

# COMPRA ANTECIPADA

A COOTRAHAB surgiu, em 2008, com o objetivo de organizar um projeto habitacional para as famílias do MNLM, que moravam em área de risco, aluguel e de favor em São Leopoldo. Essas famílias, com uma forte presença das mulheres, acreditavam no Cooperativismo como um caminho para a tão sonhada moradia. Para construir as moradias a COOTRAHAB encontrou uma área na região nordeste de São Leopoldo, cujo valor inviabilizava o projeto. Para torna-lo viável a cooperativa acessou a Compra Antecipada como uma forma (a única) de conseguir comprar a área. O proprietário da área exigiu um valor de entrada como garantia o qual foi reunido através da contrapartida das 222 famílias. Em seguida veio a etapa de viabilidade, na qual projetos, laudos e pareceres técnicos demonstram para a CAIXA que é viável a utilização da área para moradia. Atestada a viabilidade a CAIXA efetua o pagamento do saldo diretamente para o proprietário da área. Nesta etapa também são liberados os recursos para o Plano de Mobilização e para a elaboração dos demais projetos, atividades que ocorreram em 2012. A etapa de aprovação dos projetos e seleção das famílias durou 13 meses e, em 2013 a COOTRAHAB assinou a FASE II do projeto, ou seja, a construção das casas. A fase de construção durou 5 anos, com reuniões sistemáticas para fortalecer o grupo e principalmente para enfrentar a burocracia e os desafios postos ao longo do processo: licenciamentos, alterações normativas, ajustes e adequações ao projeto, etc. Hoje está concluído! São 222 famílias que estão morando com dignidade, com sentimento de conquista e com a certeza do dever cumprido e de que a luta valeu a pena. Além de moradia construímos ao longo destes 05 anos uma grande família que se chama COOTRAHAB.



COOTRAHAB  
São Leopoldo | RS

# RECICLAGEM

Através do Programa MCMV Entidades com recursos do FDS o projeto localizado na Rua Barros Cassal no centro de Porto Alegre, tem por objetivo reciclar o uso de um imóvel que pertencia a União e foi projetado para ser um hospital. Em outubro de 2014, depois de estar vazio por décadas, o prédio foi repassado para a Cooperativa Vinte de Novembro para a transforma-lo em unidades habitacionais de 1 e 2 dormitórios e com isso atender 40 famílias. A Cooperativa já está com o projeto arquitetônico aprovado e em fase de elaboração dos projetos complementares. Durante a FASE I, é possível acessar os recursos para aquisição do terreno se a CAIXA aprova a viabilidade do empreendimento, mas neste caso, como o prédio foi repassado para a entidade, o recurso custeará a elaboração dos projetos. Uma peça chave na Reciclagem é o Laudo Estrutural, documento que determina a "real condição de uso" da edificação, sua resistência e capacidade de ocupação. Trata-se de um estudo a ser cotizado pelas famílias na FASE I (pré-projeto). O Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) também é um projeto determinante na reciclagem. Nos processos que envolvem a reciclagem, bem como nos demais processos, a elaboração de projetos paralelos que visam dar maior sustentabilidade, econômica, social e ambiental também devem ser propostos e executados.



COOPVINTE  
Porto Alegre | RS

O Manual Produção Social da Moradia é uma produção conjunta do Centro de Direitos Econômicos e Sociais - CDES e da Cooperativa Vinte de Novembro filiada ao Movimento Nacional de Luta pela Moradia, que contou com o apoio a Fundação Ford. Seu objetivo é difundir as práticas do MNLM exercidas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades abordando as suas diferentes modalidades e fomentar novas práticas nas comunidades de base que lutam para materializar o seu direito à moradia.

O CDES Direitos Humanos é uma organização não-governamental, criada em 2001 com sede na cidade de Porto Alegre, que atua pela promoção, proteção e exigibilidade dos direitos humanos econômicos, sociais, culturais e ambientais, no Brasil. A Cooperativa Vinte de Novembro vem, desde 2006, consolidando-se como alternativa de trabalho solidário, geração de renda e formação cidadã em Porto Alegre.

