

**FICA**

**O que é um  
proprietário  
ético?**

O que é um  
proprietário  
ético?

PISTAC  
HE EDI  
TORIAL

ANNA BLUME

CHICAGO  
ARCHITECTURE  
BIENNIAL

**FICA**

O que é um  
proprietário  
ético?

## Apoio

Chicago Architecture Biennial (CAB) 2019

## FICA

Diretoria 2018-2021: Marina Grinover, Gabriel Palladini, Gustavo Calazans, Emil Lewinger, Renato Cymbalista

## Organização

Bianca Antunes e Renato Cymbalista

## Projeto gráfico

Prata Design (Didiana Prata, Mikka Mori e Ilana Livovschi)

## Direção de arte e diagramação

Karoline Barros

## Revisão

Adriana Moreira Pedro

## Infográficos

Luís Felipe Abbud - NÚMENA

## Conselho Editorial Annablume

Eugênio Trivinho, Gabriele Cornelli, Gustavo Bernardo Krause, Iram Jácome Rodrigues, Pedro Paulo Funari, Pedro Roberto Jacobi

## Reescrevendo a ficção da propriedade

Karoline Barros, Renato Cymbalista (pesquisa histórica), Paula Puiupo (ilustrações)

## Construindo um modelo

Renato Cymbalista, Bianca Antunes

## Se elas pudessem falar

Fernanda Almeida

## Propriedade privada não é o único caminho

Renato Cymbalista

## O aluguel nas políticas públicas

Simone Gatti

## Quem são os proprietários éticos (entrevistas e textos)

Ana Cândida Pena (WCRP), Anne Dietzsch (Edith Maryon), Carolina Guimarães (Light Be), Fernanda Moreira (Y-Foundation), Helena Carone Wheatley (Dolphin Living), Rodrigo Millan (Hábitat para la Humanidad, Sostre Civic), Silvana Rosso (Terre de Liens), Simone Gatti (Cooper Square CLT), Thalita Aureliano (Iberville)

Qualquer forma de reprodução, distribuição, comunicação pública ou transformação desta obra só pode ser realizada com a autorização expressa de seus titulares, salvo exceção prevista pela lei. Caso seja necessário reproduzir algum trecho dessa obra, entrar em contato com a Editora.

© Pistache Editorial, © Fundo FICA, São Paulo, 2019

1ª edição, 1ª impressão

ISBN: 978-85-391-0969-2

## FICA

contato@fundofica.org

www.fundofica.org

facebook.com/fundofica

instagram.com/fundofica

twitter.com/fundo\_fica

## Pistache Editorial

www.pistacheeditorial.com.br

## Anna Blume Editora

www.annablume.com.br

Abrindo as portas para o debate	8
Reescrevendo a ficção da propriedade	10
Construindo um modelo	30
Se elas pudessem falar	40
Propriedade privada não é o único caminho	46
O aluguel nas políticas públicas	52
Quem são os proprietários éticos	60
Fundação Edith Maryon	62
Y-Foundation	66
Hábitat para la Humanidad	70
Iberville Offsite Affordable Homes	74
Women's Community Revitalization Project	78
Dolphin Living	82
Cooper Square Community Land Trust	86
Light Be	90
Sostre Civic	94
Terre de Liens	98
O que é um proprietário ético?	102
Por onde começar?	104
Qual o futuro da propriedade?	106

# Abrindo as portas para o debate

O FICA – que também significa “ficar” em português – é a sigla para Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel. Como organização sem fins lucrativos nascida no Brasil em 2015, adquire propriedades de forma comunitária, e as usa de forma justa – principalmente alugando-as a preços não especulativos. Com isso, questiona a ideia da propriedade privada, dos aluguéis abusivos e coloca em discussão a ideia do que é ser um “proprietário ético”. São essas questões que trazemos para o debate nesta publicação.

No artigo *O aluguel nas políticas públicas*, contamos experiências da inclusão do aluguel nos programas públicos de habitação no Brasil e no exterior, mostrando alguns problemas, desafios e resultados positivos. Já no artigo *Propriedade privada não é o*

*único caminho*, mostramos as alternativas vindas da sociedade civil, com várias maneiras de aceder à propriedade que não a do proprietário privado, com diferentes modos de acesso à terra e à habitação, como as cooperativas, as community land trusts e as instituições que salvaguardam propriedades com o objetivo de ofertá-las a preços não especulativos. Essas organizações, como o FICA, buscam construir aqui e agora novas maneiras de usar a propriedade – ou talvez retornar a antigas formas, mais comunais, menos comodificadas ou financeirizadas.

Para compreender melhor o papel dessas instituições pelo mundo, mergulhamos no dia a dia de dez delas, trazendo informações sobre o modelo de trabalho que cada uma segue, de quem é a propriedade dos imóveis, a seleção dos moradores e as possibilidades de parceria com a gestão pública. São todas questões práticas que devem ser consideradas no início de um projeto, questões que ainda hoje nos guiam. Não havendo uma fórmula comum, é preciso sempre criar, misturar modelos, inventar ou reinterpretar soluções administrativas e contratuais. É o que contamos no artigo sobre a história do FICA – em detalhes, falamos dos questionamentos do início do trabalho, de como fomos (estamos) crescendo, como foi o processo de seleção da família no Apartamento #1 e nossos planos futuros.

Assim, contamos a história e construímos os sentidos da nossa existência, situando-a no centro de uma das questões mais mal resolvidas da nossa sociedade: a da propriedade privada. Começamos este livro justamente neste ponto, analisando a história da propriedade da terra onde hoje está o Apartamento #1 do FICA, voltando muitos séculos atrás para reconstruir os caminhos daquela propriedade, antes mesmo que a Coroa portuguesa assumisse que aquele pedaço de terra pertencia a ela.

Esta publicação mostra como o FICA e outras instituições buscam dar respostas a velhas desigualdades. São apostas idealistas, mas baseadas na ação, e profundamente ancoradas nas possibilidades existentes aqui e agora.

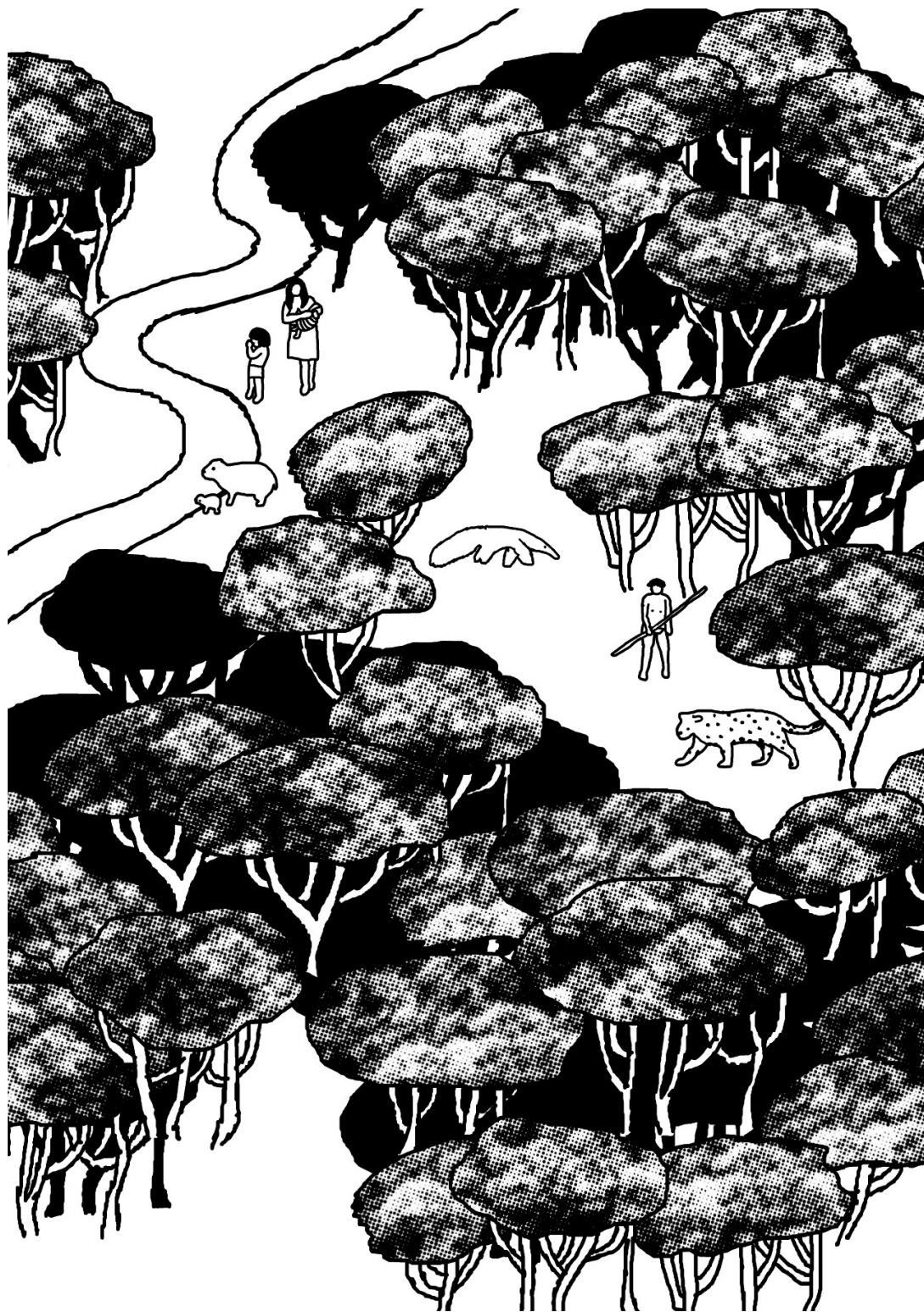
Equipe FICA



# Reescrevendo a ficção da propriedade

A propriedade privada da terra é uma enorme ficção, talvez a maior já produzida pela humanidade. São milhares de litros de tinta despejados sobre toneladas de papel, durante séculos, construindo a narrativa de quem é dono de que partes do mundo. Bilhões de leitores vêm lendo esses textos, acreditando que a montanha de papéis assinados e carimbados contém a verdade.

Se essa ficção pode ser escrita, ela também pode ser reescrita. Uma ficção de melhor qualidade ou, pelo menos, que sirva para mais gente.



# 10.000 a.C. – 1000 d.C.

Não sabemos exatamente como era esse lugar antes de os homens chegarem. A região era provavelmente um misto de floresta tropical e áreas de mata menos densa quando os primeiros humanos chegaram nesse planalto há 10.000 anos a.C. Eram povos nômades, caçadores e coletores, que começaram a viver aqui e a intervir na mata.

Há cerca de 1000 anos, os Tupi chegaram, vindos do Norte. Eles dominavam a agricultura e faziam ocupações mais permanentes e acabaram por expulsar os ocupantes anteriores.

Os Tupi adoravam fazer guerras entre si, aldeia contra aldeia. Não lutavam por território, mas para vingar seus antepassados. Também gostavam muito de comer os inimigos capturados em batalhas.

As aldeias dos Tupi permaneciam alguns anos no mesmo local, mas acabavam sendo ocupadas pelos espíritos. Eles então punham fogo na aldeia e construíam uma nova. Deixavam para trás as cinzas, as sementes e a raiz de mandioca que brotaria. Não sabemos se os Tupi fizeram alguma aldeia por aqui, provavelmente não, preferindo terras um pouco mais altas.



# 1494 – 1560

Em 1494, o rei de Portugal, dom João II, declarou que estas terras pertenciam a ele. Ele nunca pisou aqui. Na verdade, dom João II não tinha certeza do que havia aqui, apenas uma certa ideia. Os Tupi não ficaram sabendo que sua terra agora tinha um dono, seguiram com suas guerras, plantando sua mandioca. Em 1495, o rei morreu sem herdeiros, quem ficou com a terra foi seu primo dom Manuel I.

Dom Manuel achou que precisava entender melhor que propriedades eram aquelas que tinha recebido de seu primo, por isso, em 1500 mandou alguns navios que chegaram aqui perto, mas não chegaram a transpor as altas montanhas que separam este lugar da costa.

Em 1506, o papa Julio II confirmou que a terra pertencia ao rei de Portugal. Essa confirmação era muito importante, afinal, o Papa era o dono da Terra inteira, tinha um tipo de procuração de Cristo e de Deus para isso.

Dom Manuel morreu em 1521, e estas terras passaram para o seu filho mais velho, dom João III. O rei era uma pessoa muito ocupada, não tinha tempo de cuidar de todas as suas propriedades – ele só foi pisar no continente americano no início do século XIX, mas só porque precisou fugir de Napoleão.

Para que pudesse tomar conta de seu território sem precisar estar aqui, dom João III concedeu enormes faixas de terras para pessoas de sua confiança, gente de famílias nobres e antigas. Em 1534, ele deu esta terra em que estamos ao capitão português Martim Afonso de Souza, que havia sido seu pajem. Martim Afonso de Souza chegou perto daqui em 1530, e recebeu a terra em retribuição aos seus bons serviços. Depois que ganhou a terra, nunca mais voltou à América.

Em 1554, os portugueses conseguiram transpor a serra íngreme que nos separa do litoral. Padres jesuítas estabeleceram um aldeamento a cerca de 1,5 km de onde estamos e começaram a converter os Tupi que entravam em contato com eles.





# 1560 – 1800

Se o rei te desse um pedaço de terra e você não trabalhasse para ocupá-la com vilas ou plantações, e garantir a presença de Portugal na região, ele poderia tomá-la de volta. Como Martim Afonso de Souza não estava muito interessado neste lugar, em 1560 o rei de Portugal o pegou de volta, distribuindo-o a outros nobres: Antonio Rodrigues de Almeida e Maria Castanho, que moravam por perto. Eles também não ocuparam essa área.

Para gerir as terras em torno da recém-criada vila de São Paulo, onde estamos, os portugueses estabeleceram em 1560 uma Câmara de Vereadores. Interessados em ocupar algum lote pediam à Câmara que, se aprovasse a concessão, emitia a autorização em um contrato.

Como não estava sendo ocupada, já no século XVIII o padre jesuíta Gabriel Malagrida pediu à Câmara que essa área em que estamos fosse reservada a um convento de freiras ursulinas. O convento não veio. Em 1785, então, a Câmara a concedeu a Maria Thereza de Araujo Lara e a seu marido, o mestre de campo Agostinho Delgado Arouche, oficial superior no exército português. A terra foi herdada pelo filho do casal, José Arouche de Toledo Rendon, militar, político e advogado. Era um homem importante, foi diretor da recém-fundada Faculdade de Direito. Arouche mandou seus escravos fazerem aqui uma plantação de chá. Os escravos de Arouche chegaram a cultivar 54 mil pés de chá.



# 1808 – 1850

A Câmara concedia as terras, e podia também retirá-las. Em 1808, a Câmara mandou Arouche arruar a região para acomodar a cidade que crescia. A plantação de chá deu lugar a ruas de terra e a quadras da cidade que se expandia e se aproximava daqui.

A partir de 1811, começou a distribuição de lotes. O sistema de propriedade continuava igual: aqueles que queriam terra pediam à Câmara Municipal, que decidia conceder ou não, levando em conta quem pedia e para que usos.

Em 1850, a distribuição dos lotes estava completa e este lugar tinha feições de um loteamento urbano.

Também em 1850, uma nova lei apareceu. Quem já possuía o registro de suas terras atribuído pela Câmara tornou-se proprietário definitivo. Os imóveis construídos poderiam ser livremente comprados ou vendidos em transações entre particulares, sem passar pela Câmara. A propriedade era agora registrada em um lugar chamado cartório, que passou a conter os registros de todas as propriedades da cidade. O cartório era um tipo de escritório público, mas tinha um dono, o Oficial. Até 1969, era uma posição hereditária: os livros de registro de todas as propriedades passavam de pai para filho.

Enquanto isso, a rua de São João, já existente na parcela mais próxima do centro onde a cidade nasceu, foi prolongada em nossa direção, no sentido noroeste. É de frente a essa rua que estamos. Este terreno foi desmembrado em três lotes estreitos e profundos, com três proprietários diferentes, um para cada lote.



# 1870 – 1940

Nos anos 1870, a rua de São João passou a ser um lugar de chegada à cidade. Apareceram as primeiras construções e os três lotes do nosso terreno tinham armazéns ou lojas na frente, com uma ou duas casas nos fundos. Os primeiros proprietários haviam recebido esses terrenos por doação, mas a partir de então já poderiam alugar, vender, hipotecar, especular e fazer o que bem quisessem com o seu imóvel.

O lote à esquerda foi propriedade da família dos Viscondes do Livramento por pelo menos três gerações.

O segundo lote passou por herança da família Tatto para a família Abreu em 1927, foi a leilão em 1935, arrematado pelo Sr. Gutilha, que o vendeu para o Sr. Livramento, o dono do primeiro lote, em 1940.

O terceiro lote pertenceu à família Silva Ferreira por gerações.



# 1947

Enquanto os três imóveis passam por mudanças de geração, divisão de bens herdados e, possivelmente, disputas familiares, a rua de São João foi alargada e se torna uma grande avenida, para dar conta dos fluxos maiores e do bonde elétrico que começa a ser instalado.

Os três terrenos foram comprados em 1947 por uma incorporadora, a Companhia Esmeralda de Imóveis, que planejou construir um grande edifício no início da década de 1950.



# 1955 – 2017

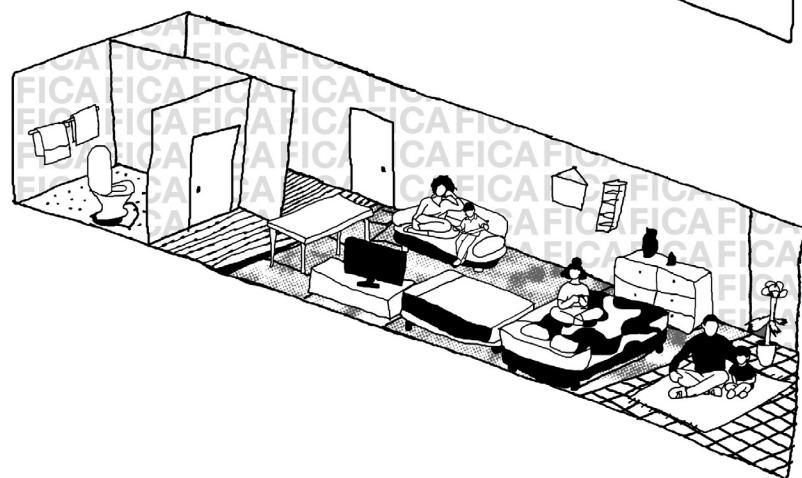
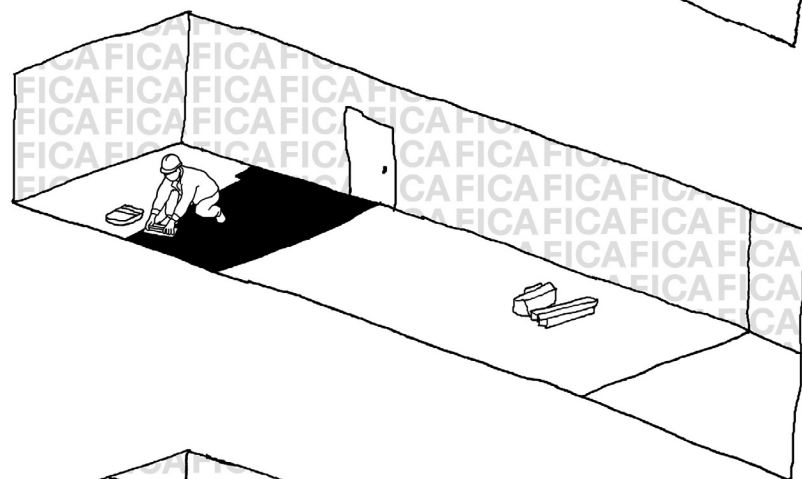
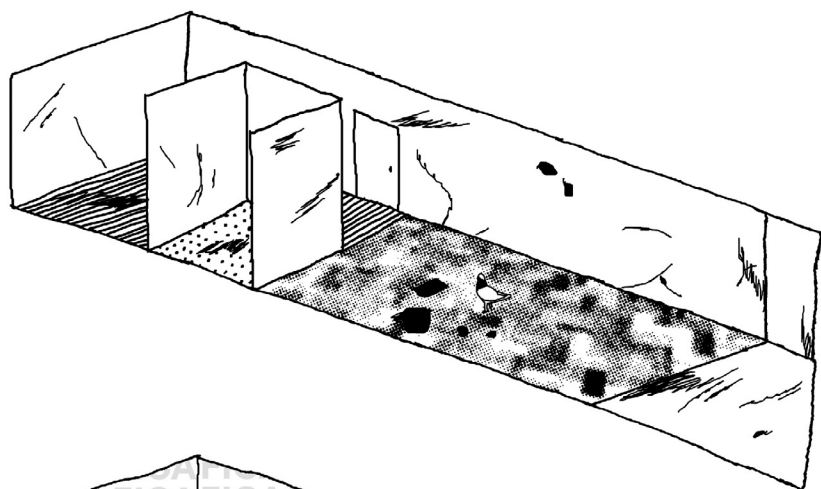
Em 1955, foi inaugurado o Edifício Século XX. Com 24 andares e 226 apartamentos, alguns pequenos, outros menores ainda.

A unidade 301, no terceiro andar, foi comprada da incorporadora Esmeralda por Carlos Dias Patrício, que vendeu 20 anos depois para Maria Rondon, que vendeu 10 anos depois para Pedro Borges Nascimento. Em 2002, Anézia Borges Hermann comprou o apartamento de Pedro.

Anézia morreu em 2007. Começou então uma disputa pela propriedade do apartamento. Apareceram dois netos biológicos que haviam sido adotados por outra família, e reivindicaram ficar com o apartamento. O caso era muito complicado e chegou ao Supremo Tribunal Federal. Ao final, decidiu-se que os netos biológicos não tinham direito ao apartamento 301.

Durante a briga na justiça, o apartamento 301 ficou desocupado de humanos por 10 anos. Foi usado apenas pelas pombas que fizeram seus ninhos na sacada, várias gerações delas.

Em 2017, com o fim da disputa judicial, o apartamento foi herdado pelo filho de Anézia, e foi colocado à venda.



## 2017 – 2019

Desta vez, a propriedade da unidade 301, um pedacinho daquele terreno que um dia foi ocupado por nômades, pelos Tupi, tomado pela Coroa portuguesa, cedido a um e a outro, que já foi chácara e pequenas casas com comércio, foi dividido e unido de novo, com vários proprietários privados, passou a ser de propriedade comunitária.

Em 2017, o FICA dava seus primeiros passos. Um dos apoiadores do projeto decidiu dar um impulso a ele. Comprou o apartamento e cedeu-o em comodato ao FICA. Nasce o Apartamento #1.

De 2017 a 2019 o apartamento foi usado como sede do FICA, e serviu de casa para diversas ações: debates sobre contratos públicos, oficinas de projeto para habitação social, exposição para debater a propriedade comunitária e o aluguel social, oficinas de vídeo e de criação de mobiliário. Ao mesmo tempo, passou por uma reforma para garantir mais luz e melhor ventilação natural. Foi um projeto feito coletivamente e que recebeu ajuda de muita gente com conhecimento, materiais e dinheiro.

