



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE - CENTRO DE TECNOLOGIA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIÁVEL:

UMA ALTERNATIVA DE MERCADO À ESCASSEZ DE FINANCIAMENTO



MARIA CRISTINA DE MORAIS



NATAL 2004

MARIA CRISTINA DE MORAIS

**COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIÁVEL:
UMA ALTERNATIVA DE MERCADO À ESCASSEZ DE FINANCIAMENTO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof^ª. Dr^ª. Angela Lúcia de Araújo
Ferreira

NATAL
2004

MARIA CRISTINA DE MORAIS

**COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIÁVEL:
UMA ALTERNATIVA DE MERCADO À ESCASSEZ DE FINANCIAMENTO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovada em 22/10/2004

BANCA EXAMINADORA

Prof^ª. Dr^ª. Angela Lúcia de Araújo Ferreira
Orientadora - PPGAU/UFRN

Prof^ª. Dr^ª. Angela Gordilho Souza
Examinadora Externa - FAUFBA

Prof^ª. Dr^ª. Françoise Dominique Valery
Examinadora Interna - PPGAU/UFRN

AGRADECIMENTOS

A elaboração desta dissertação, principalmente pela necessidade de se reconstituir o processo de criação e desenvolvimento das cooperativas habitacionais - sediadas em Natal - e que atuam através do autofinanciamento, propiciou o contato e convívio com inúmeras pessoas que foram fundamentais para a concretização dos objetivos pretendidos. É impossível diferenciar o grau de importância das contribuições de cada uma das pessoas que colaboraram com este trabalho pois vão desde os aspectos teóricos e metodológicos à disponibilidade e presteza em atender as minhas solicitações de dados, informações e entrevistas tão imprescindíveis para o desenvolvimento do trabalho.

Há também os colegas do Departamento de Arquitetura da UFRN que, com desprendimento, assumiram algumas tarefas departamentais que seriam a mim atribuídas, permitindo-me maior disponibilidade de tempo para a elaboração desta dissertação, já que para a realização do Mestrado não solicitei afastamento.

Por último, mas não em ordem de importância, estão os amigos e a família pelas constantes demonstrações de compreensão pelas minhas ausências e ao mesmo tempo dando apoio, carinho e incentivo para que eu persistisse na tarefa árdua, mas extremamente reconfortante, de concluir este trabalho.

Mesmo sabedora das dificuldades de nomear pessoas sem cometer omissões, cabe aqui fazer o registro de algumas, antecipando minhas desculpas em caso de algum esquecimento. Manifesto meus agradecimentos a:

- Adriana Castro, aluna do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFRN e ex-bolsista da base de pesquisa Estudos do Habitat/Departamento de Arquitetura, grande companheira neste trabalho;
- Angela Ferreira, minha orientadora, pela orientação e estímulo para que alcançássemos o melhor resultado possível;
- Françoise Valery, pelas importantes contribuições na avaliação do projeto de pesquisa e na banca de qualificação;
- Aljacyra Petit (Cyra), pelas importantes contribuições na base de pesquisa e na banca de qualificação;
- Mauro Henrique Pinheiro pela contribuição no idioma inglês;

- Amadja Borges, amiga, comadre e companheira de trabalho e de luta política em defesa de uma sociedade justa e da universidade pública, pelo apoio e contribuição na dissertação;
- Ruth Ataíde, por disponibilizar dados importantes para a montagem do cenário sobre o financiamento público para habitação;
- Todos os funcionários da COOPHAB-RN, CHAF-RN, CNH e MUTHCOOP, através de Frederico Simões, Rosicleide França e Ismália Laurentino, sempre solícitos em responder às minhas inúmeras e incessantes solicitações de dados/informações;
- Anderson Azevedo, Aníbal Barbalho, Cândido Caldas, Djanira Paiva, Edival Martins Elieser Gouveia, Elizabeth Araújo da Silva, Jaime Calado, Maria da Guia Bezerra, Maria do Rosário Porpino, Maurício Machado, Renato Medeiros e Veneranda Lopes pela entrevistas concedidas;
- Anna Rachel Baracho Eduardo, pela importante ajuda na bibliografia;
- Enilce Barbalho pelas informações e dados importantes sobre o financiamento para habitação;
- Rebeca Menezes, pela contribuição no levantamento de dados no Congresso Nacional sobre a legislação cooperativista em tramitação;
- Carlos Fernandes (Carlinhos), funcionário do DAU da UFRN, pela ajuda nas tarefas burocráticas necessárias para o desempenho acadêmico e, o que me propiciou mais tempo para a dissertação;
- Alenuska Andrade, bolsista da base de pesquisa Estudos do Habitat, sempre pronta a ajudar;
- Ana Caroline Dantas e Alessandro Silva (Alex), colegas de mestrado e da base de pesquisa, pelas discussões, companhia e sugestões;
- Cirlene Melo, bibliotecária da UFRN, pela contribuição na dissertação, orientando a normatização da mesma; e
- Ednilson Freitas, João Antônio da Cruz Neto e Wagner Araújo, que tanto me tiraram do sufoco na minha conflituosa "relação" com o computador.

O apresentado neste agradecimento realça a importância do trabalho coletivo, o que tornou possível a realização desta dissertação. Registro, também, o apoio dos companheiros e companheiras de luta do Movimento Docente, que muito contribuíram para que eu pudesse elaborar este trabalho sem abdicar do meu compromisso político com a militância em defesa de uma sociedade igualitária e da universidade pública e gratuita.

RESUMO

A exemplo do que ocorreu no Brasil na década de 1990, surge em Natal, 1993, um novo sistema de produção cooperada de moradia que consiste na antecipação de recursos dos próprios usuários à produção - autofinanciamento. Esse sistema nasce enquanto uma alternativa para o desempenho das atividades do mercado imobiliário face à redução e escassez do financiamento estatal, após a extinção do Banco Nacional da Habitação - BNH, em 1986. As Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis desempenham importante papel social, ao contribuírem para a aquisição da casa própria para determinados segmentos da população, sem, no entanto, se constituírem mecanismo de promoção e produção de habitação de interesse social. Vale lembrar que o Brasil registra um déficit habitacional de 6,6 milhões de unidades (IBGE - Censo/2000) que, comparado ao de 1991, significa um incremento de 21,7% a uma taxa de crescimento de 2,2% ao ano. O quadro de déficit vem se aprofundando, principalmente com a extinção do BNH. Esta forma cooperada de produção de moradia se expande pela Região Metropolitana de Natal (RMN) e constitui, ainda hoje, uma alternativa à escassez de financiamento no mercado imobiliário habitacional. O objetivo deste trabalho, no geral, é compreender o papel das Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis na produção de moradia na RMN, a fim de identificar o seu papel no mercado imobiliário, na promoção da casa própria e na política habitacional. O universo considerado é a atuação das Cooperativas Habitacionais com sede em Natal - CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH - que atuam através do autofinanciamento. É considerada a totalidade dos 38 empreendimentos lançados no período de 1993 a 2002, abrangendo 8143 unidades habitacionais. A metodologia adotada contempla a pesquisa bibliográfica, documental e de campo. Enquanto resultados obtidos, a reprodução de práticas, como corretagem, marketing, especulação, os critérios utilizados para definição de localização dos empreendimentos e o produto final, demonstram a estreita aproximação com a produção mercantil de moradia. Aliás, o não distanciamento da lógica de produção de mercado se constitui um elemento que explica as limitações da produção cooperada autofinanciada para habitação de interesse social. Isto reforça a tese da necessidade de definição e implementação de uma política habitacional subsidiada para atender a população brasileira de baixa renda.

Palavras chave: habitação, produção cooperativada, mercado imobiliário, financiamento.

ABSTRACT

As an example of what happened in Brazil in the 90s, it's noticed in Natal a new system of cooperative housing production which is done by advancing the users' resources – self-financing. This system comes as an alternative for the real state market performance since the end of the National Housing Bank (BNH), in 1986. Self-financed housing cooperatives play an important social role by contributing to own housing acquisition by low-income population, without, however, becoming a mechanism of social interest housing production. It is important to consider that Brazil registers a housing deficit of 6.6 million housing units (IBGE – 2000/Census), which, compared to 1991, shows an increment of 21.7% to a growth rate of 2.2% a year. This deficit figure has been deepening, mainly with the end of the National Housing Bank (BNH). The self-financed cooperative housing production broadens around the Metropolitan Region of Natal (RMN) and remains as an alternative to the lack of financing in the housing / real state market. In general, the aim of this work is to analyze the role of self-financing housing cooperatives on the housing production in the RMN, in order to identify their role in the real state market, in the own housing promotion and in the housing policy. The Universe of this study is performance of four housing cooperatives - CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH - that work through self-financing. It is considered here an amount of 38 undertakings launched between 1993 and 2002, including 8143 housing units. The methodology adopted consists of bibliographic, documental and field research. As a result, actions like brokerage, marketing, speculation, and the criteria to define places for undertakings and final products, show how close they are to the housing market production. As a matter of fact, this short distance explains why the self-financed cooperative production for social interest housing is still limited. This reinforces the theory that it is necessary to define and implement a subsidized housing policy to serve the low-income Brazilian population.

Key words: Housing, cooperative production, real state market, financing.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Quadro 1 - Síntese do tipo de material consultado e fonte	32
Quadro 2 - Diferença entre Sociedade Cooperativa, Associação e Sociedade Mercantil	65
Figura 1 - Mapa Territorial da Região Metropolitana de Natal - RMN	111
Figura 2 - Produção do INOCOOP/RN em Natal e Parnamirim. 1970-1991	116
Quadro 3 - RMN: Empreendimentos das cooperativas autofinanciáveis. Maio 2003	124
Figura 3 - Torre do Sul	125
Figura 4 - Ícaro Residencial	133
Figura 5 - Residencial Itamaraty	133
Figura 6 - Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis	133
Figura 7 - Residencial Porto Salinas	142
Figura 8 - Jardim Satélite	142
Gráfico 1 - RMN: evolução dos lançamentos dos empreendimentos habitacionais por cooperativa e ano - 1993-2002	156
Gráfico 2 - RMN: distribuição dos lançamentos das unidades habitacionais autofinanciadas por cooperativa e ano - 1993-2003	158
Gráfico 3 - RMN: distribuição dos lançamentos habitacionais autofinanciados das cooperativas, segundo o modelo - 1993-2002	160
Gráfico 4 - RMN: lançamentos habitacionais autofinanciados das cooperativas, segundo o modelo - 1993-2002	165
Gráfico 5 - RMN: composição dos empreendimentos lançados e entregues por cooperativa - 1993-2002	168
Figura 9 - Tipologias dos empreendimentos cooperados autofinanciados	171
Gráfico 6 - RMN: distribuição dos lançamentos habitacionais autofinanciados das cooperativas, segundo as tipologias - 1993-2002	174
Gráfico 7 - RMN: distribuição da área média útil das unidades habitacionais cooperadas autofinanciadas, segundo as tipologias dos empreendimentos - 1993-2002	184
Figura 10 - Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis e Conjunto Jardim Petrópolis	189
Figura 11 - Empreendimentos Cidade dos Jardins I e II, Jardim das Nações e Esplanada dos Jardins	193
Figura 12 - Conjunto Habitacional Parque Zona Sul	194
Gráfico 8 - RMN: distribuição dos lançamentos habitacionais autofinanciados, segundo o modelo e município - 1993-2002	196
Figura 13 - Natal: localização dos empreendimentos autofinanciados lançados pelas cooperativas habitacionais, segundo a tipologia - 1993-2003	200

Figura 14 - Parnamirim: localização dos empreendimentos autofinanciados lançados pelas cooperativas habitacionais, segundo a tipologia - 1993-2003	201
Figura 15 - Conjunto Jardim Petrópolis	212
Figura 16 - Conjunto Candeias	212
Figura 17 - Jardim Planalto	213
Figura 18 - Folder da MULTHCOOP	214

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - RMN: População, grau de urbanização e taxa de crescimento por município	112
Tabela 2 - Déficit de habitação e de habitabilidade dos municípios da Região Metropolitana de Natal (RMN) - 2000	121
Tabela 3 - RMN: Produção das Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis - maio de 2003	123
Tabela 4 - RMN: lançamentos dos empreendimentos por cooperativa e ano - 1993-2002	154
Tabela 5 - RMN: lançamentos de unidades habitacionais autofinanciadas por cooperativa e ano - 1993-2002	157
Tabela 6 - RMN: Modelo dos lançamentos habitacionais autofinanciados, segundo o município - 1993-2002	161
Tabela 7 - RMN: lançamentos habitacionais autofinanciados das cooperativas, segundo o modelo e ano - 1993-2002	163
Tabela 8 - RMN: lançamentos habitacionais autofinanciados das cooperativas habitacionais, segundo o modelo - 1993-2002	164
Tabela 9 - RMN: unidades autofinanciadas lançadas e entregues, segundo a cooperativa - 1993-2002	166
Tabela 10 - RMN: tipologia dos lançamentos dos empreendimentos habitacionais autofinanciados, segundo a cooperativa - 1993-2002	175
Tabela 11 - RMN: tipologia dos lançamentos das unidades habitacionais autofinanciadas, segundo a cooperativa - 1993-2002	176
Tabela 12 - RMN: tipologia dos lançamentos habitacionais autofinanciados das cooperativas - 1993-2002	178
Tabela 13 - RMN: área média útil das unidades habitacionais cooperadas autofinanciadas, segundo o ano - 1993-2002	180
Tabela 14 - RMN: área média útil das unidades habitacionais autofinanciadas, segundo a cooperativa e tipo - 1993-2002	182
Tabela 15 - RMN: área média útil das unidades habitacionais cooperadas autofinanciadas, segundo a tipologia do empreendimento - 1993-2002	184
Tabela 16 - RMN: área média útil das unidades habitacionais cooperadas autofinanciadas, segundo a tipologia do empreendimento e ano - 1993-2002	186
Tabela 17 - RMN: localização por município dos empreendimentos habitacionais autofinanciados, segundo a cooperativa - 1993-2002	189
Tabela 18 - RMN: localização dos lançamentos habitacionais autofinanciados por cooperativa, segundo o bairro e município - 1993-2002	191
Tabela 19 - RMN: tipologia dos lançamentos dos empreendimentos habitacionais autofinanciados pelas cooperativas, segundo o município - 1993-2002	197

Tabela 20 - RMN: tipologia dos lançamentos das unidades habitacionais autofinanciadas pelas cooperativas, segundo o município - 1993-2002	198
Tabela 21 - RMN: área média útil das unidades habitacionais por cooperativa e localização - 1993-2002	205

LISTA DE SIGLAS

ABICOOP	Associação Brasileira dos INOCOOPs
ACI	Aliança Cooperativa Internacional
BACEN	Banco Central
BID	Banco Interamericano
BIRD	Banco Mundial
BNH	Banco Nacional da Habitação
CAP	Construtora Araújo Pereira
CCFDS	Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social
CEF	Caixa Econômica Federal
CHAFs	Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis
CHAF-ES	Cooperativa Habitacional Autofinanciável do Espírito Santo
CHAF-RN	Cooperativa Habitacional Autofinanciável do Rio Grande do Norte
CLT	Consolidação das Leis Trabalhistas
CMN	Conselho Monetário Nacional
CND	Certidão Negativa de Débito
CNH	Cooperativa Northeriograndense de Habitação
COAPTRAN	Cooperativa dos Trabalhadores de Natal
COHABs	Companhias Habitacionais
COHAB-RN	Companhia Habitacional do Rio Grande do Norte
CONFHAB	Confederação Brasileira das Cooperativas Habitacionais
CONFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
COOPHAB-RN	Cooperativa Habitacional dos Servidores e Trabalhadores Sindicalizados do Rio Grande do Norte
CREAs	Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CREA-RN	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Norte
CSSL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
DEJUR	Departamento Jurídico
DEPEA	Departamento de Estudos e Pesquisas Aplicadas
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial

FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FCP	Fundação da Casa Popular
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FECOARN	Federação das Cooperativas Habitacionais do Rio Grande do Norte
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FH	Fundo de Habitação
FMI	Fundo Monetário Internacional
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
IAPs	Institutos de Aposentadoria e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias
ICODES	Instituto de Cooperação e Desenvolvimento Econômico, Social e Cultural da Universidade Federal de Santa Maria-RS
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado
INCC	Índice Nacional da Construção Civil
INOCOOPs	Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais
INOCOOP-RN	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Rio Grande do Norte
INSS	Instituto Nacional de Seguridade Social
IR	Imposto de Renda
ISS	Imposto sobre Serviço
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
LCM	Lei Complementar Estadual
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentária
MP	Medida Provisória
MULTHCOOP	Cooperativa de Habitação e Serviços dos Servidores de Natal
OCB	Organização das Cooperativas Brasileiras
OCDF	Organização das Cooperativas do Distrito Federal
OCERN	Organizações das Cooperativas do Rio Grande do Norte
OCEs	Organizações das Cooperativas Estaduais
OGU	Orçamento Geral da União
ONGs	Organizações Não Governamentais
PAIH	Programa de Ação Imediata para Habitação
PASEP	Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público

PCS	Programa Crédito Solidário
PEP	Plano Empresário Popular
PIB	Produto Interno Bruto
PIS	Programa de Integração Social
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPA	Plano Plurianual
PROHAP	Programa de Habitação Popular
PSH	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social
RMN	Região Metropolitana de Natal
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEPURB	Secretaria de Política Urbana
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SINDUSCON-RN	Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte
TA	Taxa de Administração
TIE	Taxa de Inscrição e Expediente

LISTA DE APÊNDICES

Apêndice A - Roteiro de questões/perguntas para orientar a coleta de dados nas diversas fontes	255
Apêndice B - Roteiro de questões para as entrevistas com presidentes das Cooperativas Habitacionais: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP e CNH	259
Apêndice C - Roteiro de questões para a entrevista com a diretora financeira da CNH, Djanira Oliveira Paiva da Silva	261
Apêndice D - Roteiro de questões para a entrevista com o presidente da CONFHAB, da FECOHARN e ex-presidente da COOPHAB/RN, Jaime Calado	262
Apêndice E - Roteiro de questões para a entrevista com a superintendente do INOCOOP-RN, Maria do Rosário Porpino Dias	263
Apêndice F - Roteiro de questões para a entrevista com o ex-presidente do SINDUSCON/RN, José Aníbal Mesquita de Barbalho	264
Apêndice G - Roteiro de questões para as entrevistas com técnicos da área de habitação da CEF-RN	265
Apêndice H - Torre do Sul	266
Apêndice I - Serra do Cabugi I	267
Apêndice J - Residencial Neópolis	268
Apêndice L - Conjunto Jardim Petrópolis	269
Apêndice M - Residencial Normandia	270
Apêndice N - Residencial Jardins de Aruanda	271
Apêndice O - Residencial Cunhaú	272
Apêndice P - ConjuntoCandeias	273
Apêndice Q - Chacon Residence	274
Apêndice R - Residencial Solar da Vila	275
Apêndice S - Residencial Uruaçu I	276
Apêndice T - Residencial Uruaçu II, III, IV e V	277
Apêndice U - Cristal Residence	278
Apêndice V - Residencial Seychelles	279
Apêndice X - Residencial Cheverny	280
Apêndice Z - La Rochelle Residence	281
Apêndice AA - Morada Mandacaru	282
Apêndice AB - Mandacaru Residence	283
Apêndice AC - Residencial Cariello	284
Apêndice AD - Residencial Torrealba	285

Apêndice AE - Residencial VillaMarina Ponta Negra	286
Apêndice AF - Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis	287
Apêndice AG - Residencial Itamaraty	288
Apêndice AH - Ícaro Residencial	289
Apêndice AI - Residencial Jockey Clube	290
Apêndice AJ - Residencial Jardim Itamaraty	291
Apêndice AL - Residencial Colinas do Sol	292
Apêndice AM - Condomínio Jockey Clube	293
Apêndice AN - Conjunto Habitacional Parque Zona Sul	294
Apêndice AO - Residencial Cidade dos Jardins I e II	295
Apêndice AP - Residencial Jardim das Nações	296
Apêndice AQ - Residencial Esplanada dos Jardins	297
Apêndice AR - Jardim Planalto	298
Apêndice AS - Residencial Porto Salinas	299
Apêndice AT - Jardim Satélite	300
Apêndice AU - RMN: Lançamentos dos empreendimentos habitacionais autofinanciados por cooperativa - 1993-2002	301
Apêndice AV - RMN: Lançamentos dos empreendimentos habitacionais autofinanciados por cooperativa, segundo o ano - 1993-2002	302
Apêndice AX - RMN: Lançamentos dos empreendimentos habitacionais cooperados autofinanciados, segundo o modelo - 1993-2002	303
Apêndice AZ - RMN: Lançamentos dos empreendimentos habitacionais autofinanciáveis por cooperativa e modelo - 1993-2002	304
Apêndice BA - RMN: Lançamento de empreendimentos habitacionais autofinanciados pelas cooperativas, segundo modelo, número de unidades e localização - 1993-2002	305
Apêndice BB - CHAF/RN: Quadro síntese dos empreendimentos. Maio de 2003	306
Apêndice BC - COOPHAB/RN: Quadro síntese dos empreendimentos. Maio de 2003	318
Apêndice BD - MULTHCOOP: Quadro síntese dos empreendimentos. Maio de 2003	329
Apêndice BE - CNH: Quadro síntese dos empreendimentos. Maio de 2003	330
Apêndice BF - Sistematização dos Estatutos: CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH	332

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	18
1.1	JUSTIFICATIVA, QUESTÕES, HIPÓTESES E OBJETIVOS	18
1.2	METODOLOGIA	26
2	A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL	37
2.1	O PROBLEMA HABITACIONAL E A CASA PRÓPRIA	37
2.2	O ESTADO BRASILEIRO E SUA ATUAÇÃO NA QUESTÃO DA MORADIA: DO INÍCIO DA REPÚBLICA À EXTINÇÃO DO BNH	43
2.3	GLOBALIZAÇÃO, PODER PÚBLICO E HABITAÇÃO: A QUESTÃO HABITACIONAL PÓS O BNH	48
3	SISTEMA DE PRODUÇÃO DE MORADIA E AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS	57
3.1	COOPERATIVISMO: SURGIMENTO, CONCEPÇÃO, DESENVOLVIMENTO E ATUALIDADE	57
3.2	COOPERATIVISMO, ESTADO E MERCADO	63
3.3	LEGISLAÇÃO COOPERATIVISTA: CONFLITOS, AVANÇOS E IMPASSES	77
3.4	COOPERATIVISMO NO BRASIL	86
3.5	COOPERATIVAS HABITACIONAIS E A PROMOÇÃO ESTATAL DE MORADIA NO BRASIL	97
3.6	O SISTEMA DE AUTOFINANCIAMENTO E AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS: UM NOVO MODELO DE PRODUÇÃO DE MORADIA	102
4	AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIÁVEIS DE NATAL: UMA NOVIDADE NO MERCADO IMOBILIÁRIO	110
4.1	A REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL (RMN): ALGUNS ASPECTOS	110
4.2	A CRISE HABITACIONAL E A PRODUÇÃO COOPERADA DE MORADIA	114
4.3	AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIÁVEIS DE NATAL	123
5	PRODUÇÃO COOPERADA AUTOFINANCIADA DE MORADIA NA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL (RMN): EVOLUÇÃO, TIPOLOGIA E LOCALIZAÇÃO	154
5.1	LANÇAMENTO E ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS-UNIDADES HABITACIONAIS	154
5.2	TIPOLOGIA DOS EMPREENDIMENTOS: DIVERSIFICAÇÃO PARA ATRAIR A DEMANDA	169

5.3 LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS: UMA RELAÇÃO DE MERCADO	188
6 COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIÁVEIS E HABITAÇÃO POPULAR	210
6.1 COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIÁVEIS DE NATAL E A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR: BALANÇO	210
6.2 POLÍTICA HABITACIONAL E AS PERSPECTIVAS PARA A PRODUÇÃO COOPERADA DE HABITAÇÃO POPULAR	220
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	234
BIBLIOGRAFIA	239
APÊNDICES	254

1 INTRODUÇÃO

1.1 JUSTIFICATIVA, QUESTÕES, HIPÓTESES E OBJETIVOS

Em Natal, no final da década de 80 (na qual o sistema de produção privada imobiliária foi dominante) os promotores, a exemplo do quadro nacional, tiveram que empreender outras modalidades de produção e financiamento, enquanto alternativas à escassez de financiamento público. Assim, no início da década de 90, reaparece a forma de produção de moradia baseada no preço de custo, inicialmente através do sistema de condomínios fechados e, posteriormente, pelas cooperativas habitacionais autofinanciáveis.

Em 1993 é criada a Cooperativa Habitacional Autofinanciável do Rio Grande do Norte (CHAF-RN), em parceria com o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Rio Grande do Norte (INOCOOP-RN), que passou a ser empresa privada desde a extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1986. O objetivo é proporcionar, exclusivamente aos seus cooperados, a construção e aquisição de unidades habitacionais a preço de custo através dos recursos dos usuários (cooperados) - o autofinanciamento.

A criação da CHAF-RN repercutiu positivamente no setor imobiliário de Natal e, na seqüência, outras cooperativas no mesmo molde foram surgindo: a Cooperativa Habitacional dos Servidores e Trabalhadores Sindicalizados do Rio Grande do Norte (COOPHAB-RN), em 1994; a Cooperativa dos Servidores Municipais de Natal (MULTHCOOP), em 1998 e; mais recentemente, em 2001, a Cooperativa Norteriograndense de Habitação (CNH).

Esse sistema cooperativo de financiamento e produção de habitação se expandiu, conquistando espaços no mercado imobiliário. No final do ano de 2001 a Revista Construção/RN (2001), em matéria sob título "Cooperativas habitacionais batem recorde", apresenta o crescimento do setor, destacando que a COOPHAB-RN com 4.500 associados e 1.500 imóveis entregues, já se constitui uma das cinco maiores cooperativas do gênero no Brasil.

Essas Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis direcionam seus empreendimentos para as mais diferentes áreas da cidade de Natal e de municípios de sua Região Metropolitana. A diversidade de empreendimentos não se limita apenas às áreas escolhidas para os mesmos. É extensiva ao público atendido, tipologia, padrão e preços das unidades habitacionais, marcando a paisagem urbana com edificações verticalizadas nas áreas mais valorizadas e com

casas - em conjuntos e em condomínios - e blocos de apartamentos com menor gabarito nas áreas periféricas menos valorizadas ou em processo de valorização.

Esse impacto na produção de moradia divulgado por meios de comunicação locais gera inquietação nos pesquisadores da questão habitacional e da produção do espaço urbano, o que demanda um estudo mais aprofundado para desenvolver questões relevantes para a compreensão desse sistema de produção cooperada de habitação.

Embora seja um fenômeno nacional, esse sistema de produção de moradia que prolifera nas cidades brasileiras, a partir da década de 1990, é abordado, neste trabalho, a partir da experiência das cooperativas sediadas na cidade de Natal, buscando responder às questões: como se inserem as Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis no mercado imobiliário habitacional local?; que inovações trazem em relação ao produto final e a definição de locais e demanda para os seus empreendimentos? e; qual a contribuição das Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis na viabilização do acesso à casa própria (habitação popular) para o seguimento da população excluída do mercado imobiliário tradicional e da provisão pública?

A produção cooperada autofinanciável de moradia, enquanto mais uma alternativa de acesso à casa própria, emerge em um quadro de crise habitacional que vem se agravando a partir da extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH), 1986, e da redução de financiamento estatal com forte impacto na promoção de habitação popular. Crise esta, que persiste com grande parte da população brasileira vivendo em condições precárias (favelas, barracos, cortiços, etc.), apesar de iniciativas governamentais ao longo da história no trato com a questão. O quadro vem recrudescendo pelo crescente e intenso processo de periferização e favelização, o que acarreta a segregação espacial da pobreza associada à exclusão no espaço urbano.

Mesmo que periferia não seja, necessariamente, sinônimo de déficit de moradia ou áreas de baixa renda, pode ser um indicativo de pobreza urbana. O déficit habitacional é a expressão do quadro acima exposto. No período de 1991 a 2000 o déficit habitacional brasileiro¹ apresentou um incremento de 21,7%, a uma taxa de crescimento de 2,2% ao ano. Se em 1991 foi detectado um déficit quantitativo de 5 374 380 unidades habitacionais, em

¹ Os dados sobre o déficit habitacional no Brasil, considerados oficialmente, partem de estudos da Fundação João Pinheiro, "Déficit Habitacional no Brasil 2000", realizado sob encomenda da Presidência da República e do Banco Interamericano (BID). A base de dados utilizado foi os Censos de 1991 e 2000, realizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2000 este atingiu 6 656 525 com as regiões urbanas concentrando o maior índice de falta de domicílios, 81,3%. Esta carência de moradia, atinge diretamente 20,2 milhões de pessoas², o que representa 11,9% do total da população brasileira (BRAGON, 2002). Este quadro é agravado, ao ser considerado o déficit habitacional qualitativo³ que, em 2000, registrou 12 milhões de unidades habitacionais.

A abordagem da distribuição do déficit habitacional urbano por faixas de renda familiar, no período considerado, apresenta incremento de percentuais. No ano de 2000, a faixa de renda familiar de até dois salários mínimos registrou um déficit habitacional urbano de 63,9% contra 55,2% em 1991. Na faixa de renda familiar de até cinco salários mínimos em 1991 o déficit habitacional urbano foi de 84,3% e em 2000 de 89,1%⁴.

A fim de combater as sucessivas crises no setor da habitação, o poder público, desde o final do século XIX, atua das mais diversas formas e com níveis diferenciados de alcance social. Paralelamente, a população tenta "resolver" a falta de moradia, na maioria das vezes, de modo precário (favelas, cortiços, loteamentos clandestinos).

Uma das formas adotadas, tanto pelo poder público como por iniciativa da população e que desperta interesse e atenção, é a produção cooperativada de habitação. Institucionalmente, ela surge no Brasil, em 1964, com a criação do BNH, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do Serviço Nacional da Habitação e Urbanismo e do Plano Nacional de Habitação. A criação desse aparato estatal e a adoção de uma política habitacional de abrangência nacional para enfrentar o problema habitacional, ocorre em meio à grave crise social e política e, é motivada pelos mais diversos fatores de ordem ideológica, política, social e econômica.

O Plano Nacional de Habitação (Lei Nº 4.380/64) criou o Programa de Cooperativas Habitacionais direcionado, inicialmente, para atender os trabalhadores sindicalizados que compunham o mercado "econômico"⁵. Enquanto uma das metas prioritárias da política habitacional, para a sua viabilização foi montada uma estrutura cooperativista sob a

² A estimativa de média de pessoas por domicílio no Censo (IBGE) de 2000 é de 3,8 pessoas e no de 1991 é de 4,2 pessoas.

³ O déficit habitacional qualitativo considera a inadequação da moradia a partir de parâmetros como: densidade excessiva de moradores por dormitório; carência e precariedade de serviços urbanos (abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e coleta de lixo); renda familiar; e inadequação fundiária urbana.

⁴ Para o cálculo do déficit habitacional por faixas de renda, o estudo da Fundação João Pinheiro só considerou as áreas urbanas. No cômputo da renda, para 1991 considerou-se a renda domiciliar - inclui os rendimentos da(s) família(s) convivente(s). Para o ano de 2000 foi considerado apenas os rendimentos da família principal.

⁵ O "mercado econômico" era composto inicialmente por famílias com renda de três a seis salários mínimos, limite este que, posteriormente, foi ampliado.

coordenação dos Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOPs), criados em todo o Brasil.

As Cooperativas Habitacionais criadas pelo SFH, enquanto agentes promotores operando no mercado "econômico" e "atuando" em consonância com os princípios do cooperativismo, tinham como objetivo proporcionar a aquisição da casa própria a preço de custo.

Com a extinção do BNH, em 1986, e a diminuição do financiamento público, a produção cooperada de moradia entra em crise. Esse sistema de produção de habitação perde expressão, até que em 1993 as cooperativas habitacionais deixam de fazer parte do corpo de agentes financeiros do SFH.