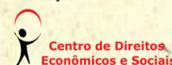
Cooperativas filiadas ao MNLM no Estado do Rio Grande do Sul:

UNIPERFFIL  
COOTRAHAB  
BOM FIM

COOPER ARROIO  
COOPERHABITAR  
COOPERNOVA  
INOVAR

COOPER CHABU  
COOPER VINTE  
COOPERLAR

Realização:



Apoio:



ESTA LUTA É NOSSA! ESTA LUTA É POVO!  
E SO LUTANDO QUE SE FAZ UM BRASIL NOVO!

A autogestão é uma bandeira de luta a partir da qual reivindicamos a condução e gestão dos processos de produção da moradia. Acreditamos que, com esta prática construímos mais moradias, de melhor qualidade e com menos custos. Trata-se de um projeto político, que constrói muito mais que casa, constrói cidadania.

Autogestão: é um modelo de organização que combina o controle dos meios de produção com a participação democrática da gestão da obra que é administrada pelos seus participantes em igualdade de condições. Em geral os associados são os proprietários da obra autogestionada.

Mutirão: é uma iniciativa coletiva na qual um grupo de pessoas se dispõe a realizar, por exemplo, a construção de um conjunto de casas. É uma mobilização coletiva baseada na ajuda mútua e gratuita na qual todos envolvidos são beneficiários e concomitantemente prestam auxílio ao grupo.

Autocostrução: é a produção de moradia realizada pela própria família, que de posse de um lote, formal ou informal, constrói por conta própria a sua casa, contando com seus próprios recursos e mão de obra.

Os empreendimentos habitacionais podem ser de dois tipos: **concentrado** (quando as unidades habitacionais estão contíguas formando um conjunto) e **pulverizado** (quando as unidades habitacionais estão dispersas na área urbana).

# MODALIDADES

# REGIMES

O Programa MCMV – Entidades tem como objetivo atender as necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas através da concessão de financiamento direto aos beneficiários (pessoas físicas) ou a uma entidade organizadora (pessoa jurídica). Esse financiamento é feito com recursos do Orçamento Geral da União - OGU depositados ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS. O programa permite que os recursos sejam utilizados para: (a) construir em terrenos de sua propriedade; (b) adquirir terreno, pagar a assistência técnica e despesas com legalizações; (c) adquirir terreno e construir; (d) pagar assistência técnica e despesas com legalização em terrenos transferidos ou em processo de transferência pelo poder público ou de propriedade da Entidade Organizadora.

O movimento popular lutou e a política nacional de habitação avançou, em 2004, com a criação do Programa Crédito Solidário. Em 2009 o Brasil lança o Programa Minha Casa, Minha Vida com uma quantidade significativa de recursos financeiros direcionados para a produção de moradias, só que voltado para a indústria da construção civil. Mais uma vez entra em cena a luta dos movimentos sociais populares para garantir a participação de cooperativas, associações e organizações não governamentais como agentes promotores e produtores de moradia popular. Nasce então o Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades. A partir deste programa os movimentos sociais populares passam a ser proponentes e ganham maior protagonismo na produção de moradia popular no país.

No Brasil, as primeiras construções por processos de autogestão ocorreram em 1984 na região sudeste do Brasil e tiveram como referência as cooperativas urbanas. As cooperativas habitacionais desempenham um importante papel na redução do déficit habitacional. Aposentando nisso o Brasil incorporou na sua política habitacional normas que viabilizassem o acesso de cooperativas aos recursos públicos para com eles produzir moradia popular.

# INTRODUÇÃO

# PRODUÇÃO SOCIAL DA MORADIA

# PULVERIZADO

O Objetivo desta modalidade é construir moradia para as famílias com terreno próprio e casa precária ou sem casa e para realiza-lo, em Alegrete, foi firmada uma parceria entre o MNLM e a Prefeitura. Este tipo de projeto era novo naquele momento e as regras normativas ainda eram desconhecidas o que gerava desconfiança e descrença também entre as famílias. A proposta previa a construção de uma moradia de 50m² para famílias com renda de até R\$ 1.600,00. Segundo as regras do programa, pagamento da moradia compromete 0,5% da renda familiar durante 10 anos. A demanda inicial foi de 80 famílias e esta demanda foi diminuindo por conta de problemas na documentação das famílias. O maior problema identificado foi a ausência de documentos regulares de propriedade dos terrenos. Contratos de compra e venda ou termos de doação, não foram reconhecidos como documento de propriedade. Mais de dois anos depois de iniciado o processo, 14 das 80 famílias tiveram suas obras contratadas. Importante destacar que este projeto fez com que as demais famílias, não contempladas, buscassem soluções com relação à posse da terra, ou seja, a regularização dos seus lotes. Hoje existem 13 casas construídas e 14 unidades prontas para iniciar a fase das obras.