Em julho de 2019, mudou-se para cá a primeira família moradora do apartamento em sua nova existência, mãe pai e três filhos. Eles pagam um aluguel que corresponde à metade do valor de mercado. Devem ficar aqui por muito tempo, e só vão sair se encontrarem um lugar melhor. Quando saírem, o apartamento vai ser novamente alugado a quem precisa.



# daqui pra frente

O aluguel aqui nunca vai ser abusivo, independentemente do que acontecer com esta vizinhança. O imóvel nunca mais vai ser devolvido ao mercado. Dentro deste pedacinho de mundo as regras serão outras, para sempre.

Assim como foi possível redefinir o presente – e principalmente o futuro – deste pequeno lugar, podemos repensar o presente e o futuro de muitas outras propriedades. Reescrever suas narrativas. Construir novas ficções, mais democráticas, mais justas, onde caiba muito mais gente.



Fundo FICA

# Construindo um modelo

A história do Fundo FICA: propriedade comunitária e aluguel social a partir da sociedade civil

No início de 2015, um grupo de pessoas uniu-se em São Paulo para pensar questões relacionadas à propriedade não especulativa: era possível criar uma alternativa ao mercado imobiliário? Essa questão surgiu dentro da associação Lanchonete.org, uma plataforma que discutia a efetivação de projetos culturais sem efeitos gentrificadores. Algumas pessoas próximas a esse grupo começaram a pensar em como garantir propriedade imobiliária não especulativa também para a moradia – foi o começo do que hoje se conhece como Fundo FICA.

O Lanchonete.org realizou encontros para que os convidados contribuíssem de forma voluntária para o início de um fundo – doações em dinheiro que tinham a intenção de colocar em curso um processo real. Esses primeiros encontros foram fundamentais, também, para construir um grupo de colaboradores de diversas qualificações: arquitetos, sociólogos, artistas, economistas, advogados, historiadores. O grupo sabia que queria enfrentar a gentrificação e a especulação imobiliária, mas não sabia exatamente como.

A associação, por fim, adquiriu uma lanchonete no centro de São Paulo como imóvel inicial de um fundo imobiliário de caráter

Antes de receber os primeiros moradores, o Apartamento #1 foi palco de debates sobre moradia. Essas imagens são parte do vídeo que fala sobre mobilidade e habitação em São Paulo, e que foi criado a partir de um workshop que envolveu também a Escola da Cidade, em São Paulo, e o Het Nieuwe Instituut, da Holanda.



não especulativo, salvaguardando o espaço de um processo de especulação – o proprietário da lanchonete continuou no lugar em que estava, mas pagando um aluguel acessível. A partir daí, foi a hora de o FICA ganhar autonomia e se estabelecer, com o intuito de adquirir imóveis para a moradia de baixa renda. Dentre os primeiros apoiadores, estavam duas advogadas de um escritório especializado em direito público, que elaboraram pro-bono uma proposta de criar uma instituição, dando os primeiros passos para a formalização do FICA.

## Primeiro passo: viabilizando uma instituição

Na ordem jurídica brasileira havia duas alternativas: criar uma associação ou uma fundação. O modelo de uma fundação é mais apropriado para a gestão de patrimônio, mas pressupõe uma estrutura administrativa complexa e cara. A sugestão foi iniciar como uma associação e, posteriormente, se oportuno, tornar-se uma fundação.

A “Associação pela Propriedade Comunitária” foi concebida com um funcionamento enxuto, respeitando o Marco Regulatório do Terceiro Setor, instituído no Brasil em 2015. Baseia-se em uma diretoria mínima (presidente, vice-presidente, diretor financeiro e dois diretores suplentes, e responsáveis civis pela entidade), nomeada por uma assembleia geral que se reúne de forma ordinária uma vez por ano. A diretoria tem mandato de três anos.

Todos que contribuem com recursos podem se associar. A diretoria é a instância que aprova os pedidos de novos associados. Os associados são convidados para os grupos de trabalho, reuniões e assembleias. Uma assembleia geral é realizada a cada ano, e a cada três anos é eleita uma nova diretoria entre os associados. Em setembro de 2015, o Estatuto foi finalizado e em 5 de outubro ocorreu a reunião de fundação e a posse da primeira diretoria. Os passos seguintes foram mais demorados: levou-se quase um ano para registrar a associação, adquirir um CNPJ (número de registro de pessoa jurídica para fins de tributação e contratos), e abrir uma conta bancária. Ao mesmo tempo, houve discussões sobre a marca, pois o nome oficial, Associação pela Propriedade Comunitária, era muito técnico. O nome final foi sugerido em uma reunião com um publicitário, que propôs a sigla FICA para Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel.

Em junho de 2016 foi aprovada a autorização oficial para funcionar. A conta no banco foi aberta em setembro. O passo seguinte foi a

construção de um site e de uma campanha de crowdfunding ([www.fundofica.org/recorrente](http://www.fundofica.org/recorrente)). Tudo ficou pronto no início de 2017. O FICA existia para a sociedade.

## Segundo passo: começo do trabalho em campo

O trabalho inicial foi feito de forma voluntária, o que levou a um pacto de que não haveria deadlines, metas e prazos apertados. O projeto já estava em curso, mas levaria o tempo necessário até que pudesse adquirir um primeiro imóvel. A ideia era que isso aconteceria em cinco anos, e ganharia escala com o tempo. Neste ponto, no entanto, a velocidade do processo surpreendeu: surgiram doações de peso – a mais importante delas vinda de um casal de apoiadores, com a oferta de um imóvel a ser utilizado pelo FICA em regime de comodato por 8 anos. Ao final desse período, os doadores avaliarão a possibilidade de uma doação definitiva. Como o projeto vem amadurecendo rapidamente, a doação definitiva tem grandes chances de acontecer.

O primeiro apartamento foi adquirido no mercado em julho de 2017, por 162 mil reais (cerca de 44 mil dólares). Trata-se de uma quitinete de 47 m<sup>2</sup>, que estava desocupada havia 10 anos e em mau estado. Foi constituído um grupo de trabalho dentre os associados para fazer um projeto coletivo de reforma do apartamento. A existência do primeiro apartamento deu a visibilidade fundamental ao projeto: possíveis apoiadores puderam conhecê-lo e perceber que era mais do que uma ideia abstrata. Com isso, o grupo de apoiadores foi aumentando e hoje são 80 apoiadores recorrentes. Os apoios podem ser de qualquer valor e, mais importante do que o valor, é a permanência, pois o FICA é um projeto de longo prazo.

De outubro a dezembro de 2017, ocorreu em São Paulo a XI Bienal de Arquitetura, e o Apartamento #1 do FICA recebeu uma exposição sobre o funcionamento do projeto, dando mais um passo de visibilidade. Em dezembro de 2017, a associação foi chamada para um debate público sobre locação social, compartilhando a mesa com um vereador, o então secretário municipal de habitação e um empresário: os associados perceberam que estavam realmente sendo levados a sério.

### Newsletter FICA Junho 2019

#### Situação do fundo

Entramos em junho com **R\$ 135.182,31** (veja o extrato financeiro no anexo deste e-mail). Estamos perto da compra da nossa próxima moradia, e o apoio recorrente é cada vez mais importante para conseguirmos chegar lá. Já apresentou o FICA a um/a amigo/a?

#### Primeira família moradora

Aquele momento mais esperado chegou: temos a família moradora do Apartamento #1. O processo de seleção começou em janeiro deste ano, e incluiu produção de questionário, conversa com entidades, recebimento dos questionários, pré-seleção e uma entrevista com as pré-selecionadas. Recebemos 12 questionários e pré-selecionamos seis candidatas. As entrevistas foram realizadas por Fernanda Almeida (assistente social) e Márcia Arantes (psicóloga) dias 30 e 31 de maio, e 1 de junho. Nossa primeira família virá de uma ocupação nos Campos Eliseos, e é composta por um casal e três filhos pequenos (1, 4 e 8 anos). Estamos finalizando o contrato e a mudança deve acontecer no começo de julho.

#### Fase final: construção de mobiliário para habitação social

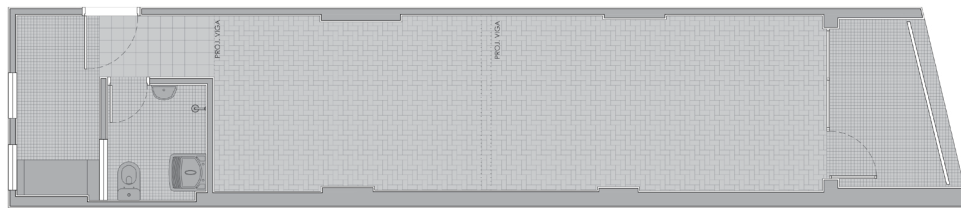
O workshop de mão na massa acontece neste sábado (15/6) no São Paulo Lab (rua Agissê, 54), com finalização domingo (16/6) no Apartamento #1. Precisamos de muitas mãos para nos ajudar na tarefa. Para participar, inscreva-se pelo: [maratona.mobsocia@gmail.com](mailto:maratona.mobsocia@gmail.com)



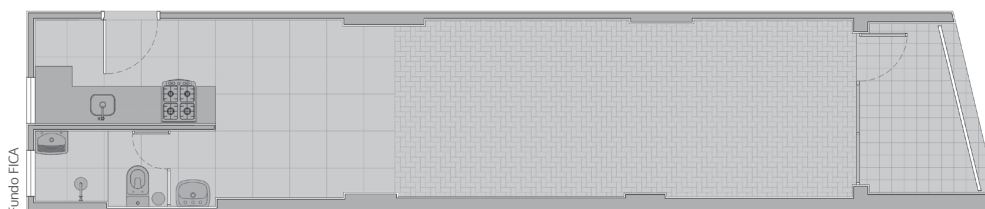
#### Happy Hour FICA

A finalização de uma etapa importante merece confraternização. Por isso, convidamos nossos associados, apoiadores e simpatizantes a se juntar à gente após a finalização da montagem dos móveis no domingo, dia 16/6, para um happy hour no Apartamento #1 das 17h às 19h. Vamos falar um pouco do processo da Maratona, e da seleção. De quebra, veremos como está o apartamento após a reforma, quase pronto para receber a primeira família.

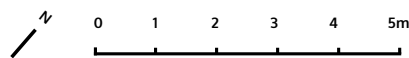
A transparência é essencial no trabalho do FICA, e isso inclui o compartilhamento mensal do extrato bancário, e uma newsletter que mantém associados, apoiadores e simpatizantes atualizados de todos os projetos em curso. É pela newsletter, também, que a comunicação periódica com os apoiadores é feita, com chamadas para participação em ações.



PLANTA ORIGINAL



PLANTA APÓS REFORMA



Apartamento #1 antes e depois da reforma. Fechado durante 10 anos, o apartamento foi reestruturado para permitir iluminação e ventilação natural mais eficientes.

## O que é um aluguel justo?

De posse do primeiro apartamento, iniciaram-se discussões sobre como ocupá-lo, e quais critérios deveriam ser seguidos. O primeiro passo era definir o valor a ser cobrado. Um aluguel 20% ou 30% abaixo do valor de mercado seria um valor razoável, mas ainda assim o valor de mercado seria o parâmetro, e os associados queriam encontrar outras referências.

Partiu-se, então, do “preço de custo” do apartamento. Um preço que fosse justo para o inquilino e sustentável para o FICA. Em um conjunto de reuniões e em uma assembleia geral de associados foi sendo decidido esse valor, com os seguintes componentes:

R\$ 313,00	Condomínio – custos de portaria, manutenção, limpeza do edifício, rateado entre os moradores;
R\$ 100,00	Taxa de desgaste para eventuais quebras e consertos;
R\$ 100,00	Ajuda de custo da associação;
R\$ 100,00	Contribuição do inquilino para o fundo, permitindo a compra de novos apartamentos e tornando-o parte do movimento;
R\$ 20,00	Seguro contra desastres externos.
<b>R\$ 633,00</b>	<b>Custo total do aluguel.</b>

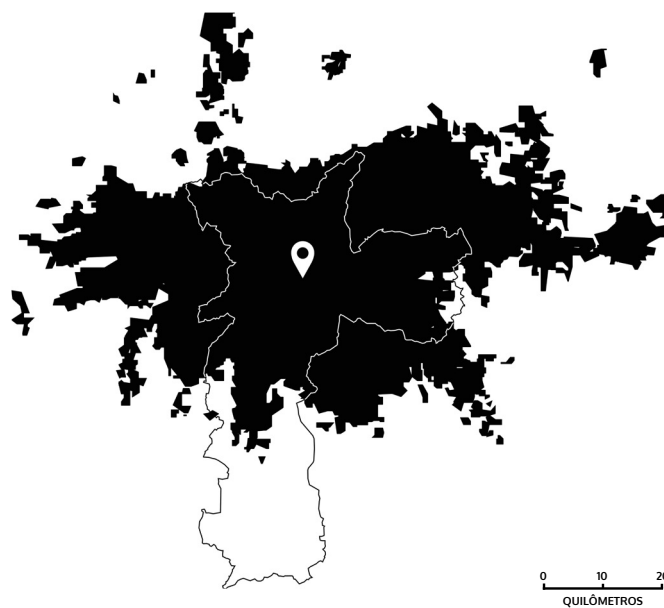
O total atingido foi de 633 reais mensais. Um apartamento em condições normais de mercado no mesmo edifício é alugado hoje por cerca de 1,2 mil reais mensais.




Mesmo assim, o valor desapontou alguns integrantes do grupo, que tinham como base de comparação o valor cobrado por projetos de locação social da prefeitura, de cerca de 300 reais (81 dólares) ou menos. Por outro lado, o valor calculado ajudou a precisar o público-alvo. Sem subsídios públicos, a proposta não é substituir o Estado. Não adiantaria selecionar um morador com situação de alta precariedade, que necessita de políticas públicas mais estruturadas que o FICA não é capaz de atender. Percebeu-se que neste momento o FICA tinha condições de atender a uma família inserida no mundo do trabalho, mas que não tivesse renda suficiente para morar em boas condições em um lugar central. Uma família com renda de dois salários mínimos utilizaria menos de 30% de sua renda com despesas de moradia, parâmetro considerado adequado em nível internacional. Democratiza o acesso aos imóveis, mas não tanto. Uma das metas futuras é reduzir esse valor.

Após definida a faixa de renda, foram definidos outros critérios de seleção. Uma professora associada coordenou, em novembro de 2017, um workshop aplicando uma metodologia intitulada “personificação”. Trata-se da construção progressiva de uma personagem, em grupos, a partir de perguntas sobre como essa personagem apreende o mundo, seus desejos, temores e vivências. Participaram da oficina 15 pessoas do FICA e convidados. Em uma interessante convergência, foram sendo definidos os critérios: a família deve ser chefiada por mulher; deve trabalhar na região central; qualquer composição familiar pode ser aceita; deve existir uma criança no domicílio.

**A proposta não é substituir o Estado. Para o Apartamento #1, o FICA atende uma família inserida no mundo do trabalho, mas que não possui renda suficiente para morar em boas condições em um lugar central, devido ao aluguel especulativo.**

O maior dilema referia-se ao local de origem da moradora. Para alguns deveria ser uma pessoa que vivesse na periferia, porque evitaria longas horas de deslocamento. Para outros, deveria ser alguém que já morasse no centro de São Paulo, mas que estivesse ameaçada por altos valores de aluguel ou despejo, evitando a gentrificação e preservando os laços de vizinhança. A solução de compromisso para os critérios foi debatida em assembleia em dezembro de 2017: uma moradora que já tivesse vivido no centro e também em bairros distantes, que poderia, portanto, narrar as distintas experiências.



-  Apartamento #1
-  Mancha urbana (2.200 km<sup>2</sup>)
-  Limite administrativo de São Paulo (1.521 km<sup>2</sup>)

Fonte: IBGE 2015

Você está aqui: o Apartamento #1 fica na região central da cidade de São Paulo – nesta imagem, é possível ver como a mancha urbana cresce além dos limites da capital paulista, envolvendo as cidades da região metropolitana.

Estava concluído o quadro de critérios. O desafio seguinte seria entrar em campo para encontrar a primeira moradora. Em uma megacidade de quase 20 milhões de pessoas, com centenas de milhares precisando de uma casa bem localizada, era possível atender apenas uma. Foram vários meses de trabalho.

## Em campo: selecionando a primeira moradora

Uma vez definidos os critérios, era necessário construir um processo de seleção. A primeira ideia foi fazer uma chamada pública pelas redes sociais. A coordenadora de um fundo filantrópico que conheceu o projeto alertou, no entanto, que uma chamada aberta resultaria em uma grande quantidade de candidatos, com uma enorme sobrecarga para uma equipe pequena como a do FICA. Como havia apenas um apartamento, todos sairiam frustrados, exceto a selecionada. A reação dos não selecionados poderia causar riscos para a imagem do projeto, que poderia ser acusado de beneficiar uma candidata menos vulnerável – e seria certamente o caso, pois havia exigências de renda. A solução foi fazer uma seleção indireta, por meio de redes e entidades de confiança do FICA.

Em assembleia geral, em outubro de 2018, foi definido o formato do processo de seleção, consolidando os critérios e o processo

de indicação por entidades. Foram organizados a primeira lista de entidades e o grupo de associados que coordenaria o processo. Em janeiro de 2019, construiu-se o formulário de inscrição, que incluía questões mais técnicas, como renda e composição familiar, endereço atual, até questões de costumes, como locais do centro em que costuma ir e por que gostaria de morar no centro. A expectativa era receber três indicadas por entidade, construindo uma lista de 30 nomes.

**O contrato de aluguel foi realizado conforme a lei brasileira. A principal diferença é que o FICA não exige um fiador, uma das principais barreiras para famílias de baixa renda entrarem no mercado formal de aluguel.**

A resposta, no entanto, não foi tão intensa. Percebeu-se que muitas entidades acionadas trabalhavam com famílias que recebiam menos de dois salários mínimos, ou que já estavam na fila para receber um apartamento por meio dos movimentos de ocupação, por exemplo. Outras acabaram por indicar apenas uma família, seja porque não desejavam indicar mais ou para evitar que se criassem expectativas frustradas. Nesse processo, entendeu-se que é preciso construir mecanismos que conectem melhor o FICA com as potenciais moradoras, encontrando e estreitando laços, por exemplo, com mais entidades que tenham acesso ao perfil de famílias que o FICA busca. No final, apesar de não ter recebido tantas candidatas quanto se esperava, a experiência foi positiva: houve duas rodadas de chamadas, 12 formulários foram recebidos e 6 candidatas foram selecionadas para a fase de entrevistas.

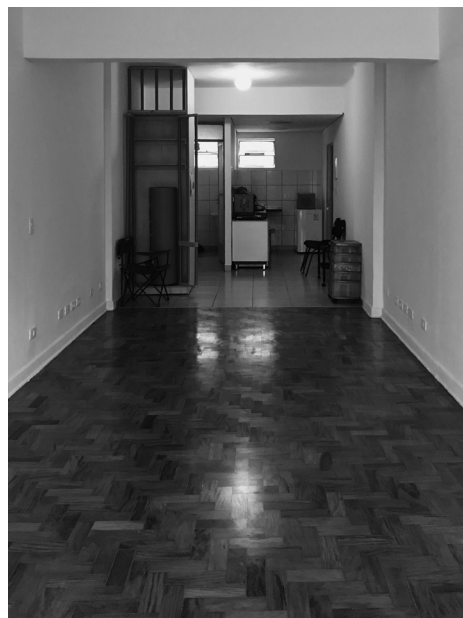
As entrevistas foram realizadas com o apoio de uma psicóloga e uma assistente social. O perfil das entrevistadas variou entre mulheres casadas com filhos(as), mulheres solteiras com filhos(as), casais homoafetivos com filhos(as), e uma candidata com emprego fixo, mas saindo de uma situação de rua. As conversas giraram em torno das vidas pessoais e profissionais das candidatas, das expectativas em relação ao futuro, do por que o apartamento seria importante em sua atual fase de vida<sup>1</sup>. Após as entrevistas, o grupo de trabalho classificou as entrevistadas em ordem de prioridade, e a primeira da lista foi chamada.

A família selecionada responde às características do perfil pensado pelo FICA: tem filhos, trabalha no centro, possui renda de pouco mais do que dois salários mínimos. Mas um dos critérios não foi preenchido – aliás, por nenhuma das selecionadas para as entrevistas: o de ter experiência de moradia na periferia. A candidata selecionada chegou a São Paulo do Nordeste ainda criança com a família, e sempre morou no Centro de São Paulo: foi onde estudou, conheceu o marido, e é onde os filhos nasceram e estudam atualmente.

1. Ler o artigo *Se elas pudessem falar*, sobre o processo seletivo da família moradora do Apartamento #1.



Fundo FICA



Fundo FICA

Com 47 m<sup>2</sup>, o apartamento não possui divisórias. Nestas fotos, o Apartamento #1 após a reforma, momentos antes de receber a primeira família moradora.

Em julho de 2019 foi assinado o contrato de aluguel, que é bastante tradicional, e garante direitos para o inquilino e para o proprietário, conforme a lei brasileira. A principal diferença é que o FICA não exige um fiador, uma das principais barreiras para famílias de baixa renda entrarem no mercado formal de aluguel. Em julho, depois da assinatura do contrato, a família se mudou para o apartamento FICA. O contrato tem duração de 30 meses, mas é renovável se as duas partes estiverem de acordo.

## Próximos passos: desdobramentos

A abordagem pragmática e incremental adotada pelo FICA vem trazendo um conjunto de desdobramentos. O processo de aquisição de propriedade por meio de crowdfunding está dando resultados e, em julho de 2019, o FICA tinha 80 apoiadores e 130 mil reais (35 mil dólares), valor suficiente para iniciar a busca de um segundo imóvel. O grupo vem sendo reconhecido pelo acúmulo de conhecimento sobre modelos alternativos de propriedade, e realizou um curso sobre essa temática no segundo semestre de 2018.

Com parcerias, vem buscando soluções para intervir em cortiços, moradias precárias de aluguel em que os altos valores pagos pelos

inquilinos alimentam o círculo vicioso de precariedade e violação de direitos. O FICA também problematiza a ideia de propriedade relacionada a usos agrícolas, pensando em instrumentos que permitam a separação entre o direito de propriedade e o direito de uso, além de como viabilizar e perenizar os usos responsáveis da terra agrícola.

O desafio agora é ganhar escala, crescer de forma incremental e se transformar em um projeto de longo prazo. Oferecer um modelo alternativo é importante para mostrar ao Estado, por exemplo, que existem formas de aplicar recursos públicos que garantam melhores resultados ao longo do tempo. Como uma experiência em pequena escala que precisa construir suas próprias soluções, o FICA é um laboratório para pensar nas minúcias do funcionamento dos regimes de locação social. Existem ainda uma série de questões a serem exploradas: Como operar dentro dos marcos normativos nacionais? Qual o valor de um aluguel justo? Como lidar com a inadimplência? Como compartilhar responsabilidades pela manutenção das moradias? Quais os critérios de seleção de moradores? Quais as responsabilidades e potencialidades de agentes extragovernamentais, e quais seus limites de atuação?