A partir da década de 1990, o mercado imobiliário adota o autofinanciamento para a produção da moradia com a antecipação de recursos dos usuários, através da criação de planos por promotores (privados) imobiliários ou por Cooperativas Habitacionais sob nova modalidade. Castro (1999, p. 99) afirma que

[...] esta novidade no setor habitacional foi identificada como uma tendência de 'popularização' do mercado na década de 90, embora a forma de produção e circulação de moradia autofinanciada não fosse ainda acessível à grande maioria das famílias de baixos rendimentos.

Assim, no início da década de 1990, em meio ao colapso gerado pela quase total suspensão, pela Caixa Econômica Federal (CEF), dos financiamentos através de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), surgiram, sob a égide da Associação Brasileira dos INOCOOPs (ABICOOP), as Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis. Paralelamente surgem também, à margem da assessoria dos INOCOOPs, cooperativas habitacionais operando através do autofinanciamento bem como cooperativas habitacionais sob a assessoria de empresas especializadas em assessoria técnica. Elas são criadas enquanto uma contrapartida à essa escassez de recursos e aos altos preços da moradia no mercado de incorporações. Assim, esse sistema de produção e financiamento de moradia emergiu, segundo Castro (2001, p.1481), como solução para atender os excluídos dos "mercados tradicionais e da provisão pública."

Castro (2001, p. 1482) expõe, ainda, que em São Paulo "o autofinanciamento foi a alternativa para a recuperação do nível de atividades do setor habitacional em 1996 e 1997" e, que além das Cooperativas Habitacionais classistas e das geridas por empresas de

assessoria, incorporadoras e grupos autônomos também promoveram planos de autofinanciamento.

É neste contexto que as cooperativas habitacionais autofinanciáveis se desenvolvem, nos anos 90, expandido-se por todo o país como uma das formas de produção de moradia e uma possibilidade de amenizar o problema habitacional brasileiro para um determinado segmento social, excluído dos mercados tradicionais e da provisão pública, mas com condições de financiar a habitação.

As questões formuladas e a problemática apresentadas demandaram a elaboração de hipóteses/pressupostos iniciais, fundamentais para a realização deste trabalho. As Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis se constituem uma alternativa para o desempenho das atividades do mercado imobiliário face à redução e escassez do financiamento estatal, transformando-se em canal de transferência do resultado do processo para esse mercado. A exemplo do que ocorreu no Brasil, a partir da década de 1990, o surgimento em Natal de cooperativas que atuam através do autofinanciamento se constitui uma resposta à escassez de financiamento estatal para a produção de moradia. A criação em Natal da mais nova cooperativa habitacional, em 2001- a CNH - ocorre também neste contexto. Matéria do Diário de Natal (2001) noticiou que a CNH surgiu para oferecer imóveis de alto padrão para as classes A, B e C e prazo de pagamento entre 30 a 60 meses e, que sete construtoras já firmaram convênios com a CNH apresentando projetos para a mesma. O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON-RN), Aníbal Barbalho, avaliou que em função das dificuldades de financiamento de imóveis para a classe média pela CEF, o setor da construção civil partiu para outras alternativas. Assim, "para tentar amenizar as dificuldades e se imunizar das mudanças nos financiamentos, as construtoras ampliaram as vendas através do autofinanciamento desde o ano passado, e começaram a observar com outros olhos o sistema cooperativo" (COMPRA..., 2002, p. 1). Sem financiamento público essa nova modalidade de cooperativa, passa a ser instrumento para captar recursos e financiar a produção de moradia, transferindo resultados do processo para o mercado imobiliário. Isso se efetiva através das construtoras contratadas, da adoção de corretagem, da valorização do solo das áreas onde estão implantados os empreendimentos, na abertura de postos de trabalhos no setor da construção imobiliária, entre outros.

As Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis ao se inserirem no mercado imobiliário habitacional, adotam os mesmos mecanismos quanto a adoção de procedimentos mercantis; utilização de índices correção; escolha do público alvo, definição do tipo de empreendimento

e de sua localização; uso do marketing para divulgação e promoção das cooperativas e comercialização dos imóveis. O processo é contraditório, em função de que, se por um lado, de acordo com os princípios cooperativistas as cooperativas não devem operar como pólo privado de acumulação, por outro, a inserção das cooperativas na estrutura da economia capitalista as obriga a atuarem de acordo com parâmetros definidos pelo mercado. Um exemplo é a diversificação da produção das cooperativas habitacionais, o que não acontece por acaso. Ocorre pela necessidade em acompanhar o desenvolvimento do mercado imobiliário tanto em termos de localização como de adoção de novas tipologias. Ademais, o acesso ao mercado imobiliário por parte de segmentos com menos oportunidades de possuir casa própria, é mais uma opção para o capital imobiliário. Assim, a diferenciação funciona como uma necessidade do capital.

As Cooperativas Habitacionais ao se inserirem no mercado imobiliário adotando os mecanismos deste, atuam no espaço reiterando os processos de sua valorização. A exemplo do que aconteceu com a produção cooperada de moradia ensejada pelo BNH/INOCOOPs, as cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento vem desempenhando papel similar. Isto ocorre tanto na consolidação de áreas já valorizadas, quanto na ocupação e expansão de áreas até então desocupadas e na criação de vazios urbanos que irão passar por um processo de valorização, face a dotação de infra-estrutura básica e de serviços públicos. A mercadoria habitação tem uma especificidade na produção. A cada nova edificação significa uma nova área. Assim, a disponibilidade de solo urbano é uma premissa e necessidade para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

As Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis desempenhem importante papel social, contribuindo para a aquisição da casa própria para determinados segmentos da população, no entanto, não vêm se constituindo em mecanismo de promoção e produção de habitação popular. Mesmo que a não intermediação financeira possibilite a redução do custo da moradia, a viabilidade da produção da moradia está condicionada às condições econômicas do cooperado. Não é sem razão que o prazo de entrega das unidades habitacionais está diretamente relacionado a capacidade de "compra" do cooperado. Assim, na prática, apesar do discurso e da propaganda cooperativistas, que apregoam o sonho da casa própria a preço de custo, tem acesso à moradia através dessas cooperativas, aqueles que constituem demanda solvável.

Apresentadas a problemática, as questões e pressupostos, este trabalho tem como objetivo geral compreender o papel das Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis na

produção da moradia na Região Metropolitana de Natal - RMN a partir de 1993, com o sentido de identificar o seu papel no mercado imobiliário e na promoção da casa própria. Mais especificamente, objetiva-se caracterizar o surgimento e a atuação das Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis; identificar a atuação das Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis, levando em consideração a sua inserção no mercado imobiliário, público alvo, procedência do capital, agentes produtores, regimes ou processos de construção, localização, tipologias e padrão do produto final; e verificar se as Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis poderão se constituir uma alternativa para promoção de habitação popular. Com isto, pretende-se contribuir para a discussão da viabilidade ou não desse sistema de produção cooperada de habitação na promoção da moradia para as camadas populares.

Por último, esta dissertação está estruturada em cinco temáticas. Inicialmente, trabalha-se - item 2 - "A questão habitacional no Brasil", a partir de uma abordagem dos condicionantes histórico-sociais provocadores e impulsionadores da problemática habitacional. Assim, contemplam-se aspectos como: a origem e raízes do problema habitacional; o acesso à moradia e a ideologia da casa própria; o problema da moradia enquanto uma questão social para o Estado; a atuação do Estado brasileiro frente às contínuas e persistentes crises habitacionais; e o processo de globalização da economia, as políticas públicas e seu rebatimento na questão da moradia, destacando-se o quadro atual - déficit e processo de favelização.

Em seguida - item 3 "Sistema de produção de moradia e as cooperativas habitacionais" -, é trabalhado a produção da moradia através de cooperativas, abordando-se: o contexto social, econômico e político em que surge essa produção no Brasil; concepção, classificação, funcionamento, objetivos, público alvo; legislação; a relação com o mercado em geral - em particular com imobiliário - e o sistema de autofinanciamento e as cooperativas habitacionais, enquanto um novo modelo de produção de moradia e; as diferenças com relação às Cooperativas Habitacionais do período do Banco Nacional de Habitação(BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), criados em 1964 Antecede este tópico, a montagem de um quadro contemplando aspectos do movimento cooperativista mundial - surgimento, concepção e inserção - em diferentes modos de produção com ênfase na economia de mercado.

No item 4 - "As Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis de Natal: uma novidade no mercado imobiliário" - o propósito é trabalhar a questão da habitação e a produção cooperada de moradia através do autofinanciamento das quatro cooperativas habitacionais

sediadas em Natal e que atuam com esta modalidade de financiamento na RMN. A produção cooperada de habitação através do financiamento público - sistema BNH/SFH/INOCOOPs - é apresentada, de forma sucinta, a fim de se ter um referencial sobre essa forma cooperada de produção, cuja experiência ocorreu em Natal, no período de 1970 a 1991. A fim de entender as causas que motivaram o surgimento das cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento a partir de 1993 na cidade de Natal, é trabalhado o cenário sobre o financiamento público da moradia através de recursos do FGTS com ênfase para a produção cooperada. Em seguida são apresentadas as Cooperativas Habitacionais Autofinanciadas destacando o funcionamento e características de cada uma. Com isto pretende-se propiciar a compreensão sobre esse sistema de produção cooperada autofinanciada de moradia e sua inserção no mercado imobiliário.

No item 5 - "Produção cooperada autofinanciada de moradia na Região Metropolitana de Natal (RMN): evolução, tipologia e localização" - é trabalhada a produção de moradia das cooperativas habitacionais autofinanciáveis de Natal na RMN. Para tanto, é feita uma abordagem dessa produção de habitação no período de 1993 a 2002, contemplando vários aspectos dos empreendimentos habitacionais. Trata-se dos lançamentos e entrega - empreendimentos e unidades -, das tipologias adotadas, área média útil das unidades, porte e padrão dos empreendimentos e, da relação desses aspectos com a localização no espaço urbano da RMN. A análise contempla a evolução da produção e comparação entre as cooperativas.

O último item temático - 6 "Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis e habitação popular" - aborda o papel que as Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis vem desempenhando na promoção de habitação popular e as perspectivas desse sistema de produção de moradia vir a se constituir em uma alternativa para o combate à crise habitacional. Para tanto, inicialmente, é feito um balanço das experiências das cooperativas na RMN com habitação popular, contemplando resultados, problemas, dificuldades e possibilidades de atender a demanda. Na sequência, aborda-se da política habitacional mais recente, a partir do governo Lula da Silva, tendo como centralidade a promoção da produção cooperativa de moradia com ênfase na de interesse social.

A seguir será apresentada a metodologia que aborda os procedimentos adotados, a pesquisa bibliográfica, a pesquisa documental, a pesquisa de campo e o tratamento de dados.

1.2 METODOLOGIA

Analisar o sistema de produção de moradia através de cooperativas habitacionais autofinanciáveis, buscando identificar as condições em que surge (aspectos sociais, econômicos e políticos), seu desenvolvimento e temporalidade, é entendê-lo não como fenômeno e objeto isolados e independentes, mas, sobretudo como parte de uma totalidade histórico-processual. É a busca das condições que determinaram o surgimento e desenvolvimento do sistema de produção de moradia através de cooperativas habitacionais autofinanciáveis para, assim, explicá-lo.

O procedimento que orientou o conhecimento (análise e interpretação) do objeto/fenômeno, tomando como referência TRIVINOS (1987), levou em consideração:

- a) A análise do fenômeno (contextualização/caracterização da dimensão abstrata do mesmo), contemplando a observação dos elementos ou partes que integram o sistema de produção de moradia através das cooperativas habitacionais autofinanciáveis (o fenômeno); o estabelecimento de relações sociais, econômicas e políticas do fenômeno - a elaboração de juízos, raciocínios, conceitos sobre o objeto, a apreciação da situação do objeto no tempo e no espaço e, a determinação dos traços quantitativos do fenômeno; e
- b) A interpretação da realidade concreta do fenômeno. O confronto com a base teórico-conceitual, quando se estabelece os aspectos essenciais do fenômeno, seu fundamento, sua realidade, seu conteúdo e sua forma. O que nele é singular e geral. Para tanto, realizou-se o estudo das informações, observações, a descrição, a classificação, a análise, a síntese e o confronto com as hipóteses levantadas com a finalidade de responder as questões iniciais colocadas.

Assim, no desenvolvimento da dissertação, para proceder essa análise e interpretação do objeto/fenômeno - sistema de produção de moradia através de cooperativas habitacionais autofinanciáveis -, abordar os objetivos, bem como buscar respostas para as questões formuladas, adotou-se, entre outros, os procedimentos a seguir:

- a) Percepção, caracterização e análise do sistema de produção de moradia através de cooperativas habitacionais autofinanciáveis, enquanto fenômeno singular e diferente de outros. Assim, o sistema de produção de moradia através de cooperativas habitacionais

autofinanciáveis é diferente de outras formas de produção e, em especial no referente às cooperativas habitacionais da fase do BNH;

b) Delimitação e caracterização desse fenômeno no Brasil, buscando identificar o contexto histórico e econômico em que o mesmo ocorreu, com ênfase na RMN, enquanto estudo de caso;

c) Estudo do cooperativismo com ênfase na abordagem da concepção do modelo cooperativista implantado no Brasil, em especial o ramo da habitação, a partir do resgate do sistema cooperativista internacional e brasileiro;

d) Caracterização da problemática habitacional no Brasil e sua relação com o espaço urbano construído, bem como do papel Estado e da produção cooperativada de moradia, em especial a que atua através do autofinanciamento, nesse processo;

e) Análise da atuação das cooperativas habitacionais autofinanciáveis atuantes na RMN, buscando identificar similaridades, especificidades, diferenças quanto ao funcionamento, plano de autofinanciamento, inserção no mercado imobiliário, localização dos empreendimentos, público alvo, tipologia, padrão dos empreendimentos, entre outros; e

f) Análise da relação entre a produção cooperada autofinanciada de moradia e sua localização na RMN. A abordagem busca identificar/montar um quadro da espacialização da produção entre os municípios e intra-cidades. A leitura análise leva em consideração a relação entre diversidade (tipologia, porte, padrão) dos empreendimentos e as diferentes áreas onde estes se localizam. A análise das áreas leva em consideração, entre outros: infra-estrutura; comércio e prestação de serviços; oferta de serviços sociais (saúde, educação, segurança pública); acesso; processo de urbanização; e valorização do solo.

Para tanto, o universo considerado na dissertação é a atuação das Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis com sede na cidade de Natal e área de atuação na Região Metropolitana de Natal - RMN, a partir da criação da primeira cooperativa em 1993, forma de produção e os produtos resultantes quanto ao padrão, localização na cidade, entre outros. Para tal, é considerado a totalidade dos empreendimentos lançados (concluídos, em andamento e com obras paralisadas) até dezembro de 2002, das quatro cooperativas

habitacionais que adotam o sistema de autofinanciamento. São 38 empreendimentos⁶, assim distribuídos pelas cooperativas: CHAF-RN, 24 empreendimentos; COOPHAB-RN, 11 empreendimentos; MULTHCOOP, 1 empreendimento; e CNH, 2 empreendimentos.

O total de empreendimentos e das suas respectivas unidades habitacionais representam a população considerada. A classificação dos empreendimentos levou em consideração as seguintes variáveis: lançamentos realizados; modelo do empreendimento (unifamiliar - casa e multifamiliar - apartamento); tipologia do empreendimento (Conjunto Habitacional; Conjunto Habitacional Misto, Casas em "Condomínio"; Blocos de apartamentos em "Condomínio", sem pilotis e elevador; Blocos de apartamentos em "Condomínio", com pilotis e sem elevador; Blocos de apartamentos em "Condomínio", com pilotis e elevador; Bloco isolado de apartamentos com pilotis e elevador; Torre(s) de apartamento(s)); localização e implantação (infra-estrutura básica e serviços comunitários e públicos) dos empreendimentos; área média útil da unidade habitacional; e público alvo.

Quanto aos instrumentos e técnicas de pesquisa adotados para viabilizar as análises necessárias, adotou-se a pesquisa bibliográfica, a pesquisa documental e a pesquisa de campo explicitadas na sequência. Para subsidiar e orientar o levantamento de dados/informações nas diversas fontes, foi elaborando um roteiro com 67 questões/perguntas sobre as cooperativas, empreendimentos, inserção no mercado imobiliário, entre outros (APÊNDICE A).

1.2.1 Pesquisa bibliográfica

A revisão bibliográfica teve como finalidade viabilizar a elaboração de uma base teórico-conceitual sobre a temática. Importante destacar que em função do sistema de produção de moradia através das cooperativas habitacionais autofinanciáveis - o fenômeno - se constituir em uma experiência recente, é escassa a produção bibliográfica sobre o mesmo.

A definição e elaboração de um quadro teórico que fundamente a análise do sistema de produção e financiamento da moradia através das Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis, está alicerçada no contexto histórico da questão habitacional no Brasil.

Sobre essa questão, Peruzzo (1984) enfatiza que o problema habitacional não pode ser

⁶ Atualmente são 39 empreendimentos. A COOPHAB-RN lançou, em agosto de 2003, o Residencial Santa Cecília em Parnamirim, que não foi computado estatisticamente na dissertação.

visto de maneira uniforme e genérica, pois ele resulta da combinação determinada pelas condições históricas - a qual está condicionada historicamente - entre três elementos básicos: o capital, a força de trabalho e o Estado. Em consequência, acrescenta: "para compreendermos o problema habitacional não podemos prescindir das dimensões econômicas, sociais e políticas. Pois é do processo constitutivo de nossa sociedade que emana o problema habitacional" (Peruuzzo, 1984, p. 22). Assim, o resgate histórico da questão habitacional no Brasil levará em consideração essas três dimensões, a partir do entendimento de que a crise habitacional, não é, senão, uma das consequências da contradição entre capital-trabalho, resultante das desigualdades impostas pela ordem capitalista.

A construção do marco teórico-conceitual que fundamentou a pesquisa empírica, contempla três eixos: a) a questão habitacional brasileira e atuação do Estado; b) o resgate do sistema cooperativista com ênfase ao ramo da habitação e; c) as cooperativas habitacionais autofinanciáveis - sua inserção no mercado imobiliário e papel na promoção da casa própria para a população de menor renda.

Essa nova modalidade de Cooperativa Habitacional, centrada num plano de autofinanciamento, consiste na produção de moradia a custos operacionais, mediante um sistema solidário de caráter cooperativo com a antecipação de capital - dinheiro - do próprio grupo associado - consumidores -, dispensando o concurso da intermediação financeira.

Castro (1999, p. 138) coloca que "[...] o autofinanciamento consiste em uma alternativa para a produção, que se reestrutura em busca da redução de custos, por meio da flexibilização do financiamento a partir da centralização dos capitais dos consumidores pelos promotores". No Brasil, não foram apenas as cooperativas que o adotaram. O autofinanciamento tem sido promovido por construtoras, sindicatos, incorporadores ou por empresas de assessoria técnica do setor imobiliário que reúnem e associam os interessados em participar dos empreendimentos. No entanto, a autora coloca que a forma jurídica mais utilizada para reunião, associação e integração dos interessados foi a de cooperativa, organizadas em modelo diverso ao implantado pelo BNH/INOCOOPs, em função principalmente da Constituição Federal de 1988⁷.

⁷ A Constituição Federal de 1988 garante a autonomia das cooperativas frente ao Estado, equiparando-as às outras associações civis, realçando seu sentido social e garantindo o princípio democrático que está base do cooperativismo ao dispor que todos podem aderir livremente, têm poder igual e podem exercer efetivo controle sobre a administração via Assembléia Geral (CASTRO, 2001, p. 1483).

Sobre o contexto em que surgem, início da década de 1990, as cooperativas habitacionais autofinanciáveis e outras formas de produção habitacionais através do autofinanciamento, Castro (2001, p.1482) coloca:

As fortes tendências de transformação do papel estratégico do Estado para a acumulação, com o seu encolhimento particularmente no financiamento das políticas sociais e a crescente transferência ao mercado da operação de setores da economia que reúnem condições de reprodução independente, levaram a provisão pública de moradias a ceder espaço à produção privada, exigindo sua reestruturação e o estabelecimento de novos mecanismos de estímulo à produção.

O caráter peculiar de autofinanciamento condiciona a ação da cooperativa, uma vez que a construção dos imóveis depende da integralização total das contribuições, por parte do grupo associado. Esta peculiaridade do sistema dificulta o atendimento das demandas por habitação, mesmo que não seja exigida renda mínima ou comprovação da mesma. Isto, se constitui uma diferença fundamental entre esse sistema de produção de habitação e o que ocorre no campo do financiamento habitacional pelo SFH, em que o mutuário recebe o imóvel para poder iniciar o pagamento, parcelando-o por mais tempo.

Aliás, o financiamento, para qualquer forma de produção de moradia na sociedade capitalista, se constitui em questão fundamental. A habitação é um produto diferenciado, caro e demanda tempo para sua realização, imobilizando um volume significativo de capital por longo período e o capital financeiro exige remuneração com altas taxas de lucros. Esta característica do mercado imobiliário dificulta e mesmo torna impeditivo o acesso à moradia para a população com menor renda. Na mesma direção, outra questão é o fato de que "a casa própria constitui-se historicamente na forma desenvolvida de moradia adequada ao conjunto de princípios que regem as sociedades capitalistas" (SILVA; CASTRO⁸, 1997, apud CASTRO, 1999, p. 134).

Posto isso, pergunta-se como se situa a produção cooperada de moradia nesse quadro? Não poderia ser diferente. Ao adotar os princípios do cooperativismo, as Cooperativas Habitacionais podem não operar como pólo privado de acumulação ou se articularem com objetivos não lucrativos. No entanto, essa mesma autora afirma que a inserção das Cooperativas Habitacionais "na estrutura econômica capitalista as obrigue a atuar dentro de parâmetros definidos pelo mercado", (CASTRO, 2001, p. 1484). As empresas de assessoria técnica às Cooperativas Habitacionais tem responsabilidade sobre este fato, pois segundo,

⁸ SILVA, H. M. M. B.; CASTRO, C. M. P. de. A legislação, o mercado e o acesso à habitação em São Paulo. In: Workshop **Habitação: como ampliar o mercado?** São Paulo, FAU/USP e Lincoln Institute of Land Policy, 1997, mimeo.

ainda, a autora, a mediação/atuação destas empresas pode transformar o caráter não mercantil da produção cooperativa (CASTRO, 2001).

Também sobre essa questão, Rech (2000, p. 17) afirma que:

[...] a absorção da idéia cooperativa pelo sistema capitalista inviabilizou as possibilidades de cooperação total e, com exceção de algumas experiências em países com tradição cultural coletivistas, as cooperativas capitulam quase sempre ao domínio do capital e acabam por pender muito mais em direção a empresas com características profundamente comerciais e pouco se importando com os interesses dos trabalhadores.

O que Doyle (1996, p. 119) coloca ao trabalhar o mercado imobiliário, mesmo considerando o caráter social da habitação, contribui para o entendimento da habitação enquanto uma mercadoria.

[...] como os demais mercados de produção, o imobiliário não é homogêneo, está ajustado à sociedade de classes, com suas desigualdades e diferenças. A habitação está subordinada à lógica capitalista, inserindo-se no fluxo da produção e do consumo, embora seja uma mercadoria especial (DOYLLE, 1996, p. 119).

Pela escassez de material bibliográfico sobre o sistema de produção cooperada de habitação através do autofinanciamento, os trabalhos apresentados em eventos científicos em co-autoria foram de suma relevância para a elaboração dessa etapa da dissertação.

1.2.2 Pesquisa documental

Pela singularidade da dissertação, o material documental investigado teve fundamental importância para a caracterização e interpretação do objeto/fenômeno. Além das fontes locais, recorreu-se à de outros estados, com visitas no local e em sítios da internet.

Nessa pesquisa documental a diversidade de fontes consultadas foi essencial para viabilizar a elaboração da dissertação face a carência de trabalhos específicos sobre o sistema de produção de moradia através de cooperativas habitacionais autofinanciáveis. No Congresso Nacional foram levantados todos os projetos de leis que dispõem, direta ou indiretamente, sobre cooperativas habitacionais o - conteúdo e processo de tramitação -, bem como os que dispõem sobre o cooperativismo em geral, uma vez que a matéria constitucional sobre o assunto ainda não foi regulamentada. Esse material foi coletado diretamente no Centro de Documentação e Informação/Coordenação de Estudos Legislativos da Câmara Federal e no Arquivo do Senado Federal, em dezembro de 2001 e junho de 2003 (QUADRO 1).

Na OCB foi levantado dados estatísticos sobre o sistema cooperativista brasileiro, em particular o ramo da habitação. No Ministério das Cidades, através de seu sítio na internet, levantou-se informações sobre se e como o governo federal está atuando em relação especificamente à produção de moradia através de cooperativas habitacionais, tanto quanto ao discurso como no plano da ação (programas, legislação, financiamento).

Nas cooperativas habitacionais de outros estados, consultadas através de seus respectivos sítios na internet, apesar de poucos, buscou-se detectar as iniciativas no campo da produção autofinanciada.

QUADRO 1
SÍNTESE DO TIPO DE MATERIAL CONSUTADO E FONTES

Fonte	Material consultado
Cooperativas estudadas: CHAF-RN, CNH, COOPHAB-RN E MULTHCOOP	Estatutos, atas, documentos, contratos, material publicitário, planilhas de preços dos imóveis, plantas dos empreendimentos, fotografias
SINDUSCON-RN	Documentos e material publicitário
CREA-RN ⁹	Boletim eletrônico, documentos e revista
Tribuna do Norte	Jornal Tribuna do Norte
Diário de Natal	Jornal Diário de Natal e O Poti
Prefeitura Municipal de Natal	Mapas do município de Natal
Prefeitura Municipal de Parnamirim	Mapas do município de Parnamirim
OCB ¹⁰	Documentos, revista, jornal, publicações avulsas, material audio-visual (Vídeo, CD-ROM), Censos e Anuários Estatísticos
OCDF ¹¹	Documentos, revista, jornal, publicações avulsas, material audio-visual (Vídeo, CD-ROM), Censos e Anuários Estatísticos
Cooperativas habitacionais de outros estados (sítios na internet)	Boletins, documentos, relatos históricos, dados
Ministério das Cidades (sítio na internet)	Documentos oficiais do governo, discursos do presidente da República e do ministro das cidades, relatórios técnicos, artigos e leis, materiais sobre eventos
Congresso Nacional	Projetos de leis em tramitação sobre cooperativas habitacionais

FONTE: Elaboração própria.

⁹ CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

¹⁰ OCB - Organização das Cooperativas Brasileiras.

¹¹ OCDF - Organização das Cooperativas do Distrito Federal.

- as vantagens e desvantagens desse sistema de produção e financiamento de moradia. Dificuldades encontradas; e
- o alcance social (promoção da moradia para a população de menor renda).

Por fim, o conjunto de entrevistas realizadas culminou com um processo investigativo, iniciado em 2000 com inúmeras idas às cooperativas na busca de dados, documentos, mas que não prescindiram de conversas com diretores e corpo administrativo.

A pesquisa de campo e a documental, embasadas na fundamentação teórico-conceitual, propiciaram os elementos necessários à análise e montagem da história do surgimento e funcionamento do sistema de produção cooperada de habitação através do autofinanciamento, na Região Metropolitana de Natal - RMN.

1.2.4 Tratamento de dados

Como já registrado anteriormente, foi considerado na pesquisa a totalidade dos empreendimentos lançados (concluídos, em andamento e com obras paralisadas) no período de 1993 a dezembro de 2002, das quatro cooperativas habitacionais que adotam o sistema de autofinanciamento e que atuam na RMN. A sistematização e tratamento dos dados coletados demandaram a elaboração de quadros, tabelas e gráficos estatísticos, contribuindo para a leitura quantitativa do fenômeno estudado. Quanto à análise qualitativa, além dos dados quantitativos das entrevistas e dos fundamentos teórico-conceituais foram importantes a produção de: ficha técnica por empreendimento, contendo o registro fotográfico e dados sobre suas características gerais - ano de lançamento, localização/endereço, tipologia, número de unidades, números de dormitórios, área útil, arquiteto ou engenheiro responsável pela obra - (APÊNDICES H, I, J, L, M, N, O, P, Q, R, S, T¹², U, V, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AL, AM, NA, AO, AP, AQ, AR, AS, AT); mapas de localização dos empreendimentos, por ano de lançamento, cooperativa, modelo, tipologia, número de unidades lançadas (FIGURAS 12 e 13 e APÊNDICES AU, AV, AX, AZ e BA); quadro síntese por cooperativa com predominância de informações/dados qualitativas (APÊNDICES BB, BC, BD e BE); e a sistematização dos Estatutos das quatro cooperativas - CHAF-RN,

¹² A Ficha Técnica 12 (APÊNDICE T) é referente a quatro empreendimentos - Residencial Uruaçu II, Residencial Uruaçu III, Residencial Uruaçu IV e Residencial Uruaçu V - em função de terem o mesmo projeto arquitetônico e estão localizados na mesma área (quadra).

presidente da CNH; Djanira Oliveira Paiva da Silva - diretora financeira da CNH; Maria do Rosário Porpino Dias - superintendente e uma das fundadoras do INOCOOP-RN; José Aníbal Mesquita de Barbalho - ex-presidente do Sindicato da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON-RN); Elizabeth Dantas Araújo da Silva, Maria da Guia Bezerra, Maurício Américo Machado e Veneranda Maria Gomes Franco Lopes - funcionários da Caixa Econômica Federal (CEF) - Natal.

A opção por entrevistas com pessoas ligadas às cooperativas, deveu-se, entre outros fatores: ao fato de que, pela especificidade e forma de organização das cooperativas, os seus respectivos presidentes e diretores, em geral, vêm acompanhando as cooperativas desde os respectivos surgimentos; a vantagem de se obter informações qualificadas de acordo com a visão e concepção de entrevistados que estão diretamente envolvidos (representantes das cooperativas) com que esse sistema de produção e financiamento de moradia ou que têm relações/ligações com o mesmo; a comparação entre as informações e posições daqueles que têm responsabilidade pela direção e administração das cooperativas; e os resultados obtidos pelas mesmas. No caso do INOCOOP-RN, este foi escolhido por ter prestado assessoria técnica à CHAF-RN e participado do processo de sua fundação. As entrevistas a funcionários da CEF ligados a setores responsáveis por programas e financiamento habitacionais, dada a precariedade ou ausência de documentos sobre a matéria quando do surgimento das cooperativas habitacionais autofinanciáveis, subsidiaram a montagem do cenário/quadro sobre o financiamento público àquela época, bem como mais recentemente. O conjunto dessas entrevistas foi fundamental para a reconstrução do processo de criação e funcionamento e desenvolvimento das quatro cooperativas - CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH.

Quanto às questões que compõem os roteiros das entrevistas (APÊNDICES B, C, D, E, F e G), resguardando-se as especificidades e atribuições/papéis diferenciados (por exemplo: entre as cooperativas, os demais órgãos do sistema cooperativista brasileiro, o SINDUSCON-RN e a CEF), contemplam no geral:

- o funcionamento do sistema de autofinanciamento;
- a relação da cooperativa com órgãos governamentais e do sistema cooperativista;
- a relação/inserção/papel da cooperativa no mercado imobiliário;
- os critérios/processos utilizados na definição dos empreendimentos;

- as vantagens e desvantagens desse sistema de produção e financiamento de moradia. Dificuldades encontradas; e
- o alcance social (promoção da moradia para a população de menor renda).

Por fim, o conjunto de entrevistas realizadas culminou com um processo investigativo, iniciado em 2000 com inúmeras idas às cooperativas na busca de dados, documentos, mas que não prescindiram de conversas com diretores e corpo administrativo.

A pesquisa de campo e a documental, embasadas na fundamentação teórico-conceitual, propiciaram os elementos necessários à análise e montagem da história do surgimento e funcionamento do sistema de produção cooperada de habitação através do autofinanciamento, na Região Metropolitana de Natal - RMN.