COOPERHABITAR  
Alegrete | RS

# ÁREA DA UNIÃO

A cidade de Rio Grande, no sul do Estado do Rio Grande do Sul, vem passando por grandes transformações nos últimos anos. São transformações urbanas que foram impulsionadas pelos investimentos relacionadas à infraestrutura portuária. Uma das consequências deste processo foi o aumento da demanda por moradia na cidade. Ter direito a uma casa é um sonho de milhões de brasileiros e uma luta incansável dos militantes do MNLM. O Projeto Junção, na cidade de Rio Grande, nasce neste contexto. Foi construído a partir de uma proposição do MNLM à Prefeitura de Rio Grande. Por meio de chamada pública, as cooperativas Coopernova, Cooperlar, CoopArroio, Uniperfil e Cootrahab se tornaram as entidades organizadoras do empreendimento através do Programa MCMV Entidades. A união destes esforços culminou no repasse de uma área, de propriedade da União, para as entidades, com o objetivo de se construir 1.297 unidades habitacionais destinadas às famílias com renda até 1.600,00. Atualmente, o projeto está na FASE 1 em acordo com as diretrizes do Programa sendo executada em duas frentes de trabalho que ocorrem de forma articulada e simultânea: o trabalho da engenharia e o trabalho social.



Coopernova, Cooperlar, CoopArroio,  
Uniperfil e Cootrahab  
Rio Grande | RS

# Quem são os atores deste processo?

**Entidade Organizadora:** é a responsável por reunir, organizar e apoiar as famílias no desenvolvimento de cada etapa da proposta de intervenção habitacional e executar o projeto de produção social da moradia.

## ATRIBUICOES

- Elaborar e apresentar à CAIXA todos os documentos do estudo prévio de viabilidade e da proposta de intervenção habitacional (empreendimento);
- Desenvolver as atividades do TTS, organizar e indicar à CAIXA o grupo dos beneficiários do empreendimento;
- Promover assembléias para eleição da Comissão de Representantes – CRE e da Comissão de Acompanhamento de Obras – CAO;
- Participar do investimento com recursos financeiros, bens e ou serviços, quando for o caso;
- Responsabilizar-se perante a CAIXA pela execução da intervenção, juntamente com os beneficiários e a CAO;
- Assinar o Termo de Cooperação e Parceria – TCP com a CAIXA e assinar os contratos de financiamento;
- Fixar em local visível e placa indicativa de que a construção é executada com recursos do FDS, conforme modelo CAIXA;
- Manter na obra, à disposição do arquiteto e/ou engenheiro, os projetos, especificações e memoriais aprovados pelos órgãos competentes;
- Recolher o INSS da obra quando devido ou comprovar sua isenção;
- Fiscalizar e acompanhar a obra;
- Apresentar mensalmente à CAIXA a Planilha de Levantamento de Serviços – PLS, conforme os projetos técnicos, especificações e cronograma físico-financeiro global aprovados;
- Acompanhar e medir a execução das obras e serviços do empreendimento, por meio de Responsável Técnico ou Assistência Técnica contratada;
- Apresentar a documentação necessária à liberação das parcelas do financiamento;
- Apresentar, até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal – DOF ou Guias Florestais) estabelecidas pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – Ibama, e a declaração de volume e uso de madeira nativa na obra, para comprovação da origem legal;
- Legalizar o empreendimento perante todos os órgãos públicos;

**Ministério das Cidades:** é o responsável por estabelecer critérios, procedimentos e parâmetros básicos para análise, seleção e contratação dos empreendimentos;

**CAIXA:** é o agente financiador, responsável por analisar e acompanhar as propostas de intervenção habitacional sob os aspectos jurídico, físico (arquitetura e engenharia) e social (trabalho técnico social);

**Responsáveis Técnicos:** São profissionais, indicados pela entidade organizadora, responsáveis pela elaboração e execução dos projetos técnicos de arquitetura, engenharia e pelo trabalho social.