Essas questões permitem movimentar o debate sobre aluguel social, reenquadrando e reformulando antigos desafios. É sempre arriscado escrever a história do presente e problematizar uma experiência em curso aqui e agora. São muitos os pontos em aberto e outros tantos vão continuar se apresentando conforme o projeto cresce e se enraíza. Não existem respostas definitivas para um experimento tão recente, mas seguimos compartilhando aprendizados e esperanças.

Tampouco acreditamos que haja uma só resposta à pergunta deste livro, "O que é um proprietário ético?". Aqui, apresentamos as sínteses do FICA, como encontramos algumas respostas parciais e sempre provisórias. Respostas construídas com um trabalho entrecruzado por uma realidade urbana dura, uma imensa demanda por moradia digna, precariedade institucional, sem apoio governamental e sem modelos óbvios a copiar. A nosso favor temos nossas utopias, um enorme acúmulo profissional e interdisciplinar e a certeza de que para transformar o mundo é necessário ir além das ideias.

**Há mais imóveis vazios do que gente sem casa no Brasil:**

 **6,3**

**milhões de moradias é o déficit habitacional no país**

 **7,9**

**milhões de imóveis estão vazios no país**

Fonte: Fundação João Pinheiro

**O FICA é um laboratório para pensar nas minúcias do funcionamento dos regimes de locação social. Existem ainda uma série de questões a serem exploradas: Como operar dentro dos marcos normativos nacionais? Qual o valor de um aluguel justo? Como lidar com a inadimplência?**

# Se elas pudessem falar

O processo das entrevistas e a possibilidade de dar voz às mulheres de baixa renda invisibilizadas pela crise urbana no centro de São Paulo

por Fernanda Almeida

Nos dias 30 e 31 de maio de 2019 realizamos entrevistas com candidatas ao Apartamento #1. As seis entrevistas foram precedidas de intenso processo, iniciado em janeiro de 2019 pela equipe de trabalho que elaborou um questionário e definiu o perfil da família para residir no primeiro imóvel do FICA<sup>1</sup>.

Mais do que um apanhado de perguntas e uma relação classificatória, o processo nos permitiu criar reflexões. Os resultados podem ser sistematizados em cinco aspectos: propiciaram balizas que reafirmam concepções teóricas e conceituais consolidadas; manifestaram a apropriação das famílias para com os bens públicos disponíveis na região central; denunciaram que a insegurança social vivenciada por esses moradores traz consequências reais e simbólicas; denotaram que os modos de vida e de pertencimento da região central são diversificados e enraizados no cotidiano da cidade expressando valores políticos, culturais e estéticos; por fim, recolocaram a necessidade de ratificar o direito à cidade como um direito humano<sup>2</sup>.

Neste artigo, apresento o processo das entrevistas e compartilho uma análise que reafirma o conhecimento daquilo que, de alguma forma, já é sabido entre técnicos e pesquisadores da área: o acesso à moradia por famílias de baixa renda na região central de São Paulo é inviabilizado por um complexo processo que envolve gentrificação e um mercado imobiliário que, ao não investir na democratização e na diversificação de

públicos-alvo, acentua a desigualdade social e a crise urbana<sup>3</sup>, excluindo parcelas da população do direito à cidade.

Tais assertivas são vivenciadas pelos moradores de maneiras diversas – constatação verificada durante as entrevistas. Ao permitir que as mulheres entrevistadas falassem livremente sobre a necessidade e o desejo de continuar morando na região central, notamos que suas falas expressam coerência e trazem significados pungentes. As seis mulheres, de maneiras distintas, falam sobre a violência real e simbólica, ao mesmo tempo em que expressam suas demandas sociais, seus desejos e anseios.

## As entrevistas

As entrevistas, sempre individuais, foram realizadas no próprio Apartamento #1<sup>4</sup>. Embora a reforma do imóvel ainda estivesse em fase final de execução (havia entulho, restos de materiais de construção, latas de tintas e poeira), a escolha do espaço mostrou-se acertada. Próximo da sacada, quatro cadeiras e uma pequena mesa acomodava quitutes, café e água – assim, buscava-se ofertar, ainda que de modo precário, um pouquinho de cuidado. Sem que fosse planejado, arrisco dizer que estabelecemos uma espécie de setting, no qual o cenário era mais do que um espaço neutro para realizar a atividade de entrevistar. Montou-se ali uma cena na qual palavras, gestos e sentimentos



Fundo FICA

podiam ser partilhados numa conversa que mais parecia um acolhimento do que uma entrevista para coleta de informações.

Desse modo, ainda que as candidatas soubessem que a entrevista seria um importante elemento classificatório – portanto, um momento de disputa –, procuramos construir um clima em que se sentissem acolhidas e à vontade para falar de maneira tranquila. Pela natureza objetiva, ou seja, o apartamento como objeto sobre o qual incidia o interesse (desejo) das entrevistadas, o espaço constituiu local privilegiado para que elas pudessem falar livremente, explicitando desejos e medos, projetando sonhos e preocupações. Os relatos intensos mobilizaram empatia e

“A grande mudança é ter um endereço.” A família selecionada morava em uma ocupação no centro de São Paulo, e estava ameaçada de despejo. Na primeira visita ao apartamento, após o resultado da seleção, eles contaram que o fato de ter um endereço formal é o que mais iria mudar no seu dia a dia. A família buscava um espaço para alugar no centro há meses, mas enfrentava preços exorbitantes e exigências irreais das imobiliárias.

1. O artigo que antecede este texto descreve detalhadamente o processo seletivo da família moradora do Apartamento #1.

2. HARVEY, David. *Cidades Rebeldes: Do Direito à Cidade à Revolução Urbana*. São Paulo: Martins Fontes – Selo Martins, 2014.

3. MARICATO, Ermínia. *Para entender a crise urbana*. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

4. Importante destacar que a última entrevista, lamentavelmente, aconteceu em um escritório em dia e horário diferentes, em virtude de dificuldades de agendamento.

geraram uma relação de confiabilidade entre candidatas e entrevistadoras<sup>5</sup>, possibilitando a coleta dos dados necessários para conhecê-las e gerar um vínculo afetivo que permitisse o diálogo e a troca de informações.

A entrevista social é um instrumento comum para trabalhadores de várias áreas (assistentes sociais, psicólogos, sociólogos, entre outros). A depender do projeto, as entrevistas têm objetivos e finalidades distintos e suas formas de abordagens revelam concepções ético-políticas, tanto em sua condução, quanto no trato das informações coletadas e na análise do material a posteriori. Assim como técnica de trabalho, a entrevista deve ser planejada e organizada segundo suas finalidades.

As entrevistas, sempre individuais, foram realizadas no Apartamento #1, que estava na fase final de reforma. Ainda que houvesse entulho, materiais de construção, latas de tinta e poeira, a escolha do espaço mostrou-se acertada – o apartamento como objeto de interesse (e desejo) das entrevistadas se transformou em local privilegiado para que elas pudessem falar livremente, explicitando desejos e medos, projetando sonhos e preocupações.



Fundo FICA

Em reunião prévia com a equipe de trabalho do FICA, definimos que cada entrevista deveria durar entre 40 e 60 minutos. Combinamos que não nos aprofundaríamos em temas sobre os quais não tivéssemos condições de apoiá-las, pois o contato com essas mulheres seria breve e pontual. Como em geral a carga social e emotiva é impactante, as entrevistas não poderiam ser transformadas em espaço de atendimento e encaminhamento de demandas, embora fosse impossível não disponibilizar informações sobre locais de atendimento médico e de outros serviços públicos, como foi feito para algumas entrevistadas. Também havíamos planejado não trabalhar com perguntas fechadas (o questionário já reunia um quadro socioassistencial significativo), pois o importante era captar o desejo e o pertencimento das famílias com o centro de São Paulo, a fim de compreender seus modos de uso e suas vinculações. Dessa maneira, o processo das entrevistas foi um instrumento de escuta qualificada das necessidades dessa população.

Por fim, vale dizer que não foi difícil chegar à “candidata aprovada” nem criar uma classificação entre elas. Tal fato se deve aos critérios previamente discutidos, às necessidades que a equipe do FICA havia definido como perfil para a “primeira inquilina” e às condições sociofamiliares desta. Ao mesmo tempo, revelou-se que, se mais unidades estivessem disponíveis, as seis mulheres teriam perfis adequados aos fins do projeto.

## A gentrificação é uma realidade estigmatizante

O conceito de gentrificação é um consenso entre estudiosos do tema. No entanto, suas determinações concretas, ou seja, como suas características são sentidas por famílias de baixa renda, muitas vezes não têm espaço nos relatórios técnicos, que acabam não trazendo a compreensão dos aspectos simbólicos do cotidiano da cidade. Sob este aspecto, os

relatos das entrevistadas são valiosíssimos. Uma jovem mãe diz: “Eu preciso sair da ocupação, pois não quero expor meus filhos ao risco do despejo”. E explica: “Eu até tenho algum dinheiro para pagar o aluguel, mas as regras das imobiliárias são horríveis. Não aceitam crianças... eu não posso esconder meus filhos, tenho três filhos, não posso esconder dois, eles só aceitam um”.

A condição de insegurança cotidiana que essa mulher vive diz muito sobre a forma como a violência urbana, real e simbólica produz estigmas e culpabiliza as mulheres por sua condição de mães e trabalhadoras. As frases acima foram proferidas com lágrimas nos olhos e uma criança de um ano no colo. É a expressão da luta incansável das mulheres trabalhadoras pobres para criarem seus filhos com tranquilidade, de maneira segura e digna.

Com isso, nota-se que são múltiplas as determinações deste processo de “expulsar do centro” as famílias pobres: desde as marcas objetivas na vida dessas pessoas – não ter mais condições para pagar valores exorbitantes e ter que sair – até a violência simbólica (mas nem tanto) praticada por atores sociais envolvidos direta e indiretamente neste processo (proprietários, imobiliárias, intermediários). A relação de inquilinato parece ser estabelecida à margem da legislação, remontando o histórico lugar do senhorio de *O Cortiço*<sup>6</sup>, cuja propriedade determina não só uma relação jurídica, mas também um poder moral frente aos inquilinos. Uma das entrevistadas relatou que, durante a busca por um imóvel para alugar, um proprietário estabeleceu como norma a quantidade máxima de visitas que cada inquilino poderia ter por semana.

As “imobiliárias” ou “intermediários” reforçam o aspecto de que as regras são uma segurança ao proprietário, ao mesmo tempo em que não asseguram ambientes tranquilos aos moradores. Uma outra entrevistada fala do sofrimento, da insegurança e do medo que

sente por não saber quem são os seus vizinhos. Descreve gritos e confusão nos corredores do lugar onde mora. Claramente, ela parece aterrorizada com a ideia de que sua filha pré-adolescente possa sofrer algum tipo de violência sexual. Tão difícil quanto o preço dos aluguéis são as condições de acesso às garantias locatícias, como fiança e comprovação de renda, já que se trata de uma população muitas vezes dedicada a trabalhos informais. Desse modo, quando conseguem um valor de aluguel acessível, submetem-se a regras arbitrárias e a condições habitacionais precárias e inseguras.

## Aluguel x propriedade privada

Na fala das entrevistadas fica evidente que o sentimento relacionado à segurança habitacional não significa necessariamente o acesso à propriedade privada. Acima de tudo, está a tranquilidade de “não ter sua moradia invadida pela polícia na madrugada” (relato feito por uma entrevistada ao narrar intervenções policiais em ocupação da região central). Foi interessante notar que as mulheres entrevistadas se manifestam com relação à locação como uma modalidade de acesso à moradia.

Destacamos essa peculiaridade, pois na sociedade brasileira existe a cultura de valorização da aquisição do imóvel – “o sonho da casa própria”. Exceto por uma candidata que mencionou claramente ter como objetivo adquirir um imóvel próprio, todas demonstraram tranquilidade com a condição de pagar aluguel, desde que o valor seja “justo”. Esta percepção pode (e deve) ser trabalhada como mudança de paradigma para o acesso e o barateamento dos imóveis na região central, criando oportunidades de

5. As entrevistas foram realizadas por duas profissionais: Fernanda Almeida, assistente social, e Marcia Arantes, psicóloga.

6. AZEVEDO, Aluísio. *O Cortiço*. São Paulo: Klick Editora, 1987.

democratização do acesso aos bens e serviços. Assim como a importância da propriedade de um imóvel expressa uma concepção socialmente construída, a ideia do imóvel alugado mediante valor justo e acessível, como forma de acesso à moradia, também pode e deve ser construída.

## Modos de vida e pertencimento da região central

De maneira geral, as entrevistadas trouxeram em comum relatos de histórias de vida marcadas por violências e instabilidades. Uma chora por medo do despejo; outra conta sobre o assassinato do marido a uma quadra de casa, quando retornava do trabalho; uma descreve sua condição de moradora de rua e do estigma por ter sido usuária de substância psicoativa; outra fala da instabilidade nos empregos informais; uma se apavora com a violência no interior dos edifícios populares; outra descreve sua preocupação com a saúde mental da irmã que padece de obesidade mórbida e encontra-se fragilizada pelo desconhecimento da rede de atenção psicossocial que poderia dar-lhe melhor qualidade de vida. Ao mesmo tempo, todas parecem ter a certeza de que vivem muito melhor por estar no centro de São Paulo.

Em razão disso, uma tipologia de medos sociais passa a ser relativizada pela ideia de que, por morar na região central, tem-se acesso facilitado aos bens públicos mais acessíveis do que nas periferias, constatação que não deixa de ter conteúdo de verdade. Por outro lado, há uma cartografia de espaços públicos e de usos da cidade referidos pelas entrevistadas. Todas relatam a importância dos equipamentos do Sesc<sup>7</sup>; citam o acesso às escolas e creches públicas; lembram que a rede de saúde pública é mais estruturada e acessível no centro; contam como seus filhos usam o Elevado Presidente João Goulart – popularmente o

Minhocão – que fica aberto para lazer durante as noites e nos finais de semana; descrevem um roteiro de praças com brinquedos para as crianças. Essas mulheres sabem que a qualidade de vida não se reduz ao ambiente interno de suas moradias (que são precárias), sabem que a cidade compõe um espaço que pode ser apropriado por si e por suas famílias, e parecem não querer abrir mão desse direito.

Ainda sobre o pertencimento ao centro, destacamos que das seis entrevistadas, quatro são migrantes vindas do nordeste do Brasil. Elas contam como, por razões distintas, chegaram em busca de melhores condições de vida. Uma delas diz que chegou ainda criança e que conhece apenas o centro de São Paulo. Essa jovem mulher tem sua família, suas relações de trabalho e seus afetos estabelecidos na região central. Uma outra mulher relata que no centro ela consegue múltiplas formas de renda, diz saber um pouco de tudo; já trabalhou na faxina, em restaurantes, faz bicos como manicure e massagista, tem orgulho disso e sabe que no centro a mobilidade lhe ajuda a encontrar os meios de subsistência.

A relação de trabalho marca preponderantemente a justificativa delas por estar e desejar se manter na região central. Uma das entrevistadas deu um depoimento comovente sobre sua condição de trabalho. Orgulhosa, conta que conduz sozinha a cozinha de um restaurante que vende comida “por quilo” (self-service) e que durante os 13 anos de trabalho no estabelecimento nunca tirou férias. São condições aviltantes de trabalho acobertadas pela ideia de uma “solidariedade” entre patrão e empregado, escamoteando a exploração. Por ser viúva, ela conta com o “apoio” do chefe nos cuidados com os filhos. Por morar e trabalhar perto de casa ela pode, ao mesmo tempo, conduzir a cozinha do restaurante, produzindo em média 250 refeições por dia, buscar a filha na escola e voltar ao trabalho sem prejuízo de “comprometer seu emprego”. Nos finais de

semana, mesmo cansada, ela diz que leva sua filha nas unidades do Sesc 24 de Maio e do Sesc Bom Retiro.

## Direito à cidade é um direito humano

A intersecção mulher, trabalho e direito à cidade<sup>8</sup> parece reforçar uma espécie de triangulação que aponta para a necessidade de fortalecer e de ampliar projetos alternativos de acesso à moradia na região central das cidades, a exemplo do FICA. Nessa direção, o projeto suscita o debate contra o hegemônico, pois propõe outra racionalidade para pensar os espaços e os bens públicos produzidos pela sociedade. A lógica impessoal e predatória do mercado imobiliário, em tempo de políticas econômicas e sociais neoliberais, despersonaliza as cidades, soterrando culturas e formas de vida.

No Brasil, foi apenas na década de 1980 que se consolidou o princípio de que a titularidade do imóvel popular deveria ser prioritariamente atribuída à mulher. Ser titular do imóvel oferece segurança às mulheres em virtude da cultura patriarcal que ainda estrutura a sociedade brasileira. O movimento feminista mais recente traz a pluralidade das demandas e das necessidades das mulheres. A cidade e, conseqüentemente, a sociabilidade urbana, como locus da vida e de sua reprodução, impõe às mulheres o desafio de assegurar direitos ainda não consolidados: o direito à moradia, o direito de igualdade de oportunidades, de condições de trabalho e de renda, o combate à violência doméstica. Ao mesmo tempo, postula uma nova agenda política, social e simbólica em que, mais do que os “direitos produzidos na cidade”, as mulheres querem ter o “direito à cidade”: as mulheres reivindicam a participação na construção simbólica das cidades, assim como uma mudança estética e valorativa, na qual seus modos de viver e de pensar, notadamente negligenciados,

sejam considerados.

Quando explicamos para as entrevistadas os objetivos do projeto, elas rapidamente compreendem e se identificam. Essas mulheres sentem cotidianamente o medo do despejo. Elas percebem as mudanças na construção das cidades e reproduzem, cada uma a seu modo, esse sentimento, seja no medo da exclusão pela burocratização do acesso, seja na percepção de ausência de ofertas, mesmo sabendo que existem muitas unidades vazias. Essas famílias são representativas de uma forma de morar no centro diferente do perfil de moradores almejado pelo mercado – focado principalmente na classe média hipster –, e que ainda não é devidamente valorizado. Ao defender que o direito à cidade é um direito humano, Harvey (2014) recupera o ideário de uma forma de vida coletiva, diversa, participativa e pautada na liberdade de construir e reconstruir as cidades de acordo com o desejo de seus habitantes, denunciando as formas de exclusão da população mais pobre.

Por fim, sublinhamos a necessidade de construir espaços que deem voz a essas mulheres. Tudo o que denunciamos ou reivindicamos, dentro de uma concepção de democratização do acesso aos bens públicos e do direito à cidade, é vivenciado pelas entrevistadas, seja na negação ou na afirmação desses direitos. A concepção do FICA alinha-se com as demandas dessas pessoas, que precisam saber defender a ideia de um modelo de aluguel social, com valor justo e com condições dignas de habitar e de construir suas vidas e suas relações.

7. Sesc (Serviço Social do Comércio), são centros culturais e de lazer que oferecem atividades gratuitas e/ou a preços baixos, e estão distribuídos por todo Brasil. Apenas no centro de São Paulo há três unidades: 24 de Maio, Bom Retiro e Consolação.

8. O Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU) lançou em 2017 duas publicações que aprofundam essa discussão. O editorial *Direito à Cidade – Novos Olhares* é um conjunto de 30 artigos produzidos por mulheres que discutem a relação entre o direito à cidade e a questão de gênero. Em 2008, a produção coletiva *Ser, Fazer e Acontecer: Mulheres e o Direito à Cidade*, organizada por Tacianna Gouveia, já apresentava a importância da discussão com artigos na mesma direção.

# Propriedade privada não é o único caminho

## Múltiplas alternativas para enfrentar a desigualdade de acesso a terras e imóveis

A ideia da propriedade privada é sedutora. Comprar um pedacinho do mundo dá segurança, permite construir um patrimônio que pode ser legado a futuras gerações, e pode servir como garantia para obter crédito. Mas, pensando na sociedade como um todo, a propriedade pode ser bem problemática. Divide o mundo entre aqueles que têm e aqueles que não têm, vincula as pessoas a dívidas por décadas, consome grande parte da renda e da riqueza coletiva, encarece o custo das políticas públicas.

Sobretudo, propriedade privada não combina com o direito à cidade para todos. Quem se preocupa com a construção de cidades justas sabe disso. As forças do mercado, as leis de oferta e demanda agindo sobre uma mercadoria escassa, como os imóveis urbanos bem localizados, resultam em aumento explosivo de preços de imóveis, despejos forçados e gentrificação. Nas últimas décadas, o acesso aos bons lugares está se tornando inacessível até para a classe média. Artistas, estudantes e também professores, enfermeiros, bombeiros não encontram moradia compatível com a sua renda, prejudicando a diversidade e ameaçando o funcionamento das cidades. O turismo agrava a situação, com aplicativos como o Airbnb retirando ainda mais moradias do mercado.

A boa notícia é que a propriedade privada não é a única alternativa – por mais que haja gente querendo que acreditemos nisso. Nossa sociedade desenvolveu alternativas à propriedade privada, algumas delas tradicionais, outras recentes. Essas soluções

nos permitem pensar que existe um futuro diferente possível, e que podemos agir no presente para ajudar a construí-lo.

A ordem importa. Aqui, começamos com as soluções mais estatizantes rumo àquelas mais fortemente protagonizadas pela sociedade civil. Nenhuma solução é milagrosa, cada uma traz seus desafios. Mas traz também esperanças de que é possível usar os espaços de forma responsável no curto período de tempo em que estamos por aqui, deixando legados mais generosos para aqueles que estão ainda por vir.

## O Estado como proprietário

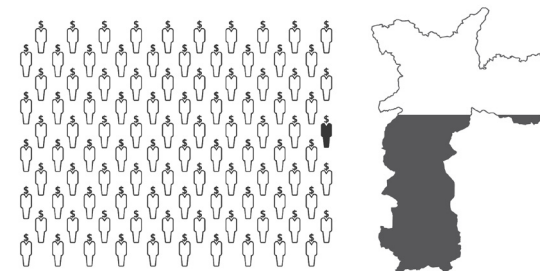
Em 1789, a Revolução Francesa declarou que todas as terras pertencentes à Coroa, às ordens religiosas e a parte da aristocracia deveriam ser expropriadas e consideradas como propriedade pública. O Estado Nacional tornou-se um grande proprietário de imóveis. Como representante da sociedade, o Estado possui o direito da desapropriação, e da apropriação compulsória de imóveis para cumprir projetos de interesse da sociedade. É comum imóveis passarem para as mãos do Estado por dívidas dos proprietários, por exemplo. Em países socialistas, houve processos massivos de estatização da terra em períodos específicos.

O resultado desse processo é que o Estado é um grande proprietário de imóveis em todos os países, e muitas vezes o maior proprietário. Parte de seus imóveis são bem guardados fora do

mercado, na forma de edifícios administrativos, museus, parques. Mas o Estado pode ser (ou tornar-se) dono de muitos outros imóveis usados como moradia, comércio, serviços. Quando recebe um imóvel por dívidas ou por falta de herdeiros, por exemplo, muitas vezes o Estado vende ou leiloa este imóvel, que é devolvido ao mercado, e o novo proprietário é, em geral, quem paga o maior valor por ele, ou seja, o agente econômico mais competitivo.