1.2.4 Tratamento de dados

Como já registrado anteriormente, foi considerado na pesquisa a totalidade dos empreendimentos lançados (concluídos, em andamento e com obras paralisadas) no período de 1993 a dezembro de 2002, das quatro cooperativas habitacionais que adotam o sistema de autofinanciamento e que atuam na RMN. A sistematização e tratamento dos dados coletados demandaram a elaboração de quadros, tabelas e gráficos estatísticos, contribuindo para a leitura quantitativa do fenômeno estudado. Quanto à análise qualitativa, além dos dados quantitativos das entrevistas e dos fundamentos teórico-conceituais foram importantes a produção de: ficha técnica por empreendimento, contendo o registro fotográfico e dados sobre suas características gerais - ano de lançamento, localização/endereço, tipologia, número de unidades, números de dormitórios, área útil, arquiteto ou engenheiro responsável pela obra - (APÊNDICES H, I, J, L, M, N, O, P, Q, R, S, T¹², U, V, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AL, AM, NA, AO, AP, AQ, AR, AS, AT); mapas de localização dos empreendimentos, por ano de lançamento, cooperativa, modelo, tipologia, número de unidades lançadas (FIGURAS 12 e 13 e APÊNDICES AU, AV, AX, AZ e BA); quadro síntese por cooperativa com predominância de informações/dados qualitativas (APÊNDICES BB, BC, BD e BE); e a sistematização dos Estatutos das quatro cooperativas - CHAF-RN,

¹² A Ficha Técnica 12 (APÊNDICE T) é referente a quatro empreendimentos - Residencial Uruaçu II, Residencial Uruaçu III, Residencial Uruaçu IV e Residencial Uruaçu V - em função de terem o mesmo projeto arquitetônico e estão localizados na mesma área (quadra).

COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH - a partir da comparação desses instrumentos jurídicos que regem e normatizam o funcionamento das mesmas (APÊNDICE BF).

A diversificação do material de pesquisa, fontes e de processos metodológicos adotados foram necessários à realização desta dissertação, não só em função da escassez de dados, material bibliográfico e pesquisas tratando da temática, mas também para análise e interpretação do fenômeno estudado.

2 A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL

2.1 O PROBLEMA HABITACIONAL E A CASA PRÓPRIA

A configuração urbana das cidades brasileiras, em especial nas grandes, é marcada pelos diferentes e contrastantes padrões habitacionais relacionados às classes sociais. Esse quadro se agudizou com a globalização - também denominada internacionalização da economia - que afeta, com maior profundidade, as cidades dos países periféricos ou semi-periféricos. O processo de urbanização se acelera sem que direitos elementares de habitação, infra-estrutura básica e serviços sociais sejam assegurados. Pelo contrário, ficam cada vez inacessíveis em decorrência do processo de privatização imposto pelo modelo neoliberal.

No que diz respeito especificamente à questão da moradia, a atuação do Estado brasileiro, após a extinção do BNH e com mais ênfase na última década, longe de atenuar os problemas nesse setor, acentuou as contradições tendo em vista o encarecimento da mercadoria habitação e o empobrecimento da população. Este quadro aliado à falta de incentivo econômico agudiza o problema habitacional, submetendo parcela considerável da população à exclusão do espaço urbano, ao mesmo tempo que a pressiona a "resolver" por conta própria a carência de moradia, sem que tenha alternativas viáveis. Aliás isto é um fato histórico.

Gordilho-Souza (2000, p. 37), ao abordar o problema habitacional no Brasil, coloca que resguardando-se as características próprias e especificidades, "[...] no Brasil, as raízes da 'questão habitacional' encontram-se, também, em sua essência estrutural, relacionadas à urbanização intensiva e ao desenvolvimento industrial que fazem emergir processos similares àqueles ocorridos nos países centrais". Portanto, antes de abordar especificamente a questão da moradia no Brasil, importante se faz resgatar a origem desse processo excludente nos marcos da gênese do capitalismo industrial.

Assim, Engels ao analisar o processo social de constituição da problemática habitacional, coloca esta como sendo produzida pela própria lógica de funcionamento da sociedade capitalista. Portanto, "[...] uma sociedade não pode existir sem crise de moradia, quando a grande massa dos trabalhadores só dispõe exclusivamente de seu salário, quer dizer,

da soma dos meios indispensáveis à sua subsistência e à sua reprodução" (ENGELS, 1957¹³ apud CASTELLS, 2000, p. 221).

Ao não ser um acaso e sim uma instituição necessária, a crise da moradia "[...] não pode ser eliminada, bem como suas repercussões sobre a saúde, etc., a não ser que a ordem social por inteiro, de onde ela decorre, transforme-se completamente" (ENGELS, 1957¹⁴ apud CASTELLS, 2000, p. 222).

Então, que cidade era aquela, expressão de um momento de grandes transformações na estrutura social e nas relações de produção e de um processo de exclusão? "A cidade era sem dúvida o mais impressionante símbolo exterior do mundo industrial, exceção feita à estrada de ferro" (HOBBSAWM, 1982, p. 222)¹⁵.

Cidade, cuja urbanização passou a crescer rapidamente a partir da intensificação do processo de industrialização e que, ainda segundo Hobsbawm (1977), entre 1815 e 1848, era inegável a situação assustadora dos trabalhadores. As condições gerais dos pobres nos centros urbanos se deteriorava e os serviços sociais não conseguiam acompanhar o ritmo da impetuosa e inesperada expansão da emergente cidade industrial, provocando alterações na configuração do espaço habitacional. Nos meados do século XIX, era superpovoada, com bairros pobres cheios de cortiços e problemas sanitários eram separados dos bairros da classe média, expressando a segregação espacial da pobreza.

Ao se reportar à produção de Engels sobre a configuração do espaço habitacional que então se estruturara sob a lógica emergente da grande indústria, Gordilho-Souza (2000, p. 26) coloca:

Essa situação deriva-se, basicamente, do intenso crescimento populacional provocado pela chegada de grandes levas de trabalhadores dispensados do campo; da insuficiência de empregos, de renda e de abrigos; da densificação de ocupação em áreas localizadas nas proximidades centrais e industriais; da segmentação e especulação na produção imobiliária de base rentista; da diferenciação de usos e funcionalidade do espaço; da ampliação de ocupação para periferia; enfim, constitui, segundo esse enfoque, uma situação intrínseca às novas relações de produção e às desigualdades sociais.

No Brasil, a crise habitacional manifesta-se no último quartel do século XIX, estando vinculada basicamente ao surto manufatureiro-industrial, no mesmo período, com mais vigor

¹³ ENGELS, F. **A questão da moradia**. Paris: Sociales, 1957, p. 49.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ A produção científica sobre a realidade econômica e social da emergente cidade capitalista industrial do final do século XVIII e século XIX é bastante elucidativa. Entre os principais autores, destaque-se: Friedrich Engels, Karl Marx e Eric J. Hobsbawm.

na Região Sudeste. A demanda por habitação é decorrente da expansão da cidade, da abolição da escravatura e de fluxos migratórios de trabalhadores expulsos do campo. Essa expansão urbana provoca o aumento dos problemas de saúde pública.

Na cidade de São Paulo, à época, o contexto econômico foi marcado pelo dinamismo das atividades urbanas associadas ao complexo cafeeiro, expresso entre outros na: implantação de um comércio diversificado de produtos importados; consolidação do sistema bancário; intensificação da construção de residências de fazendeiros na cidade; primeiro surto, mesmo que tímido, de crescimento da indústria; e aumento do mercado de consumo decorrente da difusão das relações de produção capitalista.

Nos últimos 15 anos do século XIX, com a aglomeração de trabalhadores mal alojados, piora as condições urbanas em São Paulo com grave ameaça à saúde pública, face ao aumento da taxa de ocupação de moradia. Faltava habitação de aluguel baixo para atender a demanda da concentração de trabalhadores pobres.

Em São Paulo, entre 1886 e 1890, explode e desencadeia a primeira crise habitacional, pondo em risco o crescimento da cidade, coincidindo ao mesmo tempo com os primeiros indícios de segregação espacial no final do século XIX (BONDUKI, 1998). O autor acrescenta, ainda, que esta segregação social do espaço

[...] impedia que os diferentes estratos sociais sofressem da mesma maneira os efeitos da crise urbana, garantindo à elite áreas de uso exclusivo, livres da deterioração, além de uma apropriação diferenciada dos instrumentos públicos ((BONDUKI, 1998, p. 20).

O crescimento da cidade com a produção capitalista de edifícios, os loteamentos indiscriminados, a proliferação de cortiços e a precariedade dos serviços de água e esgoto - a cargo de empresas privadas - entre outros, passou a constituir séria ameaça à saúde pública.

No Rio de Janeiro com o crescimento populacional, as habitações coletivas populares começam a proliferar na segunda metade do século XIX bem como os riscos à saúde pública. O problema é análogo ao da cidade de São Paulo, no entanto, com suas especificidades. Gordilho-Sousa (2000) coloca que intensificam-se os cortiços, as casas de cômodos e as estalagens localizados nas áreas centrais da cidade. Esse "[...] confinamento da moradia na área central propicia o alastramento das epidemias, que logo deixam de estar circunscritas às áreas pobres, assolando toda a cidade" (GORDILHO-SOUSA, 2000, p. 38). Acrescenta que a consequência é o combate, pelo poder público, aos cortiços objetivando sua eliminação com a expulsão dos moradores que "[...] diante da estreita capacidade de renda, passam a buscar,

como alternativa habitacional, a favelização dos morros do centro da cidade [...]" do Rio de Janeiro (GORDILHO-SOUSA, 2000, p. 38). É nessa época, também, que começa o processo de suburbanização através da implantação dos loteamentos populares em áreas mais distantes do centro da cidade.

O problema habitacional e os novos e diversos padrões de habitação no contexto do processo de industrialização brasileira irão se manifestar em outras cidades do país, em períodos diferenciados e com características próprias. No entanto, com um elemento em comum: a casa própria.

A casa própria tem grande importância na sociedade capitalista. Harvey (1982) coloca que para a classe detentora do capital é preciso que se mantenha como "sacrossanto" o princípio da propriedade privada e, um dos mecanismos para que isto ocorra é o trabalhador ter acesso à casa própria¹⁶. Assim,

[...] a vulgarização da casa própria, individualizada, é vista como vantajosa para a classe capitalista porque ela estimula a fidelidade de pelo menos uma parte da classe operária ao princípio da propriedade privada, além de promover a ética de um 'individualismo possessivo' bem como a fragmentação dessa classe em 'classes de habitação' constituídas de inquilinos e proprietários (HARVEY, 1982, p. 13).

No entanto, o "deixar-permitir" que detentores da força de trabalho - o trabalhador - tenham acesso à casa própria, não é em função apenas da motivação ideológica de ser um dos mecanismos para garantir a preservação do sistema. Outra dimensão da questão é a econômica. A habitação também é instrumento de reprodução e ampliação de acumulação capitalista através, entre outros: da construção civil; do desenvolvimento da indústria de material de construção; da apropriação da valorização do solo urbano; da criação das condições de trabalho necessárias à reprodução.

Harvey (1982) trabalha, ainda, o fato de que a maioria dos moradores de casa própria não ser totalmente proprietária de suas casas, pois contrai empréstimos com base em hipoteca, o que garante a hegemonia do capital financeiro no mercado imobiliário de habitações. Aliás, essa condição econômica do trabalhador favorece o controle ideológico.

Um trabalhador hipotecado até o pescoço é, na maioria dos casos, um bastião da estabilidade social e os esquemas para promover a casa própria para a classe trabalhadora há muito tempo que reconheceram este fato básico (HARVEY, 1982, p. 13).

¹⁶ Em 1850, no Brasil, o acesso à propriedade do solo urbano no Brasil em 1850 com a Lei de Terras. Por esta lei, o acesso à propriedade do solo da cidade foi restrito àqueles que o pudessem adquirir mediante pagamento, excluindo todos que não dispõem de recursos.

E para o trabalhador como se insere a questão da casa própria? Ela desempenha um forte atrativo diante das dificuldades financeiras, insegurança ou falta de emprego, bem como por demonstrar ascensão social. A casa própria além de livrar o trabalhador do aluguel mensal e com isto aumentar a renda familiar, possibilita a condição de poder dispor de um patrimônio. No caso brasileiro, a principal aspiração individual é a casa própria. Sobre este fato, Bolaffi (1977, p. 21) coloca:

A aspiração à casa própria entre as camadas populares urbanas do Brasil, além das implicações objetivas que possui [...] parece constituir o principal padrão de comportamento econômico, reconhecido pelas famílias de faixas médias e baixa renda como indicador de ascensão social.

A supremacia da aspiração à casa própria - tanto nas classes médias como nas camadas mais populares da população urbana - foi demonstrada em pesquisa realizada no Brasil, em 1960, por Loyd A. Free¹⁷. Blay (1978, p. 81) diz acreditar que é na década de 1950

[...] que se inicia com clareza a grande inversão que marca até hoje a mentalidade do trabalhador urbano brasileiro: o importante é ter uma casa própria, ela garante a fixação na cidade. Conseguir um emprego é difícil, instável, precário. A casa, porém, é a proteção para os momentos de desemprego, é a certeza de ter um teto enquanto se busca um novo trabalho.

Mesmo que a década de 1950 seja a referência quanto à mentalidade do trabalhador em relação à casa própria, é certo que a questão, enquanto debate e primeiras iniciativas para se contrapor à falta de moradia popular surge no Estado Novo (década de 1930). Momento em que o problema habitacional é assumido pelo governo Vargas como uma questão social.

A preferência pela casa própria manifesta-se na maioria dos discursos sobre a demanda por habitação popular, bem como a tornar acessível para os trabalhadores. A casa própria assume importância na ideologia dominante do novo Estado.

Além de criar a ilusão do progresso econômico, contribuindo para a estabilidade da ordem macropolítica, a habitação passou a ser considerada fundamento da constituição moral da sociedade e do bom trabalhador, avesso a desejos e práticas desviantes (BONDUKI, 1998, p. 84).

A concepção da casa própria, enquanto um dos instrumentos de manutenção da ordem social vigente, vem a partir de então permeando as ações governamentais na promoção de habitação, mesmo que na prática os resultados deixem muito a desejar.

¹⁷ Gabriel Bolaffi em seu trabalho "A casa das ilusões perdidas: aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação", além de explorar mais os resultados da pesquisa, acrescenta que o fato vem sendo confirmado por vários meios de sondagem de opinião: acadêmicos; jornalísticos e pesquisas de mercado.

Um outro momento marcante, foi o do Regime Militar, a partir de 1964, que se apropria do discurso da casa própria com motivações análogas às utilizada pelos governos que precederam a ditadura militar.

O Plano Nacional de Habitação - e com este o BNH - surge, assim, num momento em que é crucial para o novo regime dar provas de que é capaz de atacar problemas sociais. A percepção é que há 'uma vacância de lideranças', que 'as massas estão órfãos' e 'socialmente ressentidas', e que é preciso mostrar que o novo governo é receptivo a suas necessidades: que pode, sem a demagogia da esquerda, agir pronta e seguramente em benefício delas (AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p. 58).

Assim, também para o Regime Militar interessava e era necessário demonstrar sensibilidade para as demandas sociais, garantir a ordem social vigente e conseguir legitimidade junto aos setores populares. Nada mais útil e oportuno para isto, do que a adoção de uma política habitacional que promovesse a construção e aquisição da casa própria, dirigida, em especial, para a população de menor renda.

A promoção da casa própria não interessava apenas ao governo e ao trabalhador, mas também ao capital. Incrementar a produção de habitação promoveria a indústria da construção civil, aumentaria a oferta de emprego, criando as condições de acumulação de capital.

Dado o apresentado, compreender a questão habitacional brasileira passa, necessariamente, por entender que a inserção do Brasil no modo de produção capitalista, caracteriza-se pela distância e contradições, cada vez maiores, entre os pouquíssimos donos dos meios de produção e a grande maioria da população que detém apenas a sua força de trabalho.

O grande fluxo migratório do campo para os centros urbanos gerou a expansão destes sem a necessária contrapartida de serviços urbanos, de habitação e de postos de trabalho. Proliferam as favelas, os cortiços, os loteamentos clandestinos, como alternativas de moradia frente à impossibilidade, vivenciada pela grande maioria da população, de comprar ou pagar aluguel de um imóvel. A crise habitacional, não é, senão, uma das consequências da contradição entre capital-trabalho, resultante das desigualdades impostas pela ordem capitalista.

Essas contradições se exacerbam, principalmente, no mundo globalizado a partir de meados dos anos 80. A inserção do Brasil no mundo globalizado, no início dos anos 90, ocorre de forma subordinada e submissa com impacto nos centros urbanos, uma vez que o Estado se desobriga, cada vez mais, do provimento de serviços públicos essenciais. Os reflexos desse processo despontam desnudando os abismos impostos pela livre escolha de mercado, preconizando a total liberdade de seleção e exclusão de regiões, países,

idades, a fim de viabilizar as novas formas de acumulação de capital. A busca desenfreada da lucratividade e da maior rentabilidade do capital pioram as condições sócio-econômicas com reflexos no cotidiano dos segmentos menos favorecidos da população (FERREIRA, MORAIS, 2003, p. 2).¹⁸

2.2 O ESTADO BRASILEIRO E SUA ATUAÇÃO NA QUESTÃO DA MORADIA: DO INÍCIO DA REPÚBLICA À EXTINÇÃO DO BNH

No período que se denomina Primeira República (1889 - 1930), a atuação do Estado brasileiro em relação ao problema habitacional que emergiu a partir de meados da década de 1880, de acordo com Bonduki (1998) ocorre com: controle da produção do espaço através da promoção de trabalhos públicos e encetando obras de saneamento; legislação; ou impondo regulamento à indústria da construção e locação de prédios.

Em São Paulo, desde o final do século XIX até a década de 1930, a produção de moradia destinada aos trabalhadores cabia à iniciativa privada e como os mesmos não tinham renda para a aquisição da casa própria, predominava o sistema de aluguel. O objetivo dos investidores privados era obter boa rentabilidade, produzindo uma diversidade de padrões habitacionais a fim de atender os diferentes setores sociais em função da capacidade de pagamento. Entre as várias modalidades da produção rentista para os trabalhadores sobressai: "o cortiço-corredor; o cortiço casa de cômodos; as vilas; e o correr de casas geminadas" (BONDUKI, 1998, p. 43).

A produção capitalista de edifícios, os loteamentos indiscriminados e a precariedade dos serviços de água e esgoto sob a responsabilidade de empresas privadas, acarretaram séria ameaça à saúde pública. Assim, a questão sanitária tornou-se prioritária para o governo, fundamentando as suas ações em relação ao controle do espaço urbano e da moradia dos trabalhadores.

No entanto, a linha adotada pelo poder público não foi na direção de garantir a moradia, tomando para si a responsabilidade da produção. Pelo contrário, adota políticas que estimulam

¹⁸ A economista Maria da Conceição Tavares no livro do geógrafo, já falecido, Milton Santos (2001) expõe que os atores mais poderosos desta nova etapa da globalização reservam-se os melhores pedaços do Território Global e deixam restos para os outros. Mas a grande perversidade na produção da globalização atual não reside apenas na polarização da riqueza e da pobreza, na segmentação dos mercados e das populações submetidas, nem mesmo na destruição da Natureza. A novidade aterradora reside na tentativa empírica e simbólica de construção de um único espaço unipolar de dominação. A tirania do Dinheiro e da Informação, produzida pela concentração do capital e do poder, tem hoje uma unidade técnica e uma convergência de normas sem precedentes na história do capitalismo.

a iniciativa privada, tais como isenção de impostos, desde que obedecidos os padrões propostos pela legislação para o controle sanitário, e deixar livre - sem regulamentação - as relações entre locador e inquilino. Aliás, sobre esta questão Bonduki (1998, p. 41) coloca: "Adotados por todos os níveis do governo e regiões do país, os estímulos à iniciativa privada foram sempre muito bem aceitos por todos: higienistas, poder público e empreendedores". Ao destacar a questão sob a ótica do mercado, este mesmo autor enfatiza o argumento de que o sistema de aluguel era uma opção de investimento para os capitalistas no período, compondo uma característica estrutural do grau de acumulação do capital então dominante.

Sobre os padrões de habitação propostos pela legislação, Gordilho-Souza (2000, p. 38) apresenta:

A vila higiênica, padrão popular proposto na legislação da época, foi a solução inicialmente apontada, seguida pelas vilas operárias, que passaram a ser instaladas junto às indústrias nas primeiras décadas do sec. XX. Essas formas de habitação tinham em comum o fato de serem quase todas coletivas e de aluguel. Contudo, para abrigar os grandes contingentes populacionais de imigrantes que passaram a chegar a São Paulo, a forma de moradia que irá predominar será a casa individual, autoconstruída, produção que, aos poucos, vai, crescendo com a abertura de loteamentos populares nos subúrbios, formando-se novos bairros.

A preponderância da casa própria através da autoconstrução não era restrita à cidade de São Paulo. Gordilho-Souza (2000) acrescenta que isto é verificado nas cidades pioneiras brasileiras inseridas no processo de urbanização industrial, em que as diversas alternativas implementadas para combater a crise habitacional foram na direção do rompimento do sistema de aluguel.

A ênfase na preocupação com a ocupação e produção do espaço construído, também como forma de combater os problemas de ordem sanitária, está evidenciada pelo fato de que data do início do século XX os primeiros planos urbanísticos modernos para as grandes cidades brasileiras, como, por exemplo, Rio de Janeiro e São Paulo. A implantação desses planos se constituiu em intervenções de grande impacto, impondo novas concepções espaciais e um novo funcionamento para a cidade.

Em síntese, no período abordado, o Estado enfrentou o problema habitacional como uma questão de higiene, não participando diretamente na produção de moradia, o que só irá acontecer no período Vargas, mas estimulando - com incentivos e isenção de imposto - a produção de moradia popular, sob a responsabilidade da iniciativa privada.

No final da década de 1920 era patente que a iniciativa privada não deu conta de resolver o problema da habitação, pressionando o Estado a novas atitudes. É no governo de Getúlio Vargas - Estado Novo - que a falta de moradia é incorporada como uma questão social e a forma de a enfrentar é através da produção da habitação social, no contexto do projeto nacional-desenvolvimentista¹⁹. O eixo da "ordem sanitária" no trato com a crise habitacional é abandonado e a habitação passa a ser vista como condição básica de reprodução da força de trabalho e como elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador.

O cenário político, econômico e cultural foi propício ao debate sobre a habitação social. Portanto, é no conjunto das estratégias de desenvolvimento nacionalista que o problema habitacional emergiu como aspecto fundamental das condições de vida do trabalhador. Bonduki (1998) coloca que como resultado do debate, a proposta para enfrentar a carência de habitação, foi de que era preciso a intervenção do estado, pois só a ação deste seria capaz de viabilizar moradia digna para o trabalhador. Isto foi decorrência da "[...] aceitação generalizada da concepção de que a produção e locação de moradia revestiam-se de características especiais que as diferenciavam de outros bens e que, portanto, requeriam a intervenção governamental" (BONDUKI, 1998, p. 78). Isto levou Vargas a implantar, em 1942, uma política que desestimulou a produção rentista através da regulamentação do mercado de locações com a Lei do Inquilinato. Coube como alternativa à intervenção do poder público, a ação dos trabalhadores através do auto-emprego.

A atuação do Estado na produção direta e no financiamento de habitação para os trabalhadores inicia-se através dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) criados para propiciar benefícios previdenciários e assistência médica à categorias profissionais. Em 1930, recursos dos IAPs passam a ser liberados para programas de habitação social, mas só a partir de 1937 são criadas as condições para a sua atuação no setor, através das Carteiras Prediais. No período da Segunda Guerra e anos seguintes, a crise habitacional se agravou em um contexto, segundo Bonduki (1998) marcado por: desenfreada especulação imobiliária e aumento da produção de edifícios de luxo - em parte financiados pelas carteiras prediais -, acarretando o desaparecimento das unidades habitacionais para locação; o congelamento dos aluguéis (Lei do Inquilinato) piorou o quadro, desestimulando a colocação de novos imóveis no mercado e provocando despejo e; o crescimento da atividade econômica pela conjuntura da

¹⁹ Termo utilizado por Nabil Bonduki para se referir ao projeto de desenvolvimento para o Brasil, adotado por Vargas.

guerra gerou uma intensificação do processo de urbanização e migrações internas em direção aos grandes centros urbanos, o que concorreu para a demanda por moradia.

A deposição de Vargas interrompeu a implantação das medidas de combate à crise habitacional, na direção da criação de uma política habitacional. Dutra ao tomar posse como presidente foi ágil e, finalmente, concretizou a proposta da Fundação da Casa Popular (FCP), criando-a em 1º de maio de 1946, Decreto Lei nº 9.218. Foi o primeiro órgão federal criado com atribuição exclusiva de solucionar o problema da moradia.

A ação estatal é destacada por Bonduki (1998) como sendo maior do que se imagina, sobretudo no período de 1945 a 1954. Acrescenta que isto ocorre no contexto das transformações do setor habitacional, num quadro marcado por grave crise, pela atribuição ao Estado da responsabilidade pelo enfrentamento à carência de moradia e pela emergência de novos modelos de produção de habitação, baseados no auto-emprego da casa própria.

Outro momento marcante da atuação do Estado em relação à questão habitacional, face ao não equacionamento do déficit de moradia e da intensificação do processo de favelização, foi o período militar (1964 a 1984). Logo no seu início com a Lei Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que instituiu o Plano Nacional de Habitação e criou o BNH e o SFH, é dado o passo inicial para a estruturação, pela primeira vez, de uma política habitacional.

O BNH é investido nas funções de órgão central dos Sistemas Financeiro da Habitação e do Saneamento, com competência para orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro da Habitação, para promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menos renda (AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p. 57).

Esta política habitacional surge em meio à grave crise social e política, sendo crucial para a regime militar mostrar que era capaz de combater os problemas sociais e atender às pressões do setor da construção civil.

O modelo de política habitacional do BNH baseava-se no financiamento ao produtor e no equilíbrio financeiro do sistema. Para tanto cria uma fonte de recursos vinculada aos salários, oriunda do FGTS e a introdução da correção monetária nos financiamentos. Foi adotada, como inovação em relação às "políticas habitacionais" de governos anteriores, a incidência da correção monetária para reajuste dos empréstimos como forma de garantir a sustentabilidade, ou melhor a "rentabilidade" do sistema. Fator bastante questionado face o caráter social da proposta.

Naquele momento, foram criadas duas instituições para implementar esse novo modelo de enfrentamento ao problema habitacional e concretizar o objetivo do BNH, que era coordenar a ação dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada, estimulando a produção de moradia de interesse social com sistemas de financiamento para a aquisição de habitação a "preço de custo". As Companhias Habitacionais (COHABs), similares e os INOCOOPs foram instituídos com a finalidade de se dedicar ao atendimento, respectivamente, da população de baixo e médio poder aquisitivo. As COHABs eram responsáveis, basicamente, pela produção de habitações para as faixas entre 3 e 5 salários mínimos e os INOCOOPs, para faixas até 12 salários mínimos.

Quanto aos resultados obtidos no período de existência do BNH, foram 4,5 milhões de unidades construídas. No entanto, desse total, apenas 1,5 milhão de unidades (33,3% da produção) foram destinadas às camadas populares da população. O mais agravante foi o fato de que apenas 250 mil unidades habitacionais foram construídas através de programas alternativos, destinados para a faixa de renda de 1 a 3 salários mínimos (AZEVEDO, 1988). Estavam excluídas da política, famílias que não dispunham de renda mínima ou comprovação de renda.

Sobre esse caráter excludente da política habitacional do regime militar outros autores se manifestaram. Gordilho-Souza (2000, p. 45) enfatiza:

[...] montada sobre um sistema que privilegiou os agentes financeiros, incorporadores e empreiteiros, essa política habitacional dinamizou amplamente o setor de construção civil, uma vez que os financiamentos foram dirigidos diretamente ao produtor.

A política habitacional do BNH, montada no tripé governo federal-construtoras-bancos não ampliou ou mesmo democratizou o mercado habitacional. Ao contrário, Rolnik (1997) coloca que essa política teve um efeito concentrador, ao deixar de fora faixas de renda mais populares, e produziu um mercado imobiliário habitacional artificialmente cativo e totalmente dependente dos recursos públicos. A autora acrescenta, ainda:

Em contrapartida, a história da moradia popular entre nós é bastante marcada pela autoprodução ou autogestão. A imensa maioria dos assentamentos brasileiros foi construída pelos próprios moradores com seus próprios recursos: todas as periferias do País, todas as favelas, todas as milhares de casas de aluguel nos fundos foram produzidas por microinvestidores, com suas poupanças (p. 53).

Mesmo destacando que foi expressiva a produção de moradia através do BNH, Maricato (1997) faz uma série de restrições ao modelo e a seu alcance social. O espaço urbano brasileiro sofreu profunda mudança. A ideologia da casa própria se tornou absoluta, o

mercado de produção de apartamentos, destinados ao atendimento da classe média, se ampliou, o mercado fundiário também se expandiu, a segregação espacial e a exclusão social se aprofundaram, agravando-se o problema da moradia. Esta autora destaca, ainda, que:

[...] seus investimentos favoreceram predominantemente as classes médias emergentes e classes altas, sustentáculos do regime ditatorial. Considerando que os juros do FGTS eram menores que os de mercado, os trabalhadores subsidiaram a moradia para a classe média, além dos enormes subsídios que estão sendo cobertos pelo Tesouro Nacional, que herdou o rombo constituído pelas dívidas, devido a má gestão do fundo (MARICATO, 1997, p. 49).

A CEF ao assumir o programa habitacional com a extinção do BNH, em 1986, tornou-se o banco fiador e gestor do FGTS. A partir de 1990 o financiamento estatal de moradia sofreu profunda redução. A crise no sistema com a redução do financiamento, acarretou inicialmente o arrefecimento da produção. Por outro lado, levou os promotores a empreenderem outras modalidades de promoção e financiamento como: o financiamento com recursos próprios das empresas promotoras na produção de habitação de alto padrão; ou o autofinanciamento baseado no preço de custo através do sistema de condomínios e de cooperativas habitacionais.

A questão da produção cooperada de moradia no período do BNH será trabalhada no item 3.5 desta dissertação.

2.3 GLOBALIZAÇÃO, PODER PÚBLICO E HABITAÇÃO: A QUESTÃO DA MORADIA PÓS O BNH

A globalização da economia ou como denomina o economista francês François Chesnais (1996) "Mundialização do Capital", processo de intensas mudanças no desenvolvimento capitalista, tem início nos anos 60 e 70 do Século XX, em todo o mundo, e se intensifica na década de 90 com implicações das mais diversas ordens para a população mundial, evidenciando cada vez mais o caráter excludente e destrutivo da lógica do capital em todos os aspectos da sociedade. Santos (2001, p. 20) afirma que

[...] para a grande maior parte da humanidade a globalização está se impondo como uma fábrica de perversidades. O desemprego crescente torna-se crônico. A pobreza aumenta e as classes médias perdem em qualidade de vida. O salário médio tende a baixar. A fome e o desabrigo se generalizam em todos os continentes. Novas enfermidades como a SIDA se instalam e velhas doenças supostamente extirpadas, fazem seu retorno triunfal. A mortalidade infantil permanece, a despeito dos progressos médicos e da informação. A educação de qualidade é cada vez mais inacessível.

No plano político-institucional, o território deixa de ter fronteiras rígidas, levando ao enfraquecimento e à mudança da natureza dos Estados nacionais. Há autores, que inclusive apontam na direção do fim dos mesmos, como defende Rolnik (1997, p. 52):

O edifício dos Estados nacionais fechados e impermeáveis começou a ruir nos anos 80, desafiado tanto pelo seu enfraquecimento devido à globalização dos mercados e estruturação de um capital transnacional mais forte e poderoso do que os Estados, quanto pela ruína política e econômica dos regimes do Leste Europeu.

Esse Estado que prioriza políticas voltadas para o mercado a fim de atender aos interesses do processo de globalização, altera seu papel social com repercussão direta no processo de exclusão e segregação social. O Estado, antes denominado "Estado do Bem-Estar Social" - o Welfare State -, responsável maior pela implementação de políticas sociais, indo de encontro às necessidades básicas da população menos favorecida, passa a priorizar as medidas de mercado e, assim, negando os direitos sociais.