Técnicos sociais são profissionais da área de pedagogia, sociologia, serviço social ou psicologia responsáveis pelo cadastramento e diagnóstico social das famílias beneficiadas e pela elaboração e execução do trabalho técnico social – PTTs, São suas atribuições também orientar o cadastramento dos beneficiários no CADÚNICO, orientar os beneficiários e organizar documentação das famílias para ser encaminhada à Caixa.

Os profissionais da área de arquitetura e engenharia são os

responsáveis pela elaboração do projeto básico de arquitetura e seus complementares: elétrico, hidrosanitário, estrutural, fundações, prevenção à incêndio, orçamentos e cronograma.

**Os Beneficiários:** são as famílias indicadas pela Entidade Organizadora que irão compor o grupo de futuros moradores de acordo com os critérios estabelecidos pelo Programa, ou seja: ser indicado pela Entidade Organizadora, apresentar capacidade civil, ser maior de idade ou menor emancipado com 16 anos completos, apresentar regularidade do CPF na Receita Federal, ser brasileiro nato ou naturalizado e se estrangeiro, ter visto permanente no país. São suas responsabilidades:

## ATRIBUICOES

- Assinar o contrato ou Termo de Adesão, no caso de empreendimento contratado diretamente com a EO.
- Participar e acompanhar a execução das obras por meio da CAO e da CRE, a serem eleitas em assembléias realizadas entre os beneficiários;
- Responder pela execução das obras juntamente com a CAO e a EO;
- Participar das atividades do Projeto de Trabalho Técnico Social;
- Participar da aprovação dos projetos e do acompanhamento da obra;
- Contribuir com recursos próprios, se for o caso, para complementação do valor do investimento, sob a forma monetária, de bens e/ou de serviços durante a obra;
- Pagar o financiamento concedido pela CAIXA, na forma estabelecida pelo contrato.

## COMISSOES

O programa exige a formação de duas comissões, a Comissão de Representantes (CRE) responsável pelo acompanhamento financeiro do empreendimento e pela movimentação da conta bancária, e a Comissão de Acompanhamento da Obra (CAO) responsável por acompanhar a apresentação e a aprovação dos projetos e a execução da obra. Ambas as comissões devem ser compostas por três representantes, sendo um da entidade organizadora e dois beneficiários e serem eleitas por assembleia cuja Ata deve ser registrada.

## CRE

Esta Comissão é responsável por administrar os recursos financeiros liberados pela CAIXA. Ela deve abrir uma conta na CAIXA e movimentá-la. Esta movimentação é realizada conjuntamente por todos os integrantes da CRE. Esta comissão também é responsável pela prestação de contas aos beneficiários do empreendimento;

## CAO

Esta Comissão é responsável por acompanhar a execução da obra tendo como documentos de referência o cronograma e o Memorial Descritivo. Todas as irregularidades verificadas devem ser comunicadas à construtora, à CAIXA e aos demais beneficiários. A Entidade Organizadora deve garantir o acesso da CAO à documentação, projetos e especificações do empreendimento, sempre que solicitado. A CAO deve ter livre acesso ao canteiro de obras.

# Quais as etapas?

## PRE OBRA

A etapa pré-obra é aquela que envolve desde os estudos preliminares que mostram que o empreendimento é viável, passando pela elaboração dos projetos até a sua aprovação junto ao poder público (município e/ou estado). Na fase dos estudos preliminares não tem subsídio público, e por tanto as próprias famílias beneficiárias terão de cotizar os seus custos, os quais podem ser divididos em dois grupos: custos operacionais e custos com estudos. Os operacionais envolvem: contador, INSS, material de escritório, energia elétrica, comunicação, despesas com transporte. Os estudos envolvem topografia, laudos técnicos



do imóvel (terreno ou prédio), autorização do proprietário do imóvel para o desenvolvimento do projeto e a viabilidade de atendimento das concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água. Nesta fase é necessário apresentar uma listagem preliminar dos beneficiários (com uma margem de 30% a mais de famílias) um orçamento preliminar e um cronograma. Toda esta documentação deve ser enviada para a CAIXA para análise.