Não nos parece uma boa estratégia. O Estado não pode ser parceiro na especulação imobiliária, e os imóveis que entram em seu patrimônio serão mais bem empregados se o objetivo for o bem-estar social e não o valor econômico da terra. Deixados para as regras do mercado, os imóveis raramente beneficiam quem mais precisa deles, os grupos mais vulneráveis, os projetos que se orientam por princípios e não por interesses econômicos.

O Estado pode – e deve – ter uma estratégia para os imóveis que são seus ou que podem ser seus em algum momento. Mesmo quando o Estado não tem recursos para realizar empreendimentos imobiliários, existem alternativas à simples venda dos imóveis, como leasings e concessões de uso, que podem ser de longo prazo, como 99 anos. Pode estabelecer contratos e convênios com entidades da sociedade civil para a gestão de imóveis de forma não lucrativa, como serviços públicos. Assim, desconfie sempre de propostas radicalmente privatizantes e vendedoras: sempre há alternativas.



**1%** dos proprietários possuem **45%** dos imóveis em São Paulo

Fonte: Jornal O Estado de S. Paulo



## A propriedade cooperada

Cooperativas são agrupamentos de pessoas para propostas definidas, com a aposta de que juntos somos mais fortes. Uma cooperativa é uma entidade formalizada, e pode registrar propriedades em seu nome. Duas ideias orientam a construção de cooperativas: a primeira é a de que unindo forças é possível ganhar poder de barganha e ocupar espaços que pessoas ou grupos isolados não teriam capacidade ou porte para fazer. A segunda ideia é a de que arranjos cooperativos podem se constituir como alternativas às dinâmicas do mercado, orientando decisões por princípios e não por interesses puramente econômicos.

O início do cooperativismo como conhecemos atualmente data do século XIX, com a construção de comunidades destinadas ao seu próprio desenvolvimento, como a comunidade utópica de New Lanark, na Escócia. Em seguida, começaram a aparecer soluções mais integradas ao seu entorno como lojas cooperativas de compras, “sociedades dentro da sociedade”.

As cooperativas ligadas à terra e à moradia aparecem em diversos lugares a partir do início do século XX, destinadas a ampliar o acesso à moradia. Em essência, o morador não é proprietário do imóvel, mas de uma fração ideal da cooperativa

que corresponde à sua casa. A cooperativa é o locador, portanto, e os moradores são seus próprios locadores indiretamente. Em alguns países, as cooperativas detêm parte significativa dos imóveis.

Essa situação em que o morador ao mesmo tempo é e não é proprietário traz um conjunto de desafios. Talvez o maior deles seja: com quem ficam as rendas decorrentes da valorização dos imóveis? Existem diferentes modelos para resolver essa questão, e cada cooperativa escolhe o seu. Algumas cooperativas têm ações que podem ser comercializadas a valores de

mercado, ficando o cooperado com todo o lucro imobiliário. Limited-equity são cooperativas que limitam o lucro que pode ser obtido com a venda das ações.

**As cooperativas ligadas à terra e à moradia aparecem a partir do início do século XX. Em essência, o morador não é proprietário do imóvel, mas de uma fração ideal da cooperativa que corresponde à sua casa. A cooperativa é o locador, portanto, e os moradores são seus próprios locadores indiretamente.**



**3,1 milhões de famílias comprometem mais de 30% do seu orçamento com aluguel no Brasil**

Fonte: Fundação João Pinheiro

## Community Land Trusts

Desde o final do século XIX no mundo anglo-saxão ocorrem experiências de registro de terras em nome de comunidades, partindo da teoria de Henry George e da prática de idealistas como Ebenezer Howard, Ralph Borsodi e Arthur E. Morgan. Várias comunidades foram constituídas separando a propriedade da terra da propriedade dos edifícios que são construídos sobre elas, estes podendo ser registrados no nome de indivíduos. Os nomes desses experimentos são conhecidos – Letchworth, Welwyn, Celso, Norris, Bryn Gweled – e alguns deles funcionam até hoje de forma comunitária. A partir do final da década de 1960, a ideia gerou uma nova solução, com a criação dos Community Land Trusts, organizações sem fins lucrativos que detêm propriedade, fazem sua gestão de forma permanente, e em que moradores da propriedade, vizinhos e representantes do interesse geral participam da tomada de decisões.

Os dilemas que atingem os Community Land Trusts são similares àqueles das cooperativas: como lidar com a valorização da terra e dos imóveis? E também aqui as soluções variam desde práticas similares ao mercado – o detentor dos direitos sobre o imóvel pode vendê-lo a valores de mercado – até soluções mais coletivizadoras, em que o Community Land Trust se apropria do valor.

## Propriedades tradicionais e originárias

Nas últimas décadas do século XX, cresceu a consciência de que em países colonizados a ocupação deu-se a partir de uma violenta expropriação das terras de povos originários. No caso do Brasil, o primeiro passo aconteceu em 1494, em que o reino de Portugal declarou-se dono da terra em que viviam milhões de pessoas há séculos, em acordo com a Espanha que precisou ser cancelado pelo Papa, dono das terras em nome de Deus. Depois disso, a expropriação foi se aprofundando, expulsando povos originários para as franjas da ocupação em um processo que ocorre até hoje.

Depois da Declaração dos Direitos Humanos em 1948, aprofundaram-se as discussões a respeito dos direitos de propriedade de povos originários. No Brasil, o marco mais importante foi o da Constituição de 1988, em que se reconheceram os povos indígenas como “nações dentro da nação”, com direito de reivindicar a delimitação de terras com base em pertencimentos tradicionais. O Estado Nacional reconhece como terras indígenas as terras ocupadas pelos índios

para suas atividades produtivas e também para sua cultura e costumes, abrindo espaço para a demarcação de grandes espaços naturais como terra dos índios. A propriedade é coletiva e garantida pelo Estado Nacional e os indígenas não podem vender as terras.

Muitos outros países com povos originários vêm restituindo a eles essas terras nas últimas décadas em processos similares, como reparação aos violentos processos de ocupação por povos colonizadores.

## A propriedade comum

Alguns bens não são privatizáveis, como o ar que respiramos, o mar, as praias. Esses bens são vistos como bens comuns, que pertencem a todos. Não são necessariamente bens governamentais, e muitas sociedades desenvolveram dispositivos jurídicos que garantem essa propriedade coletiva sobre esse tipo de bem. No século XXI, com uma desconfiança crescente de grupos ativistas em relação ao Estado, a ideia dos “Comuns” vem sendo recuperada e aplicada a alguns espaços urbanos, mobilizados a partir da ideia de que “alguns salvaguardam o direito de todos”. São muitos os casos de grupos e coletivos que mobilizam a propriedade privada, espaços e equipamentos públicos para o bem comum.

Em um desdobramento recente, alguns desses lugares vêm adquirindo personalidade jurídica. Na Nova Zelândia, em 2017, após décadas de luta, os Maori conseguiram que o rio Whanganui adquirisse direitos jurídicos como se fosse uma pessoa. O caso serviu de exemplo para os rios Ganges e Yamuna, na Índia, também serem reconhecidos como seres vivos e receberem direitos. Em 2019, o Lago Eire recebeu direitos legais no estado americano de Ohio. Isso significa que cidadãos podem processar poluidores em nome do lago.

## A escolha do FICA: o proprietário social

O FICA adota um modelo que vem sendo operado de diferentes formas por instituições em vários países<sup>1</sup>: a ideia do proprietário social. Trata-se de um ator social especificamente criado para adquirir terras e retirá-las permanentemente do mercado. Apresenta-se como um proprietário que possui inquilinos, mas

1. Ver exemplos na seção *Conheça os proprietários éticos*.

busca responder à questão do que é ser um proprietário ético. Como princípio, o FICA trabalha com a transparência, mostrando os motivos dos valores de aluguéis, buscando a redução permanente dos valores cobrados, responsabilizando-se pelas boas condições de seus imóveis. Os valores dos aluguéis são utilizados também para fazer o modelo expandir e chegar a mais pessoas. O FICA utiliza ferramentas contemporâneas como o crowdfunding para mobilizar recursos e comprar imóveis em regiões centrais, mostrando que a construção de novas moradias não é o único caminho.

Separando radicalmente a propriedade dos imóveis do seu uso e se apresentando como um proprietário ético, o FICA – assim como outros projetos com a mesma função – preserva-se dos problemas que podem aparecer quando ocorrem valorizações fundiárias, pois não há planos de vender imóveis nem de remuneração do capital. Ao contrário, com a valorização fundiária, esses imóveis protegidos acabam assegurando a diversidade de moradores da região, e evitando sua expulsão.

## O FICA adota o modelo do proprietário social, que adquire terras e as retira permanentemente do mercado. Apresenta-se como um proprietário que possui inquilinos, mas busca responder à questão do que é ser um proprietário ético.

Essa ideia é mais facilmente aceita quando pensamos em paisagens naturais e na proteção da biodiversidade, com organizações que compram e protegem grandes porções de terra, como o Rainforest Trust. Quando tratamos de terras urbanas e de proteger pessoas, a ideia é menos difundida – mas ainda assim possível. No caso brasileiro em que não há organizações que fazem isso, o FICA cria um novo agente social, não espera isso ser instituído ou fomentado pelo Estado ou por políticas públicas. Em um momento como o que vivemos no Brasil, não esperar pelo Estado parece ser algo sensato. Ainda assim, é um interlocutor estável e confiável, caso no futuro o poder público queira construir políticas baseadas na propriedade social.

•

Não há uma alternativa perfeita à propriedade privada, e todos os arranjos de propriedade são sujeitos a abusos e desvios dos objetivos iniciais. O uso mais democrático da propriedade depende de princípios, de controle e de monitoramento permanente. Mas uma coisa é certa: não vamos muito longe na efetivação de direitos se ficarmos presos à propriedade privada tradicional como único modelo.

# O aluguel nas políticas públicas

Conheça alguns programas públicos de habitação social que partem do aluguel como forma de criar moradia acessível à população de baixa e média rendas

por Simone Gatti

O deslocamento em massa das populações do campo para as cidades no período pós-industrialização e nos períodos de pós-guerra, na primeira metade do século XX, são dois exemplos de crises estruturais e econômicas da sociedade ocidental que exigiram a interferência do poder público na produção de habitação social.

Mais recentemente, pós-globalização, novas formas de moradia apareceram, centradas em locações temporárias, esporádicas, ou pensadas para o trabalho e para o turismo. Com isso, novos atores surgiram no mercado imobiliário: modelos de habitação compartilhada, como o Airbnb, que por um lado propaga a ideia de preços baixos para o turista e um modelo alternativo e criativo, mas por outro traz consequências nocivas aos mercados locais de aluguel. Há também os fundos de investimento em habitação, que dominam estoques imobiliários e reforçam o papel da moradia como mercadoria.

Essas transformações sociais e econômicas, tanto as recentes quanto as que são ainda resquícios do crescimento rápido das cidades, exigem a presença do Estado na oferta de moradia acessível para as populações de baixa renda, que estão à margem do mercado formal<sup>1</sup>. Apontaremos aqui as principais delas: 1. O Estado como proprietário: as habitações públicas de aluguel; 2. Subsídios para o aluguel (programas de vouchers); e 3. Sistemas de proteção e de regulação do aluguel privado.

## O Estado como proprietário: as habitações públicas de aluguel

Habitação social na Europa, tradicionalmente, é acessível, de aluguel, de titularidade pública ou de entidades sem fins lucrativos fortemente reguladas, fruto de processos impulsionados pelo setor público e sem a mediação de mecanismos do mercado. Foi com essas características que países como França, Reino Unido, Áustria e Holanda construíram a maior parte de seus parques públicos de habitação. Apesar do processo de privatização iniciado com o fim do Estado de Bem-Estar Social na década de 1980 e fortalecido com as crises econômicas do início do século XXI, muitos países ainda têm as habitações públicas de aluguel como uma importante modalidade da política habitacional.

Algumas cidades têm atuado na contramão da política privatizadora que acentua a crise habitacional, aumentando a quantidade de moradores de rua e fazendo com que a população de baixa renda se mude para lugares cada vez mais longe do centro. Como enfrentamento dos processos de gentrificação e de segregação urbana, cidades como Barcelona, Berlim e Nova York vêm desenvolvendo políticas sólidas de aluguel público e de controle da especulação imobiliária.

1. O artigo "Se elas pudessem falar", nesta edição, conta um pouco sobre as exigências de um mercado imobiliário informal a famílias de baixa renda.

Há ainda experiências de edifícios de habitações públicas de aluguel em escala reduzida, mas que cumprem um papel importante na quebra de paradigmas em contextos dominados por políticas de propriedade privada, como é a experiência do Programa de Locação Social em São Paulo. Mas como essas cidades têm mantido seu parque público de habitação? O que há de especial neles? Quais os desafios quando o Estado é o proprietário? Para responder a essas questões, traçaremos um paralelo entre a experiência consolidada de Nova York e o programa de São Paulo.

Os Estados Unidos trazem similaridades com os

processos de privatização e de financeirização identificados no Brasil e no resto do mundo. Embora subsídios para o aluguel estejam presentes na política habitacional e a maioria dos estadunidenses pobres more em casas alugadas, as políticas públicas negligenciam o aluguel em favor da propriedade privada. Nova York se apresenta como exceção, por fortalecer os edifícios de habitação social geridos pela NYCHA (New York City Housing Authority), que começou a construir habitação social em 1934.

La Guardia Houses, edifícios de habitação pública geridos pela New York City Housing Authority (NYCHA), em Nova York. O conjunto abriga 13 prédios, 1093 apartamentos e aproximadamente 2596 pessoas, a maior parte delas afro-americanas e latino-americanas.



A NYCHA chegou a privatizar conjuntos na década de 1960, mas foi pressionada por ativistas afro-americanos e porto-riquenhos, juntamente com acadêmicos, a ampliar o número de beneficiários. As ativas associações de inquilinos presentes hoje nos Projects (como são chamados os edifícios da NYCHA) são figuras importantes para a manutenção das moradias públicas, apesar da redução de investimentos para a construção de novas unidades.

Segundo dados coletados pelo historiador Nicholas Bloom, a NYCHA gerencia cerca de 2600 edifícios em Nova York, distribuídos por 345 complexos residenciais que abrigam mais de 400 mil habitantes em 180 mil apartamentos. O custo médio do aluguel é de 434 dólares mensais (frente a 2 mil dólares em um apartamento em Bushwick, um bairro pobre no Brooklyn). Dentre os inquilinos, 46% são afro-americanos e 44% são latino-americanos. Apenas 4% dos moradores são brancos. São famílias com renda média anual de 23 mil dólares (o que está na linha da pobreza para um casal com dois filhos).

Chelsea & Elliot Houses, edifícios de habitação pública geridos pela New York City Housing Authority (NYCHA) no bairro do Chelsea, em Nova York, com 1034 apartamentos. A foto mostra o contraste entre os edifícios públicos e os novos arranha-céus da região do High Line, umas das áreas mais valorizadas da cidade.



Simone Gatti

Há uma equipe de mais de 11 mil funcionários trabalhando para manter o parque público, dos quais cerca de 22% vivem nos Projects. A equipe é responsável por selecionar os inquilinos, cobrar aluguel e cuidar da limpeza e da manutenção do parque habitacional. Mas talvez o grande segredo da NYCHA para manter suas unidades em meio à onda de privatizações foi eliminar os candidatos a inquilinos que seriam incapazes de pagar o aluguel, dando prioridade às pessoas empregadas em detrimento das famílias mais pobres. Para o historiador Nicholas Bloom, é melhor ter habitação social seletiva do que habitação social demolida.

O sistema nova-iorquino também tem limitações. Há contratos de gaveta (sublocações) que fazem aluguéis passarem de 400 para 4 mil dólares em regiões como o Chelsea, em Manhattan, mesmo que isso ocorra em pequena escala, já que a fiscalização é rigorosa. E há um grande descontentamento dos moradores, que reclamam da falta de manutenção, da falta de aquecimento nos dias muito frios e da demora no atendimento das chamadas de emergência e solicitações de reparos nos imóveis, ocorrências que se tornaram mais frequentes nos últimos anos com as restrições de recursos governamentais.

Em São Paulo, no Brasil, as habitações públicas



Simone Gatti

Vila dos Idosos, edifício de habitação pública do Programa Locação Social da Prefeitura de São Paulo, construído na região central com projeto do arquiteto Hector Vigliecca. O empreendimento foi lançado em 2007 com 145 unidades para moradores da terceira idade.

de aluguel foram implementadas a partir de 2002 com o Programa Locação Social, que representou um avanço para a política habitacional municipal por introduzir a locação pública dentro do contexto hegemônico da produção privada. É, no entanto, uma experiência muito residual, sobretudo se comparada com a política nova-iorquina: são seis empreendimentos, totalizando 903 unidades habitacionais. Em 2019, foi inaugurado um edifício com 34 apartamentos destinados à população em situação de rua. A escala é pequena, mas o programa trouxe mudanças significativas para as famílias beneficiárias, que pagam 10% de sua renda para viver em imóveis bem localizados, sem estarem sujeitas a despejos inesperados ou ao aumento abusivo do aluguel.

No entanto, há muitos desafios. Uma das principais dificuldades é a gestão dos edifícios, que é concentrada na prefeitura. Ao contrário dos imóveis da NYCHA, que possuem uma estrutura para fazer a gestão das unidades, em São Paulo há pouquíssimos funcionários cuidando do assunto, com pouca possibilidade de expansão dessa estrutura. A ausência



Simone Gatti

Olga Quiroga, coordenadora do Grupo de Articulação para Moradia dos Idosos da Capital (Garmic) e uma das responsáveis pela articulação social que possibilitou a criação da Vila dos Idosos. Na foto, Dona Olga com um dos moradores na Vila dos Idosos, em 2015.

de cooperativas habitacionais no Brasil, para atuarem como parceiras na gestão dos empreendimentos, inviabiliza o crescimento do programa. Em muitos países da Europa, são esses atores sociais os responsáveis pela gestão dos parques públicos de habitação em parceria com o poder público.

Outro desafio é a inadimplência das taxas de aluguel e condomínio, nos empreendimentos direcionados a famílias sem renda. Há ainda casos de transferência ilegal da unidade para outros moradores, que compram a vaga em um mercado informal. Enquanto em Nova York esses problemas são residuais, em São Paulo eles chegam a atingir quase metade das unidades. Da mesma forma que a NYCHA passou a selecionar os inquilinos para coibir a inadimplência, isso também foi feito em São Paulo. Nos dois últimos edifícios inaugurados, os moradores possuem renda mínima estável, ou são beneficiários da previdência ou da Lei Orgânica de Assistência Social, mesmo no caso dos moradores em situação de rua.

Ainda com desafios a superar, o aluguel é a

forma mais eficaz de lidar com as necessidades habitacionais dos mais pobres, que não conseguem arcar com custos de financiamentos habitacionais. Tanto em Nova York quanto em São Paulo, as habitações públicas de aluguel possibilitam a democratização de espaços valorizados da cidade e o acesso a serviços urbanos em áreas com emprego e infraestrutura.

Outra vantagem de um parque público de locação social é possibilitar a mobilidade residencial das famílias. A locação permite a flexibilização da fixação no território, tão necessária seja para os trabalhadores informais que lidam com a transitoriedade do ofício e da localização, seja para jovens em busca de oportunidades de emprego em um mercado instável. Existe também o benefício de interferir nos preços do mercado popular de aluguel, reduzindo os abusos praticados pelos proprietários de moradias precárias e pelos proprietários privados. Claro que todas essas potencialidades dependem da formulação de um programa completo, estruturado em uma política ampla de moradia, com processos de gestão compartilhada e acompanhamento social.

Palacete dos Artistas, empreendimento do Programa Locação Social da Prefeitura de São Paulo, inaugurado em 2014 na região central para atender idosos que tenham exercido carreira artística e participado de entidades do setor. O edifício foi sede do antigo Hotel Cineasta e foi restaurado para abrigar 50 artistas com idade acima de 60 anos e renda familiar de 1 a 3 salários mínimos.



Simone Gatti

## Subsídios para o aluguel (programas de vouchers)

As políticas públicas que decolaram na década de 1980 culminaram não somente na privatização das habitações públicas de aluguel, mas também reforçaram outras modalidades de atendimento habitacional para contemplar a demanda excluída do mercado. Alguns países e cidades passaram a oferecer ajudas diretas para o pagamento do aluguel, os housings benefits ou programas de vouchers, onde as famílias recebem um complemento em dinheiro para pagar o aluguel. Este modelo já havia sido implementado no pós-guerra europeu para as famílias que não conseguiam acompanhar a alta dos aluguéis, mas era destinado em geral a parcelas da sociedade muito vulneráveis, como idosos e deficientes físicos. Foi implementado a partir de 1948 na França, em 1955 na Alemanha e em 1967 na Dinamarca (Howenstine, 1986), em uma grande diversidade de modelagens.

A análise das práticas recentes de fornecimento dos subsídios para o aluguel nos mostra que ele pode atuar como política complementar na oferta de moradias mas, para que seja bem sucedido, é importante que o governo tenha um controle da destinação dos recursos, ou seja, que saiba que o dinheiro está sendo empregado em uma habitação adequada, que atenda às condições mínimas de salubridade e que estejam sendo praticados valores compatíveis com o mercado. O ideal é que haja um cadastro dos imóveis privados que aceitem receber o voucher como parte do pagamento e que as prefeituras vistorem esses imóveis para ter certeza das boas condições da moradia.

Nos Estados Unidos, o Housing Choice Vouchers Program (conhecido como “Section 8”), criado pelo Housing and Community Development Act de 1978, é o principal programa do governo federal para fornecer moradia para quem vive na linha de pobreza. Existem mais de 2,2 milhões de famílias de baixa renda em todo o país e mais de 290

mil nova-iorquinos que recebem o subsídio. O programa também oferece assistência a idosos e a pessoas com deficiência sem renda fixa, ou a famílias despejadas. Os vouchers são administrados pelas agências municipais de habitação pública, que certificam os inquilinos e as residências para participação no programa. A elegibilidade para este programa baseia-se no rendimento anual bruto e no tamanho da família. A família escolhe onde vai morar, entre as habitações cadastradas que aceitam voucher, e paga 30% do valor de sua renda mensal ao proprietário. Se o aluguel for maior do que isso, as autoridades municipais de habitação pagam ao proprietário da unidade a diferença. De qualquer forma, o aluguel é geralmente cerca de 20% mais barato que o valor do mercado. O proprietário perde um pouco no valor, mas ganha na garantia do aluguel subsidiado pelo governo.

O agravamento da crise habitacional e dos processos de gentrificação estão, contudo, corroendo a estabilidade dos programas de vouchers nas grandes cidades dos Estados Unidos. A habitação subsidiada está desaparecendo dos bairros valorizados, enquanto os beneficiários do Housing Choice Voucher Program acabam se concentrando nos bairros pobres distantes dos centros. Além disso, propriedades mais antigas estão sendo vendidas para dar lugar a edifícios novos e caros, e muitos imóveis de aluguel não aceitam vouchers se estiverem localizados em áreas de grande valorização imobiliária.

Há um entendimento da importância do programa sobretudo para o atendimento emergencial de famílias em altos índices de vulnerabilidade – mas é importante que esse sistema não seja utilizado como substituição às habitações públicas.