O quadro é agravado na década de 90 com a intensificação da globalização de formato neoliberal. Valença (2001, p. 25) coloca que:

O Estado nacional e os poderes locais, em meio a uma prolongada crise fiscal, têm desempenhado papel crítico na implementação de novos modelos de desenvolvimento mais "flexíveis", destruindo as rígidas estruturas do Estado, com a implementação de programas de privatização e abertura comercial, desregulamentação dos mercados, principalmente do mercado de trabalho, diminuição do Welfare State e desenvolvimento de novos incentivos para a iniciativa privada.

Na América Latina o impacto da globalização aprofunda a pobreza a partir de uma situação que é histórica e estruturalmente excludente e, por isso mesmo as consequências são mais graves.

No início da década de 80 o quadro internacional foi marcado pelo aumento da inflação, pela reestruturação em curso nos países ditos centrais e a alta dos juros internacionais. Em países com grande endividamento externo, a crise econômica torna-se insustentável. O México, em 1982, declara moratória e logo depois explode a crise econômica do Brasil, que começou a se impor no final da década de 70, fazendo ruir o chamado milagre econômico. Diante do quadro, os organismos financeiros internacionais, maiores credores das dívidas dos países ditos periféricos ou em desenvolvimento, temerosos que a inadimplência se generalizasse, cortam os créditos internacionais para os mesmos além de tomarem medidas para o pagamento dos montantes já financiados.

É nesse contexto que é imposta aos países da América Latina, bem como a outros países periféricos, a globalização com grande impacto sobre os mesmos e, evidentemente, diferenciada em relação aos países que dominam esse processo. Maricato (1997, p. 274) expõe que:

O pós-fordismo, ou pós-modernismo, ou neomodernismo, ou globalização, traz a INSTABILIDADE para a vida cotidiana. O desemprego ou a precarização do emprego derrubam parâmetros tidos como eternos. O capital tem condições mais flexíveis para contratar temporariamente a se adaptar a um mercado também fragmentado e flexível. O Estado, antes detentor da racionalidade, deve retirar sua presença regulatória e rígida, quase onipresente, de todas as esferas sociais.

Outros fatores são detectados na análise das consequências da globalização no Brasil. Rolnik (1997) coloca que a luta pela democratização do Brasil ocorrendo de baixo para cima, através das organizações sociais e governos locais em direção às esferas mais altas e complexas do Estado, e a crise econômica pós-milagre emprestaram outros sentidos ao impacto das transformações econômicas e políticas globais. Acrescenta que, "[...] entre nós, começou a se enfraquecer um Estado central que jamais implantou efetivamente uma política de bem-estar social, [...]" (ROLNIK, 1997, p. 52).

No que se refere ao impacto da globalização no processo de urbanização no Brasil, a desigualdade e a exclusão, características inerentes e históricas ao mesmo, foram aprofundadas. O recrudescimento dos problemas - miséria, violência, degradação do meio ambiente, precariedade e carência habitacional, carência de infra-estrutura básica, transporte coletivo e de serviços sociais (educação, saúde e segurança), entre outros - ocorreu face a política econômica implementada pelo governo federal que gerou altos índices de desemprego, desigualdade social e desestímulo ao investimento produtivo. Destaque-se que o enfraquecimento do Estado ao se desresponsabilizar de seu papel de promotor social - com a desregulamentação das leis e a privatização de serviços públicos - foi fator fundamental nesse processo. Rolnik (1997, p. 53) bem sintetiza a questão, falando de um "[...] modelo de urbanização sem urbanidade, que destinou para os pobres uma não-cidade, longínqua, desequipada e, sobretudo, desqualificada como espaço e como lugar". Acrescenta, ainda, que esse modelo de urbanização se caracteriza pela concentração das possibilidades imobiliárias e do acesso à informação em "[...] ilhas protegidas e exclusivas, que se encontram hoje sitiadas" (ROLNIK, 1997, p. 54).

São nas áreas metropolitanas que os resultados da exacerbação da desigualdade social se apresentam de forma mais desnudada, através da segregação espacial e de contingentes, cada

vez mais crescentes, de criança, adolescentes e idosos abandonados, de sem tetos, de mendigos, de desempregados, de trabalhadores no setor informal, entre outros. Importante colocar que o impacto da globalização nas cidades brasileiras teve como fator agravante, a postura do poder público ante velhos e históricos problemas. Maricato (2001) afirma que as cidades brasileiras - principalmente as metrópoles - após décadas de crescimento urbano acelerado e de duas décadas (1980 e 1990) de baixos índices de crescimento econômico, revelam um quadro explosivo e dramático de problemas historicamente ignorados.

Um outro aspecto importante a destacar no padrão (a partir dos anos 80) de urbanização brasileira, é que as periferias das metrópoles cresceram mais do que os núcleos centrais. O censo de 1991 (IBGE) já apontou para o aprofundamento desse processo de periferização, ou seja, maior aumento populacional nos municípios da franja metropolitana, reproduzindo e expandindo assentamentos sub-normais (favelas e cortiços) também na periferia. Mais recentemente, MARICATO (2001) apresenta estudo mostrando que em 12 regiões metropolitanas, os municípios centrais cresceram em média 3,1% entre 1991 e 1996 enquanto que os municípios periféricos cresceram 14,7%. Fato agravado em algumas metrópoles com o crescimento negativo dos bairros centrais. A título de ilustração, as metrópoles em que as área periféricas mais se expandiram, no período, foram: Belém (157,9%), Curitiba (28,2%), Belo Horizonte (20,9%), Salvador (18,1%) e São Paulo (16,3%) (IPEA²⁰, 1999).

Esse processo de periferização que forma um cinturão de pobreza e violência vem sendo denunciado e se constituído em tema destacado de debate com grande inserção nos meios de comunicação. Secco e Squeff (2001), em matéria de capa da revista *Veja*, abordam a questão. Entre os dados apresentados e ampliando-se a análise além das regiões metropolitanas, dando uma visão mais completa do fenômeno, tem-se que as 49 maiores cidades do país abrigam 80 milhões de pessoas. "Nos últimos 20 anos, a periferia dessas cidades correspondia a um terço da população. Agora, equivale a quase metade do total dos moradores. Deverá ser maioria em cinco anos" (SECCO; SQUEFF, 2001, p. 86).

Completam esse cenário caótico e assustador, dados de pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) publicados em 2001. São 53 milhões de pessoas no Brasil - 34% da população - abaixo da linha de pobreza, Destas, 23 milhões estão na situação definida como de indigência ou miséria, o que representa 14,5% da população brasileira. Esse quadro, aliado à falta de incentivo econômico, agudiza o problema habitacional, como será

²⁰ IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.

visto na sequência, submetendo contingente significativo da população a uma espoliação urbana ao mesmo tempo que a pressiona a "resolver" por conta própria a carência de moradia.

2.3.1 Habitação e o cenário da globalização no Brasil

Entender a problemática habitacional a partir dos anos 80, passando pela extinção BNH, até a virada do milênio, é situá-la no processo de globalização, marcado por intensas mudanças ao nível mundial, e de suas implicações no Brasil. É inequívoca a relação entre o processo de mudanças, em estágio mais avançado e diferenciado, nos países ditos centrais, a crise econômica, a partir do final dos anos 70, e a crise habitacional brasileira.

Valença (2001) coloca que a crise da economia atinge a política habitacional, ao comprometer as principais fontes de recursos do SFH: o FGTS, a caderneta de poupança e o pagamento, pelos mutuários, dos financiamentos já ocorridos. "O SFH não estava preparado para enfrentar a crise, devido seu formato operacional. O sistema dependia do desempenho da economia, em particular dos níveis dos salários e emprego, enfim da renda" (VALENÇA, 2001, p. 29). Acrescenta que a crise do endividamento externo no início dos anos 80 e o quadro de recessão econômica que se sucedeu à implementação dos programas de estabilização, acarretaram, entre outros males, o desemprego. Não são poucos os estudos que demonstram que o desemprego e a perda do poder aquisitivo dos salários levaram a saques do FGTS e da caderneta de poupança e, também à inadimplência dos mutuários do BNH, comprometendo irreversivelmente o sistema. Isso, acarreta o fracasso da política habitacional implantada em 1964. Em 1986 é extinto o BNH e, na sequência, há a retração do sistema de financiamento público para a moradia.

Assim, o período marca o esgotamento da produção da habitação social com a exaustão do Estado do Bem-Estar Social. Isto implicou a redução do papel do Estado na promoção das políticas públicas, acarretando desdobramentos na questão da habitação e da configuração espacial da segregação. Sobre as mudanças nas diretrizes governamentais no trato com a problemática habitacional, Gordilho-Souza (2001, p. 57-58) expõe que:

Nas cidades brasileiras, desde o final da década passada, com a extinção do sistema BNH/SFH, tem sido notório o retraimento do papel do Estado na produção de habitação, particularmente nas políticas federais para a produção de interesse social. Observa-se, desde então, redefinições de atribuições na gestão pública, ao tempo em que registra-se uma queda de investimentos federais, particularmente na primeira metade de 1990. Como exceção, salientam-se algumas ações isoladas de administrações municipais

que, no entanto, tiveram pouco fôlego financeiro e dificuldades de continuidade.

Paralelamente às políticas que propiciaram o retraimento do papel do Estado na promoção de moradia, detecta-se uma atuação menos intensa do mercado imobiliário na produção de loteamentos populares. Gordilho-Souza (2001, p. 58)), como desdobramento em função da demanda real por habitação, enfatiza que a "[...] população de baixa renda vem promovendo um intensivo processo de ocupações desordenadas, seja através da verticalização de velhas favelas e novos encortiçamentos, seja pelas ocupações-invasões coletivas de áreas livres urbanas".

Ao avaliar o desenvolvimento da atuação do Estado em relação à questão habitacional, nas últimas décadas do século XX, Valença (2001, p. 30) esquematiza a mesma utilizando quatro palavras: dissolução, caos, apatia e confusão. Estes termos caracterizam aspectos diferentes da crise na economia brasileira, a partir do final dos anos 70, fazendo-se sentir mais gravemente sobre o setor habitacional no início da década de 80 e que perdura até os dias de hoje. Interessa para este trabalho, o período que se inicia após o fechamento do BNH, em 1986.

Esse autor denomina o período que vai da extinção do BNH até início do governo Collor de apatia, pois a habitação foi praticamente posta de lado na agenda política. Em 1989 foi aprovada nova lei do FGTS, substituindo a de 1964, apresentando como grande novidade a criação de um Conselho Curador, com representantes dos trabalhadores, empresários e governo, para fiscalizar e aprovar as diretrizes de utilização dos recursos do fundo. Valença (2001, p. 34) destaca que "[...] a medida só exacerbou o já avançado estado de crise no sistema e em nada contribuiu, nem a curto nem a longo prazo, para a solução dos graves problemas habitacionais do país, ou mesmo de problemas econômicos mais amplos do país".

Se desde 1983 o SFH já havia diminuído o volume de contrato, a partir de então passou a operar minimamente, enquanto que a CEF, ainda operou, mas com restrições. O período é também marcado pelas indefinições sobre a qual órgão governamental cabia a responsabilidade de encaminhar as questões do setor habitacional. A depender da conjuntura política vários ministérios e secretarias foram criados e extintos. Para se ter um idéia, a "política habitacional" foi atribuição do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, do Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social, do Ministério do Interior e a Secretaria de Planejamento da Presidência da República.

Nesse período de apatia, a política habitacional deixou de existir de forma articulada e abrangente.

O quadro de apatia da política habitacional ficou completo diante da emergência de temas e eventos nacionais de maior porte: proposta de reforma bancária, eleições de 1986, derrocada do Plano Cruzado, eleições municipais de 1988, Assembléia Constituinte e eleições presidenciais de 1989" (VALENÇA, 2000, p. 35).

A confusão sucedeu à apatia, com a chegada de Fernando Collor de Mello (1990-1992). O marco foi o confisco das cadernetas de poupança, gerando sérios problemas para o SFH. As cadernetas de poupança em Cruzados Novos foram bloqueadas englobando os recursos para o SFH. Mesmo a partir de agosto de 1991, com o descongelamento dos Cruzados Novos, foi mantido fora do SFH parte significativa dos recursos congelados. No período, coube ao Ministério de Ação Social, através da Secretaria Nacional de Habitação, encaminhar o programa habitacional para a construção de 600.000 unidades habitacionais na área social, sendo a CEF o órgão operador e o FGTS a fonte de recursos.

Esse programa não deu certo. Até o final do governo Itamar Franco (1993-1994), que sucedeu Collor após o impeachment²¹, mais de 200.000 unidades habitacionais já concluídas, não tinham sido comercializadas. Valença (2001, p. 36) coloca que "o modelo adotado, porém, com ampla participação da iniciativa privada, foi incompatível com a clientela-alvo do programa". Acrescenta, ainda, como fator que contribuiu para o fracasso do programa, as medidas recessivas impostas pelo governo à economia, deixando o FGTS sem o aporte necessário de recursos. Ainda no período do governo Itamar Franco, ocorreu uma reforma na CEF que viabilizou a retomada das operações no setor habitacional no período seguinte, o do governo Fernando Henrique Cardoso.

O primeiro governo de Fernando Henrique Cardoso, 1994-1998, é caracterizado, por Valença, pela apatia diante das precárias condições e do déficit de moradias, serviços básicos de saneamento e outras infra-estruturas no país. A política foi na direção de privilegiar o mercado em detrimento do financiamento das políticas públicas. O objetivo era viabilizar o Plano Real e atender exigências do Fundo Monetário Internacional (FMI) e de outros organismos financeiros internacionais. Ao extinguir o Ministério de Ação Social, passou para o Ministério do Planejamento e Orçamento, através da Secretaria de Política Urbana (SEPURB), a responsabilidade de propor e gerir a política habitacional, cabendo a CEF a

²¹ O afastamento do presidente Collor foi resultado de um movimento nacional que envolveu todos os segmentos da sociedade brasileira. Milhões de brasileiros foram às ruas em manifestações, que culminou com o Congresso Nacional, após trabalho de Comissão Parlamentar de Inquérito - CPI, aprovando a perda de seu mandato.

execução dos programas. No que se refere aos resultados, Valença (2001, p. 37-8) coloca que os programas habitacionais do governo FHC "[...] foram indutores, ou seja, não foram concebidos no sentido de prover habitação para as populações e regiões mais carentes".

Um outro aspecto do papel estatal na questão da habitação, é promover a descentralização, a autonomia local e as parcerias. A transferência das definições e responsabilidades para os municípios tem implicações na forma de gestão de projetos, custos de construção, legislação urbanística, acesso à moradia e, conseqüentemente, na configuração do espaço urbano.

A política de parcerias entre o setor público, o setor privado e organizações não governamentais (ONGs), como estratégias de desenvolvimento econômico de áreas urbanas (incluindo a provisão de habitação) de países industrializados, surge no bojo das mudanças decorrentes da globalização. Isto ocorreu no final dos anos 70, tendo como precursores os governos dos Estados Unidos e da Grã-Bretanha. Países nos quais as parcerias foram amplamente utilizadas para programas de erradicação da pobreza urbana e de renovação urbana.

Portanto, as parcerias se constituem parte do ideário neoliberal juntamente com os cortes nas despesas públicas, privatização e desregulamentação, caracterizando a política econômica de grande parte de países industrializados nas últimas duas décadas e, na seqüência imposta aos países periféricos. Fruet (2001, p. 4) afirma:

A base neoliberal das políticas econômicas internas destes países tornaram-se um importante componente de sua política externa, influenciando os parâmetros de empréstimos de órgãos financiadores internacionais para os programas de reajuste econômico de países devedores. Iniciando nos anos 80, O Banco Mundial e o Fundo Monetário Internacional vinculavam empréstimos à adoção destas políticas.

No trato específico com a habitação, Fruet mostra que de acordo com a agenda 1990 do Banco Mundial (BIRD) para a política de desenvolvimento urbano e econômico, a ênfase de órgãos financiadores era direcionada para o fortalecimento das instituições financeiras e para o mercado imobiliário, estimulando atividades econômicas e o envolvimento dos cidadãos nas soluções dos problemas urbanos, condicionando os empréstimos. A agenda também priorizava o papel das ONGs e das organizações comunitárias. Portanto, essa política defendia, como estratégia na implementação de programas urbanos e habitacionais em países do terceiro mundo, as parcerias entre agências governamentais, empresas privadas, ONGs e organizações comunitárias.

Essa "nova esfera pública não-estatal de controle e responsabilidade social" (FRUET, 2001, p. 6) vem sendo construída como contrapartida à retirada do Estado como provedor de serviços públicos e ao desmantelamento do aparato estatal. Esse novo modelo de gestão de serviços públicos, incluindo a habitação, vem sendo utilizado por prefeituras no Brasil, governadas por políticos tanto conservadores como as denominadas de progressistas. Ainda, para Fruet (2001, p. 5),

[...] a ênfase em práticas de auto-construção e ajuda mútua e o apoio à participação comunitária e parcerias mostram a incapacidade do Estado enfrentar as demandas atuais (e futuras) de seus cidadãos. As pessoas são encorajadas a satisfazer necessidades básicas (educação, saúde, habitação) em bases individuais ou familiares e, apesar do discurso de muitos governos, seguidamente iniciativas de colaboração Estado/sociedade não são apoiadas.

Até o período do governo Fernando Henrique Cardoso, as propostas de políticas e programas habitacionais mantinham como eixo principal da ação governamental a produção de moradia. Com Fernando Henrique Cardoso, a ênfase da política do governo direcionou-se para as faixas de rendas em condições de garantir o consumo do produto habitação, o que expressa a prioridade para as medidas que favoreçam o mercado, bem ao encontro da globalização. Assim, a exemplo de serviços essenciais (energia, telefonia) que foram privatizados e de serviços públicos (como educação e saúde) em processo de privatização, o acesso à moradia depende do poder de renda do trabalhador, ou seja, tem acesso quem pode pagar pelo produto habitação. Gordilho-Souza (2000) bem demonstra que a precariedade não é específica à moradia, mas extensiva aos mais diversos serviços públicos e que, ao mesmo tempo a atuação do governo não está direcionada ao atendimento das necessidades da população carente, ao colocar:

As grandes intervenções públicas ocorridas recentemente em áreas urbanas, resumem-se, prioritariamente, a projetos de embelezamento e infra-estrutura de apoio a serviços urbanos, voltados particularmente para as áreas formais. Em paralelo, ocorre um intensivo processo de privatização dos serviços públicos relacionados a infra-estrutura urbana, tais como energia, saneamento e transporte (GORDILHO-SOUZA, 2000, p. 58).

Em relação ao período mais recente - Governo Lula da Silva -, este será matéria do item 6.2 desta dissertação que abordará a política habitacional com ênfase nas perspectivas para a produção cooperada de habitação popular.

3 SISTEMA DE PRODUÇÃO DE MORADIA E AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS

3.1 COOPERATIVISMO: SURGIMENTO, CONCEPÇÃO, DESENVOLVIMENTO E ATUALIDADE

O movimento cooperativista foi inspirado nas orientações e doutrinas defendidas pelos "precursores do cooperativismo", que atuaram entre meados do século XVIII e a criação da primeira cooperativa foi no ano de 1844, em Rochdale - Inglaterra (RECH, 2000; SCHNEIDER, 1999). Com o objetivo de criar uma alternativa econômica para atuar no mercado como forma de enfrentar o sistema capitalista, um grupo de vinte e sete tecelões e uma tecelã fundou a Sociedade dos Probos Pioneiros de Rochdale²², uma associação de consumo, conhecida mais tarde como cooperativa.

Essa alternativa de resposta aos problemas gerados pela Revolução Industrial para a classe operária e para o campesinato, reagindo aos abusos do liberalismo econômico, deve-se, fundamentalmente, ao fato de que a partir do Século XVIII o processo de produção começa a se dinamizar com o advento das máquinas movidas à energia a vapor e posteriormente à energia, criando um sistema que submetia os trabalhadores a preços abusivos de salários e produtos de consumo, à exploração da jornada de trabalho de mulheres e crianças, ao desemprego crescente, entre outros. Ao mesmo tempo, os centros urbanos passaram a concentrar as unidades fabris, cada vez maiores e menos artesanais, propiciando um processo de urbanização que se acelerou mas sem uma contrapartida em infra-estrutura urbana, o que provocou a proliferação, na periferia das cidades, de bairros pobres de operários.

Em meados do Século XIX o problema econômico e social do capitalismo se evidenciava através da "[...] crise de fome, de desemprego, de brutal exploração da força de trabalho e de condições habitacionais infra-humanas [...]" (SCHNEIDER, 1999, p. 38).

Essa força de trabalho nova e despreparada enfrenta, durante um século, as mais cruéis e desumanas condições de vida. Oficialmente proibidos, nesse período, de se organizarem em associações para a defesa dos seus interesses de trabalho, os operários são geralmente vítimas da mais desapiadada exploração. Era comum homens e mulheres, mesmo aquelas em estado de gravidez, trabalharem 14 a 15 horas por dia. Menores de idade realizavam serviços iguais aos de adultos, especialmente nas minas de carvão, e, porque precariamente alimentados e mal pagos, apresentavam elevadas taxas de mortalidade. Não havia preocupação com medidas higiênicas e sanitária, seguro contra acidentes, previsão de recursos para a aposentadoria e provisão

²² A Rochdale Equitable Pioneer's Society.

de amparo, em casos de doença. Fora das fábricas, eram vítimas de comerciantes gananciosos, que lhes vendiam produtos deteriorados e fraudados nos pesos e nas medidas (SCHNEIDER, 1999, p. 34-35).

O movimento cooperativista nasce, enquanto uma das expressões do pensamento socialista utópico, como uma reação para superar o capitalismo. Os socialistas utópicos²³ entendiam cooperativa como um dos caminhos para a construção de uma nova ordem econômica e social. No entanto, a alternativa adotada, ao invés da luta e do enfrentamento direto, foi a mobilização dos operários em torno das cooperativas de produção e consumo. O objetivo era, no futuro, substituir o modelo explorador do capital por cooperativas - as *Commonweath Cooperativa* - onde o trabalhador seria o dono dos meios de produção e dos excedentes gerados. Schneider (1999, p. 35) coloca que "[...] tentando superar a absolutização do interesse privado e suas consequências, a cooperação institucional e sistemática então emergente se empenhará por resgatar e reforçar o interesse coletivo e comunitário".

A doutrina cooperativa teve origem na Alemanha e na Inglaterra, mas foi sistematizada pelo francês Charles Gide, professor de economia política. Um outro francês a quem as cooperativas se vinculam é Charles Fourier, elaborador de ferrenhas críticas às condições sociais existentes à época, advindas do processo de industrialização em curso na Europa. De acordo com Engels (1980)

[...] foi Robert Owen quem criou as cooperativas de consumo e de produção como medidas de transição para que a sociedade pudesse organizar-se de maneira integralmente comunista e 'todos os movimentos sociais, todos os progressos reais registrados na Inglaterra no interesse da classe trabalhadora estão ligados ao nome de Owen (ENGELS, 1980²⁴ apud SILVA, 1992, p. 57).

Os ideais dos pioneiros de Rochdale - conhecidos como um círculo owenista e como membros de uma *friendly society* - iam além de construir cooperativas de consumo como forma de superação da grave situação do proletariado. A idéia era construir colônias de cooperativas autônomas - as *Commonweath Cooperativa* - democráticas e auto-suficientes, onde reinasse a ajuda mútua, a igualdade social e a fraternidade (SCHNEIDER, 1999).

A cooperativa de Rochdale, Manchester-Inglaterra - Sociedade dos Probos Pioneiros de Rochdale -, foi pioneira do cooperativismo mundial, no entanto, não foi a primeira experiência de caráter cooperativista. Muitos ou a maioria dos princípios identificados com a

²³ Os socialistas utópicos emergem no início do capitalismo industrial e têm grande influência no movimento cooperativista. Entre seus precursores destacam-se como principais: P. C. Plockboy, Jonh Bellers, Robert Owen, William King, Charles Fourier, Michel Derrion, Philippe Buchez e Louis Blanc.

³ ENGELS, F. **Do socialismo utópico ao socialismo científico**. 3. ed. São Paulo: Global, 1980. p. 43

cooperativa matriz do cooperativismo mundial já haviam sido propostos e eram praticados nas iniciativas econômico-sociais de Robert Owen, William King, Charles Fourier, Michel Derrion, Philippe Buchez e Louis Blanc.

O mérito dos pioneiros de Rochdale foi sistematizar os diversos princípios, unido-os concatenadamente e dando-lhes uma unidade lógica e sistêmica, relacionando-os entre si, de maneira que o surgimento de uns supõe necessariamente o seguimentos dos outros (SCHNEIDER, 1999, p. 82).

Robert Owen e William King foram, entre os precursores do cooperativismo, quem mais influenciaram a formação da cooperativa de Rochdale, marco do surgimento do movimento cooperativista mundial.

Nessas iniciativas que antecederam a experiência pioneira da cooperativa "Sociedade dos Probos Pioneiros de Rochdale" destacam-se: as primeira cooperativas para a venda de mercadorias em 1769, 1777, 1795, 1800, 1812 e 1821 que funcionaram por pouco tempo, não chegando a constituir um movimento; as cooperativas que se fundaram a partir de 1825 na Inglaterra por iniciativa de Willian King ou de discípulos de Robert Owen. Os owenistas passaram a se empenhar principalmente nas colônias cooperativas de Ralahine, da Irlanda, de Rosehill e de Queenwood. Nesta última, Owen exerceu a função de dirigente máximo (SCHNEIDER, 1999). A própria cidade de Rochdale teve uma experiência anterior à "Sociedade dos Probos Pioneiros de Rochdale" de 1844. "Já bem anteriormente, em 1830, se fundara a *Rochdale Friendly Co-operative Society*, com 60 tecelões como sócios e que participaram nos congressos cooperativos de 1832" (BONNER, 1961²⁵ apud SILVA, 1992, p. 43). Três dos futuros pioneiros de Rochdale participaram dessa cooperativa.

No período de 1826 a 1835 surgiram pelo menos 250 cooperativas de consumo, das quais 50 só em Londres, chegando, 1835, a um total de 300 cooperativas. Esta rápida multiplicação foi acompanhada por um movimento de articulação nacional, através da realização de oito congressos entre 1827 e 1835 (SCHNEIDER, 1999).

Rochdale se transformara em importante centro industrial e era a expressão do processo de urbanização que emergiu com a Revolução Industrial. Cole²⁶ (apud SCHNEIDER, 1999, p. 43-44) ao caracterizar esta cidade no período coloca:

A crise de fome, a carência generalizada de alimentos não deteriorados, o desemprego, as péssimas condições habitacionais, também se fizeram sentir

²⁵ BONNER, A. **British cooperation, the history, principles and organisation of the british co-operative movement**. Manchester: Co-operative Union Ltd. Holyoake house, 1961. p.42

²⁶ COLE, G. D. H. **A century of co-operation**. Manchester: Co-operative Union Ltd., Holyoake House, 1944. p. 39.

em Rochdale, cidade que atraía muitos migrantes do interior rural da Inglaterra e também da Irlanda por causa do apogeu da indústria têxtil na região, já com longa tradição como importante centro de indústrias de fiação e tecelagem, que remonta até o século XIV.

Não sem motivos, Rochdale, nas décadas de 30 e 40 do século XIX, se tornara importante centro de mobilização em prol da sindicalização operária e em prol do "movimento cartista"²⁷. Vários pioneiros de Rochdale participaram das experiências owenistas das colônias cooperativas e do "movimento cartista".

O movimento cooperativista se expandiu mundialmente. No entanto, mesmo que os princípios propugnados na experiência de Rochdale tenham se tornado referência para todo o movimento cooperativista internacional, inexistente no mundo um único modelo de cooperativa.

Rech (2000), ao discorrer sobre o desenvolvimento mundial do cooperativismo coloca que o conteúdo ideológico das cooperativas apresenta perspectivas diferenciadas segundo duas posições: o ponto de vista socialista e o ponto de vista capitalista.

Para os socialistas utópicos que tinham o inglês Robert Owen como seu grande teórico, a cooperativa "[...] era um embrião de uma nova sociedade, onde as pessoas poderiam trabalhar conjuntamente, libertando-se do jugo do capital e suprindo interesses pessoais e coletivos" (RECH, 2000, p. 10).

Essa concepção de cooperativa, no decorrer do século XIX, tomou dois rumos. O primeiro via na cooperativa um instrumento de luta para a superação do capitalismo. No caso, as cooperativas se constituiriam numa etapa ou passo em direção à implantação do socialismo. Seus teóricos mais expressivos são o inglês Robert Owen, o francês Charles Fourier e o alemão Ferdinand Lasalle. O segundo rumo - teve no francês Charles Gide seu mais importante representante -, concebe a possibilidade da substituição do sistema capitalista por uma "República Cooperativa", onde todos os setores da economia deveriam ser organizados em um sistema cooperativista (RECH, 2000).

²⁷ O "movimento cartista" foi fundado na Inglaterra, em 1839, e teve ampla expansão nos primeiros anos da década de 40. Substituiu o owenismo e teve como principal líder o irlandês Feargus O' Connor. De acordo com Foi a primeira importante mobilização em prol da conscientização da classe proletária. Os cartistas acreditavam que a construção de uma sociedade mais digna para o trabalhador explorado e sua emancipação "se daria pela via política, através da campanha maciça em prol da conquista do direito do voto universal para a escolha dos dirigentes políticos locais, regionais e nacionais" (SCHNEIDER, 1992, p. 41). Entre 1839 e 1848 ocorreram três insurreições populares (1839, 1842 e 1848) fortemente reprimidas pelo governo, que expatriou seus principais líderes. A repressão levou a corrente mais moderada do cartismo, liderada por O' Connor a promover a criação de comunidades rurais em que algumas atividades econômicas eram exercidas de forma cooperativa (SCHNEIDER, 1992).

Hobsbawn (1989, p. 230-231) sobre o movimento operário no princípio do século XIX e sua resposta à situação vigente diz:

Mas a própria novidade e a rapidez da mudança social que os envolvia, encorajava os trabalhadores a pensar em termos de uma sociedade totalmente diversa, baseada nas suas experiências e em suas idéias em oposição às de seus opressores. Seria cooperativa e não competitiva, coletiva e não individualista. Seria 'socialista', e representaria não o eterno sonho da sociedade livre, que os pobres sempre levam no recôndito de suas mentes, mas na qual só pensam em raras ocasiões de revolução social generalizada, e sim uma alternativa praticável e permanente para o sistema em vigor.

A concepção capitalista defendida pelos liberais e fisiocratas capitalistas²⁸ concebia as cooperativas como um meio de corrigir os defeitos do modo de produção capitalista. "Neste caso, a cooperativa viria atenuar as características egoístas e concentradoras de capital do sistema vigente à época" (RECH, 2000, p. 15).

Independente da corrente ideológica havia os que não viam com entusiasmo as cooperativas. Um deles foi Marx (1864), em relação as cooperativas preconizadas pelos socialistas utópicos afirmou:

[...] enquanto permanecer limitada a um círculo reduzido, enquanto apenas alguns operários se esforçarem [...] a cooperação dos trabalhadores não será capaz de libertar as massas, nem mesmo aliviar de modo sensível o fardo de miséria (Marx, 1864²⁹ apud RECH, 2000, p. 12).

Em relação ao modelo de cooperativa preconizado pelos socialistas utópicos, Rech (2000, p. 11) diz sobre as tentativas de implantação de cooperativas a partir de uma experiência socialista:

No entanto, infelizmente, as iniciativas concretas em estados socialistas, já no século XX, não seguiram tão entusiasticamente as propostas de Owen, Lasalle ou Gide, mesmo que, principalmente na União Soviética e na China, tenham, de forma discutível, definido a organização de quase toda a sua população camponesa de forma cooperativada.

Na prática, nesses países as cooperativas foram utilizadas para suprir deficiências em suas economias fundadas em planejamento centralizado sob a tutela do Estado, dado que

²⁸ Para Bobbio, o liberalismo é um fenômeno histórico que se manifesta na Idade Moderna e tem seu baricentro na Europa. Coloca que "[...] o Liberalismo econômico ligado à escola de Manchester acreditava que o máximo de felicidade comum dependeria da livre busca de cada indivíduo da própria felicidade" (BOBBIO, 1992, p. 689, v. 2). Quanto aos fisiocratas, Bobbio (1992, v. 1) coloca enquanto definição que se assim são denominados na história do pensamento político, para os contemporâneos eram conhecidos como "économistes". Defendiam um "[...] sistema que partia de uma certa concepção de mundo e da sociedade para desenvolver uma teoria política e, em sua atuação, uma política econômica" (BOBBIO, 1992, p. 501, v.1). Para Rech (2000, p. 14) são "Correntes ideológicas baseadas no princípio de que o que está estabelecido como natural e individual é que deve prevalecer. O individualismo se torna um valor em si e a natureza como um bem que não deve ser transformado com leis, regulamentos ou sistemas, mas apenas acertada ou corrigida".