Com a aprovação da viabilidade pela CAIXA, é possível elaborar o projeto arquitetônico e os seus complementares (elétrico, hidrossanitário, estrutural e de prevenção de incêndio) e encaminhá-los para aprovação nos órgãos competentes da administração pública, ou seja, na prefeitura e em alguns casos junto ao Estado.



## OBRA

Projetos aprovados é hora de iniciar as obras! Elas devem seguir rigorosamente o projeto aprovado pela prefeitura / estado. Só assim é emitido o Habite-se de cada uma das unidades habitacionais. O Habite-se é a autorização que o poder público emite dizendo que o imóvel está pronto para ser ocupado.

## POS OCUPACAO

Finalizadas as obras, é hora de habitar a nova moradia e também de verificar se o empreendimento atende as necessidades dos seus moradores, assim é possível identificar as falhas, ajustá-las e evitar que elas ocorram em novos empreendimentos. Esse procedimento se chama avaliação pós-ocupação, ou seja, um conjunto de métodos que tem por objetivo verificar o desempenho da edificação em uso bem como a satisfação dos seus usuários. Por isso trata-se de uma avaliação que se apoia em dados técnicos e também comportamentais. Nos projetos realizados via Programa MCMV – Entidades interessa avaliar a satisfação dos beneficiários em relação à moradia, infraestrutura local, inserção urbana e desenvolvimento social da comunidade.



# Trabalho Social

É o conjunto de ações informativas e educativas, planejadas para a promoção social, desenvolvimento comunitário da população beneficiária e sustentabilidade do empreendimento (oficinas, cursos, campanhas, qualificação profissional, geração de trabalho e renda, etc). O trabalho técnico social acompanha todo o processo, desde os estudos preliminares até a pós-ocupação, com objetivos e ações específicas para cada uma das etapas:



Nesta fase devem ser realizados os cadastros, realizadas as assembléias para formar as comissões e para discutir o projeto. Devem ser realizadas atividades que promovam a informação atualizações do CAD Único e sobre os serviços e equipamentos públicos. Também devem ser realizadas atividades de formação que promovam e fortaleçam a organização comunitária. Nesta fase devem ser elaborados o Plano de Mobilização e o Projeto Técnico Social.

Nesta etapa deve ser executado o Projeto Técnico Social, o qual deve conter ações e atividades que promovam a organização comunitária, a educação ambiental, a educação patrimonial, o planejamento e gestão do orçamento familiar e a geração de trabalho e renda.



Esta fase do trabalho técnico social deve iniciar logo após a conclusão das obras e o seu prazo de duração é 90 dias. Seu objetivo é avaliar o processo realizado e consolidar as ações do projeto social que foram iniciadas na etapa na obra.

Nesta fase deve ser iniciada logo após a conclusão as obras e tem prazo de duração de 90 dias. Deve avaliar o processo realizado e consolidar as ações realizadas na etapa da obra.

**Mobilização, Organização e Fortalecimento Social:** Prevê processos de informação, mobilização, organização e capacitação da população beneficiária visando a promover a autonomia e o protagonismo social, bem como o fortalecimento das organizações existentes no território, à constituição e a formalização de novas representações e novos canais de participação e controle social.

**Acompanhamento e gestão social da intervenção** – visa a promover a gestão das ações sociais necessárias para a consecução da intervenção de modo a minimizar os aspectos negativos vivenciados pelos beneficiários e evidenciar os ganhos ocasionados ao longo do processo, contribuindo para a sua implementação;

**Educação ambiental e patrimonial:** visa a promover mudanças de atitude em relação ao meio ambiente, ao patrimônio e à vida saudável, fortalecendo a percepção crítica da população sobre os aspectos que influenciam sua qualidade de vida, além de refletir sobre os fatores sociais, políticos, culturais e econômicos que determinam sua realidade, tornando possível alcançar a sustentabilidade ambiental e social da intervenção.

**Desenvolvimento socioeconômico:** objetiva a articulação de políticas públicas, o apoio e a implementação de iniciativas de geração de trabalho e renda, visando à inclusão produtiva, econômica e social, de forma a promover o incremento da renda familiar e a melhoria da qualidade de vida da população, fomentando condições para um processo de desenvolvimento socioterritorial de médio e longo prazo. (BRASIL, 2014, p.11)

## EIXOS DO TRABALHO SOCIAL