Em países como o Brasil, o programa de vouchers, criado como uma política emergencial, é utilizado de maneira ainda mais problemática. Em São Paulo, o dinheiro é dado para o inquilino e não para o proprietário, sem

o poder público ter qualquer conhecimento sobre qual habitação será alugada. Isso faz com que as famílias voltem a residir em moradias precárias como cortiços e favelas ou ocupar imóveis privados que estejam vazios.

Atualmente, são cerca de 27 mil beneficiários do auxílio para o aluguel em São Paulo, sem haver garantia sobre a qualidade de moradia das famílias atendidas. O benefício foi além de uma política emergencial e se tornou a regra de atendimento habitacional para os despejos que acontecem cotidianamente na cidade. Enfrentar um problema dessa escala é um grande desafio, mas o caminho seria a transferência desse auxílio para um programa de aluguel semelhante ao modelo de Nova York, em que quem recebe o benefício é o proprietário que está alugando o imóvel para o inquilino, tendo-se assim o controle de onde e de como essas famílias estão sendo atendidas.

## Sistemas de proteção e de regulação do aluguel privado

Um dos grandes problemas do enfrentamento das necessidades habitacionais de países como o Brasil é o fato de as habitações construídas com subsídio público serem comercializadas livremente pelo mercado privado. Unidades subsidiadas são vendidas ou alugadas sem qualquer controle de preço, o que não contribui para o enfrentamento do déficit habitacional das famílias pobres.

Legislações de regulação sobre a comercialização das habitações sociais que receberam subsídio público, quando sua venda é permitida, são fundamentais para a destinação dos recursos públicos para quem realmente precisa. Essas habitações devem ser protegidas e destinadas exclusivamente para famílias que correspondam às características dos beneficiários originais, com controle dos preços de venda e aluguel.

Nesse contexto, a Vivienda de Protección Oficial (VPO), ou Habitação de Proteção Oficial da Espanha, é um caso particular de proteção que pode ser por tempo determinado ou vitalício. A construção dessas unidades é impulsionada diretamente pelo poder público, podendo receber apoio de instituições privadas para sua viabilização. Cumprem requisitos físicos de projeto, qualidade e habitabilidade e está sujeita a um regimento jurídico específico durante um período de tempo determinado, fundamentalmente em relação à transmissão de uso e titularidade e ao preço máximo que é determinado legalmente e é, exceto em situações especiais, inferior ao de mercado.

O gasto público na produção das habitações sociais deve ser considerado patrimônio coletivo e ser controlado publicamente para que seus beneficiários sejam sempre indivíduos e famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade. Habitação acessível deve ser considerada um serviço, de caráter público e não especulativo, e nunca uma mercadoria, para que seja possível manter um estoque de habitações acessíveis para compra ou para aluguel.

Outra medida para ampliar o estoque de habitações acessíveis são os sistemas de controle do aluguel privado, implementados em muitas cidades como resposta às crises imobiliárias do pós-guerra. O sistema do estado de Nova York existe ainda hoje e se manteve forte mesmo após a desregulação dos outros estados estadunidenses. Implementado pela lei estadual Emergency Tenant Protection Act (ETPA), de 1974, o Rent Stabilization Code se aplica aos edifícios com seis ou mais apartamentos construídos antes de 1974 e impacta cerca de 966 mil unidades no estado de Nova York – 45% do mercado de aluguel. É a política habitacional que impacta diretamente o maior número de unidades da cidade de Nova York.

Os aluguéis estabilizados são reajustados anualmente pelo Rent Guidelines Board com base em indicadores econômicos e habitacionais

e nos esforços de proprietários e inquilinos na defesa de seus direitos. Esses esforços se concretizaram após a intensa campanha do #UniversalRentControl para acabar com as brechas da lei que fragilizavam os direitos dos inquilinos, e que culminou na renovação e revisão do programa, o The Housing Stability and Tenant Protection Act de 2019.

A regulação do aluguel oferece aos locatários:

- Proteções contra aumentos repentinos de aluguéis, que representa um dos principais indicadores de despejo, já que metade dos inquilinos de baixa renda na cidade de Nova York gasta mais da metade de sua renda com aluguel;
- Segurança da posse, pois possuem direito a uma renovação do contrato de aluguel;
- Padrões de manutenção de serviços básicos pelo proprietário;
- Limitação dos preços dos depósitos de segurança e outras taxas para a entrada do morador de baixa renda no mercado de aluguéis.

A estabilização do aluguel promove impactos em toda a cidade. Ao mediar os níveis de renda, aumenta a eficácia dos programas de vouchers – na cidade de Nova York, 61% dos vouchers são usados por locatários regulados, o que corresponde a cerca de 90 mil unidades habitacionais, segundo dados reunidos pela Community Service Society (Miranova, 2019). Embora a regulação do aluguel não consiga lidar com todos os fatores que geram a falta de moradia, como os baixos salários, ela ajuda os inquilinos a permanecer em suas casas, sobretudo nas áreas onde o preço dos aluguéis não regulados aumentam rapidamente.

Todas essas políticas públicas que incidem sobre os aluguéis mantêm os valores de mercado mais baixos e reduzem a especulação imobiliária. Com diversidade na oferta de habitação acessível, um programa consegue ampliar a eficácia do outro. Se já existe a regulação do preço em determinado imóvel, por exemplo, não há porque o proprietário



Simone Gatti

se recusar a aceitar o voucher, já que ele não poderá especular sobre sua propriedade.

À medida em que se amplia a oferta de habitação acessível, cria-se também mais oportunidades para organizações sem fins lucrativos e comunitárias competirem, já que o estoque de habitação que pode ser supervalorizado pelo mercado se reduz. Nessa mesma lógica, amplia-se a possibilidade da implementação de modelos como as Community Land Trusts, que podem atuar dentro de mercados já regulados e com outras formas de subsídios de aluguel, como os programas de vouchers.

Podemos fazer um comparativo entre as políticas habitacionais e as políticas de mobilidade, ambos já comprovados em pesquisas de medições de tráfego e dos preços do mercado imobiliário. Quanto mais espaço as cidades fornecerem para os carros, mais carros as cidades terão circulando. Da mesma forma, quanto mais moradias acessíveis as cidades tiverem, será menor a quantidade de moradias no mercado especulativo. E, nesse contexto, as políticas públicas, como estas que apresentamos aqui, são fundamentais para organizar essa disputa.

Eastwood Building, conjunto habitacional privado em Nova York. O edifício, com 1003 unidades, foi construído em 1973, pelo programa Mitchell-Lama, para famílias de classe média. Hoje, grande parte dos apartamentos é alugada para idosos de baixa renda pelo Housing Project Voucher Program. Os moradores recebem aposentadoria de 720 a 900 dólares, e pagam 30% deste valor para o aluguel. O restante do aluguel é financiado pelo programa federal e pago diretamente aos proprietários. A maioria dos moradores são imigrantes de países como Cuba, Porto Rico e China.

#### Referências Bibliográficas

BLOOM, N. D. *Affordable Housing in New York: The People, Places, and Policies That Transformed a City*. New Jersey: Princeton University Press, 2016.

BLOOM, N. D. *Learning from New York: America's Alternative High-Rise Public Housing Model*. In: *Journal of the American Planning Association*, vol. 78. n. 4. Chicago, 2012.

GATTI, Simone. *Entre a permanência e o Deslocamento*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAU-USP, 2015.

HOWENSTINE, Jay. *Housing Vouchers: A Comparative International Analysis*. New Jersey: Paperback, 1986.

MEDA, Boch; BELLART, Carme Trilla. *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. Madrid: Fundación Alternativas, 2018.

MIRANOVA, Oksana. *Rent Regulation in New York City: How it works, what went wrong, and how to fix it*. New York: Community Service Society, 2019.

RETSINAS, Nicolas P; BELSKY, Eric. *Revisiting Rental Housing: Policies, Programs and Priorities*. Washington DC: Joint Center for Housing Studies, Brookings Institution Press, 2008.

# Quem são os proprietários éticos

Não há uma só forma de praticar modelos alternativos de propriedade e de relações proprietário-inquilino. Os formatos variam e reagem às diferenças nas culturas, na história e no propósito das entidades e lideranças sociais, nas molduras institucionais de cada país e região, nas políticas públicas e na estrutura tributária. A prioridade pode variar para cada projeto: garantir um valor de aluguel acessível, permitir a estruturação da vida de grupos vulneráveis, evitar a gentrificação, perpetuar usos sustentáveis, fortalecer laços comunitários. Assim, a pergunta “O que é um proprietário ético?” não tem uma só resposta.

Nas próximas páginas, mostramos algumas experiências com

escalas que variam de algumas poucas unidades até um enorme patrimônio. O apoio governamental coincide com a escala: as experiências mais abrangentes acontecem nos lugares onde o Estado reconhece esses atores, constrói políticas públicas em parceria, aporta subsídios. Nos lugares onde não há políticas estruturadas, as experiências são mais pontuais e heroicas.

Na variedade, existem ideias sempre presentes: os desejos de reforma social e redução de desigualdades; a certeza de que as forças de mercado não podem entregar um território socialmente justo e ambientalmente equilibrado; a construção de instâncias de separação entre a detenção da propriedade e os grupos que dela desfrutam; a perspectiva de um trabalho a longo prazo. Perpassa todos os casos uma abordagem que cria no presente células de esperança em um futuro menos desigual.

As experiências de aluguéis justos encontram-se desproporcionalmente em países ricos: neles, existe mais cooperação entre governo e ONGs e a incorporação do setor sem fins lucrativos nas políticas públicas; existem mais subsídios e recursos públicos a fundo perdido para projetos sem fins lucrativos; há uma tradição mais forte de filantropia institucionalizada. Isso é especialmente desafiador para uma instituição do Sul Global.

As experiências têm também seus limites. A relação proprietário-inquilino ou ocupante é uma relação entre diferentes, e é desafiador construir as fronteiras entre direitos e deveres, entre relações saudáveis e tuteladas, entre aluguéis justos e excessivos. Como reagir à inadimplência? Como lidar com o fantasma do despejo por falta de pagamento? Como construir projetos com sustentabilidade financeira a médio e longo prazo? Como ganhar escala? Como apresentar-se como interlocutor confiável para o poder público? Como garantir independência e preservar valores nas relações com o Estado? Como conseguir a adesão daqueles que detêm propriedade para fazer doações e legados? Garantir moradia acessível por 15 anos é suficiente? Subsídios cruzados são uma estratégia eficaz?

Um enorme desafio é o desenvolvimento do projeto no tempo. É importante que nossas instituições e nossos espaços se perpetuem como lugares de esperança, exemplos de suspensão parcial – ainda que em escala micro – das lógicas de mercado, embriões ou faróis de outros mundos, no aqui e no agora. O desafio é ganhar escala sem perder radicalidade, sempre testando as fronteiras do que é possível e reposicioná-las um pouco mais adiante, todos os dias.

# Fundação Edith Maryon

Suíça

A Fundação Edith Maryon foi criada por três amigos suíços no começo dos anos 1990 seguindo o conceito da “tri articulação da estrutura social”, de Rudolf Steiner, que prega uma ordem social que não privilegie apenas um aspecto ou um grupo da sociedade. O nome da fundação, inclusive, homenageia a escultora inglesa amiga de Rudolf Steiner, que participou com ele do movimento antroposófico e, após mudar-se para a Suíça no começo do século XX, desenhou três projetos de moradias sociais na cidade de Dornach.

Os três amigos iniciaram o projeto em 1990 com um fundo de 12 mil francos suíços, aproximadamente 12 mil dólares. Hoje, a fundação possui mais de 100 propriedades em diferentes países europeus. Seu principal objetivo é adquirir imóveis e destiná-los a usos sociais e comunais. A fundação adquire as propriedades por doação, legado, ou por compra direta, e as destina para habitação ou outros usos sociais. Ao fazer isso, quebra o ciclo especulativo

As propriedades da Edith Maryon e de suas subsidiárias distribuem-se por cinco países na Europa: Suíça (78), Alemanha (42), Áustria (1), Hungria (1) e França (1).



Cortesia Fundação Edith Maryon

do mercado imobiliário, justapondo a ideia de valores sociais e culturais à ideia redutiva de valor monetário que orienta os nossos mercados.

O modelo de aquisição das propriedades se baseia em parcerias que compartilham dos valores da organização e que se interessam em dividir os custos por meio de redução no preço de venda, de transferência parcial do preço de compra, de doação, de empréstimo sem juros ou de dotação (endowment). Como proprietária, a fundação pode, então, fazer parcerias com indivíduos e organizações ao oferecer a eles conhecimento e estrutura para implementar projetos independentes e socialmente orientados. Uma vez que a terra é garantida para uso social, as organizações parceiras são livres para estruturar e executar suas próprias iniciativas.

Embora a maioria dos projetos ainda esteja vinculada ao princípio de fornecer habitação social, a fundação também patrocina projetos para a vida comunitária, iniciativas de geração de renda, bem como cultura, saúde, recreação, educação, agricultura e usos agrícolas. No geral, luta para tornar imóveis e terrenos disponíveis para o benefício de muitos indivíduos e não apenas de alguns, pois reúne pessoas que querem mudar a maneira como vivemos, trabalhamos e nos relacionamos uns com os outros.

A Edith Maryon é organizada como uma organização guarda-chuva com cinco subsidiárias na Suíça e na Alemanha e um total



Leo Arnold

- Fundada em 1990
- Alemanha, Áustria, França, Hungria, Suíça
- 120 propriedades
- 600 famílias já atendidas (programas de habitação) e 100 organizações (outros programas)
- Habitação social, agricultura, educação, cultura, saúde e lazer

**Três amigos iniciaram o projeto em 1990 com um fundo de 12 mil francos suíços, aproximadamente 12 mil dólares. Hoje, a fundação possui mais de 100 propriedades em diferentes países europeus.**

Fachada do projeto na Barenfellerstrasse 34, na Basileia, Suíça.



de 20 funcionários, responsáveis pela aquisição de terrenos, estruturação de projetos financeiros e culturais, e pela manutenção das propriedades. A propriedade da terra é sempre da fundação e, em alguns casos, os aluguéis podem ser estabelecidos a taxas mais próximas dos valores de mercado, para que o dinheiro extra possa patrocinar outras iniciativas dentro da fundação. Em caso de não pagamento dos aluguéis, seguem-se as regras padrões de despejo no país.

A fundação também possui um “fundo de solidariedade” que auxilia inquilinos a pagar os caucões de segurança na hora de contratar o aluguel. Neste caso, cada inquilino paga à fundação 15% do valor do caução, como contribuição para o fundo. Desde 2006, a fundação recebe fundos para promover projetos relacionados à arte e começou a financiar projetos relacionados a artes visuais e performáticas, além de arquitetura, musicoterapia, pedagogia, agricultura e medicina. Também mantém uma parceria com o Greenpeace Suíça e pode transferir o valor líquido da propriedade adquirida ou doada para essa instituição, se os doadores ou parceiros estiverem inclinados a fazê-lo.

## Barenfellerstrasse 34, Basileia, Suíça

Este é um bom exemplo de criação de habitação social. Foi originalmente desenhado como um edifício comercial, mas transformado em um projeto de habitação nos anos 1970, com apartamentos de um dormitório. O projeto não era conhecido,



A Barenfellerstrasse tem diversos edifícios com usos comunitários. Nesta foto, café da manhã coletivo realizado em 2013 na rua.

Imagem em: <https://www.barenfellerstrasse.ch/bilder.html>

o índice de desocupação era alto, e o proprietário não conseguia evitar as perdas. Em 1984, um novo proprietário, com comprometimento social e uma visão diferente de comunidade, transformou o espaço. Um dos apartamentos se transformou em um espaço comum e há unidades de diferentes tamanhos, totalizando 18 apartamentos. Os aluguéis foram congelados e eliminou-se a empresa de administração externa para que os inquilinos pudessem, eles mesmos, fazer a administração do espaço.

O índice de mudança de inquilinos diminuiu, e as transformações foram percebidas rapidamente na aparência do edifício: plantas começaram a crescer na fachada e nas áreas comuns, um jardim apareceu e apartamentos foram unidos para acomodar famílias maiores. Em 2015, a propriedade foi transferida para a Edith Maryon, com a garantia de manter seu objetivo social a longo prazo. Outros edifícios da rua receberam também projetos comunitários, e a Barenfellerstrasse tornou-se um lugar vivo. O festival anual na rua é uma das marcas de seu sucesso.

## Die Wache, Berlim, Alemanha

A Casa do Artista Die Wache foi comprada pela Edith Maryon de um fundo imobiliário estatal, assegurando seu uso cultural a longo prazo. Originalmente era um prédio da administração da polícia e foi transformado em um centro cultural em 2015. Hoje é ocupado por estúdios de gravação de New Music e Jazz, bem como por cineastas, artistas gráficos e escritores. O atual ocupante é o “3 Raum Productions”, uma empresa independente gerida por artistas que aluga espaços no edifício a outros artistas. Rapidamente, o lugar se tornou um importante centro de intercâmbio criativo no coração do bairro de Prenzlauerberg, em Berlim. Possui 12 salas de ensaio, três estúdios de gravação, oito escritórios, um music hall e 800 m<sup>2</sup> de espaço para aluguel.



Fachada da Casa do Artista Die Wache – Die Wache significa “a guarda” em alemão. O edifício foi um posto policial construído no final do século XIX.

Cortesia Fundação Edith Maryon

# Y-Foundation (Y-Säätiö)

Finlândia

Em 1985, a população da Finlândia era de 4,9 milhões – 20 mil deles moravam nas ruas. Foi quando o gerente adjunto da cidade de Helsinque e um renomado médico ativista, Heikki S. von Hertzen e Ilkka Taipale, respectivamente, combinaram forças para planejar um programa que apoiasse essa parte da sociedade: foi o começo da Y-Foundation. Juntamente com outras associações (totalizando 11 fundadores), as cinco maiores cidades do país participaram da concepção e até hoje cooperam intensamente com a Fundação. Os fundadores ainda estão representados no Conselho Administrativo da Fundação, mas não financiam as operações.

A Y-Foundation começou adquirindo apartamentos existentes no mercado privado, oferecendo-os em arranjos de aluguel acessível. A Finnish Slot Machine Association (ou RAY) concedeu doações à Y-Foundation que representaram de 50% a 70% do preço dos apartamentos – a porcentagem restante foi coberta por

Construída em 2014, a residência Väinölä tem 31 estúdios com 36 m<sup>2</sup> e dois apartamentos de 50 m<sup>2</sup> com dois quartos. A idade média dos residentes é de 50 anos.



Cortesia Y-Foundation

empréstimos dos bancos ou pelo próprio dinheiro da Fundação. Atualmente, as subvenções para investimentos vêm do sucessor da RAY, o STEA (Centro de Financiamento para Assistência Social e Organizações de Saúde), que é um departamento do Ministério de Saúde e Social – assim, é o ministro que está encarregado de aprovar os subsídios.

Em 1987, o governo finlandês anunciou a meta de eliminar o déficit habitacional em cinco anos, o que seria realizado com o fornecimento de casas para 4 mil pessoas anualmente. Inicialmente, os municípios eram os únicos responsáveis pela execução do programa, mas posteriormente a Y-Foundation recebeu a tarefa de auxiliar na missão com 200 unidades por ano. No final de 1991, a fundação havia adquirido 1.470 apartamentos. O financiamento hoje ainda é muito semelhante ao dessa época, e todos os anos eles conseguem comprar cerca de 60 a 80 apartamentos – o que os torna, hoje, o quarto maior proprietário-locador na Finlândia. A operação, que se baseou principalmente

- Fundada em 1985
- 53 cidades na Finlândia
- Mais de 17 mil unidades de aluguel social
- Habitação, suporte social, assistência e aconselhamento



Cortesia Y-Foundation

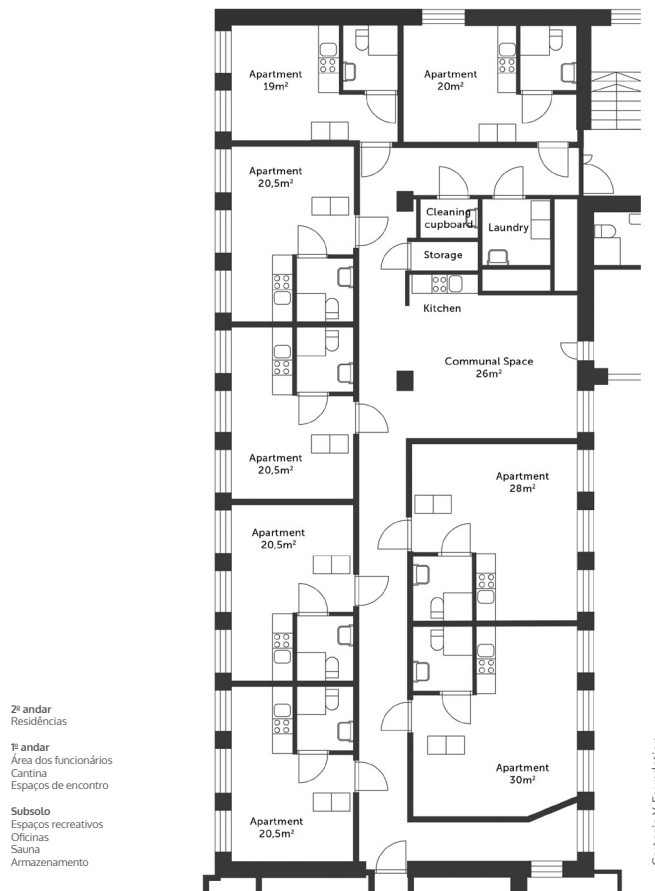
**A Y-Foundation adquire de 60 a 80 apartamentos por ano – o que a tornou o quarto maior proprietário-locador da Finlândia.**

Fachada da residência Väinölä. Ao se mudar para a Väinölä, cada residente assina um contrato de suporte. Nele, o morador concorda em buscar um estilo de vida livre de substâncias químicas aditivas, caso tenha tido problemas com drogas ou álcool, e a construir um planejamento de vida em conjunto com a equipe da Y-Foundation.

na compra de unidades do parque habitacional existente, hoje se expandiu e a Y-Foundation também constrói habitações.

A fundação aluga apenas alguns dos apartamentos diretamente aos inquilinos. Normalmente, os municípios e as empresas imobiliárias sublocam os apartamentos do Y-Foundation para pessoas de baixa renda, que devem entrar em contato com os serviços sociais. Os inquilinos são selecionados com base em suas necessidades, sua renda familiar e outros fatores que dependem de cada cidade – que são as responsáveis pela seleção e por fornecer apoio local. Assistentes sociais decidem quem tem prioridade na necessidade dos apartamentos e o município paga o aluguel integral. Pessoas com histórico de rua têm prioridade no atendimento, seguidas por aquelas que perderam seu crédito ou aquelas que não conseguem entrar no mercado imobiliário.

De 1936 a 2008, o abrigo Alppikatu foi um alojamento temporário com espaço para cerca de 250 homens dormirem todas as noites. Com o estabelecimento da política do Housing First (Habitação Primeiro) em 2007, o trabalho com os sem-teto passou a partir do princípio de que oferecer habitação deveria ser a primeira medida de apoio. O Alppikatu foi um dos antigos abrigos que se transformou em um complexo habitacional, e agora tem 88 moradores – ao lado, a planta renovada do 2º andar do edifício.