²⁹ MARX, K. Congresso da Associação Internacional do Trabalho, 1864.

[...] o papel das cooperativas, mesmo que tenham exercido uma importante atividade na organização dos camponeses, sempre foi interpretado como instrumento complementar aos planos de coletivização governamental e não como uma iniciativa autônoma dos trabalhadores (RECH, 2000, p. 12).

Ainda sobre essa questão, Silva (1992) coloca que, no início do século XX, na União Soviética quando aconteciam as primeiras experiências cooperativas em um contexto de revolução socialista, a matéria foi objeto de polêmica.

Quanto ao modelo de cooperativa concebido a partir do ponto de vista capitalista (liberais e fisiocratas capitalistas), que tinha como perspectiva a correção do sistema capitalista, logo se desenvolveu na Europa, berço do movimento cooperativista. Em 1965, os dados mostram que nos países do norte europeu, 60% da população já era cooperativada. Na entrada do século XXI há de se destacar que: a Suécia, Dinamarca, Finlândia e Noruega tinham sob responsabilidade das cooperativas de produção a oferta da maior parte dos produtos agrícolas no mercado; a Inglaterra e Suécia detinham 50% das famílias vinculadas às cooperativas de consumo; e a França com 25% da população cooperativada.

Em relação a países de outros continentes, no mesmo período, os Estados Unidos acusavam 22% da população cooperativada, a Argentina 20% e a Índia 10% (RECH, 2000, p. 15-16).

Israel implementou uma forma característica de cooperativa socialista, sendo considerado o país - capitalista - que desenvolveu uma das mais radicais expressões de atividades econômicas e sociais coletivizadas, em nível comunitário³⁰ (RECH, 2000).

O debate sobre as cooperativas nas sociedades capitalistas e socialistas é profícuo. Para Pinho (1965) as cooperativas são úteis em ambos modelos de sociedades. Afirma que no capitalismo, as cooperativas representam uma forma de soerguimento da economia doméstica, artesanal e campesina, atuando como um forma de oposição às consequências práticas do "liberal-individualismo desbragado" ou aos ditames dos grupos monopolistas, enquanto no socialismo, elas constituem uma forma de defesa dos indivíduos frente aos excessos da intervenção estatal (PINHO, 1965³¹ apud SILVA, 1992, p. 63-64).

³⁰ São famosos seus *kibutz* (espécie de cooperativa comunitária de produção agrícola), os *moshav* (comunidade de agricultores, onde o cooperativismo é praticado nas operações de compra e venda, sendo a produção individual pois cada um dirige sua granja) e os *moshav shituf* (uma só empresa agrícola explorada em comum por todos os habitantes de uma determinada região. A renda obtida é distribuída entre as famílias de acordo com a necessidade de cada uma). "A propriedade da terra é do Estado e a cooperativa é pensada como se fosse uma *aldeia*, com sua vida própria e suas relações consolidadas" (RECH, 2000, p. 14).

³¹ PINHO, D. B. **A doutrina cooperativa nos regimes capitalistas e socialistas**. 2. ed. São Paulo: Pioneira, 1965.

Já para Silva (1992, p. 65) "[...] as cooperativas constituem formas associativas subsidiárias do processo mais amplo de produção e consumo, não sendo a principal estratégia econômica tanto no socialismo quanto em sociedades capitalistas". Mas, acrescenta que "[...] não obstante, podem ser assimiladas e até estimuladas tanto em contexto favorável à socialização, quanto em sociedades capitalistas preocupadas em ampliar o arco de possibilidades e de mecanismos para a expansão do capital privado [...]" (SILVA, 1992, p. 65).

Enquanto tendência predominante no movimento cooperativista internacional, prevaleceu o ponto de vista capitalista assumido pela experiência cooperativista de Rochdale. Rech (Op. cit., p. 21 e 22), ao lamentar tal opção, acrescenta que “[...] dependendo dos estágios democráticos de cada país, a cooperativa foi assumindo características comunitário-participativas mais ou menos avançadas”. A experiência cooperativista de Israel bem exemplifica esta colocação de Rech. Independente do modelo adotado, o movimento cooperativista se desenvolveu e, em 2000, estimava-se que no mundo havia quase um bilhão de cooperados. Dados do mesmo ano registravam que a Aliança Cooperativa Internacional (ACI) - organização com mais de duzentas entidades cooperativistas de 102 países - somava mais de 700 milhões cooperados (OCB, 2000).

3.2 COOPERATIVISMO, ESTADO E MERCADO

A definição de sociedade cooperativa subordina-se à legislação de cada país. No entanto, de acordo com Polonio (2001), os aspectos econômicos e jurídicos, muito peculiares na sociedade cooperativa, têm dificultado os doutrinadores a conceituar com precisão esse tipo de sociedade. O Congresso da Aliança Cooperativa Internacional (ACI), realizado em Praga, na República Tcheca³², em 1948, definiu que

[...] será considerada sociedade cooperativa, seja qual for a constituição legal, toda a associação de pessoas que tenha por fim a melhoria econômica e social de seus membros pela exploração de uma empresa baseada na ajuda mínima e que observa os princípios de Rochdale (FRANKE, 1973³³ apud POLONIO, 2001, p. 23).

No caso do Brasil prevalece a Lei nº 5.764/71 que, dispõe sobre a Política Nacional do

³² Antiga Tcheco-Eslováquia, que em 1993 se dividiu em dois países: República Tcheca e Eslováquia.

³³ FRANKE, Walmor. **Direito das sociedades cooperativas**. São Paulo: EDUSP, 1973. p. 69.

Cooperativismo e institui o sistema jurídico das sociedades cooperativas, em seu Art. 4º define: "as cooperativas são sociedades de pessoas, com forma e natureza jurídica próprias, de natureza civil, não sujeitas a falência, constituídas para prestar serviços aos associados, distinguindo-se das demais sociedades [...]" (CRÚZIO, 2000, p. 13). Essa mesma lei determina que as cooperativas singulares são constituídas por um número mínimo de vinte pessoas físicas e, que excepcionalmente é permitida a admissão de pessoas jurídicas (Art. 6º, inciso I).

De forma genérica, conceitua-se cooperativa como um tipo de sociedade civil, autônoma, sem fins lucrativos, constituída voluntariamente por um determinado número de associados (no mínimo vinte) com direitos e deveres iguais, tendo como objetivo viabilizar aspirações e necessidades - sociais, econômicas, culturais - comuns, por meio de uma empresa de propriedade coletiva e democraticamente gerida. Portanto, diferenciada da associação e da sociedade mercantil.

Devido ao seu caráter igualitário e da busca por produtos e serviços a preço de custo, a cooperativa tem como finalidade atender às necessidades principalmente do pequeno produtor ou do pequeno consumidor, tendo como linha orientadora os seguintes princípios: Adesão Voluntária e Livre; Gestão Democrática; Participação econômica dos cooperados; Autonomia e Independência; Educação, Formação e Informação; Intercooperação; e Interesse pela Comunidade³⁴. Importante destacar que a prioridade em atender os pequenos produtores e consumidores, nem sempre é adotada. Um exemplo que continua atual e reforçado, são as grandes cooperativas do ramo do agronegócio.

Posto o até agora, necessário se faz abordar a inserção das cooperativas em uma economia de mercado, tema que tem suscitado debate pelos conflitos que afloram no seu funcionamento e desenvolvimento, exacerbando-se as contradições entre o caráter social e privado da riqueza.

O ponto é de partida é trabalhar a pergunta:

Ao compreender a cooperativa enquanto uma sociedade, o que a diferencia da associação e da sociedade mercantil? (QUADRO 2).

³⁴ Esta versão dos princípios do cooperativismo é do Congresso da ACI realizado em Manchester - Inglaterra, 1995. Os vários congressos da organização reafirmaram os princípios da experiência de Rochdale, modificando-os e acrescentando outros para atualização e aperfeiçoamento.

QUADRO 2
DIFERENÇA ENTRE SOCIEDADE COOPERATIVA, ASSOCIAÇÃO E SOCIEDADE MERCANTIL

SOCIEDADE COOPERATIVA	ASSOCIAÇÃO	SOCIEDADE MERCANTIL
<ul style="list-style-type: none"> - É uma sociedade de pessoas; - Objetivo principal: é a prestação de serviços econômicos ou financeiros; - Número ilimitado de cooperados; - Controle democrático: uma pessoa tem apenas um voto; - Assembleias: quorum é baseado no número de cooperados; - Não é permitida a transferência das cotas -parte a terceiros, estranhos à sociedade; - Retorno dos excedentes proporcional ao valor das operações; 	<ul style="list-style-type: none"> - É uma sociedade de pessoas; - Objetivo principal: é realizar atividades assistencialistas, culturais, esportivas, etc; - Número ilimitado de cooperados; - Cada pessoa tem um voto; - Assembleias: quorum é baseado no número de associados; - Não tem cotas -parte; - Não gera excedentes; 	<ul style="list-style-type: none"> - É uma sociedade de capital; - Objetivo principal: é o lucro; - Número limitado de acionistas; - Cada ação representa um voto; - Assembleias: quorum é baseado no capital; - É permitida a transferência das ações a terceiros; - Lucro proporcional ao número de ações;

Fonte: Manual de orientação para constituição de cooperativas. OCB, 1999.

Nessa abordagem sobre o sistema cooperativista em uma sociedade capitalista, há autores que trabalham as contradições existentes nas cooperativas em uma economia de mercado e outros que argumentam em favor do caráter "capitalizante" que as cooperativas adquirem, mesmo que seus princípios sejam "socializantes" (SILVA, 1992).

Boettcher (1981) coloca que o objetivo cooperativo se compara com o objetivo capitalista. Nos dois casos, um grupo de sujeitos econômicos administra uma empresa, ou melhor dito: os membros do grupo são os responsáveis pela empresa. Fala-se de uma sociedade capitalista quando o objetivo firmado pelo grupo que tem o aporte do capital e a empresa administrada em comum, consiste na obtenção de lucro. Este lucro redundará em benefício do grupo responsável e é destinado ao seu uso pessoal. Este é o objetivo de uma empresa capitalista administrada em comum. Quanto a sociedade cooperativa, esta denominação é aplicada quando o objetivo fixado por um grupo que aporta financeiramente a empresa administrada em comum, consiste em dispor serviços visando a economia doméstica

de seus sócio. Este é o objetivo cooperativo de uma empresa cooperativa administrada em comum (p.18).

Dada essa diferença, qual seria então a relação dessas duas sociedades - a cooperativa e a empresa capitalista - com o mercado?

Boettcher (1981, p. 19-20) trabalha esta questão a partir das posições francesa e alemã. Segundo a posição francesa só pode considerar-se empresa quando formada por aportes capitalistas. Assim, uma cooperativa não pode ser considerada senão uma mera sociedade administrativa. De acordo com esta posição, em uma cooperativa só pode dar lugar a uma unidade econômica auxiliar (paralela e adicional a unidades econômicas dos seus sócios), uma unidade técnica, cujo objetivo econômico deve está restringido a cobertura dos custos. Desta posição se infere, pois, que a cooperativa não se orienta pelo/para o mercado, e que uma empresa orienta suas atividades para o mercado somente com a finalidade de obter lucro. Desta maneira de pensar conclui-se que uma administração cooperativa só pode produzir excedentes por casualidade e isto, possivelmente, só em forma indireta redundando em benefícios para os sócios.

Para a posição alemã, a diferença entre uma sociedade capitalista e uma cooperativa não consiste no fato de que somente a primeira atua como empresa e a segunda só "administra". Praticamente, ambas são empresas que pretendem obter excedentes ou lucro/ganhos e que buscam igualmente possibilidades no mercado. A diferença reside exclusivamente nas disposições que condicionam tanto uma como a outra para a obtenção de ganhos/lucro ou excedentes e o uso que deve fazer destes.

Essa posição, que põe em juízo que uma cooperativa não orientada livremente para o mercado pode desenvolver-se, é avaliada através de numerosas experiências no mundo, o que significa as cooperativas assumirem também característica empresarial. A finalidade é de lograrem excedentes nos mercados, a fim reinvesti-los na cooperativa, de maneira tal que possa crescer e ser competitiva frente às empresas privadas capitalistas, que estão em permanente processo de expansão e fusão.

Por fim, ainda sobre a relação com o mercado, Boettcher (1981, p. 20) acrescenta:

Una **empresa capitalista** es absolutamente libre en la elección de sus mercados; tiene la libertad de buscarse los mercados en los cuales espera lograr las mayores ganancias. Que luego distribuye entre sus socios o utiliza para fines determinados por éstos.

En cambio una **empresa cooperativa** no es libre en elección de su radio de acción. Sino que debe actuar en determinados mercados para poder mejorar la posición (de mercado) de la economía (unidades económicas) de sus

socios. Asimismo debe evitar aquellos mercados en los cuales su presencia podría ir en detrimento de la posición de sus asociados. Además ésta no distribuye ganancias entre sus asociados. Solo si los servicios ofrecidos no pueden incrementarse a través de nuevas inversiones en la empresa cooperativa, los excedentes se reparten entre los socios.

Ao explicitar que uma definição de cooperativa deve contemplar elementos como: um grupo de sujeitos econômicos, na qualidade de membros e sócios; o grupo mantém e dirige comunitariamente uma empresa; e a promoção dos associados, Boettcher (1981, p. 21) acrescenta que o terceiro elemento que regula as relações entre sócios e a empresa é o mais importante, pois é o que permite distinguir uma cooperativa de uma empresa capitalista. Uma cooperativa só nasce e existe se busca a promoção de seus associados.

Nessa mesma direção Jäger (1992, p. 6) diz que a cooperativa numa economia de mercado, "[...] não é uma empresa, mas tem um empreendimento para, através de atividade de mercado, desenvolver os seus cooperados economicamente". Assim, é que pela própria concepção a cooperativa serve apenas aos seus cooperados e, portanto "[...] não tenta identificar-se com a comunidade ou com a região, mas com o grupo, que se uniu em torno dos mesmos interesses". No entanto, isto não significa também que a cooperativa não tenha afinidade com a economia de mercado, pelo contrário pois "[...] se a cooperativa significa que o interesse individual não é substituído pelo grupal, mas que o interesse individual pode ser melhor atendido por meio do grupo, a afinidade com a economia de mercado é evidente" (Jäger, 1992, p. 7). Aliás, este autor vai mais adiante ao colocar que "[...] a cooperativa é um elemento de impulso à economia de mercado [...]" uma vez que "[...] onde a economia de mercado falha, onde interesses individuais não podem ser levados em consideração ou outros interesses predominam, ali a cooperativa exerce sua função peculiar" (Jäger, 1992, p. 7).

Ainda sobre a relação entre a cooperativa e seus cooperados, estes são simultaneamente proprietário e usuário, "dono" e beneficiário. Será que esta condição peculiar às cooperativas não superaria a contradição entre o caráter social e o caráter privado da riqueza em uma economia capitalista)? Marx (1984, livro III, v. 3, p. 334) ao trabalhar o papel do crédito na produção capitalista e as formas de superação dessa contradição diz:

As fábricas cooperativas dos próprios trabalhadores são, dentro da antiga forma, a primeira ruptura da forma antiga, embora naturalmente, em sua organização real, por toda parte reproduzam e tenham de reproduzir todos os defeitos do sistema existente. Mas a antítese entre capital e trabalho dentro das mesmas está abolida, ainda que inicialmente apenas na forma em que os trabalhadores, como associação, sejam seus próprios capitalistas, isto é, apliquem os meios de produção para valorizar seu próprio trabalho.

Ao trabalhar o papel que as cooperativas podem desempenhar em uma economia de mercado, Silva (1992, p. 66-67) apresenta a questão da cooperativa como instrumento de expansão do capitalismo no campo, exemplificando com casos no Brasil, e como um dos instrumentos através das quais o Estado e sua bases sociais atuam tanto para o desenvolvimentos das forças produtivas como para o controle social e político, a partir de vários autores como Leilah L. Assumpção, Odacir L. Coradini, Antoinette Frederico, Marcel Bursztyn.

Assumpção (1982³⁵ apud SILVA, 1992, p. 66) ao se referir às cooperativas agrícolas diz que "[...] esse tipo de organização tem-se mostrado adequado como instrumento de modernização da agricultura, isto é de expansão do capitalismo no campo, recebendo através do Estado, amplos subsídios sob a forma de isenções fiscais e créditos especiais [...]". Além do mais, ressalta "[...] o possível caráter da cooperativa como instrumento político de controle do Estado sobre esses camponeses a ela subordinados [...]".

Coradini e Frederico (1982³⁶ apud SILVA, 1992, p. 66) reforçam o acima exposto, ao afirmarem que as cooperativas são instrumentos para desenvolver as forças produtivas e para "[...] manter as tensões e conflitos sociais nos limites do politicamente viável para o padrão de acumulação e dominação pública".

"O cooperativismo é o filho predileto do Estado" (BURSZTYN, 1985). Em sua obra *O poder dos donos: planejamento e clientelismo no Nordeste*, Marcel Bursztyn mostra porque faz esta afirmação e de como o cooperativismo se apresentava no Brasil, na ocasião: "[...] como uma forma ambígua de associação, bem diferente dos princípios originais dos 'Pioneiros de Rochdale'" (BURSZTYN, 1985, p. 50).

Para Bursztyn (1985, p. 50), essa forma ambígua, característica das cooperativas em uma economia de mercado, onde os princípios "socializantes" são empregados para implantar objetivos "capitalizantes" fez com que o Estado, ao mesmo tempo que concede uma série de privilégios econômicos, funcione também como um freio, de certa maneira, para as cooperativas. "Assim, pode-se considerar o cooperativismo como um *filho predileto* do Estado, mas é preciso também ressaltar que se trata de um filho não emancipado" (BURSZTYN, 1985, p. 50).

³⁵ ASSUMPÇÃO, L. L. **Os mandioqueiros e a cooperativa de Calçado-PE**: uma experiência de trabalho da equipe FASE- Garanhuns-PE. Garanhuns: FASE, 1982.

³⁶ Ibid.

No Brasil, o caráter paternalista do Estado se materializou através de mecanismos de incentivos/privilégios econômicos, da geração de infra-estrutura e da formação de uma "mentalidade cooperativista" (BURSZTYN, 1985). Acrescenta, ainda, que o caráter autoritário do Estado tem como finalidade evitar a emancipação financeira das cooperativas, o que garante o controle das mesmas, "[...] de modo a precaver-se contra eventuais desvios dos objetivos 'capitalizantes' que possam levar a situações coerentes com os princípios 'socializantes'" (BURSZTYN, 1985, p. 50). Assim, é que as cooperativas se constituem em uma forma de reprodução do capital, como uma "[...] fórmula adotada para buscar a secularização do caráter capitalista do Estado; em resumo, como um instrumento de legitimação" (BURSZTYN, 1985, p. 50).

O Estado brasileiro adotou uma política de utilizar o cooperativismo como um instrumento de fomento da modernização capitalista da agricultura. A Lei 5.764/71 concede uma série de vantagens econômicas às cooperativas por intermédio do BNCC³⁷ (Banco Nacional de Crédito Cooperativo), valendo-se de mecanismos tais como taxas de juros reduzidas e prazos mais favoráveis (BURSZTYN, 1985).

As cooperativas apresentavam-se em 1985, como empresas capitalistas que desfrutavam de vantagens suplementares em relação as outras: crédito oficial subsidiado; assistência técnica e material; no campo fiscal, isenção de ICM nas operações entre os associados e a cooperativa e Imposto de Renda -IR (BURSZTYN, 1985).

A legislação cooperativista de 1971, ainda em vigor, eliminou os dois maiores obstáculos à expansão capitalista das cooperativas, enquanto empresas: no plano econômico - efetuar operações com terceiros e associar-se com empresas (não-cooperativas) orientando-se de acordo com os imperativos da rentabilidade; no plano da democracia, contrariamente à doutrina original do cooperativismo no que se refere a igualdade entre os associados, garantindo-se sistema democrático de participação e gestão, o que ocorre, amparado pela lei, é que uma minoria tem o controle diretivo e administrativo da cooperativa (BURSZTYN, 1985, p. 54).

No prólogo da edição espanhola do livro "Las cooperativas en una economia de mercado"³⁸, Rogelio Villegas Velasquez (1981, p. 7), ao analisar o cooperativismo na Europa

³⁷ O BNCC foi criado pelo governo federal em 1951 para viabilizar o necessários ao desenvolvimento das cooperativas.

³⁸ Boettcher, Eric. **Las cooperativas en una economia de mercado**. Bueno Aires: INTERCOOP, 1981. Este autor coloca enquanto uma das hipótese a afirmação de que as cooperativas, em uma economia de mercado, se valem de uma empresa para poder alcançar seus fins.

antes da década de 1980, mostra que o desenvolvimento sustentado das economias nacionais é acompanhado paralelamente do desenvolvimento das cooperativas. No entanto, sustenta:

Este fenómeno puede ser visto y valorado de distinto modos; pero lo que no se puede poner en tela de juicio es el hecho de que a través de él se han puesto de relieve ciertos rasgos de transcendental importancia, como una cierta primacia del económico sobre lo grupal, una dominancia de la dirigencia cooperativa sobre los asociados, un creciente anonimato de Los socios con la consiguiente falta de participación activa en la toma de decisiones, una indiferencia de Los asociados con respecto a un aplastante peso del poder de las jerarquías establecidas que sólo cambian de puesto y no ceden el paso a nuevas generaciones, etc.

Ao assumir a configuração de empresas, orientadas para o lucro e dominadas em seu interior por um grupo administrativo, Bursztyn (1985, p. 54) afirma que

[...] por um lado, percebe-se uma vocação expansionista, tanto ao nível horizontal (novos associados) como vertical (diversificação de sua esfera de ação); por outro, a tendência é invariavelmente a reprodução interna das relações sociais desiguais ('aristocracia' cooperativista X pequenos associados).

Uma outra ordem de problema é o comprometimento dos princípios originais. O da livre adesão por exemplo. Em uma economia de mercado a adesão do indivíduo à cooperativa está condicionada às suas condições materiais. O da democracia, nem sempre é exercido plenamente (BURSZTYN, 1985, p. 56-57).

Por último, a intervenção do Estado, no tocante ao cooperativismo ocorre em três níveis: da administração interna; da integração/interdependência com outros setores da sociedade; e enquanto instrumento político. No primeiro nível, através do arcabouço jurídico (legislação) que dá ao Estado controle e papel normativo. No segundo nível, o Estado através da legislação e da educação/doutrinação cooperativista, impõe a criação de uma mentalidade capitalista, acelerando a tendência natural de evolução do capitalismo, com as cooperativas cada vez mais ligadas ou mesmo subordinadas a outros setores da economia. O terceiro nível, para o Estado "[...] as cooperativas representam um mecanismo eficaz para 'evitar o choque frontal' [...]" (BURSZTYN, 1985, p. 63), colocando como exemplo o regime militar pós-golpe de 1964, quando o Estatuto da Terra aprovado para frear as lutas no campo, tinha como um dos instrumentos, a criação de um sistema cooperativista regido pelo Estado. O aparato/aparelho repressor fez com que não fosse necessário aplicar o Estatuto da Terra (BURSZTYN, 1985, p. 61-63). No entanto, a proposta continuou "[...] como uma estratégia prioritária para a manutenção do controle do Estado das transformações na estrutura agrária necessárias à reprodução ampliada do capital no país" (BURSZTYN, 1985, p. 63).

Sobre o apresentado nos parágrafos anteriores, Silva (1992, p. 67) reafirma o que diz Bursztyn (1985) no sentido de que "[...] as cooperativas constituem uma forma de reprodução do capital, adotada para buscar a secularização do caráter capitalista do Estado" (SILVA, 1992, p. 67). Ocorre "[...] uma flagrante transformação das cooperativas em empresas, que sob o *status* de 'cooperativas' usufruem de evidentes vantagens se comparadas com outras empresas" (SILVA, 1992, p. 67). O autor reforça, também, o distanciamento dos princípios originais básicos como "livre adesão" e "controle democrático". Este autor, fundamenta esse distanciamento ao colocar que mesmo que o pensamento cooperativista tenha surgido como uma das expressões das contradições sociais da Revolução Industrial e que as primeiras cooperativas foram concebidas em suas origens como uma das formas de luta anticapitalista, "[...] enquanto fenômenos historicamente determinados, as cooperativas acabam por conformar-se às características da formação social onde estão inseridas, em determinadas conjunturas" (SILVA, 1992, p. 69).

Assim, não é sem motivo que no caso do Brasil "[...] a defesa da cooperativa aparece de modo contundente como alternativa às determinações da lógica da lucratividade" (SILVA, 1992, p. 65) e com forte presença do cooperativismo empresarial.

3.2.1 As Cooperativas habitacionais e o mercado imobiliário habitacional

O mercado imobiliário habitacional, como qualquer outro mercado, é "o mecanismo regulador que toma o lugar do Estado - da autoridade" (GALBRAITH, SALINGER, 1992, p. 31), mas se o mercado falha, o argumento contra a intervenção do governo também falha. Além do mais, esses autores acrescentam que a concorrência é quem garante a impessoalidade da fixação dos preços ou seja, fora do controle de qualquer participante do mercado. O mercado imobiliário, a exemplo dos demais, está ajustado à sociedade de classes com suas diferenças, desigualdades e contradições. Assim, é que a habitação, enquanto mercadoria, mesmo que considerada especial em função de suas particularidades, é subordinada à lógica capitalista.

O caráter especial da mercadoria habitação - considerada a mais importante do mercado imobiliário - é trabalhado por diversos autores. Para Peruzzo (1984, p. 45)

[...] a habitação enquanto mercadoria, que se diferencia de outras mercadorias, tem algumas características específicas, como: uso prolongado, elevado valor de troca, absorvedora de espaço, apta a internalizar valor. Seu

uso, acoplado ao espaço, ao mesmo tempo que é consumido pelo valor de uso, pode aumentar seu valor graças à incorporação das externalidades.

Harvey (1980), ao trabalhar essa questão na economia capitalista contemporânea, identifica seis aspectos que caracterizam a diferenciação da terra e suas benfeitorias, entre elas a habitação, em relação às demais mercadorias: a) não podem deslocar-se livremente. Ao contrário de outras mercadorias, têm localização fixa; b) são mercadorias que nenhum indivíduo pode dispensar. Existir significa ocupar espaços para as mais diversas atividades como trabalhar, morar, entre outras; c) mudam de mão relativamente com pouca frequência. Assume a forma de mercadoria com pouca frequência; d) o solo é algo permanente e a probabilidade de vida das benfeitorias é muitas vezes considerável; e) a troca no mercado ocorre em um momento do tempo, mas o uso se estende por um período de tempo; e f) o solo e suas benfeitorias têm usos diferentes e numerosos que não são mutuamente exclusivos para o usuário. Acrescenta, que por não se constituírem em mercadorias quaisquer, "[...] os conceitos de valor de uso e valor de troca assumem significado em uma situação mais do que especial" (HARVEY, 1980, p. 135).

Entre as características da mercadoria habitação, Castro (1999, p. 14) aponta a absorvedora de espaço como sendo um dos obstáculos que enfrenta a produção imobiliária da moradia enfatizando que a "[...] produção imobiliária é o único setor para o qual cada processo produtivo implica o uso de um novo solo, sendo que este não é passível de reprodução pelo capital". Portanto, a propriedade privada do solo coloca obstáculos aos construtores dado que estes têm que antecipar uma parte do seu capital para a aquisição do terreno, o que significa um custo significativo para a produção de moradia por seu caráter não reprodutível e monopolizável. Em decorrência, a disponibilidade permanente de terrenos é condição fundamental para o mercado imobiliário habitacional se constituir e se desenvolver (RIBEIRO, 1982).

O acima exposto explica a importância da localização no espaço urbano construído para a determinação dos preços da mercadoria moradia. "A utilidade da mercadoria moradia não é apenas definida pelas suas características internas enquanto construção. Seu valor de uso é também determinado pela articulação espacial de objetos imobiliários" (RIBEIRO, 1982, p. 38). Isto faz com que a localização seja um elemento importante no processo de valorização fundiária e imobiliária.

Outro obstáculo à produção da moradia é a longa duração do período de rotação do capital imobiliário na produção e no consumo, o que pode acarretar longo período para se

reiniciar o ciclo produtivo. A maneira que o mercado imobiliário encontra para eliminar esse obstáculo é através do financiamento. Sobre isto Castro (1999, p. 15) afirma que "[...] exige-se a participação de um capital que financie estes dois momentos do processo global de produção, permitindo a circulação e retirada destes capitais de seus ciclos particulares no menor tempo possível". Posto isto, destaca-se a importância do financiamento tanto do ponto de vista da produção como para garantir, por parte dos consumidores, acesso à moradia. Ademais, um dos elementos provocadores de crise no mercado imobiliário habitacional é a escassez de financiamento público.

No tocante ao acesso, a moradia enquanto mercadoria com toda sua particularidade é acessível àqueles que podem pagar, a preço de mercado, e não para todos aqueles que dela precisam, mas não se constituem em demanda solvável. Aliás, a falta dessa demanda também é obstáculo para o desenvolvimento do mercado imobiliário habitacional e fator de crise no mesmo.

Sobre esse aspecto excludente do mercado imobiliário da habitação, Castells (2000, p. 231) coloca que "[...] isto é consequência de que o mercado imobiliário organiza suas atividades e atua sob a lógica do lucro, como o é todo o processo de concentração-racionalização capitalista". Acrescenta, que isto significa que no mercado imobiliário "[...] não há praticamente produção privada de moradia 'social' ao mesmo tempo que encontramos indústrias que fabricam bens de consumo destinados a todas as faixas de renda" (CASTELLS, 2000, p. 230).

Peruzzo (1984, p. 46) ao trabalhar essa exclusão ao acesso à moradia, através do mercado imobiliário, de segmentos carentes, coloca que isto ocorre inclusive em relação a casa própria construída com financiamento estatal, em função do conjunto de requisitos oficiais impostos aos que pleiteiam a mesma, como foi o caso da política habitacional implementada através do BNH, com forte participação do Estado no mercado imobiliário habitacional no conjunto das atividades voltadas à produção e à distribuição de moradias, bem como na determinação dos aluguéis. O princípio da seletividade no acesso era um elemento presente no mercado imobiliário habitacional sob a égide do BNH.

Dada a importância da política habitacional gestada no período da ditadura militar e implementada através do BNH (1964-1986) para o desenvolvimento do mercado imobiliário habitacional, com forte participação das cooperativas habitacionais, é importante apresentar aspectos de sua caracterização segundo Arretche (1990).

A forte intervenção do Estado foi uma característica do mercado imobiliário habitacional no período, que tendo à frente o BNH se constituiu em um dinâmico mercado de acesso à casa própria.

Arretche (1990, p. 23-24) coloca que esse mercado foi segmentado em dois subsetores, operados por agentes distintos e dirigidos a públicos diferentes, com o Estado tendo atuação estratégica na definição das condições de investimento e operação dos agentes privados.

O primeiro subsetor - o da promoção privada - era dirigido aos setores de renda média e alta e operado por agentes privados do sistema (agentes financeiros, promotores e construtores imobiliários). A intervenção do Estado foi regulamentária desde o processo de financiamento à produção, ao estabelecimento das condições de investimento dos agentes privados no mercado. A regulamentação do mecanismos de operação era de responsabilidade do BNH.

O segundo - o da promoção pública - era direcionado para os segmentos de baixa renda e operado por agências estatais, criadas especificamente para a finalidade, na qualidade de agentes promotores em associação com empresas privadas de construção. O Estado desempenhou atividades estatais do tipo "produtivo associado", substituindo o setor privado em determinados momentos do processo produtivo.

Aspecto fundamental a ser enfatizado é que apesar da diferença quanto ao caráter público ou privado, Arretche (1990, p. 24) coloca que esses dois subsetores/subsistemas

[...] operam segundo a mesma lógica: a lógica da empresa privada, segundo a qual investimentos sem retorno implicam a inevitabilidade da falência. Trata-se, assim, de uma forma particular de intervenção estatal no setor, em que se combinariam a atuação de tipo regulatório e a atuação de tipo produtivo, operando com agentes diferenciados, porém, segundo o mesmo procedimento.

Sobre, especificamente, a inserção das cooperativas habitacionais no mercado imobiliário habitacional, algumas considerações merecem ser apresentadas a partir de alguns autores.

Ribeiro (1997) situa as cooperativas habitacionais e no segmento capitalista do mercado imobiliário habitacional, ao identificar três submercados: o submercado de cooperativas e companhias estaduais de habitação (COHABs); o submercado normal; e o submercado monopolista. Quanto ao submercado das cooperativas e COHABs. Ribeiro (1997, p. 124) coloca:

No submercado supridos pelas cooperativas e COHABs, o preço da moradia será regulado por condições específicas, na medida em que se trata de uma produção capitalista cujo produto não circula necessariamente como capital.

Com efeito, como o promotor neste caso é um organismo público (COHAB) ou os próprios compradores (cooperativas), em princípio, não é apropriação de um lucro de incorporação que orienta a produção. Isto é possível pela função direta ou indiretamente exercida pelo Estado, que, financiando com subsídios a produção e a comercialização, fornece um capital que circula de maneira desvalorizada.

Era de se esperar que ao adotar os princípios do cooperativismo, as Cooperativas Habitacionais não operassem como pólo privado de acumulação ou se articulassem com objetivos não lucrativos. No entanto, Castro afirma que a inserção das Cooperativas Habitacionais "[...] na estrutura econômica capitalista as obrigue a atuar dentro de parâmetros definidos pelo mercado" (2001, p. 1484).

A viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos está condicionada ao estabelecimento de um fluxo de capitais que compatibilize entradas com gastos previstos no cronograma orçamentário de cada etapa da construção como, entre outros: aquisição do terreno; implantação de infra-estrutura; construção das edificações; áreas para estacionamento e atividades de lazer; taxa de administração; emolumentos; assessoria técnica; e publicidade. Castro (1999, p. 142) acrescenta que tudo isso "[...] onera o processo e exige um dimensionamento do número de contribuições que contemple tanto a previsão orçamentária do empreendimento como as condições financeiras dos associados" (CASTRO, 1999, p. 142).

Bucci (1994) ao abordar como as empresas de assessoria técnica podem contribuir para o caráter mercantil da produção cooperada de habitação coloca:

Mas, se uma característica fundamental para o processo de produção da moradia é a possibilidade de apropriação dos benefícios com a localização e a valorização do solo, a redução dos custos de produção diretos ou indiretos, e a melhoria da qualidade da moradia por meio da gestão que o usuário ou consumidor pode realizar, o caráter não mercantil da produção pode ser transformado pela mediação das empresas de assessoria. A cooperativa 'vende' o empreendimento ao associado com uma projeção de custos e obtém adesão, mas a gestão do empreendimento por outra empresa permite sua transformação em canal de transferência dos resultados do processo (BUCCI, 1994³⁹ apud CASTRO, 1999, p. 143).

Isto pode ser extensivo às construtoras que atuam de forma similar, organizando e gerindo os empreendimentos.

A adoção de procedimentos do mercado tais como a cobrança de juros de mercado e

³⁹ BUCCI, M. P. D. **Aspectos jurídicos do cooperativismo e das cooperativas de habitação no Brasil**. 1994. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade Estadual de São Paulo, São Paulo, 1994.

utilização de índices de correção como o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), contribui para excluir a população de renda mais baixa enquanto usuária da cooperativa, além de comprometer os princípios cooperativistas. Sobre estes índices incidem todos os reflexos do mercado, como o aumento nos preços dos combustíveis. Aliado a isto, acrescenta-se o fato de que, via de regra, as cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento contratam - ou utilizando termo do mundo globalizado -, fazem parcerias com construtoras para execução das obras. Esta terceirização onera, mais ainda, os valores dos imóveis, uma vez que sobre os custos incide o percentual referente ao lucro da construtora, sob forma de prestação de serviços (taxa de administração). Acrescenta-se, ainda, que a falta de credibilidade do sistema, a concorrência e a competitividade do mercado imobiliário leva essas cooperativas a adotarem campanhas publicitárias - tanto na TV, como em jornais, folders, entre outros -, o que significa mais um item a ser considerado no cálculo do valor do imóvel.

Aliás, sobre essa questão, Rech (2000, p. 17) afirma que:

[...] a absorção da idéia cooperativa pelo sistema capitalista inviabilizou as possibilidades de cooperação total e, com exceção de algumas experiências em países com tradição cultural coletivistas, as cooperativas capitulam quase sempre ao predomínio do capital e acabam por pender muito mais em direção a empresas com características profundamente comerciais e pouco se importando com os interesses dos trabalhadores.

Ao se abordar na sociedade capitalista qualquer forma de produção da moradia e seu funcionamento, o que não poderia ser diferente para a produção cooperativada em uma economia de mercado, duas questões se apresentam como fundamentais. Uma é a apontada por Villaça (1997⁴⁰ apud Castro, 1999, p. 134) quanto ao fato de que "a casa própria constitui-se historicamente na forma desenvolvida de moradia adequada ao conjunto de princípios que regem as sociedades capitalistas". A outra, é a importância do financiamento para a produção da moradia, principalmente por esta ser um produto diferenciado. É cara e demanda tempo para sua realização, imobilizando um volume significativo de capital por longo período e o capital financeiro exige remuneração com altas taxas de lucros. Esta característica do mercado imobiliário dificulta e mesmo torna impeditivo o acesso à moradia para a população com menor renda.

⁴⁰ VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 1998.

3.3 LEGISLAÇÃO COOPERATIVISTA: CONFLITOS, AVANÇOS E IMPASSES

A atual Constituição Federal Brasileira no que diz respeito às cooperativas representa um avanço para o movimento cooperativista, uma vez que garantiu uma série de conquistas. Cortou a possibilidade de existência de uma legislação de conteúdo arbitrário e de cerceamento ao surgimento e liberdade de funcionamento de cooperativas, pois dava ao Estado grande poder de interferência e tutela sobre as mesmas. A linha de funcionamento definida pela Constituição Federal a respeito das cooperativas está inserida no Capítulo dos "Direitos Individuais e Coletivos", em seu Artigo 5º, incisos XVII, XVIII, XIX, XX e XXI, garantindo princípios cooperativistas tais como: livre acesso e adesão voluntária; controle, organização e gestão democrática; autonomia e independência. Entre as conquistas, vários autores destacam:

- autonomia das cooperativas (Art. 5º, inciso XVII). Garante que a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, vedada a interferência estatal no seu funcionamento;
- papel do Estado (Art. 174, §2º). Assegura apoio e estímulo legais ao cooperativismo e outras formas de associativismo;
- regime tributário adequado (Art. 146). Garante através de lei complementar o estabelecimento de normas quanto ao adequado tratamento tributário ao Ato Cooperativo praticado pelas cooperativas, o que significa, a consagração do conceito de Ato Cooperativo na Constituição e a vinculação com lei complementar, obrigando o legislador a definir o tratamento tributário adequado;
- proteção da atividade garimpeira através cooperativas (Art. 174); e
- participação na política agrária.

Todavia, a inexistência de uma legislação cooperativista regulamentando o Texto Constitucional, de 1988, mantém as dificuldades para a criação e funcionamento das cooperativas, além de desvirtuar a concepção cooperativista.

Na falta da regulamentação, no geral, prevalece a Lei Nº. 5.764, de 16 de dezembro de 1971, que rege o sistema cooperativista. O superintendente da OCB, Valdir Collato (2000, p. 9), coloca que a "[...] principal batalha é pela modernização. Esperamos, há quase uma década, por uma nova lei. A legislação que rege o sistema é de 1971 e funciona como uma

camisa-de-força [...] e porque o excesso de tributação sobre um sistema que, por definição, não se pode visar lucro?".

No entanto, há também a corrente que propugna não ser necessário uma nova lei cooperativa, defendendo a manutenção da Lei Nº. 5.764/71, por considerá-la uma grande conquista por ter propiciado um novo período para o cooperativismo brasileiro. Bulgarelli (apud PERIUS, 2003, p. 7) denomina esse período como "[...] o da revolução e da modernização das estruturas [...]", acrescentando que "[...] a atual lei permitiu a renovação e reorganização das cooperativas em suas estruturas fundamentais, oferecendo diversas 'aberturas' que ensejaram o desenvolvimento do modelo econômico de cooperação, sob forma de empresas modernas e dinâmicas, [...]".

No entanto, o problema não se restringe apenas a falta de regulamentação do Texto Constitucional, mas também da legislação referente ao assunto aprovada no governo Fernando Henrique Cardoso. Rech (2000) coloca que "[...] surpreendentemente, as leis mais recentes e outros provimentos relacionados às cooperativas ou são profundamente autoritários ou, pelo menos, muito restritivos [...]", citando como exemplos a Lei Federal 9.532/97 e a Resolução do Conselho Monetário Nacional/Banco Central do Brasil 2.608, de 27 de maio de 1999 (RECH, 2000, p. 21). Mais recentemente, já no governo Lula, tem-se como exemplo a Medida Provisória Nº. 135/2003 que altera o regime tributário das cooperativas, como será visto adiante.

3.3.1 A tramitação da legislação cooperativista

A reforma da lei cooperativista, demandada pela Constituição Federal, para substituição da Lei nº. 5.764, de 16 de dezembro de 1971, que define a Política Nacional de Cooperativismo, de acordo com Perius (2003) busca os seguintes objetivos: expurgar o entulho autoritário caracterizado pela forte interferência do Estado na vida das cooperativas; criar um processo de transição para a autogestão, fundamentada na consolidação da autonomia; compatibilizar os atos constitutivos da fundação da sociedade cooperativa com a legislação; consagrar o voto secreto e o regulamento do processo eleitoral; estabelecer a moratória para as sociedades cooperativas; melhorar as condições de fiscalização dos Conselhos Fiscais; e implementar o autocontrole.

O Congresso Nacional sinalizou para uma nova legislação cooperativista, ao deferir, em 08 de dezembro de 1999, o Requerimento nº. 719, de autoria do senador Pedro Simon - RS,

que aprovou a tramitação conjunta dos três Projetos de Lei Cooperativista⁴¹ - dispõem sobre as sociedades cooperativas -, conferindo a um único relator os mesmos (PERIUS, 2003). No entanto, a nova lei que venha a substituir a Lei nº. 5.764, de 16 de dezembro de 1971, que define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas e dá outras providências⁴², ainda não teve sua tramitação finalizada. Na Câmara Federal sobre a matéria foram protocolados nove Projetos de Lei Cooperativista - um em 1988, seis em 1989 e um em 1990, dentre os quais seis tramitam conjuntamente⁴³. No total, são catorze Projetos de Lei Ordinária sobre a matéria em tramitação no Congresso Nacional.

A quantidade de projetos de lei - ao todo são sessenta e sete - que existe no Congresso Nacional, desde que a atual Constituição Federal foi promulgada em 1988, demonstra o quanto a matéria é complexa, causando polêmica não só em relação ao conteúdo mas também quanto a necessidade de uma nova lei cooperativista, pois há a corrente que defende a conservação da Lei nº. 5.764/71 por concebê-la como a grande conquista cooperativista, mesmo que tenha surgido em um momento muito difícil da vida nacional - em plena ditadura militar - e, por isso mesmo o seu caráter autoritário. Há também os que defendem que essa lei é boa, mas incompleta já que não abrange todos os ramos do cooperativismo, necessitando aprofundamento⁴⁴.

Assim, para Perius (2003) além da complexidade essa multiplicidade de projetos de Lei reflete também a falta de unicidade do cooperativismo brasileiro. Isto já ficou demonstrado "[...] quando, em 1989, o Congresso Nacional protocolou diversos Projetos de Lei e após o registro na Câmara Federal, do PLC nº 1.706/89 (Dep. Fed. Ivo Vanderlinde - SC) veio a público a inconformidade dos cooperativistas brasileiros quanto à algumas propostas contidas no projeto pioneiro [...]" e com isso afirma que se este "[...] projeto tivesse

⁴¹ PLS nº. 171, de 25 de março de 1999, que dispõe sobre as sociedades cooperativas - senador Osmar Dias-PR; PLS nº. 228, de 17 de junho de 1999, que dispõe sobre as sociedades cooperativas - senador José Fogaça-RS; e PLS nº. 605, de 05 de novembro de 1999, que dispõe sobre as regras do Sistema Cooperativista Nacional, que compreende as cooperativas e seus órgãos de representação. - senador Eduardo Suplicy -SP.

⁴² A chamada Lei do Cooperativismo Brasileiro.

⁴³ PLC nº 1.706, de 13 de março de 1989, que dispõe sobre as sociedades cooperativas, do deputado federal Ivo Vanderlinde-SC. Primeiro Projeto de Lei protocolado, ao mesmo foram anexados os seguintes Projetos de Lei: PLC nº 3.559, de 30 de agosto de 1989, que dispõe sobre o sistema cooperativista nacional e as sociedades cooperativas - deputado federal Ruy Nedel-RS; PLC nº 3.727, de 18 de setembro de 1989, que dispõe sobre as sociedades cooperativas - deputado federal Jorge Hage-BA; PLC nº 3.912, de 04 de outubro de 1989, que regulamenta o parágrafo segundo do artigo 174 da constituição federal, dispondo sobre incentivo ao cooperativismo - deputado federal Fernando Bezerra Coelho-PE; PLC nº 3.525, de 28 de agosto de 1989, que dispõe sobre as sociedades cooperativas - deputado federal Carlos Cardinal-RS; PCL nº 3.768, de 12 de outubro de 1989, que dispõe sobre as sociedades cooperativas - deputado federal Vicente Bogo-RS; e PLC nº .799, de 21 de março de 1990, que dispõe sobre as pequenas cooperativas de produção agropecuária - deputado federal Antônio Marangon-RS.

⁴⁴ O Brasil é um dos únicos países do mundo que tem um sistema único de cooperativismo.

contemplado as reais aspirações do cooperativismo brasileiro não teriam surgido novos projetos" (PERIUS, 2003, p. 2). No entanto, nas três versões de Projetos de Lei que tramitam conjuntamente no Senado Federal, desde 08 de dezembro de 1999, também há questões polêmicas, entre as quais Perus (2003) destaca: definição dos limites constitucionais da ação e do papel do Estado em favor do cooperativismo; e a definição sobre a quem compete a representação do sistema cooperativista nacional.

No entanto, não é apenas a legislação ordinária sobre as sociedades cooperativas que apresenta o quadro acima. O mesmo ocorre com a tramitação e definição da legislação afim, contemplando o cooperativismo, a saber entre outras: legislação trabalhista; legislação bancária; legislação agrícola; legislação agrária; legislação habitacional; legislação sobre atividade garimpeira; e legislação sobre saúde. São cinquenta e três Projetos de Lei sobre matérias afins protocolados no Congresso Nacional. Entre esses, onze⁴⁵ Projetos de Lei de origem na Câmara Federal tratam, direta ou indiretamente de cooperativas habitacionais ou de habitação cooperada. Quanto ao mérito desses onze Projetos de Lei, pode se destacar:

a) a proposta de alterações no FGTS, propondo dar prioridade para as cooperativas habitacionais, quando dos financiamentos dos programas habitacionais vinculados a recursos desse fundo e a inclusão de um representante do cooperativismo no seu Conselho Curador. Na justificativa do Projeto de Lei, Müller (1991) defende a proposta ao afirmar que

[...] a legitimidade das cooperativas habitacionais no setor da habitação popular está plenamente consagrada. Nos seus vários anos de existência, o cooperativismo habitacional prestou uma grande contribuição ao país, ao construir milhares de unidades residenciais destinadas à faixa da população de menor poder aquisitivo (MÜLLER, 1991, p. 3504-3505).

⁴⁵ Projeto de Lei n. 109-C, 02 de março de 1989, que estabelece normas para o adequado tratamento tributário do ato cooperativo - deputado federal Ruy Bacelar-BA; Projeto de Lei n. 6.129-C, de 18 de dezembro de 1990, que estabelece diretrizes para uma Política Nacional de Habitação Rural e dá outras providências - deputado federal Francisco Rollemberg-SE; Projeto de Lei n. 360, de 19 de março 1991, que introduz alterações na Lei n. 8.036, de 11 de maio de 1990, que dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - deputado federal Amaury Müller-RS; Projeto de Lei n.1.282, de 13 de junho de 1991, que dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências - deputado federal Geraldo Alckmin Filho-SP; Projeto de Lei n. 4.717, de agosto de 1998, que disciplina as cooperativas habitacionais - deputado federal Franco Montoro-SP; Projeto de Lei n. 1.364-B, de 30 de junho de 1999, cria o programa Nacional de Habitação Rural - deputado federal Luiz Mainardi-RS; Projeto de Lei n.1.710-A, de 21 de setembro de 1999, que dispõe sobre auditoria contábil nas atividades de incorporações e construção de imóveis regidas pela Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 - deputado federal José Thomaz Nonô-AL; Projeto de Lei n. 3.189, de 7 de junho de 2000, que estabelece normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, de que trata o art. 236, § 2°, da constituição, e dá outras providências - deputado federal Pauderney Avelino-AM; GRAZIANO, Xico. Projeto de Lei n. 167, de 29 de novembro de 2000, institui o Novo Estatuto da Terra, que dispõe sobre a Política Fundiária e Agrícola, e dá outras providências - deputado federal Xico Graziano-SP; Projeto de Lei n. 203, de 16 de maio de 2001, que dispõe sobre as novas regras do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências - deputado federal Pompeto Mattos-RS; Projeto de Lei n. 466, de 20 de março de 2003, que institui o Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais e dá outras providências - deputado federal Ary Vanazzi-RS.

Acrescenta que, no entanto, o governo federal, nos últimos anos "[...] vem criando dificuldades para o funcionamento das cooperativas. Os recursos vêm sendo sistematicamente negados e agora estão sendo desviados para as empresas de construção civil, através de programas como o Plano Empresário Popular (PEP), aprovado pela Resolução nº. 12 do conselho Curador do FGTS [...]", o que significa "[...] para os adquirentes dos imóveis, uma grande desvantagem: enquanto as cooperativas vendem os imóveis a preço de custo, os construtores negociarão a preço de mercado" (MÜLLER, 1991, p. 3504-3505). A apresentação do projeto de lei, em 1991, ocorreu em um quadro de escassez e redirecionamento do financiamento estatal para a habitação, o que propiciou, como será demonstrado mais adiante, o surgimento das cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento de seus sócios;

b) as propostas que dispõem sobre o SFH, propondo novas regras ou alterações que contemplam as cooperativas habitacionais: incluindo-as como um dos operadores dos recursos oriundos do SFH; criando um Fundo de Habitação (FH) destinado a financiar, exclusivamente através de Cooperativas Habitacionais, a construção de conjuntos habitacionais para trabalhadores urbanos e rurais; propondo que os saldos devedores e as prestações sejam atualizadas pelo reajuste salarial da categoria profissional do mutuário; e

c) a proposta para o estabelecimento de normas para o adequado tratamento tributário do Ato Cooperativo, incluindo as cooperativas habitacionais, bem como o tratamento especial com redução dos emolumentos por serviços notariais e registrais da casa própria através de cooperativas habitacionais.

Ainda sobre esses onze Projetos de Lei destacados acima, em especial, um causou muita polêmica com a OCB, a CONFHAB e federações estaduais de cooperativas habitacionais se posicionando contra e trabalhando pela sua não aprovação. Trata-se do Projeto de Lei nº. 4.717/98, do ex-deputado federal Franco Montoro-SP que "[...] disciplina as cooperativas habitacionais". O argumento central utilizado pelas entidades do sistema cooperativista é que não se tratava de uma proposta de regulamentação e sim uma "camisa de força" para as cooperativas habitacionais. O atual presidente da CONFHAB, Jaime Calado (2003), afirma que o projeto "é ruim" e acrescenta: "[...] um projeto só proibindo. Proibia tudo. Restringindo e suspeitando [...]"⁴⁶. A mobilização contra esse Projeto de Lei foi muito grande. Realizou-se seminário, debate na Câmara Federal e foi solicitado o seu arquivamento. Como resultado, foi

⁴⁶ Entrevista concedida à autora da dissertação (12 de dezembro de 2003).

feito um acordo da Frente Parlamentar de Cooperativistas com o Congresso, no sentido de não se falar nesse assunto até a aprovação da nova lei das cooperativas.

Quanto à motivação para a regulamentação das cooperativas habitacionais antes da definição da nova lei cooperativista, Jaime Calado (2003) coloca que

[...] em 1996 com a crise de financiamento na habitação houve um boom das cooperativas habitacionais autofinanciáveis em São Paulo, Distrito Federal, Rio de Janeiro e tal e algumas áreas da construção civil começaram a ver as cooperativas como uma concorrente e logo jogaram um projeto de lei para regulamentar o cooperativismo habitacional ⁴⁷.

Finaliza acrescentando: "[...] ora, existe uma lei das cooperativas, para todas as cooperativas por que ter uma lei só para habitação? E aquela legislação que foi proposta lá, era uma coisa estúpida. É um preconceito legal" (CALADO, 2003)⁴⁸. Assim, a posição defendida, é só trabalhar por ramo cooperativista após aprovação da lei do cooperativismo, mas que se a direção for restringir, é melhor deixar como está.

Mais recentemente, em junho de 2003, começou a tramitar na Câmara Federal o Projeto de Lei nº. 466, de autoria do deputado federal Ary Vanazzi-RS que "institui o programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais e dá outras providências". O objetivo é o de fomentar empreendimentos habitacionais dando prioridade às cooperativas habitacionais, mediante a aplicação de recursos da União, inclusive a fundo perdido, no seu financiamento, para atender famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos. No entanto, este Projeto de Lei amplia sua abrangência ao estabelecer normas específicas para o funcionamento de cooperativas habitacionais.

Enquanto justificativa, o deputado coloca a de assegurar "[...] tratamento prioritário para os empreendimentos implantados por cooperativas habitacionais no âmbito das ações da União no setor e regular particularidades importantes para o correto funcionamento de tais cooperativas" (VANAZZI, 2003, p.3). Acrescenta, ainda, que se procura "[...] coibir a utilização da cooperativa habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com fim de lucro, mediante a previsão de severas sanções [...]" pois como também afirmado por outros, "[...] as vantagens fiscais e creditícias asseguradas às cooperativas têm levado à constituição de 'cooperativas de fachada' que, em nome da importância do cooperativismo para o desenvolvimento do país como um todo, devem ser combatidas com vigor" (2003, p. 4). É evidente que o exposto não é acatado unanimemente. Como será visto no Capítulo III,

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Ibid.

há questionamentos entre os cooperativistas que atuam no ramo habitacional sobre essas propaladas "vantagens" fiscais e creditícias.

Em relação à receptividade que esse Projeto de Lei está obtendo no meio cooperativista, a informação que se tem, é que a CONFHAB não se posicionou, ainda sobre o mesmo.

Uma das conquistas constitucionais para o cooperativismo brasileiro foi o reconhecimento do conceito de Ato Cooperativo na Constituição Federal Brasileira de 1988. Sobre isto, Rech (2000, p. 149) enfatiza que este é "[...] um dos pontos de maior nervosismo, complicações e dor de cabeça das cooperativas [...] mesmo que a Constituição Federal (art. 146, III, "e") tenha determinado tratamento tributário adequado ao Ato Cooperativo praticado pelas sociedades cooperativas [...]". Isto, acrescenta o autor, é decorrente da falta de uma legislação que esclareça os casos em que ocorreria o tratamento adequado. Em decorrência disso, o fisco não tem dado a devida compreensão para as empresas cooperadas.

O artigo 146 da Constituição Federal delegou à lei complementar estabelecer normas em matéria de legislação tributária, para definir o adequado tratamento tributário ao Ato Cooperativo praticado pelas sociedades cooperativas. Enquanto o Congresso Nacional não avança nessa direção, leis e medidas vão sendo ensejadas nem sempre nessa direção. Exemplo mais recente ocorreu com a publicação da Medida Provisória (MP) nº. 135, em 31 de outubro de 2003, que dispõe sobre alteração do regime tributário das cooperativas. Dentre as alterações destaque-se: a exclusão das sociedades cooperativas da não cumulatividade da CONFINS (art.10), excetuando-se os ramos agropecuário e eletrificação rural (infra-estrutura); e que as cooperativas de trabalho⁴⁹ passam a sofrer retenção na fonte de CSSL, COFINS e PIS/PASEP⁵⁰, cuja soma chega a 4,65%, sem prejuízo aos 1,5% do Imposto de Renda. A OCB considera que essas novas regras podem onerar ainda mais as cooperativas, estando atuando para excluir o Ato Cooperativo da base de cálculo do PIS/CONFINS para os ramos atingidos pela MP (COMUNICADO OCB/DEJUR⁵¹ 05/2003, 2004).

O exposto anteriormente é consequência da falta de regulamentação sobre que atividades desenvolvidas por cooperativas se constituem em Ato Cooperativo e, portanto, com direito a tratamento tributário diferenciado. Enquanto isso, prevalece o jogo da pressão e da

⁴⁹ As cooperativas de trabalho que se dedicam à prestação de serviços de limpeza, conservação, manutenção, vigilância, transporte de valores, locação de mão-de-obra, prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de créditos, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber.

⁵⁰ CSSL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, CONFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, PIS - Programa de Integração Social, PASEP - Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público.

⁵¹ DEJUR. Departamento Jurídico.

barganha dos ramos que têm maior força política para conseguir isenções ou que estão contemplados, conjuntamente, por políticas econômicas governamentais de caráter setoriais.

A Receita Federal está fazendo uma rediscussão sobre a matéria. Chamou, através da OCB, todos os ramos cooperativistas para conversar. A questão passa por identificar se a atividade desenvolvida por cada ramo se constitui em Ato Cooperativo.

No que diz respeito especificamente ao ramo habitacional, praticamente não há isenção tributária, à exceção do Imposto de Renda que é só declarado. No entanto, a construtora e outros serviços contratados pagam, e isso é repassado para o preço do imóvel. Todos os outros impostos (Imposto sobre Circulação de Mercadorias - ICMS, Imposto de Transmissão, Imposto sobre Serviço - ISS, obrigações e direitos trabalhistas e sociais) são pagos. A defesa de que a atividade desenvolvida pelas cooperativas habitacionais se constitui Ato Cooperativo passa, principalmente, pelo fato de que seu objetivo - a moradia - tem uma finalidade social. Além do mais tem um aspecto característico da cooperativa habitacional, qual seja: só atende ao sócio, não trabalhando para terceiros. De acordo com Calado (2003) isto ficou patente na reunião, na qual ele participou, do representante da Receita Federal com os representantes da OCB. Na ocasião, o representante da Receita Federal afirmou sobre as cooperativas habitacionais: "[...] em alguns ramos eu fiquei calado, mas aqui é tão claro que é um Ato Cooperativo, eu vou dizer a vocês que isso é um Ato Cooperativo, não tem jeito, então qualquer legislação que for pertinente nesse sentido tem que amparar as cooperativas habitacionais".⁵²

A defesa do tratamento diferenciado para as cooperativas habitacionais é extensiva aos emolumentos por serviços notariais e registrais da casa própria, já que na legislação atual não há diferença de preços nem eliminação de qualquer taxa. A única diferença é o momento da escrituração do imóvel que é feita no final do empreendimento, diferentemente das antigas cooperativas habitacionais (modelo BNH/INOCOOPs) e nos atuais financiamentos pelo SFH/CEF. Também, os empreendimentos das cooperativas habitacionais autofinanciáveis não estão sujeitos, por ocasião do lançamento, à Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre Condomínio e Incorporações e que estabelece, dentre outros aspectos, as responsabilidades individuais e coletivas dos condôminos. "Esta exigência legal pode ser atendida na finalização do

⁵² Entrevista concedida à autora da dissertação (12 de dezembro de 2003).

empreendimento, reduzindo os custos iniciais, particularmente com registro e constituição de condomínio" (CASTRO, 1999, p. 141).

Sobre esta matéria, o depoimento de Calado (2003) é muito elucidativo:

[...] quando a gente diz custos cartoriais, aí inclui também as prefeituras. Na maioria dos países você registra as coisas em um lugar só. Ou você registra no Cartório ou você registra na prefeitura. Aqui, são nos dois locais e isso é caro e, as vezes, você perde um tempo danado porque um diz que não é assim, o outro diz que é. É uma loucura. Você tem que hoje, ao adquirir o imóvel registrar logo o contrato, depois disso você tem que pegar alvará na prefeitura para fazer a obra, para isso você tem que registrar no CREA, você tem que registrar no Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), aí você tem que registrar na prefeitura. Aí, você começa a recolher aquele monte de impostos, taxas. Depois você vai ter que ter uma escritura de destinação, se for apartamento, e são caras as escrituras. Depois você vai ter que ter certidão de característica do imóvel, depois você tem que pegar uma Certidão Negativa de Débito (CND) lá no INSS. É tanta coisa que você quando chega no final e vai passar a escritura, tem que pagar Imposto de Transmissão. Então são muitas taxas e burocracia.⁵³

Não restam dúvidas sobre a complexidade da temática legislação cooperativista desenvolvida nesse item. De uma forma genérica, em relação à legislação brasileira que dispõe sobre o sistema cooperativista, duas fases ou momentos são identificados: a primeira fase que vai de 1932, quando entra em vigor a primeira lei cooperativista - Decreto nº 22.239/32 - até a promulgação da atual Constituição Federal Brasileira em outubro de 1988; e a segunda fase à partir da promulgação da Constituição.

Na primeira fase, que se inicia no governo Vargas, a legislação consolida um modelo cooperativista conservador, paternalista e intervencionista. A Lei nº 5.764/71, ainda em vigor face a não regulamentação da matéria constante na Constituição Federal, impôs um modelo cooperativista com uma estrutura organizacional muito rígida e limitativa, dificultando a constituição e funcionamento das cooperativas.

Na segunda fase, a Constituição Federal representa um avanço, ao possibilitar a liberalização do sistema cooperativista. Ao impedir a existência de uma legislação de conteúdo arbitrário e de cerceamento ao surgimento e liberdade de funcionamento, garante, entre outros, autonomia e independência às cooperativas. Entretanto, a falta de regulamentação da matéria constitucional referente ao cooperativismo acarreta, no mínimo, contradições entre o sistema cooperativista brasileiro que vem se desenvolvendo com maior intensificação a partir da década de 1990 e a legislação constitucional.

⁵³Ibid.

A falta de regulamentação favorece os ramos cooperativistas que tem maior poder de pressão política, auferindo benefícios governamentais através de legislação de caráter pontual e setorial. Ao mesmo tempo, possibilita a adoção de leis e ações de caráter restritivas. Não é sem motivação a defesa, por parte de setores do movimento cooperativista, da tese de que não há necessidade de uma nova lei sobre cooperativas.

A demora na regulamentação é resultado do jogo de interesses voltados para garantir total liberalização do sistema cooperativista brasileiro, sem o controle do Estado mas também sem as "amarras" de uma legislação que impeça os abusos na prática cooperativista.

3.4 COOPERATIVISMO NO BRASIL

Antes de surgir, no último quartel do Século XIX, as primeiras cooperativas no Brasil, ocorreram várias experiências de caráter associativo. Schneider (1999) cita como exemplos: os "quilombos" (grifo do autor) que se constituíam em colônias auto-suficientes; as "confrarias de negros" que assumiam muitas funções semelhantes às das corporações da Idade Média, com caráter social e beneficente; e as reduções jesuítas no Rio Grande do Sul, eliminadas por decisão político-militar das Coroas de Espanha e de Portugal. Sobre esta última, Camacho (1997) coloca que em 1610, a fundação das primeiras reduções jesuítas no Brasil marca o início da construção de um estado cooperativo em bases integrais, acrescentando que "[...] por mais de 150 anos deu exemplo de sociedade solidária fundamentada no trabalho coletivo, onde o bem-estar do indivíduo se sobrepunha ao interesse econômico" (1997, p. 14).