## Programa M2-Kodit

Nos anos 2000, a prática da Fundação expandiu-se consideravelmente usando o sistema de financiamento de habitação social mantido pelo ARA, o Centro de Financiamento e Desenvolvimento de Habitação da Finlândia, que é um fundo de habitação estatal. Este subsídio é focado especificamente na construção de novos edifícios ou na renovação de edifícios existentes para habitação social. O ARA concede subvenções, variando de 10% a 50% do valor do investimento autorizado, para habitação dirigida a grupos especiais como pessoas sem abrigo a longo prazo, mas também aprova garantias estatais para empréstimos bancários e empréstimos de outras instituições financeiras para a construção de habitação social acessível para pessoas de baixa renda.

Em 2016, a Y-Foundation estabeleceu um modelo chamado M2-Kodit, desta vez focado em habitações sociais acessíveis e regulares – os inquilinos não são pessoas vulneráveis ou desabrigadas, mas residentes que precisam de um aluguel acessível. A fundação tem quase 10.400 apartamentos em 30 cidades ou municípios seguindo esse modelo. A seleção é feita por trabalhadores da Y-Foundation, e tem que ser aprovada pelo funcionário da cidade e também pode ser inspecionada pelo ARA. Nesse caso, os aluguéis são calculados para corresponder às capacidades financeiras dos inquilinos, e nenhum lucro é permitido: apenas a quantidade de custos reais da habitação é coletada nos aluguéis, o que faz com que os preços de aluguel sejam de 50% a 70% mais baixos do que os de mercado. Uma dívida de aluguel de dois meses pode resultar na rescisão do contrato de locação. Em caso de descumprimento financeiro, a fundação oferece os seus próprios conselheiros para ajudar as pessoas a fazer planos de pagamento.

Curiosamente, o “Y” do Y-Foundation originalmente vem da palavra “yksin”, que em finlandês significa “sozinho”. O nome foi dado porque 95% da população desabrigada vive desacompanhada. Hoje em dia, o “Y” mudou seu significado para “yhdessä”, juntos, referindo-se ao extenso trabalho colaborativo para que todos tenham acesso a uma casa.

ANO	HABITAÇÃO SOCIAL	HABITAÇÃO SOCIAL INDEPENDENTE (ALUGUEL)	PENSÕES E ABRIGOS
1985	127	65	2121
2008	552	2033	558
2016	1309	2433	52

Fonte: KAAKINEN, J., *Housing First in Finland and Y-Foundation*. Presentation at TAI 2017 Conference, Cardiff, 26 April 2017.

# Hábitat para la Humanidad

Argentina

A ONG Hábitat para la Humanidad Argentina (HPHA) criou um projeto piloto com o intuito de impulsionar alternativas de aluguel justo para famílias moradoras de cortiços, hotéis e outras situações de aluguel especulativo em Buenos Aires. Chamado Estela de Esperanzas (em português, Rastro de Esperança), o projeto foi inserido no programa "Estratégias urbanas para inquilinos informais e vazios urbanos", e procura demonstrar que existem enfoques e estratégias alternativas para oferecer soluções habitacionais adequadas fora do paradigma do regime de propriedade da habitação. No projeto, foram testadas hipóteses que vinham sendo analisadas pela instituição, como os alquileres tutelados (aluguéis protegidos) e o reciclando hogares (reciclando moradias), que procuravam reformar habitações já existentes em áreas de grande densidade populacional e oferecer moradia com aluguel a valores razoáveis.



Cortesia Hábitat para la Humanidad Argentina

O edifício da rua Hernandarias 674, em La Boca, Buenos Aires, é o primeiro modelo de edifício de aluguel social na cidade, coordenado pelo Hábitat para la Humanidad Argentina. Aqui, fachada original do cortiço que foi demolido para a construção do edifício atual.

Em 2009, o HPHA propôs a compra de um cortiço no bairro de La Boca, em Buenos Aires. Após avaliar mais de 70 propriedades na região, o HPHA adquiriu o imóvel da rua Hernandarias 674, em razão do seu custo (70 mil dólares) e de sua localização. O cortiço, em risco de desabamento, estava à venda havia sete anos, sem incorporadoras interessadas em sua compra. Ainda que não fosse um bem tombado, a data de sua construção obrigava que o projeto arquitetônico proposto pelo HPHA fosse avaliado pela Comissão de Patrimônio Histórico da cidade. Aliás, a demora na arrecadação de recursos, os descumprimentos da construtora e a inexperiência da própria equipe do HPHA fizeram com que as obras começassem só em 2012. O projeto do edifício foi resultado de um concurso público aberto, desenvolvido pela entidade gestora. A proposta escolhida, desenvolvida pelos arquitetos Itze e Strugo, foi trabalhada em conjunto com o HPHA e com os futuros moradores.

O edifício possui 498 m<sup>2</sup> construídos, composto por nove apartamentos, uma loja no térreo e um espaço para atividades socioculturais, além de um quintal e uma cobertura. As obras do



Cortesia Hábitat para la Humanidad Argentina

- Início do projeto: 2009
- La Boca, Buenos Aires, Argentina
- 9 apartamentos (de 34 a 67 m<sup>2</sup>) com aluguel social
- 13 famílias atendidas (até 2019)
- Habitação

**Desde que o prédio foi entregue em 2014, treze famílias passaram pelo projeto. Com exceção de uma família, nenhuma teve problemas para planificar seu orçamento e cumprir seus contratos de aluguel.**

Edifício já reconstruído para abrigar as unidades de habitação. Hoje, moram ali famílias que viviam em cortiços, hotéis ou outras situações de aluguel e que, por não contarem com condições exigidas pelo mercado, pagavam o mesmo valor de um aluguel formal, mas em espaços precários e insalubres.

prédio foram planejadas para acontecer em dez meses, mas alguns problemas no alvará da construção, assim como os efeitos da inflação sobre o orçamento das obras, fizeram com que a entrega do prédio fosse feita apenas em 2014. Em termos financeiros, o projeto teve um custo de 807.877 dólares, dos quais 65% foram financiados pela rede Habitat Internacional e 35% por aportes privados de pequenos doadores locais (dinheiro e bens materiais). Desse custo, 620 mil dólares corresponderam à construção do novo edifício.

Enquanto as obras avançavam, o HPHA estabeleceu como requisito que as famílias candidatas morassem em cortiços, hotéis ou outras situações de aluguel, além de terem capacidade financeira suficiente para pagar um aluguel mensal “justo”. Foi também recomendado que fossem residentes do bairro de La Boca e tivessem filhos. Nesse cenário, foram selecionadas primeiramente 51 famílias em um total de 150 candidatos. Essas famílias se integraram ao projeto, participando de atividades que procuravam conhecer a problemática do aluguel na região, divulgar os princípios do aluguel justo e capacitar as pessoas para ter acesso a melhores condições de aluguel. Foi nesses encontros que surgiu o nome Estela de Esperanzas para o prédio.

Uma segunda etapa de seleção definiu as oito primeiras famílias que morariam no edifício, decisão tomada em razão de suas capacidades financeiras para pagar as despesas do aluguel e do condomínio, sua participação nas reuniões do grupo de trabalho e os resultados das entrevistas aplicadas a cada família pelo Conselho de Assessores Sociais, formado por membros do HPHA e convidados externos, que apoiaram o processo de seleção. Essa análise integral da situação socioeconômica foi realizada por uma equipe multidisciplinar, que procurou selecionar as famílias que estavam mais preparadas para assumir o compromisso de um aluguel formal.

O HPHA planejou contratos de aluguel de dois anos, renováveis apenas uma vez, o que permite que as famílias permaneçam até quatro anos no projeto. Antes de morar no prédio, as famílias devem pagar um mês de depósito e o aluguel do primeiro mês. O custo do aluguel foi calculado da seguinte forma: ele deve representar de 4% a 6% o valor da unidade por ano, o que, por sua vez, é definido segundo os valores que aplicam as imobiliárias para unidades parecidas. Mesmo que o HPHA tenha como princípio o aluguel justo, a entidade decidiu cobrar o valor de mercado às famílias. Porém, esse valor não é especulativo: o modelo estabeleceu que a diferença iria para uma conta que serviria como poupança para quando as famílias deixassem os apartamentos. Além de

financeira, essa estratégia entrega às famílias uma “garantia” de prestígio de ter pago valores de mercado durante o período que estiveram no prédio, o que lhes será útil para quando procurarem uma nova habitação para alugar. No modelo financeiro proposto, o HPHA recebe anualmente pouco mais de 24 mil dólares vindos dos aluguéis dos apartamentos, o que permite cobrir as despesas do projeto.

Desde que o prédio foi entregue em 2014, treze famílias passaram pelo projeto. Com exceção de uma família, nenhuma teve problemas para planificar seu orçamento e cumprir seus contratos de aluguel. O HPHA estabeleceu um acompanhamento mensal com cada família, que tem servido principalmente para ajudar na organização da economia familiar. Da mesma forma, o HPHA faz reuniões trimestrais com todos os moradores do prédio para discutir e definir coletivamente questões relacionadas ao funcionamento doméstico do edifício.

Por meio do seu projeto piloto, o HPHA tem procurado aprofundar a discussão pública sobre o aluguel justo em Buenos Aires e em toda a Argentina. O projeto tem servido como um exemplo da agenda que a instituição vem desenvolvendo há dez anos, e ajuda a articular uma mesa de trabalho com agentes do setor público (como o Instituto da Habitação do governo da cidade de Buenos Aires e a Secretaria da Habitação da Nação), além de acadêmicos, investidores imobiliários e representantes da sociedade civil.

Irma foi uma das primeiras a se mudar para o edifício do projeto Estela de Esperanzas, depois de uma longa história de moradias temporárias em pensões no bairro de La Boca.



Cortesia Hábitat para la Humanidad Argentina/ Xinhua-Martin Zabala

# Iberville Offsite Affordable Homes

Estados Unidos

Após o furacão Katrina, em 2005, milhares de casas foram afetadas e, por isso, abandonadas pelos proprietários em Nova Orleans, Estados Unidos – muitas delas eram casas históricas em bairros centrais. Estima-se que, sete anos após o furacão que deixou 85% da cidade inundada, ainda havia 40 mil casas destruídas e abandonadas. Ao mesmo tempo, milhares de pessoas estavam desabrigadas: em 2007, uma pesquisa realizada pela Unity, uma ONG que trabalha para tirar pessoas da rua, constatou que havia 11.619 pessoas morando na rua.

Para buscar alternativas de suprir a alta demanda por habitação social, a empresa de desenvolvimento imobiliário Redmellon, focada em criar e gerir habitação com aluguel acessível em áreas passando por gentrificação, criou o projeto Iberville Offsite Affordable Homes. O objetivo foi recuperar 46 casas históricas em bairros centrais de Nova Orleans, que vão de construções crioulas do início do século XIX a casas no estilo bangalô do começo do

As 46 casas estão distribuídas pelos bairros de Tremé e de Seventh Ward, famosos por serem lugares onde o jazz de Nova Orleans se desenvolveu.



Cortesia Redmellon

século XX. A maioria das casas é térrea com estrutura de madeira cipreste, resistente a cupins. O projeto arquitetônico respeitou as características históricas das casas, ao mesmo tempo em que inseriu projetos de acessibilidade e de sustentabilidade com a instalação de rampas, painéis solares e sistemas energeticamente eficientes de aquecimento e resfriamento, por exemplo – o desenho arquitetônico ficou a cargo do escritório Kronberg Wall Architects. O projeto evitou que as casas fossem demolidas e, o mais importante, criou moradia para famílias de baixa renda deslocadas pelo Katrina.

Finalizado em 2014, o Iberville Offsite Affordable Homes foi uma parceria público-privada, desenvolvido com a Prefeitura de Nova Orleans (com apoio político e comprometimento de 15 anos de subsídio ao aluguel dos residentes), a Enterprise Community Partners (organização sem fins lucrativos que canaliza créditos fiscais para beneficiar pequenas organizações), o The New Orleans Women Shelter e a Housing Authority of New Orleans (parceiros no desenvolvimento). A New Orleans Redevelopment

- Início do projeto: 2013
- Nova Orleans, Estados Unidos
- 46 unidades
- Habitação



Cortesia Redmellon

**Para garantir que as casas se mantenham acessíveis, foi estipulado que o programa de bolsa-auxílio durasse 15 anos, e que as residências fossem registradas como moradia de aluguel para residentes de baixa renda por 35 anos.**

As casas restauradas são do fim do século XIX e começo do século XX. Renová-las, garantindo um aluguel acessível, significa também restaurar os bairros física e socialmente, mantendo ali famílias de baixa e média rendas e possibilitando que uma nova geração cresça ao lado das tradições de cultura, comida e música que formaram a identidade de Nova Orleans.

Authority possibilitou a compra de casas com preços mais baixos pela Redmellon, com o compromisso de que as propriedades seriam disponibilizadas a famílias de baixa renda. Para realizar o projeto, foram utilizados diferentes programas de financiamento social – entre eles, o “Choice Neighborhoods Redevelopment Plan”, um programa federal do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos Estados Unidos, que apoia estratégias locais em bairros com oferta crítica de habitação e que levem em conta uma transformação do entorno.

As casas hoje são alugadas e administradas por uma equipe da Redmellon. Os residentes são selecionados pela Housing Authority of New Orleans (HANO) como parte de seu programa de bolsa-auxílio – como os residentes têm renda limitada, o programa de bolsa os ajuda a pagar os aluguéis. A HANO gerencia as candidaturas e encaminha inquilinos em potencial para a Redmellon. A prioridade é dada àqueles deslocados pelo furacão Katrina, em segundo vêm aqueles na lista de espera de pessoas de baixa renda da cidade que necessitam de habitação, e em terceiro, uma lista de espera do próprio projeto.

A bolsa-auxílio é baseada na renda familiar, portanto, cada morador paga um valor diferente de aluguel – de 0 a 360 dólares por mês. Os aluguéis a preço de mercado nos dois bairros, em casas similares, variam de 750 dólares por mês, para um estúdio, a 1,3 mil dólares para uma casa de três quartos. Para garantir que as casas se mantenham acessíveis à população de baixa renda a longo prazo, foi estipulado que o programa de bolsa-auxílio durasse 15 anos, e que as residências fossem registradas como moradia de aluguel para residentes de baixa renda por um período de 35 anos através de acordos legais. Assim, mesmo que as casas sejam vendidas para outros proprietários, é garantido que continuem sendo acessíveis. As operações do projeto são financiadas por receitas de aluguel – tanto as bolsas-auxílio que são depositadas diretamente pela Housing Authority of New Orleans (HANO), e que representam 89% das receitas, quanto os valores pagos pelos inquilinos.

Os inquilinos são, na maioria, mulheres solteiras com filhos, com idades entre 19 e 49 anos. No começo de 2017, também havia muitos inquilinos homens solteiros. Uma vez selecionados, os inquilinos passam por uma reunião individual para identificar necessidades específicas e encaminhá-los a serviços oferecidos por instituições como a New Orleans Women & Children’s Shelter, Volunteers of America, Total Community Action, e outras organizações que oferecem assistências. A Redmellon guarda móveis usados para oferecer a residentes que chegam sem

mobília. Cada novo inquilino também recebe um pacote com um guia que explica como manter a casa e utilizar equipamentos como o termostato programável e aparelhos que economizam energia. Há ainda informações de contato para reportar problemas de manutenção e uma publicação chamada *Sua casa, sua vida, sua história*, uma pequena história do bairro e da casa em que está, com informações sobre quem a construiu e quem vivia originalmente ali.

De acordo com a Redmellon, a rotatividade é muito baixa. Despejos acontecem se não há pagamentos, mas na maioria dos casos a própria ameaça de despejo é um incentivo para que o aluguel seja pago em dia. As unidades são inspecionadas a cada três meses para assegurar que códigos de obra, de segurança e requisitos de responsabilidades estão sendo cumpridos, e para identificar qualquer problema de manutenção e de gerenciamento que precise de atenção.

TIPO DE UNIDADE	QUANT.	ALUGUEL PAGO PELO INQUILINO*	SUBSÍDIO*	ALUGUEL TOTAL*	ALUGUEL DE MERCADO*
Studio	3	0-91	486-577	577	750
1 dorm.	10	0-222	486-690	690	900
2 dorm.	24	0-360	471-850	850	1100
3 dorm.	9	0-225	847-1072	1072	1300

\* Valores em dólar.



O Iberville Offsite Affordable Homes partiu da necessidade de preservar casas históricas em mal estado e abandonadas, que se multiplicaram pela cidade de Nova Orleans, principalmente após o furacão Katrina. Ao restaurar essas casas, ajudou a criar bairros diversos e a garantir o acesso à moradia em áreas centrais da cidade a famílias de baixa renda.

# Women's Community Revitalization Project

Estados Unidos

Em um momento onde os Estados Unidos tenta entender a crescente crise habitacional que ronda o país, um conjunto de quase 300 unidades habitacionais atende por um sistema de aluguel social alguns dos bairros mais pobres da Filadélfia. Atuando desde 1986, o Projeto de Mulheres para Revitalização Comunitária (WCRP, na sigla em inglês) é a única organização comunitária liderada por mulheres na cidade, e se tornou referência como modelo de engajamento e participação popular em prol do desenvolvimento local.

A história começa há mais de 30 anos, quando moradoras do bairro North Philadelphia começam a organizar encontros periódicos para debater problemas e possíveis soluções para a região. Observando as rápidas mudanças pelas quais passava a cidade, essas chefes de família tinham preocupações ligadas especialmente às consequências da gentrificação e ao aumento de preços na região.

Mulheres da WCRP participam de manifestação na Filadélfia.



Cortesia Women's Community Revitalization Project

Com a Lei de Reinvestimento Comunitário de 1977, que prevê incentivo fiscal de instituições financeiras a comunidades locais, especialmente nas faixas de renda baixa, surge um instrumento federal para estimular melhorias no bairro, na vida das mulheres e de suas famílias. Sob a liderança dessas chefes de família, a comunidade se aproxima do First Fidelity Bank, onde obtém seu primeiro empréstimo no valor de 50 milhões de dólares.

A WCRP dedicou o ano seguinte a consultar a comunidade para entender suas necessidades habitacionais e expectativas de vida. Deliberou-se pela reforma de oito residências abandonadas como projeto inicial, espaços cedidos à associação pela prefeitura local, proprietária dos imóveis. O valor recebido foi aplicado em um fundo de ações e, com a restituição do rendimento dos juros, investiu-se na reforma desses imóveis, predeterminedada coletivamente.

Ao longo das últimas três décadas, a WCRP foi se consolidando como uma associação comunitária que, além de um projeto de moradia acessível, oferece serviços à comunidade com foco no fortalecimento de entidades comunitárias e das estruturas familiares. Conta hoje com 282 unidades habitacionais, distribuídas entre os bairros do norte da Filadélfia – Kensington, Port Richmond e Fairhill – e já atendeu mais de 600 famílias ao longo desses anos. Atualmente, a organização está construindo 67 unidades que servirão ao aluguel social, com 20% delas possuindo acessibilidade.



Cortesia Women's Community Revitalization Project

- Início em 1986
- Filadélfia, Estados Unidos
- 282 unidades
- Habitação e desenvolvimento comunitário

**Além de moradia acessível, a WCRP oferece serviços com foco no fortalecimento de entidades comunitárias e de estruturas familiares.**

Imagem de um dos 12 edifícios do empreendimento Iris Brown Townhouses, da WCRP.



Para concorrer a uma vaga de moradia no projeto, é preciso fazer um cadastro com a associação, que organiza o aluguel das residências em função de necessidade, perfil e expectativas.

Em 2006, a entidade liderou uma coalizão de movimentos comunitários que culminou na criação de uma cooperativa habitacional, figura jurídica que permitiu o estabelecimento de um fundo comunitário e o acesso a terrenos e a edifícios desocupados da cidade. Com ampla participação da comunidade, consultas públicas e mais de 300 entrevistas com mulheres da região, a Associação se tornou um dos 250 Fundos de Terras Comunitárias (Community Land Trust) dos Estados Unidos.

Esses fundos são mecanismos que asseguram o acesso e o controle permanente da comunidade sobre a terra. Embora o Fundo seja operado pelo projeto WCRP, ele é autônomo e coordenado pela comunidade local por meio de um comitê consultivo. A WCRP constrói ou reforma os empreendimentos habitacionais e opera sua gestão, trabalhando ainda no desenvolvimento de



Cortesia Women's Community Revitalization Project

Moradora entra em sua nova casa pela primeira vez.

ferramentas que garantam que as famílias que lá habitam formem uma verdadeira comunidade.

A concepção e o projeto das moradias conta com a participação ativa de moradores e vizinhos, um processo coletivo para garantir que as habitações atendam às necessidades reais das mulheres e das famílias que irão habitá-las. Todas as unidades incluem uma lavadora e uma secadora de roupas e as janelas da cozinha são voltadas para um pátio ao ar livre, uma estratégia simples para facilitar o trabalho das mães em ficar de olho em seus filhos enquanto cuidam de outras tarefas domésticas.

Esse cuidado com o desenho das residências é um exercício de escuta que trabalha o sentimento de pertencimento comunitário do grupo e o protagonismo das mulheres, linha de atuação paralela e complementar ao projeto. Também há uma aproximação com o governo local, tanto no sentido de manter um monitoramento e cobrança de políticas, quanto no encaminhamento de famílias em situação de vulnerabilidade. A organização lidera ações de mobilização locais, pautando políticas públicas e campanhas pela defesa de direitos.

Uma equipe é responsável pelo acompanhamento das famílias atendidas pelo programa habitacional, realizando o encaminhamento a serviços públicos, programas de capacitação profissional e apoio na solução de conflitos. A intenção é acompanhar a adaptação das famílias e incentivar seu desenvolvimento humano contínuo, funcionando como uma rede de apoio e de capacitação. Existem hoje mais de 50 voluntários na entidade e diversas formas de apoiar seus projetos.

Além da construção de habitações para aluguel social, os investimentos da WCRP se dedicam a transformar suas instalações em espaços de uso para outras organizações que ofereçam atendimento à comunidade, como creches, postos de saúde coletiva e encontros comunitários. Espaços abandonados da cidade foram regenerados com o apoio de lideranças locais, criando espaços verdes de uso coletivo em prol de uma melhor qualidade de vida.

Ao longo desses 30 anos, a WCRP atendeu centenas de famílias, com um investimento de mais de 100 milhões de dólares em projetos habitacionais no coração de bairros de baixa renda da Filadélfia. As principais vitórias da entidade incluem a criação do Fundo de Habitação da Filadélfia (2005), que amplia a disponibilidade de recursos públicos para a moradia social e a criação do Banco da Terra da Filadélfia (2013).

# Dolphin Living

Reino Unido

O edifício One Church Square possui 39 apartamentos na região de Pimlico, em Westminster – 31 deles com aluguel intermediário e 8 deles a preço de mercado. Para se inscrever para uma vaga aqui, é preciso morar ou trabalhar em Westminster, uma região que concentra marcos históricos, como o Palácio de Westminster, o Palácio de Buckingham e o Hyde Park.

A Dolphin Living é uma instituição sem fins lucrativos que tem como missão fornecer moradia acessível e de alta qualidade em áreas centrais para “trabalhadores que fazem Londres funcionar”, nas palavras de Olivia Harris, presidente da Dolphin Living. Assim, atende aqueles que não se qualificam para a habitação social e tampouco conseguem pagar o alto aluguel no valor de mercado – uma demografia crescente à medida em que os preços dos aluguéis sobem e os salários não acompanham no mesmo ritmo.