Em 1847, um grupo de imigrantes europeus liderados pelo francês Jean Maurice Faivre, adepto das idéias de Charles Fourier, funda a colônia Tereza Cristina, no Paraná, organizada em bases cooperativistas. Apesar da pouca duração, essa organização contribuiu para afirmação do movimento cooperativista no Brasil (www.oces.org.br/cprtvsno.htm, em 21/10/1999). Mas, esta não foi a única experiência durante o Império na região de imigração européia não-portuguesa. Schneider (1999, p. 290) diz que ocorreram várias experiências de associação econômica, "[...] algumas inspiradas no modelo 'falanstérios' de Charles Fourier nos anos 40 e 80 do século XIX, outras já inspiradas em modelos cooperativos[...]".

De acordo com vários autores, a proclamação da República propiciou um ambiente mais favorável à liberdade de associação, favorecendo o surgimento das primeiras organizações efetivamente cooperativas. Assim, Schneider (1999, p. 290) coloca que

[...] o cooperativismo brasileiro, na sua expressão rochdaleana, se originou com a implantação das primeiras cooperativas de consumo em 1891, em Limeira. São Paulo, em 1894, no Rio de Janeiro, em 1895, em Camaragibe de Pernambuco e, em 1897, em Campinas, São Paulo.

No início do século XX, de acordo com Schneider (1999), ocorreram no Rio Grande do Sul importantes experiências brasileiras de cooperativas de crédito rural do sistema Raiffeisen, experiência alemã de "Caixas Rurais" baseada essencialmente na ajuda mútua. No entanto, Rech (2000) coloca que foi o modelo conservador inglês que se impôs com a legislação brasileira tendo desempenhado importante papel para a consolidação desse modelo.

Quanto ao quadro atual do sistema cooperativista brasileiro, dados⁵⁴ da OCB, de dezembro de 2003, registram 5 762 718 cooperados em 7 355 cooperativas singulares⁵⁵ distribuídas em vinte e seis estados e Distrito Federal. Compõem, ainda, o sistema coordenado pela OCB, oitenta e uma cooperativas centrais, setenta e seis federações e treze confederações.

As cooperativas estão classificadas, de acordo com a OCB, em treze ramos: Agropecuário; Consumo; Crédito; Educacional; Especial; Infra-estrutura; Habitacional; Mineral; Produção; Saúde; Trabalho; Turismo e Lazer; e Transporte de Cargas e Passageiros. Os três ramos com maior número de cooperativas são o de trabalho, o agropecuário e o de crédito com, respectivamente, 2 024, 1 519 e 1 115 cooperativas. Por número de cooperados, os três maiores ramos são o de consumo, crédito e agropecuário com, respectivamente, 1 920 311, 1 439 644 e 940 482 cooperados.

Regionalmente, ao se considerar o número de cooperativas, Sudeste e Nordeste são as regiões que computam os maiores números de cooperativas com, respectivamente 3 161 e 1 634. Na sequência estão a região Sul com 1 270 cooperativas, a Centro-Oeste com 708 e a Norte com 582 cooperativas. Por número de cooperados, as regiões Sudeste e Sul concentram,

⁵⁴ Dados referentes às cooperativas registradas na OCB. Sabe-se que é significativo o número de cooperativas que não estão filiadas ao sistema.

⁵⁵ CRUZIO (2000, p. 14-16) classifica as cooperativas como: Singulares. Criadas para prestar serviços diretamente aos cooperados, atendendo um único objetivo econômico, político ou social; Centrais e Federações. Criadas com o objetivo de organizar, em comum e em maior escala, diversos serviços de, no mínimo, três cooperativas singulares filiadas, orientando e integrando as atividades dessa cooperativas; Confederações. Criadas para organizar, em comum e em maior escala, diversos serviços de no mínimo três cooperativas centrais ou federações, orientando e integrando sua atividades; Mistas. Criadas para prestarem serviços diretamente aos associados e atender a mais de um objetivo econômico, político ou social.

respectivamente, 55% e 29% do total de cooperados, o que significa 84% do total de cooperados no Brasil. Os 16% restantes estão distribuídos nas regiões Nordeste, Centro-oeste e Norte com, respectivamente, 8%, 6% e 2%.

O que significam esses dados quantitativos para o movimento cooperativista brasileiro?

Na apresentação do Censo das Cooperativas Brasileiras de 1977 (OCB, 1998) está destacado o fortalecimento, naquele momento, no Brasil da perspectiva cooperativista, enquanto poderosa alternativa às mazelas cíclicas do capitalismo. Mostra que o ramo agropecuário, por ser historicamente mais organizado e desenvolvido, tende a ajustar-se aos níveis compatíveis de competitividade no processo de globalização.

Em 2003 o desempenho das cooperativas no agronegócio foi significativo. De acordo com Machado Netto (2003, p. A3), de janeiro a agosto de 2003, as cooperativas agropecuárias movimentaram R\$ 5,8 bilhões, só no estado de São Paulo, o que significa mais de 25% dos resultados de toda a produção agropecuária paulista. Este dado assume maior relevância ao se considerar que foi o agronegócio o único setor que teve destaque na economia brasileira, sendo o maior responsável pelo saldo positivo de US\$ 16 bilhões da balança comercial brasileira no período, com um superávit de US\$ 23 bilhões. No geral, o sistema cooperativista brasileiro foi responsável, no ano em referência, por 6% do Produto Interno Bruto - PIB.

O cooperativismo urbano também tem se destacado pelo crescimento ocorrido. Machado Netto (2003, A3) coloca que

[...] as cooperativas habitacionais entregaram mais de 80 mil unidades nos últimos anos, a custo reduzido. O movimento das cooperativas educacionais, iniciado na década de 90, já conta com 38 unidades em todo o Estado. [...] O sistema de saúde cooperativo tem mais de 13 milhões de usuários e está disseminado por todo o Brasil, servindo até de modelo para outros países. As cooperativas de consumo eliminam intermediários e garantem gêneros mais baratos a centenas de milhares de famílias, servindo de referencial de preço nos locais em que atuam. Só uma dessas cooperativas já tem mais de 1 milhão de cooperados.

O grande desafio para as cooperativas desses ramos é, além de se constituírem uma "[...] possibilidade alternativa de organização produtiva, precisam configurar-se como instrumentos de políticas massivas de compensação social ao desemprego e a recessão, ou mesmo às crises cíclicas que abalam a produção e o consumo de bens e serviços" (OCB, 1998, p. 1).

Apesar da evolução do movimento cooperativista na virada século XX para o XXI, menos de 5% da população brasileira é associada a uma cooperativa, diferentemente de países da Europa, América do Sul ou América do Norte. Como ilustração, em 2000 a França tinha

25% da população cooperativada significando 10 milhões de pessoas, os Estados Unidos 22% (50 milhões), a Índia 10% (70 milhões) e a Argentina 20% (6 milhões).

Especialistas na matéria apresentam várias causas, porém as mais citadas são a falta de investimento em educação, que estimularia a prática associativa e o não reconhecimento pelos governantes da importância do cooperativismo e, portanto, de suas especificidades e do necessário tratamento diferenciado.

No entanto, é fato que o movimento cooperativista brasileiro vem passando por um processo de fortalecimento e expansão e, que os dados e projeções dos organismos que formam a estrutura cooperativista apontam para um cenário propício à continuidade deste processo. Também é fato que isto ocorre tendo como pano de fundo as mais diversas dificuldades, problemas e desafios, sejam de caráter interno ao sistema cooperativista, sejam de origem externa, mas com impacto direto nas cooperativas.

Oliveira (2001) destaca como principais problemas da gestão das cooperativas: a) falta ou esquecimento da educação cooperativa por parte dos cooperados; b) falta de cooperação entre as cooperativas quanto a suas atividades e a seus negócios; c) inadequação de modelos de gestão, inclusive com significativa falta de aplicação de modernos instrumentos administrativos; d) aplicação de modelos de gestão muito centralizados, consolidando uma administração presidencialista, que pode levar a problemas administrativos e a resultados operacionais inadequados; e) despreparo no trato com a concorrência, a qual se torna, de forma gradativa e acumulativa, cada vez mais forte e atuante; e f) confusão entre "propriedade de gestão" (grifo do ator) e "propriedade da cooperativa" (grifo do autor).

Rech (2000) apresenta uma outra ordem de dificuldades. O movimento cooperativista ainda encontra resistência em setores progressistas (sindical e político-partidário). Como uma das justificativas para que isto ocorra, apresenta a descaracterização do caráter social das cooperativas, assumindo papel de empresas com características comerciais.

Um outro aspecto a ser considerado quanto ao predomínio do capital é que a concorrência entre cooperativas pela necessidade de se adequar a um mercado cada vez mais competitivo, dificulta o relacionamento de conjunto do movimento cooperativista. Schneider (1999, p. 19) ao abordar esta questão explicita que a competitividade "[...] obrigou muitas cooperativas a criar organizações cada vez mais instrumentalizadas pelo governo, que as favorecia na medida de suas conveniências políticas, pondo em risco o processo participativo

interno". Pode-se acrescentar, ainda, que tal fator fere a autonomia e a democracia - princípios do cooperativismo.

A incorporação de mecanismos de mercado contempla a "necessidade" de se buscar lucro. Embora no cooperativismo o termo utilizado seja sobre e mesmo que o ideário cooperativista não indique a sua obtenção, ele sempre se mantém nas operações de compra, venda e retorno ao cooperativado.

Outra ordem de problema é decorrente da legislação, por inadequação ou inexistente - abordada em item específico - que não incentiva nem facilita, pelo contrário, dificulta o surgimento e funcionamento das cooperativas, além de desvirtuar a concepção cooperativista. Rech bem sintetiza esta questão ao colocar que a forma atual de cooperativismo, sendo consolidada pela legislação, "[...] é a imagem do intervencionismo governamental centralizador, paternalista na perspectiva de Getúlio Vargas, brutal e anacrônico a partir de 1964 com a ditadura militar, controlado e centralizador a partir do monopólio da OCB" (2000, p. 19).

3.4.1 O Ramo Habitacional

Quanto ao ramo habitacional, de maior interesse para o presente trabalho, dados de dezembro de 2003 computaram 314 cooperativas em todo o Brasil, congregando 104.908 cooperados. No mês de dezembro, 10 mil unidades habitacionais estavam sendo construídas no Brasil. Para se ter a dimensão do crescimento deste ramo cooperativo, o Anuário do Cooperativismo Brasileiro de 2000 registrou 216 cooperativas e 53.001 cooperados, o que significou no período um crescimento em 45% no número de cooperativas e 97% no número de cooperados.

Se a comparação for em relação ao ano de 1997 (dados do Censo das cooperativas brasileiras), o resultado é mais significativo. Naquele ano registrou-se a existência de 213 cooperativas habitacionais em 18 estados, com um total de 47 913 cooperados. Assim, os dados de 2003 representam um crescimento de 118,96% no número de cooperados e 47% no número de cooperativas.

Quanto a produção de moradias, dados da palestra proferida⁵⁶ pelo presidente da CONFHAB, Jaime Calado (2003), mostram que foram construídas mais de 800 000 unidades habitacionais e, que naquele momento - setembro de 2003 - estavam contratadas 70 000.

Enquanto público a que se destinam as cooperativas habitacionais, os dados de 1997 já registravam que 83,9% das cooperativas habitacionais eram abertas ao público em geral, com apenas 16% das cooperativas sendo de caráter corporativo.

Quanto ao tamanho das cooperativas habitacionais, entre 1995 e 1997 a média de associados por cooperativa registrou uma queda, ao mesmo tempo que ocorreu um processo de concentração em algumas cooperativas. Os dados censitários de 1997 da OCB mostram que as cooperativas com número de sócios entre 751 e 2000 e acima de 2000 cresceram de 31% em 1995 para 33% em 1997. Isto é justificado pelo fato de cooperativas adotarem economia de escala e, com isso assumirem posição vantajosa nos processos de barganha com os fornecedores de insumos (terreno, material de construção, mão-de-obra, entre outros) importantes na formação de custos de produção na construção civil.

Em relação ao processo de organização das cooperativas, esses mesmos dados censitários de 1997, demonstram que 58,29% das 213 cooperativas habitacionais tinham suporte de órgãos de assessoria técnica como INOCOOPs (35,19%) e OCEs (23,1%), bem como de outras cooperativas (12,00%). Dado a ser destacado é que apenas 7,62% dessas cooperativas acusaram estabelecimento de relações de parceria com o governo para assistência técnica, aquisição de terreno e implantação de infra-estrutura, entre outros, bem como com instituições de financiamento (principalmente a CEF) e empresas privadas. Quanto a essa pouca relação de parceria com instituições de financiamento, o Anuário do Cooperativismo Brasileiro de 2000 confirma os dados de 1997, apontando que a dificuldade de se obter recursos oficiais faz com que a grande parte das cooperativas habitacionais, registradas na OCB, trabalhem com verbas próprias através do autofinanciamento junto aos cooperados.

O Censo tratou, ainda, de identificar as dificuldades. Entre as maiores cooperativas, os gestores apontam: a pouca consciência dos cooperados em relação à doutrina cooperativista (26,4%); conflitos no relacionamento com instituições de financiamento (25,5%); e conflitos com a administração pública (22,8%).

⁵⁶ Seminário Nacional associativismo e Cooperativismo: soluções para a habitação brasileira, promovido pelo Ministério das Cidades. Brasília, 10 e 11 de setembro de 2003.

Um dado da maior relevância trabalhado no mesmo Censo, refere-se ao fato do cooperado já possuir casa própria. Do total de cooperados, 46,05% acusaram ter casa própria. Este fato detectado é colocado como surpreendente, sendo apresentadas duas hipóteses:

[...] primeira, que a cooperativa habitacional é, para eles, um mecanismo de capitalização de poupanças, visando ganhos com vistas ao futuro; segunda, que estão investindo em um novo imóvel, com tamanho e localização mais adequados às suas necessidades. Com isso, pode-se admitir que, após a mudança, o cooperado irá colocar no mercado o seu imóvel anterior, gerando um processo de rearranjos sócio-espaciais conhecido como 'filtragem social' (OCB, 1998, p. 203).

A primeira hipótese é explorada por vários autores quando da abordagem da cooperativas enquanto instrumento de viabilização para a acumulação capitalista. O contraditório é que de acordo com os princípios doutrinários do cooperativismo o objetivo seria propiciar ao cooperado a realização do sonho da casa própria, o que seria impossível através dos mecanismos de mercado. Assim, "[...] nas Cooperativas Habitacionais o objetivo é a casa própria. Isto é, os cooperativados juntam seus recursos num processo de ajuda mútua e direitos iguais, e conseguem realizar o sonho da casa própria" (www.inocoopes.com.br, em 20/02/2003). Aliás, as campanhas publicitárias das cooperativas e de venda de unidades habitacionais vão nessa direção. No vídeo cassete da OCB sobre cooperativas habitacionais sobre esta questão está registrado:

[...] entre essas pessoas um desejo, um querer, um sonhar a procura por uma casa, um canto para reunir gente e as coisas queridas que a vida traz. Dormir sob um teto tranquilo é a preocupação de milhões de brasileiros. Deixar de lado o aluguel, viver com conforto e segurança é para poucos no Brasil. Só os que pouparam um dinheiro suado durante toda a vida para dar entrada num apartamento e enfrentar uma burocracia, ou para aqueles que já nasceram ricos, tiraram a sorte na loteria ou ganham tão bem que podem comprar uma casa ou apartamento à vista. Mas não podemos esquecer daqueles que reconhecem as dificuldades, sabem que tem muita gente que quer a mesma coisa e acredita na força da união, são pessoas que optaram por comprar participando de tudo e por um preço mais barato: o caminho da cooperativa habitacional (OCB, 1997).

Como não há, no geral, impedimento para quem já é proprietário de uma ou mais unidade habitacional, os preços são inferiores de que outras formas de produção e consumo de moradia no mercado imobiliário e é significativo o baixo poder aquisitivo de grande parte da população brasileira, não é de se estranhar que na demanda solvável seja expressiva a incidência de pessoas que já são proprietárias de uma ou mais unidade habitacional. Além do que, a exemplo de outras formas de produção de moradia do mercado imobiliário, a oferta de habitação é dirigida para quem pode comprar e, não para quem necessita.

Uma última questão a ser abordada neste item, é o vínculo entre o sócio, a cooperativa habitacional e o mercado. Como em qualquer outro ramo do cooperativismo não há relação de compra e venda entre o cooperado e a cooperativa. Perius (2003, p. 21) coloca:

[...] pelo empreendimento negocial comum não há mais mercado entre sócios e cooperativa, porque entre o empreendimento cooperativo e as economias dos sócios, existe um caráter orgânico, que se funde na expressão: a cooperativa como um “prolongamento”, um “braço alongado” das economias dos sócios. Os negócios jurídicos realizados entre sócios e cooperativa, chamam-se “negócios-fins”, “negócios-internos”, que vem a ser os atos cooperativos. Não sendo operações de mercado, dos negócios jurídicos se deduz o caráter não-contratual das sociedades cooperativas.

Em função do exposto, a entrega da unidade habitacional não implica a realização de um contrato, mas um Ato Cooperativo. Como a entrega do imóvel não constitui contrato, o vínculo jurídico entre sócios e a cooperativa não cessa com a respectiva entrega, pois a relação jurídica é de natureza cooperativa e, não contratual. No entanto, não é apenas este tipo de vínculo que cessa uma vez que a entrega da unidade habitacional ao cooperado não se constitui no único objetivo das cooperativas habitacionais. Também se constitui objetivo a assistência da cooperativa para os programas comunitários, orientação dos condomínios, obras sociais, conservação e manutenção dos empreendimentos.

Sobre a classificação e tipos de cooperativas habitacionais a bibliografia sobre o cooperativismo apresenta as mais diversas classificações técnicas e tipos de cooperativas, levando em consideração a natureza, variedade de funções e nível de organização. Para as cooperativas habitacionais, neste estudo, são consideradas a classificação e tipos adotados por Rech (2000, p. 35-43) e a apresentada pelo presidente da CONFHAB, Jaime Calado.⁵⁷

A partir da variável natureza, as cooperativas habitacionais são consideradas como de distribuição ou serviços e são destinadas a atender com bens e serviços de moradia aos sócios, de acordo com suas necessidades e dentro das melhores condições de qualidade e preços. No critério da variedade de funções, as cooperativas habitacionais são unifuncionais pois restringem as suas atividades a uma função ou a um único serviço especializado. Quanto ao nível de organização, a diferença ocorre em função do tipo de estrutura de representação cooperativista: cooperativas singulares; cooperativas centrais ou federações de cooperativas; e confederação de cooperativas. Esta última classificação está em vigor e é garantida na atual lei do cooperativismo, a 5.764/71. Mesmo que seja uma definição prevista em lei, na atual Constituição Federal é livre a forma de organização, proibindo a obrigatoriedade de filiação

⁵⁷ Entrevista concedida à autora da dissertação (12 de dezembro de 2003).

em qualquer instância de representação oficial ou extra-oficial e a interferência de organismos externos estatais ou para-estatais.

Rech (2000, p. 42) registra a existência de três tipos de cooperativas habitacionais:

[...] a) as que são integradas por pessoas que se reúnem com o objetivo de, em mutirão, construir as casas para os seus sócios. Têm duração determinada, apenas até todos terem sua casa; b) as que são constituídas por grupos de profissionais, técnicos e trabalhadores da construção civil que se dedicam à construção de casas para si e para o público em geral; e c) as que se dedicam ao financiamento da construção de casas, seja para sócios, seja para outras pessoas que desejarem.

O autor acrescenta que no Brasil existem exemplos desses três tipos de cooperativas habitacionais mas, à exceção das que se transformaram em empresas de construção ou imobiliárias, as demais sofrem as conseqüências das dificuldades e indefinições da política governamental para o setor. Paralelamente à atuação de cooperativas enquadradas nessas definições, observa-se a existência de cooperativas não registradas - ditas informais - como por exemplo as que adotam o mutirão para construção de moradia.

Uma outra classificação de cooperativas habitacionais por tipo é a apresentada por Jaime Calado (2003), colocando que hoje tem no Brasil basicamente três tipos de cooperativas habitacionais:

a) o primeiro tipo são as cooperativas autofinanciáveis⁵⁸ que atuam através de recursos dos próprios cooperados para a aquisição da casa própria. "[...] constituem, atualmente, o maior grupo de cooperativas no Brasil [...] e por sobreviverem pela falta de política, pela falta de financiamento, elas são instrumentos não só de solidariedade, mas a única saída que se encontrou. Ou seja, as próprias pessoas deram a sua saída" (CALADO, 2003);⁵⁹

b) o segundo tipo constitui o grupo de cooperativas que conseguem financiamento. De acordo com Calado (2003), "[...] as cooperativas, neste caso, apenas juntam os clientes porque aí a CEF financia diretamente o cliente e paga diretamente à construtora, [...] se ela conseguir superar aquela corrida de obstáculos da CEF"⁶⁰. Esse grupo de cooperativas habitacionais é menor em função das dificuldades de acesso ao financiamento, como será visto no item "Cooperativas habitacionais autofinanciáveis e habitação popular";

⁵⁸ O termo autofinanciamento para designar a aquisição da casa própria com recursos do próprio adquirente (mutuário, cooperado ...) é próprio do Brasil. Em outros países essa modalidade é também considerada como financiamento.

⁵⁹ Entrevista concedida à autora da dissertação (12 de dezembro de 2003).

⁶⁰ Ibid.

c) o terceiro tipo de cooperativa são as chamadas cooperativas populares. Calado (2003) coloca que este tipo de cooperativa tem crescido muito e são muito expressivas no Rio Grande do Sul, São Paulo, Minas Gerais e Distrito Federal, concentrando o maior número de cooperativas populares no Brasil. Rio Grande do Sul e Brasília lideram a produção de moradias⁶¹. Quanto a relação desse tipo de cooperativa com o poder público, é diversificada. Calado (2003) coloca que essas cooperativas populares "[...] trabalham com ajuda de governos. No caso, umas fazem parcerias com o município, outras fazem com o Estado, as vezes fazem com os dois e as vezes com nenhum". Acrescenta, ainda, que "[...] atuam através de mutirão e também do autofinanciamento" e, que

[...] a maioria delas não está registrada no sistema cooperativista (OCB, OCEs, federações e confederações), mas a CONFHAB tem feito um trabalho grande no sentido de filiar-las, primeiro à Confederação e depois sensibilizar a OCB no sentido de facilitar o acesso dessas cooperativas, porque elas têm uma função social muito importante".⁶²

Entre as experiências de cooperativas populares que Calada (2003) conhece, ele fez um relato sobre as do Rio Grande do Sul colocando que "[...] elas cresceram muito fazendo loteamentos. Juntavam um monte de gente que não tinha terreno, não tinha casa, não tinha nada [...]", a etapa seguinte é procurar uma propriedade nas proximidades área onde a cidade está crescendo e se juntam para comprar a propriedade e fazem o financiamento para pagar em prestações mensais. Depois disso acrescenta:

[...] então, loteava, loteava não, loteia porque eles estão fazendo isso hoje. Loteia, aí a prefeitura dispensa as taxas e aí, loteadas começam a pagar. E na hora que eles fazem esse contrato e começam pagar, muitos já vão fazendo mutirão para limpar o terreno e aí depois fazem um mutirão [...] aqueles grupos mais aproximados - em 500 pessoas você tem aqueles grupos de pessoas que tem mais afinidades. Então aqueles grupos começam a fazer mutirões (CALADO, 2003).⁶³

Como os cooperados são trabalhadores, os mutirões só são realizados nos finais de semana. O grupo decide, por sorteio, a casa a ser feita primeiro e as seguintes. Calado enfatiza essa ação coletiva e cooperada ao finalizar, dizendo:

[...] fazem uma feijoada lá e começa todo mundo a trabalhar no sábado e domingo até meio dia fazendo a casa de fulano. Quando termina é feito mais um grupo de vinte e, assim por diante. Então é um trabalho muito bonito dá muita dificuldade com muita gente feito viúvas [...] que ficam cozinhando o feijão para os outros trabalharem. É um trabalho maravilhoso (CALADO, 2003).⁶⁴

⁶¹ Ibid.

⁶² Ibid.

⁶³ Ibid.

⁶⁴ Ibid.

Sobre essas experiências, do ponto de vista da importância do trabalho coletivo e participativo estimulando o associativismo ou o cooperativismo, não há o que questionar. No entanto, essa maneira de resolver o problema da casa própria, atesta a incapacidade, porque não dizer opção, do Estado brasileiro em não responder às demandas sociais, entre as quais moradia. De acordo com o já apresentado, no Brasil, a omissão do Estado, aliada à falta de condições econômicas de significativa parcela da população, leva os excluídos do acesso à moradia a tentarem resolver o problema da falta de moradia por conta própria.

Essas cooperativas populares também atuam através do autofinanciamento, a diferença em relação ao primeiro grupo é que adotam o regime de mutirão ou auto-ajuda. O processo de execução das obras e entrega dos imóveis é lento e, como é de se esperar, quanto menor for a renda há mais dificuldades e o prazo é maior. Além do que, o que é possível produzir está aquém do necessário e desejável. Com certeza, não é dessa maneira que vai ser resolvido um déficit habitacional de mais de 6,6 milhões de unidades.

Dada a tipologia das cooperativas habitacionais e do déficit de unidades habitacionais qual seria a demanda existente para as cooperativas atenderem? Calado (2003) coloca que, para efeito de dados, divide-se a demanda em quatro grupos com diferentes perfis, levando-se em consideração o poder de pagamento e, conseqüentemente como fazer as casas.

O primeiro grupo é constituído por "[...] aqueles que podem pagar o aluguel e a prestação ou por aqueles que podem pagar a prestação e não pagam aluguel (já tem casa própria ou mora na casa de outros, coabitando). De maneira que esse grupo pode ser atendido pelo autofinanciamento"(CALADO, 2003)⁶⁵. E não é só o segmento de maior poder aquisitivo que pode constituir esse grupo. As cooperativas que trabalham com autofinanciamento têm como oferta imóveis de diferentes padrões para atender diferentes faixas de renda. Não esquecer que a produção de moradia através do autofinanciamento também ocorre sob forma de condomínios fechados, administradoras e, mais recentemente, os consórcios imobiliários.

O segundo grupo, Calado (2003) diz ser formado

[...] por pessoas que podem pagar a prestação mas, não podem pagar a prestação e o aluguel. Então, essas pessoas precisam de financiamento. Por que? Porque elas precisam ir para dentro da casa e pagar todo mês, porque elas não têm como ficar pagando as duas coisas; o aluguel e a prestação[...].⁶⁶

⁶⁵ Ibid.

⁶⁶ Ibid.

Acrescenta que as pessoas que se enquadram nessas condições são mais numerosas em relação ao primeiro grupo. Quanto ao financiamento são muitas as dificuldades. "[...] primeiro, pela altura dos juros. O Brasil tem um dos juros mais alto do mundo em habitação. Segundo, mesmo alto o dinheiro é pouco no mercado e existe uma verdadeira cordilheira de burocracia dificultando [...]" (CALADO, 2003).⁶⁷

Quanto ao terceiro grupo Calado (2003) afirma que é constituído de pessoas que podem "[...] pagar uma prestação, mas só da construção da casa, quando você inclui terreno, infraestrutura, e equipamentos comunitários aí eles não podem porque a casa, fica cara [...] então, eles têm que ter um subsídio do governo. Tem que ter uma ajuda do governo [...]" (CALADO, 2003)⁶⁸. Acrescenta que como "[...] 83% do déficit habitacional são de pessoas que ganham até 3 Salários Mínimos⁶⁹ [...]", este grupo é muito numeroso e, portanto acha "[...] que é onde o governo pode e deve atuar com mais rapidez [...]". Assim, é fundamental para esse terceiro grupo o subsídio que poderia ser sob forma de infra-estrutura e equipamentos comunitários (CALADO, 2003).⁷⁰

O quarto e último grupo. "É imenso. Constituído de pessoas que têm uma renda muita baixa ou não têm renda [...]" assim, para esse grupo, "[...] o governo tem que programar e fazer a casa [...]" (CALADO, 2003)⁷¹. Acrescenta que como o setor da construção civil movimentava muitas pessoas, propiciaria a geração de empregos "[...] e no fim melhoraria diretamente a qualidade de vida das pessoas" [...].⁷²

Em síntese, quanto menor o poder aquisitivo mais volumoso é o grupo e, portanto, o contingente de pessoas excluídas do mercado imobiliário habitacional, conseqüentemente do acesso à casa própria.

3.5 COOPERATIVAS HABITACIONAIS E A PROMOÇÃO ESTATAL DE MORADIA NO BRASIL

No Brasil, a produção de moradia sob forma de cooperativas habitacionais surge

⁶⁷ Ibid

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ Pela Fundação João Pinheiro são 4 410 385 famílias, correspondendo a 83,2% do déficit habitacional urbano, com renda mensal inferior a três salários mínimos.

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ Ibid.

⁷² Ibid.

institucionalmente em 1964, com a criação do BNH, do SFH e do Plano Nacional da Habitação pela Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, em meio à grave crise social⁷³. Enquanto órgão central dos sistemas financeiros da habitação e do saneamento, o BNH tinha entre suas atribuições, orientar, disciplinar e controlar o SFH, objetivando a produção e aquisição da moradia a "preço de custo", em especial pela população de menor renda.

A principal fonte de recursos financeiros era o FGTS⁷⁴, que se destinava para prover os mercados "popular" e "econômico". No entanto, o setor privado também era fonte de recursos para o SFH através da poupança voluntária que era formada pelas letras imobiliárias e cadernetas de poupança captadas pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), direcionada para atender o mercado "médio". Assim, o BNH "constitui um sistema em que se buscava articular o setor público (na função de financiador principal) com o setor privado, a quem compete, em última análise, a execução da política de habitação" (AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p. 61).

O Plano Nacional da Habitação contemplou a produção cooperada da moradia com o Programa de Cooperativas Habitacionais. A Instrução N.º 1 do BNH, de 30 de novembro de 1964, baixou normas para o registro, funcionamento e fiscalização das cooperativas que tinham como objetivo proporcionar a aquisição casa própria com base nas considerações seguintes:

- o grau de prioridade conferido pelo Plano Nacional da Habitação às cooperativas, conforme o item III do Art. 4º da Lei N.º 4.380/64;
- serem as cooperativas associações ou entidades *sui generis*, sem fins lucrativos;
- o caráter popular de tais entidades, cujo número de sócios é ilimitado e cujo capital é formado por cotas de valor módico, em número limitado para cada associado;

⁷³ Bulgarelli (1966) coloca que desde que foi implantado no Brasil o sistema cooperativo, ocorreram inúmeras tentativas para constituir cooperativas habitacionais. Todavia as que existiam até recentemente eram insignificantes em número, cooperados e objetivos. A falta de financiamentos externos, de órgãos especializados públicos ou privados impediu o desenvolvimento desse tipo de cooperativa. O autor (1966, p. 54) acrescenta: "Até hoje, portanto, as cooperativas de habitação permaneceram estacionárias, sem possibilidades de executarem seus programas mínimos, também porque, ao lado da inflação, o Estado não lhes prestava qualquer tipo de ajuda.". Aliás, o Decreto-lei N.º. 22.239 de 1932 considerou as cooperativas habitacionais apenas como cooperativas de construção, de acordo com seu artigo 32: "A cooperativa de construção formada para edificar casas populares a fim de vendê-las aos associados por pagamentos parcelados, poderá também efetuar operações de crédito com o fito de obter recursos para ampliar os seus serviços e melhor consecução do seu objetivo [...]" (BULGARELLI, 1966, p. 54).

⁷⁴ Instituído pela Lei N.º 5.107/1966), como fundo indenizatório para demissão, o FGTS é formado por poupança compulsória, equivalente a 8 por cento do salário do empregado.