A Dolphin Living trabalha a partir de três programas: aluguel intermediário, aluguel acessível e social, e Home Ownership Accelerator Scheme (Projeto Acelerador de Propriedade para Habitação, em português). A organização também aluga imóveis a valor de mercado por meio de empresas externas, como o Zoopla e o RightMove. Essa prática acaba financiando os três projetos anteriores, permitindo que se maximize o número de



Cortesia Dolphin Living

casas de aluguel a preço acessível. Embora seja uma estratégia que funciona, trata-se de uma “concessão”, na medida em que mantém a especulação, explica Olivia Harris.

A instituição começou quando o fundo imobiliário Dolphin Square Trust e a Prefeitura de Westminster venderam sua participação no Dolphin Square, em 2006, um famoso complexo com 1,2 mil unidades habitacionais em Pimlico, região do distrito de Westminster. O valor da venda desse complexo financiou a Dolphin Square Charitable Foundation, que tinha como objetivo oferecer moradia a preços acessíveis. O valor inicial de 80 milhões de libras esterlinas, financiado pelo Dolphin Square Trust, cresceu para 124 milhões com doações adicionais. Desde então, a fundação adquiriu 630 residências e outras 200 estão em construção. O conselho da instituição é composto por representantes do Dolphin Square Trust, da Câmara Municipal de Westminster, por locadores do setor privado, por empregadores em Westminster, e por locadores sociais registrados.

Em 2015, por sua vez, a Dolphin Square Charitable Foundation criou a Dolphin Living, uma organização de habitação sem fins lucrativos apoiada pela Câmara Municipal de Westminster. No entanto, as duas permanecem unidas: o time de 14 pessoas das duas instituições executa um modelo de terceirização que envolve, por exemplo, agências externas que gerenciam a coleta de aluguel.

## Aluguel intermediário

Das 630 casas do Dolphin Living, 500 estão disponíveis para aluguel intermediário. São apartamentos sem mobília a partir de 170 libras esterlinas por semana – cerca de 20% a menos do que o preço de mercado.

Para se inscrever no programa, é preciso que a renda anual não exceda 90 mil libras anuais, e que o morador não possua nenhuma propriedade. O critério de elegibilidade varia dependendo da área, com unidades atualmente disponíveis em oito distritos londrinos: Westminster, Hammersmith & Fulham, Maida Vale, Hoxton, Lambeth, Camden, Ealing e Forest Hill. Após a inscrição, a organização realiza uma breve pesquisa sobre o candidato e convida normalmente dois inquilinos em potencial para ver a casa. Quando uma pessoa é selecionada, a organização realiza uma pesquisa completa e uma verificação de crédito, e uma data de mudança é acordada. Os inquilinos que participam deste programa não pagam taxas extras, têm um aluguel seguro por três anos e eventuais reparos garantidos.

- Fundado em 2015
- Centro de Londres
- 630 unidades para aluguel, e mais 200 em construção
- Habitação

**Desde que a Dolphin Square Charitable Foundation foi criada em 2006, os preços das casas em Londres dobraram e os aluguéis a preço de mercado subiram 40%, enquanto os salários médios aumentaram em pouco mais de 20%.**

## Aluguel social

O Dolphin Living também oferece habitação com aluguel social. Neste caso, as unidades são alugadas por meio do governo local, que avalia e aceita os candidatos com base em seus próprios critérios e lista as residências em seus próprios sites. Os aluguéis nessas unidades custam a partir de 150 libras por semana e estão disponíveis apenas nas áreas de Westminster e Lambeth.

## Home Ownership Accelerator Scheme

Na região de Westminster, o Dolphin Living oferece o “Projeto Acelerador de Propriedade para Habitação”. É uma estratégia de longo prazo para auxiliar os possíveis proprietários a economizar para comprar propriedades através de investimentos, com 50 propriedades atualmente disponíveis. Inquilinos dessas unidades fazem um depósito de 22,5 mil libras e pagam mensalmente um aluguel abaixo do valor de mercado, a partir de 200 libras por semana. A Dolphin Living investe o depósito em nome dos inquilinos, prometendo um retorno anual entre 3% e 7,5% nesses três anos de aluguel.

No final da locação, eles são encorajados a usar seu depósito corrigido em uma propriedade de mercado. Desta forma, o apartamento pode ser desocupado e o processo pode começar novamente com outro inquilino. Nos dois primeiros anos do



Cortesia Dolphin Living

O Westbourne Park possui apartamentos de um, dois e três dormitórios para aluguel. São 33 unidades no total – 22 delas fazem parte do programa “Home Ownership Accelerator Scheme”, e 11 estão disponíveis para aluguel intermediário.

programa, cerca de um terço dos inquilinos comprou uma propriedade. A intenção é que o programa funcione por 15 anos, permitindo que 250 famílias consigam comprar sua casa.

Não é fácil enfrentar uma crise imobiliária que só parece crescer. Desde que a Dolphin Square Charitable Foundation foi criada em 2006, os preços das casas em Londres dobraram e os aluguéis a preço de mercado subiram 40%, enquanto os salários médios aumentaram em pouco mais de 20%. Com restrições no mercado de hipotecas em relação a empréstimos e depósitos, a crise de moradia apenas piora em Londres.

Parece haver uma falta de projetos com foco na habitação para os trabalhadores que recebem salários médios. A Dolphin Living é uma das únicas organizações que lutam contra a maré – e também enfrenta desafios logísticos: “Nós nos estabelecemos em uma terra de ninguém, entre a moradia social e a habitação de mercado. Não nos inserimos em uma caixa e não podemos seguir as regras já estabelecidas para esses dois lados”, diz Olivia Harris. Ao mesmo tempo, os níveis de financiamento do governo permanecem historicamente baixos. “Se as autoridades locais e governamentais participassem da batalha para fornecer moradia àqueles que estão suando para sobreviver, que passam horas entre a casa e o trabalho, moram em casas com muitas pessoas ou na pobreza por causa de aluguéis abusivos, nós, como uma pequena organização, não seríamos os únicos a lutar por isso”, diz Olivia.

O edifício do One Church Square foi planejado em torno de um jardim central, e inclui um teto-jardim aberto a todos os residentes. No conjunto, há unidades studio, e com um, dois ou três dormitórios.



Cortesia Dolphin Living

# Cooper Square Community Land Trust

Estados Unidos

As Community Land Trusts (CLTs) são uma experiência exitosa para o acesso à habitação, pois possibilitam o controle da comunidade sobre as decisões de uso da terra e trazem uma visão ampla da economia cooperativa, podendo impedir a especulação imobiliária e retardar processos de gentrificação. As CLTs se apresentam sob diferentes formas de posse, como a propriedade coletiva ou cooperativa. O grande diferencial são sua forma de gestão, seu processo de formação e a organização comunitária, com dois conceitos dominantes: a separação entre a propriedade da terra e a edificação, e a garantia de uma habitação acessível a longo prazo. A terra é sempre de propriedade da CLT e a edificação em geral é gerida por uma associação, as Mutual Housing Associations (MHA), que podem ser proprietárias ou ter concessão de longo prazo. Atualmente, a gestão pública de cidades como Nova York incorporou o modelo das CLTs nas políticas habitacionais e tem direcionado recursos para sua implementação.

Edifícios da Cooper Square Community Land Trust construídos para abrigar 25% de habitações para famílias de baixa renda e 75% para habitações de mercado, localizados entre a Stanton e a Chrystie St., ao lado do Public Hotel, no Lower East Side em Manhattan, Nova York.



Simone Gatti

## A formação da Cooper Square CLT

A Cooper Square Community Land Trust (CSCLT) originou-se em 1959 como reação da comunidade pobre do Lower East Side, em Manhattan, às tentativas de transformação urbana impulsionadas por Robert Moses, que pretendia remover centenas de moradores para a construção de novos edifícios residenciais. A comunidade iniciou uma luta para parar o plano de Moses, formando o Cooper Square Committee e, em 1961, apresentou um plano alternativo de construção de novas moradias para a população de baixa renda e a preservação das habitações existentes. Também propôs soluções para as necessidades de idosos, artistas e moradores em situação de rua da região. O plano foi desenvolvido em um processo comunitário. Foram anos de negociações, estendendo-se por três administrações municipais (Koch, Dinkins e Giuliani) antes que a prefeitura se comprometesse com sua implementação.

Para que os 20 edifícios antigos fossem restaurados e a população residente fosse mantida, o Cooper Square Committee propôs que a prefeitura desenvolvesse dois edifícios em lotes vazios com 75% das unidades para o mercado e 25% para famílias de baixa renda, e ao mesmo tempo financiasse a renovação dos edifícios existentes sem custos para os moradores. A prefeitura concordou com a proposta, que foi financiada em grande parte com fundos federais dos Estados Unidos e o restante coberto por fundos municipais. Somente duas décadas depois o plano, então revisado, foi totalmente implementado.

## Propriedade e gestão

Acordos legais foram estabelecidos com a prefeitura para transferir a propriedade dos edifícios para a Cooper Square Community Land Trust, que também é proprietária da terra e aluga os edifícios para a Cooper Square Mutual Housing Association (MHA), responsável pela manutenção das habitações e dos térreos comerciais a preços acessíveis por um período de 99 anos, a serem renováveis.

Em 2013, a MHA foi reconhecida pelo Governo do Estado de Nova York como cooperativa habitacional vinculada à Cooper Square CLT. Os moradores compraram ações da cooperativa a preços baixos e, quando se mudarem, poderão resgatar o investimento sem valorização de mercado, apenas com os acréscimos da inflação. O valor da adesão na época foi fixado a 250 dólares (930 reais). Atualmente, a Cooper Square CLT cobra de novos moradores 1,8 mil dólares (6,7 mil reais).

- Fundado em 1994
- Início da mobilização: 1959
- Nova York, Estados Unidos
- 21 edifícios com 328 unidades habitacionais e 24 espaços comerciais nos térreos com aluguel social
- Habitação e comércio

**As taxas de aluguéis e de manutenção foram baseadas no custo real da manutenção da habitação. Para a área do núcleo de um apartamento (banheiro e cozinha), são cobrados 0,95 dólar (3,69 reais) por pé quadrado (0,09 m<sup>2</sup>). Para a área fora do núcleo (sala de estar e quarto de dormir) são cobrados 0,35 dólar (1,36 real).**

A Cooper Square CLT possui o título dos terrenos onde estão as habitações geridas pela MHA, e monitora a estrutura da propriedade sem fins lucrativos, a acessibilidade a longo prazo e restrições de revenda, por meio do Contrato de Arrendamento do Terreno e um Acordo de Regulamentação. Onde estes diferirem, prevalecerão as exigências mais rigorosas.

## Quem são os inquilinos e quanto pagam para morar

Cerca de 20 anos após a renovação de 21 edifícios, as habitações permanecem acessíveis às famílias mais vulneráveis, que possuem renda familiar de 30% a 40% menor do que a renda média do bairro. Para uma pessoa que reside sozinha em um studio, por exemplo, a renda anual é em média de 17.920 dólares (69.530 reais) ao ano; para uma família de quatro pessoas em um apartamento de 3 quartos a renda é de 36.880 dólares (143.094 reais).

Os inquilinos são predominantemente de baixa renda e etnicamente mistos, com uma grande população latina e outra menos representativa de brancos, afro-americanos e asiáticos. Os moradores dos conjuntos reformados são os moradores originais ou seus descendentes, e os das novas unidades foram selecionados pelo Cooper Square Committee a partir das necessidades habitacionais da região.



Simone Gatti

The 4th Street Photo Gallery, galeria de fotos no térreo comercial de um dos edifícios reformados da Cooper Square Community Land Trust no Lower East Side, em Nova York. Os aluguéis dos 24 pontos comerciais dos térreos dos edifícios, alugados a preços abaixo do mercado, fornecem cerca de 27% do rendimento total da cooperativa da Cooper Square.

As taxas de aluguéis e de conservação foram baseadas no custo real da manutenção da habitação. Para a área do núcleo de um apartamento (banheiro e cozinha, definidos como os primeiros 350 pé quadrados, ou 32,5 m<sup>2</sup>), são cobrados 0,95 dólar (3,69 reais) por pé quadrado (0,09 m<sup>2</sup>). Para a área fora do núcleo (sala de estar e quarto de dormir) são cobrados 0,35 dólar (1,36 real). Já o aluguel das unidades novas, em edifícios que mesclam habitação social com unidades de mercado, é viabilizado pela inserção no programa federal de auxílio ao aluguel, o Housing Choice Voucher Program (Section 8). O projeto é cercado por bairros de maior renda e tem resistido às pressões da gentrificação.

Agrupando os 21 edifícios em uma estrutura cooperativa, criou-se uma economia de escala, permitindo que a Cooper Square MHA possa compartilhar receitas e despesas, adquirir bens e serviços com desconto, compartilhar os valores arrecadados com os aluguéis dos térreos comerciais entre todos os prédios e criar um Fundo de Reserva. O rendimento do aluguel das 24 lojas fornece cerca de 27% do rendimento total da Cooper Square MHA, mesmo alugando-as por valores abaixo do mercado.

Esta tabela mostra o tamanho das unidades e os respectivos valores de aluguel quando as unidades foram entregues pela New York Housing Preservation & Development em 1996/97 (1) e os aluguéis em junho de 2019 (2).

TAMANHO	LOCALIZAÇÃO	M <sup>2</sup>	ALUGUEL INICIAL (1)	ALUGUÉIS ATUAIS (2)	NÍVEL DE RENDA (% DA AMI** * 2018)
Studio	23 East 3rd St.	27,87m <sup>2</sup>	US\$ 285 R\$ 1.106	US\$ 448 R\$ 1.738	US\$ 17,920 R\$ 69.530 = 24,5% de AMI
1 quarto	13 Stanton St.	45m <sup>2</sup>	US\$ 379 R\$ 1.471	US\$ 606* R\$ 2.350	US\$ 24,240 R\$ 94.051 = 31,0% de AMI
2 quartos	71 East 4th St.	58m <sup>2</sup>	US\$ 431 R\$ 1.672	US\$ 690* R\$ 2.677	US\$ 27,600 R\$ 107.088 = 29,4% de AMI
3 quartos	83 2nd Ave.	102m <sup>2</sup>	US\$ 578 R\$ 2.243	US\$ 922* R\$ 3.577	US\$ 36,880 R\$ 143.094 = 35,4% de AMI

\* Taxa de gás ilimitado inclusa.

\*\* AMI = Average Medium Income (renda familiar média).

#### Referências Bibliográficas

ANGOTTI, Tom. *Community Land Trusts and Low-Income Multifamily Rental Housing: The Case of Cooper Square, New York City*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

COOPER Square Committee. *Cooper Square: Here to stay. Explanatory leaflet* by Cooper Square Community Land Trust. New York City, 2016.

ENGELSMAN, U., ROWE, M., SOUTHERN, A. Community Land Trusts, affordable housing and community organising in low-income neighbourhoods. In: *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 103-123, 2018.

Para Valerio Orselli, diretor executivo da MHA, mesmo com a economia de escala e com o papel administrativo da CLT, os custos continuaram a aumentar e, para enfrentar este desafio, é preciso expandir. "Estamos buscando oportunidades de expansão, com foco em resgatar cooperativas, garantir propriedades da prefeitura e de instituições religiosas para moradia de interesse social."

# Light Be

Hong Kong

Com 5 andares e 45 unidades, o edifício que abriga o projeto Light Housing era um dormitório abandonado de uma fábrica que fechou nos anos 1990, e que o governo de Hong Kong assumiu a propriedade. Após criar um projeto de reforma que contou com doações e trabalhos voluntários, a Light Be recebeu a cessão de uso do edifício por 6 anos para seu projeto de habitação social.

A organização Light Be foi fundada em 2010, em Hong Kong, por Ricky Yu, depois de ter trabalhado anos no setor corporativo. Hong Kong é um dos lugares com o metro quadrado mais caro do mundo, e não é incomum ver famílias de baixa renda habitando favelas ou apartamentos subdivididos, que normalmente têm cerca de 100 pés quadrados (9 m<sup>2</sup>) e são alugados por cerca de 640 dólares.

A Light Be tem como base a crença de Ricky de que o governo não é onipotente, e a sociedade civil deve complementar soluções urbanas a longo prazo. Além de oferecer habitação, a organização desenvolveu um modelo de gestão orientada para promover o desenvolvimento pessoal de cada inquilino. Dessa maneira, a Light Be não prega que sua solução seja um fim em si mesmo, e durante a locação busca apoiar os inquilinos, por exemplo, a encontrar empregos estáveis para garantir uma renda segura que os possibilite alugar casas a preço de mercado após o fim do contrato de locação, que tem duração de 3 anos.



Cortesia Light Be

Hoje, a Light Be divide suas atividades entre gestão de habitação social (40%), desenvolvimento pessoal do locatário (40%), e inovações com foco em projetos sociais (20%). Por ser uma empresa social não subsidiada pelo governo, financia seus custos de operação com a renda proveniente da intermediação dos apartamentos e cobre seus custos de capital via doações do setor comercial. A Light Be conta com uma equipe de 5 pessoas em cargos executivos em tempo integral e 7 pessoas de apoio em período integral ou meio período.

## Light Home

No programa Light Home, a organização faz a intermediação entre proprietários que querem dar um potencial social à sua propriedade, e famílias em situação de vulnerabilidade. Essas habitações são alugadas por valores abaixo da taxa do mercado imobiliário por no máximo três anos. A organização não possui apartamentos em sua propriedade – são todos de propriedade dos locadores. Atualmente, são mais de 120 apartamentos em 15 distritos da ilha de Hong Kong, Kowloon e New Territories.

Desde o começo, o grande desafio foi encontrar proprietários de imóveis que acreditassem no modelo e estivessem dispostos a diminuir os ganhos nos aluguéis – os proprietários acabam recebendo cerca de 20% a 50% do valor de mercado pelo seu imóvel. Foram dois anos, desde que a empresa começou, até que o primeiro proprietário ofereceu seu apartamento para ser alugado pela Light Be.

Esse desafio foi diminuindo à medida que mais locadores se inscreveram ao programa, e os participantes ficavam satisfeitos com o retorno social: 80% deles renovaram o contrato de 3 anos. O risco de pagamento em atraso é muito menor do que a locação convencional ou o projeto de habitação pública. A taxa de atrasos no Light Be é inferior a 1% e proprietários de imóveis estão livres do incômodo de gerenciar sua propriedade no dia a dia.

Já os inquilinos são identificados via recomendação de assistentes sociais. Posteriormente, uma entrevista é conduzida, em que o candidato demonstra responsabilidade e se compromete com o seu desenvolvimento pessoal. O aluguel é baseado em uma revisão anual abrangente das receitas, despesas e perspectivas financeiras de cada inquilino. O sistema de gestão dos aluguéis é projetado para ser altamente personalizado e localizado: o aluguel depende do locatário e da propriedade.

- Início do projeto: 2010
- Hong Kong
- 120 unidades com aluguel social
- 250 famílias atendidas até hoje
- Habitação, desenvolvimento pessoal

**A Light Be faz a intermediação entre locadores que querem dar um potencial social à sua propriedade, e famílias em situação de vulnerabilidade. Os proprietários recebem de 20% a 50% do valor de mercado, e estão satisfeitos com o retorno social: 80% renovam o contrato de 3 anos.**

Os inquilinos selecionados são de baixa renda, mas qualificados como de "alto potencial", para quem é oferecida uma alternativa de curto prazo. Cada inquilino recebe um coordenador com quem se reúne pelo menos uma vez por mês para monitorar o progresso de seu desenvolvimento pessoal. O progresso varia dependendo da pessoa. Apesar de o contrato ser de três anos, alguns inquilinos saem antes, após encontrar um emprego fixo ou um lugar melhor para morar. Os casos em que não há progresso são encaminhados de volta ao sistema de assistência social convencional para uma intervenção de longo prazo.

## Light Housing

Em 2014, Ricky Yu apresentou um projeto para o Departamento de Urbanismo de Hong Kong: queria obter a cessão de uso de um edifício de 1960 que funcionou como antigo dormitório de uma fábrica de tecidos, mas estava abandonado desde os anos 1990,



Cortesia Light Be

A organização não possui a propriedade dos apartamentos – todas as mais de 120 unidades são de locatários privados que se inscrevem no projeto.

quando a fábrica fechou. Desde aquela época, o edifício passou a pertencer ao governo, que não fazia nenhum uso dele. Além de pedir a cessão de uso do edifício, Ricky Yu teve de pedir suporte do governo para transformar a categoria do edifício para habitação social, uma vez que esta é a primeira experiência nesse formato em Hong Kong.

Com cinco andares e 45 unidades, o edifício foi reformado para receber novos inquilinos pelo Light Be. A reforma foi concluída em 2016 – o financiamento das obras foi realizado pela Chow Tai Fook Charity Foundation, que doou 2,8 milhões de dólares, enquanto construtoras e escritórios de arquitetura prestaram serviços a preço de custo ou trabalharam de forma voluntária. Não houve financiamento do governo, mas, por ser um edifício público, houve um contrato de cessão de uso do espaço por 6 anos para a Light Be, que recebe toda a renda dos aluguéis neste período.

As regras de seleção, permanência e valor de aluguel são as mesmas do programa Light Home. A única diferença é que o Light Home é pensado para mulheres solteiras com filhos, e o Light Housing é focado em famílias com crianças. Cada apartamento tem 30 m<sup>2</sup> e é pensado para pelo menos 3 pessoas.

A presença de crianças é essencial nos projetos da Light Be – dependendo do projeto, os candidatos precisam ser mulher solteira com filhos ou família com filhos.



Cortesia Light Be

# Sostre Civic

Espanha

A especulação imobiliária que transforma apartamentos e prédios em locais para a indústria turística tem sido uma das principais forças que modelam a atual crise habitacional de Barcelona. O aumento nos preços dos aluguéis e a expulsão de residentes das regiões centrais é um problema social e político, que impulsiona a constituição de alternativas público-privadas para garantir o direito à moradia na cidade.

O edifício Princesa 49 fica em El Born, bairro que sofre forte pressão da gentrificação em Barcelona, principalmente turística. O projeto de cooperativa de cessão de uso faz parte de uma política pública da prefeitura da cidade de ceder, por 75 anos, edifícios ou terrenos públicos para cooperativas, para a produção de habitação com aluguel acessível.

A Sostre Civic – nome catalão que em português significa “teto cívico” – é uma cooperativa com mais de 750 membros, que promove um modelo de acesso à moradia baseado na cooperativa por cessão de uso, com assessoria técnica, gestão financeira e gerenciamento de projetos. A cooperativa está vinculada a uma associação de mesmo nome que realiza ações de difusão, crescimento e incidência política do modelo. Seus membros pagam cotas anuais de 120 euros (reduzida, se comprovar uma renda baixa), que auxiliam a manutenção da cooperativa – o



Oriol Clavera

número de sócio é um dos fatores a ser levado em conta na hora da seleção para projetos de moradia. Diferentemente de algumas cooperativas que possuem apenas um projeto, a Sostre Civic busca replicar o modelo construindo e gerenciando diferentes projetos.

O regime de cessão de uso – também chamado de Modelo Andel – possui duas características que o diferenciam de outros tipos de habitação cooperada: a propriedade coletiva e o direito de uso, criando um mercado não especulativo, oferecendo estabilidade aos moradores e proporcionando uma gestão coletiva. A cooperativa pode comprar um terreno ou um edifício existente, que passa a ser de propriedade da cooperativa, portanto, comunitária. Os moradores, então, compram o direito de uso da habitação e pagam uma cota mensal que possui valores mais altos, caso haja algum empréstimo envolvido para a construção ou reabilitação da moradia, e mais baixos, quando não existem empréstimos ou quando esses custos já foram cobertos – neste caso, o valor mensal é destinado a ações de replicabilidade do modelo e para financiar outros projetos da cooperativa. Já o valor inicial pago para o direito de uso é retornado ao morador em caso de fim de contrato.

Outro modo de aceder ao terreno ou a um edifício é pelo seu direito ao uso, seja de um ente público ou privado, por um período determinado – que normalmente é de 75 anos na Catalunha, Espanha. Por não requerer a propriedade do solo, o custo do acesso à moradia cai drasticamente. Os contratos não limitam o tempo de uso dos moradores, que podem morar na unidade indefinidamente (ou até que termine o direito ao uso do solo).



Oriol Clavera

- Início do projeto: 2014
- El Born, Barcelona, Espanha
- 5 apartamentos (45 a 65 m<sup>2</sup>)
- Habitação

**A cooperativa pode comprar um terreno ou um edifício, que passa a ser de propriedade comunitária. Outro modo de aceder ao terreno ou a um edifício é pelo seu direito ao uso por um período determinado – que normalmente é de 75 anos na Catalunha, Espanha.**

Os futuros moradores do Princesa 49 participaram das decisões do projeto de reforma do edifício e de suas unidades ao lado dos arquitetos. Na imagem, moradores e arquitetos em visita à obra.



Os contratos assinados com os moradores, em qualquer um dos casos, são similares aos de um aluguel, em que a propriedade e o cedente da unidade são a cooperativa, e a cessionária é a pessoa usuária. As cláusulas do contrato estabelecem o pagamento das cotas mensais, os direitos e os deveres dos moradores e a possibilidade de transmissão do direito de uso da unidade para um membro da cooperativa ou para alguém da família, desde que seguidas algumas regras – como ter morado na unidade por determinado período.

O contato com a administração pública é um aspecto chave no desenvolvimento do modelo. A Sostre Civic é uma entidade privada sem fins lucrativos, e acordos com a administração pública possibilitam que a entidade seja responsável pela gestão e pelo direito de uso do solo público para destiná-lo à construção de moradia a preços acessíveis – uma parceria que tem benefícios para os dois lados, ao criar soluções para a moradia barata nas cidades.

## Projeto Princesa 49

O Princesa 49 é um projeto pioneiro tanto para a Sostre Civic quanto para Barcelona: é a primeira cooperativa de cessão de uso na cidade em parceria com a prefeitura. A prefeitura cedeu, por 75 anos, o direito de uso de um edifício em desuso da sua propriedade, em troca da reforma completa do imóvel e do estabelecimento de um modelo de locação social gerenciado pela sociedade civil.

O edifício do Carrer de la Princesa, no bairro do El Born, tem cinco apartamentos – com superfícies de 45 a 65 m<sup>2</sup> – e três espaços comunitários. Cada inquilino (ou sócios-usuários, como são

Página do website Idealista, especialista em aluguel e venda de imóveis em Barcelona, mostra apartamento de 48 m<sup>2</sup> (ponto A) a duas quadras do edifício Princesa 49 (ponto B) sendo alugado a 1650 euros por mês – enquanto os moradores do projeto pagam 500 euros mensais, além da cota de entrada.



Imagem de tela do site Idealista, em agosto de 2019

chamados pela cooperativa) contribuiu com um aporte inicial de 9 mil euros, retornável assim que deixar o apartamento, e paga mensalmente entre 450 e 500 euros, um valor não especulativo em comparação com os aluguéis de apartamentos parecidos na região, cujos valores estão entre 900 e 1,5 mil euros. Parte da cota mensal paga o empréstimo realizado para a reforma do prédio, que custou 280 mil euros. O empréstimo foi feito com a Coop 57, uma cooperativa criada segundo os princípios da economia solidária.

Os moradores selecionados para este projeto são de diferentes gerações, e são associados da Sostre Civic. Por ser um projeto ligado à Prefeitura de Barcelona, os moradores têm de cumprir os requisitos socioeconômicos exigidos aos beneficiários das políticas de aluguel social – como não ter propriedades em seu nome, nem com direito de superfície nem de usufruto, ser morador da cidade e estar dentro de um limite de renda anual.

Uma vez selecionadas, as cinco famílias (total de 8 pessoas) participaram da definição do projeto de reforma de cada um dos seus apartamentos em conjunto com a equipe de arquitetos. A consultoria Matriu conduziu a discussão participativa sobre a definição dos espaços comunitários em encontros em que se definiram as normativas de uso do quintal, terraço, lavanderia e salão, assim como os mecanismos de resolução de conflitos da comunidade. Esse trabalho ajudou para que os futuros inquilinos pudessem ter voz na definição dos espaços onde iriam morar, conhecessem questões técnicas da reforma, do modelo financeiro da cooperativa e do gerenciamento do projeto. Em abril de 2018, as cinco famílias receberam seus apartamentos.

A Prefeitura de Barcelona também assinou contratos de cessão de uso de imóveis com outras 4 cooperativas de moradia (La Xarxaire, Llar Jove, Associació Parkformes, Associació Cohabitatge Cooperatiu), seguindo modelos análogos ao desenvolvido pela Sostre Civic no bairro de El Born, e transformando esse modelo em mais uma opção para disponibilizar habitação com aluguel acessível em Barcelona.

O edifício no centro de Barcelona é de propriedade da prefeitura, que cedeu o uso para a cooperativa Sostre Civic por 75 anos em troca da reforma do prédio e de oferecer habitações a preços acessíveis.



Cortesia Sostre Civic

# Terre de Liens

França

“A cada seis anos, na França, desaparece o equivalente a um distrito em terra agrícola, em função de fenômenos como a artificialização – quando a terra vira casa, shopping, estacionamento etc. – e o abandono, terrenos que se transformam em floresta”, alerta Gabriela Calmon, coordenadora de comunicação da Terre de Liens. Com a missão de proteger e libertar o território agrícola da especulação imobiliária, promover o acesso de novos agricultores e apoiar a agricultura ecológica, o movimento Terre de Liens foi criado em 2003.

Tudo começou entre 1999 e 2001, quando o holandês Sjoerd Wartena chegou de Amsterdã a Vachères-en-Quint, em Drôme, na França, e se deparou com um povoado quase morto, mas que ainda preservava a cultura agrícola local. Ele queria investir em terras e perpetuar essas tradições, mas o peso da aquisição do terreno era muito grande, e o mundo agrícola era muito fechado.

A produção nas fazendas de Terre de Liens adota o sistema orgânico e todo o rendimento derivado das produções é de propriedade dos fazendeiros.



Aurelien Lévesque

Em busca de alternativas para seu projeto, Sjoerd encontrou a Relier, uma associação de educação popular, e juntos realizaram uma série de workshops focados em soluções para facilitar o acesso a terrenos aos interessados em agir na agricultura camponesa sustentável. Essas oficinas reuniram agricultores ligados a estruturas de propriedade coletiva, à produção orgânica e movimentos biodinâmicos, além de especialistas em desenvolvimento rural e o banco ético La Nef, dando origem ao Terre de Liens.

O trabalho para construir a estrutura foi feito no seio da Relier e subvencionado pelo banco La Nef, pelo governo francês e por outras fundações e coletivos. Depois de pesquisas sobre finanças sociais e solidárias, a associação entendeu que deveria desenvolver ferramentas financeiras para coletar capital, criando duas empresas: a Fundiária, uma empresa de investimento solidário, e a Fundação. Concebida em 2003, a Rede Associativa é a base do Terre de Liens, e tem como ponto central tratar a terra como um bem comum e inalienável. Ao longo dos anos, a Terre de Liens desenvolveu sua presença em toda a França para fortalecer os laços com parceiros locais. Hoje, a federação reúne 20 associações regionais e 7 mil membros.

As filiais integram os novos agricultores à Fundiária e à Fundação e implementam o projeto Terre de Liens por meio de parceiros, conscientizando o público em geral e as instituições e apoiando projetos de instalação agrícola. Elas realizam trabalho de campo para desenvolver novas formas de administrar a terra. Cada uma se junta à associação nacional e tem um assento em seu conselho.

## Empresa de investimento solidário

Criada em 2006, a Fundiária é uma das ferramentas financeiras criadas pelo movimento. Trata-se de uma empresa de investimento solidário aberta ao público que permite a propriedade coletiva. O capital acumulado pela Fundiária é usado na compra de terrenos e de edifícios agrícolas para atividades agro-rurais.

Qualquer pessoa de qualquer nacionalidade pode comprar ações da Fundiária. Cada ação custa 103,50 euros mais a taxa administrativa. Segundo o relatório de 2018, a empresa contou com 13.500 acionistas solidários e o montante acumulado foi de mais de 65 milhões de euros. 75% do capital aportado pelos acionistas é dirigido à compra das fazendas, sendo mantida uma reserva de 25% para pagar os acionistas que saem. Esse investimento não gera dividendos, mas é transparente e assegura estabilidade financeira aos acionistas, por meio da atualização

- Fundado em 2003
- 21 regiões da França
- 304 pessoas atendidas
- 190 fazendas
- 145 construções agrícolas
- 69 habitações
- Agricultura e processamento de produtos agrícolas

**A associação entendeu que deveria desenvolver ferramentas financeiras para coletar capital, criando duas empresas: a Fundiária, uma empresa de investimento solidário que permite a propriedade coletiva (o capital é usado na compra de terras), e a Fundação, que atende pessoas que querem transmitir ou doar suas fazendas.**

do investimento de acordo com os índices legais. Além disso, o investidor é favorecido com um incentivo fiscal que reduz 18% dos impostos cada vez que ele aplica. Os acionistas têm direito a voto – portanto, uma das regras é limitar a aquisição de 167 ações por pessoa, de modo a manter equilibrada a balança do poder e garantindo a democracia em Terre de Liens.

A Fundiária facilita o acesso de novos agricultores às propriedades agrícolas por meio do aluguel. Além de administrar locações, a instituição mantém prédios e monitora o andamento dos projetos de quem se instala nas propriedades. É praticada a locação de mercado. “Por ser um movimento social e solidário, o valor é sempre calculado para que entre no business plan do projeto. O que nos diferencia é a vontade de fazer com que as pessoas possam pagar o aluguel”, diz Gabriela. Se o agricultor não consegue sanar a locação, na maioria das vezes o Terre de Liens arca com os custos para não expulsar a família. No caso de existir uma estrutura habitacional, o aluguel considera o investimento utilizado em sua renovação e é cobrado a parte. As casas são reestruturadas de forma ecológica, e podem ser completamente isoladas e redesenhadas em sua funcionalidade. O dinheiro levantado com aluguel é utilizado principalmente no funcionamento da Fundiária, cobrindo salários e investimentos que mantêm o capital de giro.

A empresa não influencia no projeto agrícola. Porém, para assegurar a preservação e a sanidade das terras a longo prazo, o Terre de Liens aplica um contrato que impõe a agricultura orgânica e determina critérios de preservação de acordo com o perfil de cada fazenda. O dinheiro arrecadado pelos fazendeiros na produção é de propriedade deles.

## Preservar a terra agrícola a longo prazo

Outro fenômeno que interfere na continuidade das terras agrícolas e dificulta a entrada de novos agricultores é que muitos dos proprietários na idade de se aposentar não têm para quem transmiti-las. Assim, a segunda ferramenta, a Fundação, reconhecida como de utilidade pública, foi criada em 2014 para atender pessoas que querem transmitir ou doar suas fazendas. Ela também compra terras que correm o risco de perder o uso agrícola ou de agricultores que estão com problemas financeiros, não conseguem mantê-las, mas querem continuar no ramo. Em todos os casos, a Fundação garante as práticas agrícolas ecologicamente corretas a longo prazo: quando um agricultor sai, a Fundação encontra e instala um sucessor.

Os terrenos, confiados ou comprados pela Fundação, são alugados a agricultores nos mesmos moldes da Fundiária. A Fundação também se mobiliza na coleta de doações e legados de indivíduos e empresas, contribuições essenciais que possibilitam a aquisição de novas fazendas e que ajudam a cobrir os custos de implantação. De acordo com o relatório de 2018, ela recebeu quase 1,5 milhão de euros em terras e capital vindos de 10.878 doadores.

A aquisição de terras, em geral, é baseada em projetos apresentados por candidatas que não encontram ou não têm condições de comprar uma propriedade. A seleção é realizada nas associações e então um comitê de especialistas decide a compra. Conforme o caso, é a fundação ou a fundiária que realiza a compra, tornando-se proprietárias das fazendas. “Existem vários critérios para a decisão. Depende da solidez do projeto agrícola, do contexto político da região, da capacidade da terra, se o terreno é ou não orgânico, se está muito poluído, se nunca poderá ser limpo”, explica Gabriela. Sendo selecionado, o agricultor tira das suas costas o custo da sua principal ferramenta (a terra) e pode investir no seu projeto de negócios.

## Estrutura de funcionamento e resultados

Além dos produtores rurais, dos associados, dos acionistas e dos doadores, o funcionamento de Terre de Liens acontece graças a uma estrutura de cerca de 70 funcionários assalariados e de mais mil pessoas que atuam na rede como voluntários. Preservar 4.635 hectares de terras que adotam sistemas orgânicos e manter a biodiversidade local, ter 262 agricultores que podem trabalhar e que ainda contratam 439 pessoas são as principais conquistas. Garantir a perpetuação do bom uso das terras é outro ganho: as fazendas compradas nunca serão revendidas.



Freddy Le Saux

Os novos agricultores recebem treinamentos para tomar contato com técnicas de produção orgânica.

# O que é um proprietário ético?

**Deveria ser alguém que não queira tomar vantagem de sua posição como proprietário, e abusar de tal privilégio.**

Mónica Gallegos Quesquén, responsável por incidência em políticas públicas, Hábitat para la Humanidad Argentina

**Proprietários éticos são aqueles tão interessados no bem-estar de seus inquilinos quanto são pela sua propriedade. Paredes não são tudo. Não é apenas questão de habitação acessível e de qualidade, é também sobre vidas com sentido, o que significa que o proprietário pode, inclusive, buscar prover oportunidade de emprego a seus inquilinos. O cenário da mudança climática também demanda que os proprietários façam investimentos sustentáveis.**

Juha Kaakinen, CEO, Y-Foundation, Finlândia

**Aquele que não fica com o lucro especulativo para ele, mas que o devolve para a comunidade.**

Ulrich Kriese, departamento de comunicação, Fundação Edith Maryon, Suíça

**Um proprietário que é movido pelo impacto social, pelo desejo de ajudar a comunidade local e as futuras gerações, não apenas pelo retorno financeiro que aquela propriedade pode trazer.**

Olivia Harris, diretora executiva, Dolphin Living, Reino Unido

**Alguém que considere a diversidade humana, seus diferentes pontos de vista, seus passados, expectativas e necessidades, para aí, então, decidir sobre as formas de ocupação da moradia.**

Mónica Gallegos Quesquén, Hábitat para la Humanidad Argentina

**A ética aparece quando a gente leva em conta diferentes ângulos, incluindo as histórias e as necessidades das pessoas.**

Nora Lichtash, diretora executiva e parte do grupo de fundadoras do Women's Community Revitalization Project, Filadélfia, Estados Unidos

# Por onde começar?

**Combinar um processo comunitário de planejamento e muita organização. Nenhum modelo de propriedade é perfeito, e tem que ser ajustado a condições locais. Cada comunidade tem que possuir o seu modelo.**

Valério Orselli, diretor executivo da Cooper Square MHA, Estados Unidos

**É um mundo real. Nós não conseguiremos convencer ou engajar todo mundo. Mas gaste tempo em gerenciamento de risco e em evitar problemas.**

Ricky Yu, fundador da Light Be, Hong Kong

**É importante ter objetivos concretos, metas quantitativas claras e entender que é um comprometimento de longo prazo. O mais importante: você não pode fazer isso sozinho, é preciso ter parceiros com as mesmas ambições.**

Juha Kaakinen, CEO, Y-Foundation, Finlândia

**Reproduza o Terre de Liens. Temos especialistas que fazem isso, explicam a estrutura e como reproduzir o projeto, que é uma mistura de muitos ingredientes.**

Gabriela Calmon, comunicação, Terre de Liens, França

**Talvez o mais importante no começo seja ter consciência e ajudar a quebrar o preconceito em relação aos inquilinos informais. Pensa-se que eles são péssimos pagadores e que não oferecem garantias para os locadores. A realidade nos mostra que eles são excelentes no cumprimento do aluguel.**

Mónica Gallegos Quesquén, responsável por incidência em políticas públicas, Hábitat para la Humanidad Argentina

**Você deve entender de finanças, de impostos e de prestação de contas. Não deixe para os outros questões que são fundamentais para o sucesso do seu projeto.**

Nora Lichtash, diretora executiva e parte do grupo de fundadoras do Women's Community Revitalization Project, Filadélfia, Estados Unidos

**Articular agentes e organizações. Não somos um órgão político-partidário, nossa missão é sentar-nos junto a diferentes pessoas e representantes de instituições, sejam elas públicas, privadas ou do terceiro setor, para facilitar o trabalho conjunto e incorporar o aluguel social dentro da política pública.**

Mónica Gallegos Quesquén, Hábitat para la Humanidad Argentina

# Qual o futuro da propriedade?

**A propriedade está fora do alcance de muitas pessoas. Dito isso, deveríamos também olhar para o aluguel como uma alternativa, principalmente em locais tão valorizados como Londres.**

Olivia Harris, diretora executiva, Dolphin Living, Reino Unido

**Enquanto a habitação for vista apenas como um investimento social, será impossível oferecer habitação acessível suficiente e acabar com a situação dos moradores de rua. Moradias acessíveis deveriam ser vistas como um direito humano básico, assim como uma necessária infraestrutura social.**

Juha Kaakinen, CEO, Y-Foundation, Finlândia

**A propriedade é uma questão central na superação da desigualdade no mundo. Trazer novos modelos é trazer soluções com esperança. Com a força que tem o capitalismo em nosso país, não acredito que a propriedade passe ao poder das comunidades sem o fortalecimento de lideranças locais. Teremos que brigar por isso.**

Nora Lichtash, diretora executiva e parte do grupo de fundadoras do WCRP, Filadélfia, Estados Unidos

**Em Terre de Liens, a gente considera que a terra agrícola deve ser um bem comum da humanidade, como são considerados pela ONU a água e o ar. Sendo intrinsecamente necessária à vida humana para poder produzir para comer, a terra não deveria sofrer pressões do mercado.**

Gabriela Calmon, comunicação, Terre de Liens, França

**Temos uma nova forma de pobreza, um novo grupo de proprietários altamente educados e um novo conjunto de crenças sobre o que significa uma sociedade melhor. Nossos conceitos existentes sobre o que é propriedade precisam evoluir de acordo.**

Ricky Yu, fundador da Light Be, Hong Kong

**O futuro da propriedade tem que ser a acessibilidade permanente. Isso só poderá acontecer com uma mudança de paradigma, substituindo o capital financeiro pelo capital social.**

Valério Orsell, diretor executivo da Cooper Square MHA, Estados Unidos

# Agradecimentos

Chicago Architecture Biennial (CAB), 5º Cartório de Registro de Imóveis de SP, Benjamin Seroussi, Eliana Finkelstein, Kaitlyn Dietz, Katharina von Ruckteschell-Katte, Oriol Clavera, Sergio Jacomino e Ulrich Katte.

Mariana, Eudes, Enzo, Maria Eduarda e Maysa.

## Aos apoiadores FICA:

### **Apoiadores-associados**

Adriana Vojvodic, Alex Magalhães, André Czitrom, Ana Cândida Pena, Anna Dietzsch, Beatriz Fontenele, Beatriz Fleury, Benjamin Serroussi, Bianca Antunes, Carlos Nader, Carolina Guimarães, Carolina La Terza, Célia Cymbalista, Daniel Barros, Danilo Toth, Denis Mauá, Duda Alcântara, Emil Lewinger, Felipe Niski Zveibil, Fernanda Amadeu, Fernanda de Abreu Moreira, Fernanda Brenner, Gabriel Palladini, Giuliano João Paulo da Silva, Gustavo Calazans, Gustavo Marques, Hannah Archushin Machado, Joana Elito, Karina Uzzo, Kazuo Nakano, Karoline Barros, Katharina von Ruckteschell, Lorette Coen, Luís Felipe Abbud, Marcelo Weingarten, Marco Braga, Maria Augusta Bueno, Marina Grinover, Maurizio Pioletti, Murilo Morelli, Paula Janovitch, Pedro Beresin, Priscila Bellotti, Rafael Bortoletto, Renata Schmulevitch, Renato Cymbalista, Roberto Sanovicz, Rodrigo Millan, Roberto Fontes, Sandra Llovet, Sara Belém, Sergio Kipnis, Sergio Luis Funari, Silvana Rosso, Simone Gatti, Suzana Pasternak, Tânia Christopoulos, Tara Hill, Tatiana Cymbalista, Todd Lester, Tuca Munhoz, Ulrich Katte, Valentina Martelli, Vivian Barbour.

### **Apoiadores**

Alexandre Czitrom, Ana Carolina Alfinito, Ana Carolina Trugillo, Athos Comolatti, Beatriz Fleury e Silva, Bruno Borges, Cristiane Teixeira Rodrigues, Daniel Oelsner, Eliana Finkelstein, Elisberto dos Santos Neves Silva, Fernanda Costa, Guilherme Rafael Dalmedico, Iara Garcia, Inês Mindlin Lafer, James Maher, João Maluf, Lara Marice, Leonardo Loyolla Coelho, Luanda Villas Boas Vannuchi, Marcel Oliveira, Mariana Borges, Mariana Petroucic Nunes, Marilena Pini, Marina Sanders, Mikka Mori, Nao Yuasa, Rachel Kogan Janovitch, Sandra Jeha, Sandra Llovet, Sergio Sandler, Socorro Leite, Tania Knapp, Tanya Volpe Spindel, Thomas Beltrame, Thor Saad Ribeiro, Vanessa Coan, Wesley Medeiros.

---

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)

---

Q3 O que é um proprietário ético / Organizadores: Bianca Antunes, Renato Cymbalista. – São Paulo: Annablume; Pistache, 2019.  
110 p. : il. ; 16 x 22 cm.

ISBN 978-85-391-0969-2

1. Habitação. 2. Urbanismo. I. Antunes, Bianca.  
II. Cymbalista, Renato. III. Título.

CDU 711.4

---

Bibliotecária responsável: Bruna Heller (CRB-10/2348)

Índice para catálogo sistemático:  
1. Planejamento urbano 711.4

Fonte:  
Oxygen

Papel:  
Markatto Concetto Naturale (capa)  
Chambriil Avena 80g (miolo)