- o alto destaque que as mesmas dão a seus associados, pelo voto singular e outras garantias legais;
- os planos habitacionais elaborados por tais entidades devem ser incentivados ao mesmo tempo que protegidos os interesses os cooperativados, em face do investimento que fazem;
- qualquer empreendimento que envolva construção de habitações em larga escala necessita grande segurança, em face da instabilidade dos custos;
- as cooperativas devolvem a seus associados os eventuais resultados positivos de suas atividades, proporcionalmente ao movimento econômico com elas efetivado, sob a forma de retorno das sobras; e
- finalmente, a conveniência de estabelecer regras específicas para tais entidades, dada a sua grande importância no Plano Nacional da Habitação (BULGARELLI, 1966).

Enquanto modalidade⁷⁵ de cooperativa habitacional, a escolhida como experiência a ser implantada, foi a de construção (produção e comercialização), "[...] sob a ideologia da propriedade como fator de ascensão social, mesclada pelos princípios cooperativistas concebidos como uma 'alternativa intermediária entre o capitalismo e o socialismo, resistindo às aberrações de um e de outro'" (SILVA, 1992, p. 74).

Entre 1964 e 1966, praticamente inexistiram as cooperativas habitacionais. Para viabilizar a proposta, enquanto uma das metas prioritárias da política habitacional de âmbito nacional, foi montada uma estrutura cooperativista sob a coordenação dos INOCOOPs. Assim, em 1966 o Decreto N.º 58.377, de 9 de maio de 1966, cria o Plano de Financiamento de Cooperativas Operárias e determina que o BNH preste assistência às cooperativas habitacionais através dos INOCOOPs (criados na ocasião). Estes Institutos (entidades com caráter de Sociedade Civil sem fins lucrativos, regulamentados pelas Resoluções 68/66 e 95/66, ambas do BHN) tinham funções de assessoria técnica e política em todas as operações necessárias para a produção e aquisição da moradia, trabalhando junto às cooperativas habitacionais para intermediar o Estado e a população.

O Programa das Cooperativas Operárias, regulamentadas pela RC 67/66 do BNH, inicialmente foi direcionado para atender os trabalhadores sindicalizados ou que pertencessem

⁷⁵ As modalidades de cooperativas habitacionais conhecidas até 1994 eram: as que constroem casas para seus associados, sem intuito de lucro, mediante pagamento de prestações mensais; as que constroem casas para locações a preços baixos; e as que concedem empréstimos aos associados para que construam ou comprem casas (SILVA, 1994, p. 74).

a alguma "associação de classe". Exigência contida nos estatutos das cooperativas foi, posteriormente, abolida. Silva (1992, p. 75) coloca que esta

[...] preocupação com o atendimento das necessidades habitacionais dos operários sindicalizados, como parte da estratégia de legitimação dos novos grupos do poder, marca de modo inequívoco mas não indelével, [...] a experiência das primeiras cooperativas habitacionais brasileiras, a partir da própria legislação que as estimulava.

O Estado brasileiro atuava de forma tutelar em relação ao sistema de cooperativas. Especificamente às cooperativas habitacionais, isto está patente no Decreto-Lei Nº 59/66 ao destacar a competência normativa do BNH sobre as mesmas: "conceder autorização ou cancelá-la, baixar e ampliar normas disciplinadoras da constituição, funcionamento e fiscalização, além de fixar e aplicar penalidades e definir os casos de intervenção" (BUCCI, 1994⁷⁶, apud CASTRO, 1999, p. 88). Essa característica do papel do Estado brasileiro sobre as cooperativas foi reafirmado e fortalecido, posteriormente, na Lei N.º 5.764, de 16 de dezembro de 1971, ainda em vigor, que define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas e dá outras providências.

As Cooperativas Habitacionais, formadas inicialmente por categorias profissionais, atendiam o chamado mercado "econômico" - composto por famílias na faixa sócio-econômica de três a seis salários mínimos, limite este mais tarde estendido. Quanto ao financiamento, trabalharam, enquanto agentes promotores, inicialmente com recursos de fontes públicas e sem intermediação de agente financeiro.

Em relação ao número de unidades residenciais produzidas pelas Cooperativas Habitacionais (sistema BNH/SFH), no período de 1964 a 1984 foram concedidos 487 471 financiamentos. Ao se avaliar a participação dessa produção cooperada no total de habitações financiadas pelo SFH, mais de 4,5 milhões no período de 1964 a 1986, esta foi de um pouco mais de 11 %. Sobre estes dados, Castro (1999, p. 95) acrescenta que 60 por cento desta produção ocorreram entre 1976 e 1982, período em que as Cooperativas Habitacionais perdem seu caráter social.

Esse sistema de produção de habitação proliferou em todo o Brasil. Segundo Diva Pinho (1996), em 1978, catorze anos após a existência do Plano Nacional de Habitação, funcionavam cerca de 700 cooperativas habitacionais em todo o Brasil, sendo 45% localizadas nas regiões Sudeste e Sul, 40% no Nordeste e 15% no Norte/Centro-Oeste. Como

⁷⁶ BUCCI, M. P. D. 1984. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Faculdade de Direito/USP, São Paulo, 1984.

as cooperativas são de duração limitada esses dados oscilam, não dando uma idéia precisa do quadro.

Na bibliografia sobre essa matéria, várias são as referências sobre os problemas apresentados pelas cooperativas habitacionais, criadas pelo BNH/SFH. Castro (1999) ao abordar a matéria coloca que, embora as Cooperativas Habitacionais fossem sociedades civis sem fins lucrativos, o dirigismo estatal as subordinou, uma vez que só se desenvolviam com autorização e tutela do Estado. Acrescenta, ainda, que além de atuarem como meras delegadas do BNH e INOCOOPs, sofrerem a "interferência dos interesses de frações especializadas do capital que atuam na produção imobiliária" (Castro, 1999, p. 89).

Para, Silva (1992, p. 116), na década de 60 (a partir de 1964) as Cooperativas Habitacionais atuavam mais próximas aos interesses dos trabalhadores sindicalizados e com um cunho "social" (grifo do autor). No entanto, as alterações introduzidas no Programa de Cooperativas Habitacionais acarretaram, a partir de meados da década de 1970, a total descaracterização da proposta inicial, com os empreendimentos das cooperativas sendo mais amoldados aos mecanismos de mercado. Foram modificados, entre outros, os critérios de acesso às Cooperativas Habitacionais, prazos de execução da obras, faixa de renda mínima familiar exigida, além de ser introduzida em 1972 (RC 04/72 do BNH) a figura do agente financeiro (Silva,1992). A falta de participação dos cooperados no processo decisório contribuiu para atestar o caráter formal e burocrático a que foram reduzidas as Cooperativas Habitacionais.

Nos anos 80, o Programa de Cooperativas Habitacionais começa a refluir com a crise do financiamento público, que culminou com a extinção do BNH em 1986. Em 1988 a Constituição Federal conferiu autonomia às cooperativas perante o Estado com este perdendo o papel gerenciador das mesmas. No entanto, as Cooperativas Habitacionais permaneceram vinculadas, em sua quase totalidade, ao modelo desenvolvido sob a égide do BNH. Esse modelo de cooperativa habitacional vai se esvaziando e perdendo expressão. Em 1993, as cooperativas habitacionais deixam de fazer parte do corpo de agentes financeiros do SFH através da Instrução Nº 1980/93 do BACEN.

No início da década de 1990 surge uma nova modalidade de cooperativa habitacional - que atuando através do autofinanciamento se expandiu por todo o Brasil - a ser trabalhada no item seguinte deste trabalho.

3.6 O SISTEMA DE AUTOFINANCIAMENTO E AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS: UM NOVO MODELO DE PRODUÇÃO DE MORADIA

A extinção do BNH, em 1986, provocou o recrudescer a crise do financiamento público para a moradia com graves repercussões para o setor habitacional. Esse quadro se agrava no início da década de 1990 quando o Estado retira o financiamento para os segmentos da população com renda média (15 a 30 salários mínimos) e média-baixa (8 a 15 salários mínimos), identificado pelo SFH⁷⁷ como mercado econômico. Financiamento este, que só seria retomado em meados da mesma década com a Carta de Crédito. Importante destacar como fator de agravamento da crise no setor habitacional no início dos anos 90, o confisco da poupança pelo governo Collor. Aliás, esse momento foi marcado por uma conjuntura político-econômica de grandes incertezas e dificuldades e, que culminou com o impeachment do então presidente Collor de Melo.

Como consequência, a produção de moradia para os segmentos do mercado econômico - o mais importante em termos de demanda habitacional - ficou dependente do capital financeiro privado "[...] o que representa um obstáculo para a acumulação do setor produtivo e um custo adicional que repercute no preço da moradia para o consumidor" (CASTRO, 1999, p. 136). Com isso, a provisão pública de moradia cedia espaço à produção privada. No entanto, isto não acarretou o reaquecimento do ramo da construção civil de moradia. Pelo contrário,

[...] a atividade da construção habitacional vinha se limitando ao atendimento das demandas dos segmentos de alta renda, mais rentáveis, mas cada vez mais restritas. A lógica empresarial dominante no setor fora marcada por privilegiar as possibilidades especulativas de lucros extraordinários. O setor de construção habitacional tem como característica a fluidez de seus capitais, cuja baixa composição orgânica garante flexibilidade para especular. O capital tendia naquele momento a migrar para outros setores mais rentáveis e a se desinteressar pela produção de moradia (CASTRO, 1999, p. 128).

Se para os promotores imobiliários o cenário era de incertezas, para os consumidores, as perspectivas não eram animadoras, principalmente ao se considerar que a aquisição da casa própria exige assumir compromissos com prestações por longos períodos. Este quadro de dificuldades indicava que sem o aporte de recursos públicos necessários à produção de moradia, o já grande déficit habitacional brasileiro tendia a se agravar.

⁷⁷ Com a extinção do BNH, em 1986, a Caixa Econômica Federal (CEF) assumiu o programa habitacional, tornando-se o banco fiador e gestor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

A crise no sistema que acarretou, inicialmente, o arrefecimento da produção levou, por outro lado, os promotores a empreenderem outras modalidades de promoção e financiamento da moradia. Para o setor da construção civil, como naquele momento de transição as condições para investir na produção habitacional eram de risco mas como a atividade deveria ser mantida, a solução foi de buscar forma de transferir esses riscos para o usuário/consumidor através de alternativas de financiamento, como o autofinanciamento com recursos dos usuários baseado no preço de custo, através da criação de planos por promotores (privados) imobiliários ou por cooperativas habitacionais. O autofinanciamento se constitui em um instrumento de captação de recursos que, no caso da produção e consumo da moradia, é vantajoso para todos aqueles que atuam/participam nesse processo. Castro (1999) afirma:

- para os promotores capitalistas. É uma forma de se apropriar da renda resultante da valorização do uso do solo e de lucrar com a gestão dos capitais, sob a forma de dinheiro do consumidor antecipando a produção;
- para os promotores sem interesses lucrativos. É a possibilidade de dirigir a produção da moradia, reduzindo seu custo e podendo garantir a redução de seu preço de modo a ampliar o consumo;
- para o construtor. É uma forma de retirar o resultado do processo de produção sem ter que o repartir com capitais financeiros; e
- para o consumidor. É uma forma de reduzir os custos da aquisição da moradia com a melhoria dos resultados de sua poupança e remuneração.

Assim, o autofinanciamento da produção, foi "[...] a solução que emergiu atendendo os excluídos dos mercados tradicionais e do atendimento público, em especial aqueles com renda entre oito e quinze s.m. com condições de investir parte de sua renda mensal em uma casa própria" (CASTRO, 1999, p. 135).

Isso implicou no desenvolvimento de uma nova modalidade de cooperativas habitacionais que atuam através de planos de autofinanciamento, que consiste na antecipação dos recursos do usuário/consumidor - cooperado - à produção da moradia, dispensando a intermediação financeira e possibilitando a redução de custos. Experiência esta que se disseminou na maioria dos estados brasileiros, a partir da década de 1990.

Em meio à crise no setor habitacional gerada pela quase total suspensão dos financiamentos através de recursos do FGTS, geridos pelo SFH - sendo este, até então, o maior empreendedor da Política Habitacional Brasileira - foi criada sob a égide da Associação

Brasileira dos INOCOOPs (ABICOOP) uma modalidade de Cooperativa Habitacional. Denominadas de Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis - CHAFs. Sob à assessoria dos INOCOOPs e utilizando a estrutura física e técnica destes, surgiram primeiramente nas regiões Sul e Sudeste. Fundamentadas numa proposta de autofinanciamento com a antecipação de recursos do próprio grupo de associados - dispensando o concurso da intermediação financeira - e com o objetivo de construir imóveis a custos operacionais e mediante um sistema solidário de caráter cooperativo.

No entanto, essas cooperativas, sob à assessoria dos INOCOOPs, não são os únicos modelos de cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento. Foram criadas e geridas cooperativas por outras empresas de assessoria técnica. As organizações sindicais também desempenharam significativo papel na criação dessas cooperativas habitacionais. Essas cooperativas são abertas ao público em geral, uma vez que mesmo as classistas não excluem a possibilidade de adesão de sócios que não façam parte da categoria que o sindicato representa.

Castro (1999, p. 140) coloca que a "nova geração" de cooperativas habitacionais apresentou mudanças profundas em relação ao modelo implantado pelo BNH/INOCOOPs. Essas mudanças são decorrentes principalmente da conquista de autonomia frente ao Estado após a Constituição Federal de 1988 e da independência frente às fontes de financiamento tradicionais do setor habitacional, afirmada pela Instrução nº 1.980/93 do BACEN, ao excluí-las da condição de agentes financeiros do sistema de financiamento público.

Ferreira e Moraes (2003, p. 5) colocam:

[...] é neste contexto que as cooperativas habitacionais autofinanciadas se desenvolvem, nos anos 90, expandido-se por todo o país como uma das formas de produção de moradia e uma possibilidade de amenizar o problema habitacional brasileiro para um determinado segmento social. No entanto, o público alvo das cooperativas habitacionais vem mudando, priorizando-se a classe média.

A evolução da produção cooperativada de moradia através do autofinanciamento, no seu momento de maior vitalidade - meados dos anos de 1990 -, produziu habitação, em sua maior parte, para famílias de baixa renda. No entanto, no final do século XX esse quadro começa a se inverter com as famílias de maior poder aquisitivo ganhando espaços nas cooperativas habitacionais autofinanciadas. Manoel da Cruz (ex-presidente da CONFHAB) afirma que "[...] já se foi o tempo em que imóveis para cooperados eram sinônimo de baixa renda" (AOQUI, 2002, p. E 5). As vantagens com o preço, em média 30% que o de mercados tradicionais, e a pouca burocracia despertaram o interesse da classe média para as

cooperativas. Além do que, é preciso capacidade de renda para ser cooperado, caso contrário a execução do empreendimento fica comprometida (FERREIRA; MORAIS, 2003).

Quanto ao desempenho desse sistema de produção de moradia, Aouqui (2002) mostra que em 2001 as cooperativas habitacionais apresentaram um crescimento de 50% ao se comparar com dados da OCB de 1999, contrariando as previsões de que o sistema não voltaria a ter o fôlego que apresentou em meados de 1990, quando foram responsáveis "[...] por quase metade dos lançamentos imobiliários no país, a maior parte de baixo padrão" (AOQUI, 2002, p. E 5).

Dados mais recentes confirmam a situação de cortes, cada vez maiores, no financiamento imobiliário no período trabalhado acima. Em 2002, as várias modalidades de financiamento imobiliário tiveram um desempenho pior do que em 2001. De acordo com Informe Publicitário do SindusCon/São Paulo - maior sindicato da indústria da construção civil no Brasil - houve redução de 27,5% (dados até setembro de 2002) no número de moradias financiadas com recursos da Caderneta de Poupança (modalidade do SBPE). Em valores essa redução correspondeu a 12,4% (CAEM..., 2003, p. A12). Nos recursos para crédito imobiliário da CEF, do FGTS, do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) e do Orçamento da União, a queda, até outubro de 2002, foi de 22%. Acrescente-se, ainda, a este quadro o fato de que os cortes ocorridos no Orçamento da União/2002, posterior ao período considerado, atingiram também o setor habitacional.

O exposto acima demonstra que o incremento na produção imobiliária por meio do sistema de produção cooperada autofinanciável de habitação ocorre em decorrência das restrições que continuam a acontecer em relação aos empréstimos bancários e ao financiamento público. Isto leva a classe média a utilizar as cooperativas habitacionais para viabilizar o acesso à casa própria.

Assim, a existência das cooperativas habitacionais em novos moldes - um dos ramos do cooperativismo que vem crescendo - é considerada como de fundamental importância.

No que diz respeito ao funcionamento das cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento, partir de alguns autores, entre eles Castro (2001), Silva (1992), e de sítios de entidades do sistema cooperativista apresenta-se na sequência os aspectos mais relevantes, bem como alguns problemas e limitações.

a) Comprometimento da renda. Os planos de autofinanciamento enfrentam os limites dos gastos que a população pode arcar com habitação. Em geral, trabalha-se com no máximo 30% da renda, seguindo os mesmos parâmetros utilizados pelo SFH.

b) Comprovação de renda. A adesão a um plano de autofinanciamento não exige a comprovação da renda, porque a produção só é realizada na medida em que há antecipação de recursos pelos os usuários. A inadimplência/insolvência é prevenida por pagamento de seguro.

c) Prazo para pagamento. Os primeiros planos de autofinanciamento previam pagamento apenas durante a produção da moradia. Mas, sendo a produção dependente da capacidade de desembolso dos consumidores e ao procurar atender a população de menor renda, entre cinco e dez s.m., os planos passaram a ter que reunir uma massa de interessados que compusesse o montante mínimo de recursos necessários para atingir escala. Nestas condições, os empreendimentos assumiram grandes proporções e a viabilidade passou a depender de programação de entregas em etapas e com longos prazos. Apesar da ampliação da escala produtiva e a conseqüente redução do tempo de produção da unidade, os pagamentos passaram a se estender por maiores períodos.

d) Pagamento. As mensalidades são, em geral, calculadas sobre o custo fechado da construção, mas incluem parcelas referentes ao pagamento do terreno e ao menos uma taxa de administração. Parcelas de entrada e na entrega das chaves também podem ser previstas, havendo em alguns casos parcelas intermediárias (balões), além da taxa de adesão ao empreendimento. Até as chaves, segundo a programação financeira mais comum, o associado já fez o pagamento das parcelas presumidas e de pelo menos mais 10% do valor do imóvel, que corresponderiam à taxa de administração.

e) Reajuste da mensalidade. Os valores das mensalidades podem ser reajustados por índices oficiais como o Índice Nacional da Construção Civil (INCC/FGV) ou o Índice Geral de Preços (IGP-M).

f) Autonomia. Com a Constituição Federal de 1988, o controle sobre as cooperativas saiu da esfera dos agentes públicos e o Estado passou a recomendar apenas que elas devam se auto-administrar e se auto-fiscalizar.

A inexistência de fiscalização e controle externos foi certamente um dos fatores que atraiu a atenção dos promotores imobiliários sobre esta forma jurídica de associação, que garante a flexibilidade de que precisam para captar e investir capitais livremente na produção habitacional, sem enfrentar riscos (CASTRO, 1999, p. 140).

Castro (1999), acrescenta, ainda, que sem a tutela do Estado, as cooperativas passaram a ser instrumentos para captar recursos e financiar a produção habitacional, assumindo funções ainda mais amplas que as de mero agente executor.

g) Relação entre cooperativa e cooperado. A legislação não admite haver uma relação de compra e venda entre cooperado e cooperativa. O cooperado é responsável pela produção e pelos riscos do empreendimento. Essa relação, definida em lei, pode ser demonstrada pelo fato de que tanto as sobras (ganhos) ou prejuízos são rateados entre os cooperados.

h) Legislação e tributação. A legislação constitucional garante tratamento tributário adequado ao Ato Cooperativo, a ser regulamentado em lei complementar. No entanto, a não regulamentação da matéria não tem, no geral, garantido tratamento especial quanto à incidência de tributos às atividades das cooperativas. Não considera o caráter social, que não visa lucro e que não há, formalmente, circulação de mercadorias ou transferência de propriedade entre a cooperativa e o associado.

i) Cooperativa, registro e escrituração da unidade habitacional. Uma outra vantagem/especificidade das cooperativas habitacionais, é que os seus projetos habitacionais não estão obrigados a atender, por ocasião do lançamento, a Lei de Condomínio e Incorporações nº 4.591/64, que estabelece dentre outros aspectos as responsabilidades individuais e coletivas dos condôminos. Esta exigência legal pode ser atendida no término do empreendimento, reduzindo os custos iniciais, particularmente com registros e constituição de condomínio. Quanto a escritura pública, esta só é emitida/lavrada depois de concluída e entregues todas as unidades habitacionais de um empreendimento, e quitado o custo da obra.

j) Propriedade coletiva. É um aspecto importante nos empreendimentos habitacionais organizados sob a forma de cooperativa. A moradia permanece sob a forma de propriedade coletiva durante o período em que ocorre a produção com os cooperados assumindo compromissos e responsabilidade. Esta condição só cessa ao término da construção, com o acerto de contas, quando se transforma em propriedade privada. É feita a escrituração, assim como o registro da propriedade para cada cooperado e constitui-se o condomínio.

A posse da moradia permanece a título precário durante o período de produção. O imóvel é a garantia que a cooperativa possui. A sua alienação somente ocorre ao término do empreendimento e, enquanto isto, sua ocupação pode se dar por meio de um termo de posse precária registrado em cartório. No entanto, isto não constitui impedimento para a locação da unidade habitacional.

l) Preços. Castro (1999, p. 146) diz que "[...] em decorrência das transformações nas condições de produção, os preços das moradias autofinanciadas têm sido muito menores do que a média dos preços do mercado de incorporações [...]," o que expressa "[...] os ganhos na produção, mesmo que estes não sejam necessária ou totalmente convertidos em quedas nos preços".

Para Benato (1997⁷⁸, apud CASTRO, 1999, p. 146) "quem dita os preços é o mercado, onde porém, houver uma cooperativa, o preço é regido por ela". Castro (1999, p. 146) concorda ao afirmar: "De fato, a produção autofinanciada, particularmente sob a forma jurídica de cooperativa, pode estar exercendo uma função reguladora dos preços, pressionando-os para baixo".

m) Problemas da produção autofinanciada. As formas de produção habitacional autofinanciadas apresentam alguns problemas. Para Vargas (1997⁷⁹, apud CASTRO, 1999, p. 144)

[...] os problemas decorrentes do fluxo de caixa neste tipo de empreendimento são importantes, pois o fluxo fica negativo em geral do vigésimo quinto mês ao final da obra, quando são maiores as exigências da produção. Caso o fluxo não se equilibre, é preciso diminuir a velocidade da obra ou lançar mão do adiantamento de pagamentos.

n) Autofinanciamento, o problema da inadimplência e o caixa único. O declínio do volume das contribuições por inadimplência pode levar, como já visto, ao alargamento dos prazos e tornar ainda mais crítico o fluxo de caixa.

Seria necessário, então manter um número maior de cooperados em relação ao de unidades em construção e portanto, a continuidade das 'vendas' ou da procura por adesões. As empresas que organizam cooperativas procurariam trabalhar com diversos empreendimentos e um caixa único por levar em consideração estas condições. (CASTRO, 1999, p. 144).

Essas cooperativas que atuam no mercado imobiliário produzindo habitação sob o sistema de autofinanciamento também vivenciam no seu interior as contradições inerentes à sociedade capitalista. Assim, o processo cooperativado de produção da moradia ocorre tendo como pano de fundo as mais diversas limitações e problemas. Se propõem a implementar empreendimentos habitacionais com custos operacionais e, mesmo assim, são excluídos dos mesmos segmentos menos favorecidos da população. O problema está na distribuição de renda da população brasileira - desde a alta concentração de renda na minoria da população à

⁷⁸ BENATO, J. V. ^a O ABC do cooperativismo. 4. Ed. São Paulo: OCESP, 1997.

⁷⁹ VARGAS, N. Gestão, produtividade e redução de custos. In: Workshop - Habitação: como ampliar o mercado. São Paulo, FAU/USP, 1997.

precariedade e mesmo ausência de renda para significativo segmento populacional - já que a cooperativa não se constitui em uma sociedade filantrópica. O preço da unidade habitacional pode ser de custo, entretanto é alto para quem não auferir renda ou esta é insuficiente para arcar com as mensalidades.

A existência e expansão das cooperativas habitacionais em novos moldes - um dos segmentos do cooperativismo que cresce a cada dia - vêm sendo considerada como de fundamental importância para o Brasil. Aliás, é importante salientar que o crescimento desse ramo do cooperativismo vem ocorrendo em um contexto de fortalecimento do cooperativismo em geral no Brasil e com cenário propício à sua continuidade.

4 AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIÁVEIS DE NATAL: UMA NOVIDADE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

4.1 A REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL (RMN): ALGUNS ASPECTOS

Em função de que a atuação das cooperativas habitacionais sediadas em Natal que adotam o autofinanciamento abrange três municípios da Região Metropolitana de Natal (RMN) - Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante -, será apresentada uma caracterização da mesma, levando-se em consideração, entre outros, aspectos físico-territoriais, populacionais e econômicos.

A RMN foi criada pela Lei Complementar Estadual (LCE) nº 152, de 16 de janeiro de 1997, compreendendo os municípios de Natal - núcleo metropolitano -, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Extremoz, Macaíba e Ceará-Mirim⁸⁰. Em 2002, os municípios de Nísia Floresta e São José do Mipibú foram incorporados à RMN através da LCE Nº 221, de 10 de janeiro de 2002 (FIGURA 1).

A RMN, constituída por esses oito municípios, ocupa uma área de 2.522,9 Km². Por município, os de maiores áreas são Ceará-Mirim e Macaíba com, respectivamente, 729,5 Km² e 492,0 Km². Parnamirim e Extremoz ocupam as menores áreas, respectivamente, 126,6 Km² e 135,3 Km². A RMN localiza-se na Mesorregião Leste Potiguar com cinco municípios na faixa litorânea. Essa situação geográfica é determinante no desenvolvimento, mais recente, das atividades econômicas voltadas para o turismo.

Ao se abordar os dados censitários da RMN é importante registrar aspectos sobre a taxa de urbanização, taxa média de crescimento anual, incremento populacional, distribuição/participação da população e densidade demográfica.

Em termos de população, a RMN, no ano de 2000, registrou uma população de 1.097.273 habitantes. Entre os oito municípios da RMN, Natal tem a maior população com 712.317 habitantes, o que significa 64,92% do total, seguido de Parnamirim com 124.690 habitantes (11,36%). Nísia Floresta é o município com menor população, 19.040 habitantes representando apenas 1,74% do total (TABELA 1).

⁸⁰ Antes da criação da RMN, esta era denominada Grande Natal e constituída pelos mesmos municípios: Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Extremoz, Macaíba e Ceará-Mirim.

FIGURA 1 - MAPA TERRITORIAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL - RMN



FONTE: IDEMA - RN
ESCALA 1/ 400.000

TABELA 1
RMN: POPULAÇÃO, GRAU DE URBANIZAÇÃO E TAXA DE CRESCIMENTO POR MUNICÍPIO

MUNICÍPIOS	2000				1991 - 2000		
	POPULAÇÃO		TOTAL		TAXA DE URBANIZAÇÃO (%)	CRESCIMENTO POPULACIONAL (%)	TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL (%)
	Urbana Nº	Rural Nº	Nº	(%)			
Ceará – Mirim	30 839	31 585	62 424	5,69	49,40	19,68	2,10
Extremoz	13 418	6 154	19 572	1,78	68,56	31,00	3,16
Macaíba	36 041	18 842	54 883	5,00	65,67	26,31	2,73
Natal	712 317	0	712 317	64,92	100,00	17,23	1,86
Nísia Floresta	8 638	10 402	19 040	1,74	45,37	36,64	3,67
Parnamirim	109 139	15 551	124 690	11,36	87,53	98,33	8,22
S. Gonçalo do Amarante	9 798	59 637	69 435	6,33	14,11	52,74	5,01
S. José de Mipibú	15 602	19 310	34 912	3,18	44,69	24,02	2,51
RMN	935 792	161 481	1 097 273	100,0	85,28	26,37	2,60

FONTE: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil - PNND

NOTA: Elaboração da autora.

Ao ter como referência o conceito de "grau de urbanização" adotado pelo Programa de Desenvolvimento Humano das Nações Unidas (PNUD) e IBGE, a RMN como um todo, no ano de 2000, atingiu 85,28%. No entanto, ao se analisar por município, detecta-se uma discrepância significativa entre os municípios. Desde Natal com uma taxa de urbanização de 100,0% e Parnamirim com 87,53% a municípios com baixo "grau de urbanização". São quatro municípios com taxa de urbanização inferior a 50,0%: Ceará-Mirim, Nísia Floresta, São Gonçalo do Amarante e São José do Mipibu com , respectivamente, 49,40%, 45,37%, 44,69% e 14,11%. Destes municípios merece destacar o fato de que São Gonçalo do Amarante mesmo registrando, no período de 1991 a 2000, o segundo mais alto índice de crescimento populacional da RMN, 52,74% a uma taxa anual de 5,01%, esse incremento no número de habitantes ocorreu mais significativamente na população rural. Acrescente-se que nesse município localiza-se um distrito industrial e tem Natal como limite.

O município de Parnamirim quase duplicou sua população no período de 1991 a 2000, registrando um crescimento de 98,33% com uma taxa anual de 8,22%. Apresenta, ainda, a segunda maior densidade demográfica da RMN, 975,3 hab/Km². O acelerado crescimento populacional de Parnamirim tem estreita relação com sua localização geográfica e com o processo de urbanização de Natal.

Quanto ao município de Natal, este registrou, entre os demais que compõem a RMN, o menor crescimento populacional no período considerado com um percentual de 17,23%, significando uma taxa média anual de crescimento na ordem de 1,86%. Isto é explicado, entre

outros, pela pequena dimensão territorial - a terceira menor área entre os oito municípios - e pelo "grau máximo de urbanização" com 100,0% de população urbana, refletidos na maior densidade demográfica da RMN com 4.175,5 hab/Km². O resultado é a escassez e valorização solo urbano e a intensificação do processo de verticalização e conseqüente procura de habitação nos municípios vizinhos; a criação, na década de 70, dos distritos industriais de Parnamirim, Extremoz, São Gonçalo do Amarante e, mais recentemente, a criação de novo pólo industrial em Macaíba; construção de grandes conjuntos habitacionais nos limites de Natal com outros municípios da RMN; e melhoria de transporte urbano.

Parnamirim, além da implantação do Distrito Industrial, das atividades militares, já existentes anteriormente, se beneficiou da localização geográfica, limitando-se ao norte com Natal, que teve e tem a sua expansão na direção sul (Parnamirim) intensificada a partir da década de 1990. Isto propiciou, pela escassez e valorização do solo aliada à legislação urbanística, a intensificação da ocupação de Parnamirim nas áreas vizinhas à cidade de Natal, notadamente em Nova Parnamirim, limite com a Zona Sul de Natal. Nessa área é intenso o processo de cornubação, já apresentando forte tendência de verticalização, bem como valorização do solo urbano.

No geral, sobre as atividades econômicas desenvolvidas na RMN, a evidência do setor de comércio e serviços em Natal, principalmente, e municípios litorâneos a partir dos anos 90, tem como uma das causas o desenvolvimento das atividades turísticas. Na década de 70 o Rio Grande do Norte foi incluído na política Nacional de Turismo. A implantação da Via Costeira, Av. Senador Dinarte Mariz, que passou a concentrar a infra-estrutura hoteleira, propiciou o dinamismo da atividade turística a partir de meados da década de 80. Na década de 90 implementa-se melhorias na infra-estrutura viária litorânea dos municípios da RMN; a Rota do Sol é um dos exemplos. Ainda no setor de serviços, é importante destacar a expansão e intensificação do setor imobiliário, em especial na cidade de Natal e municípios limites, acelerando o processo de cornubação, principalmente com Parnamirim. Nesse processo, inclua-se as denominadas praias de veraneio e participação de estrangeiros.

No caso de Natal, a sua importância econômica e desenvolvimento do setor terciário, concentrando serviços públicos e privados - saúde, educação, pesquisa, administração, sistema financeiro, atividades militares, mais recentemente as atividades turísticas - faz com que esta cidade lidere as relações econômicas e funcionais entre si e demais municípios da

RMN. Das atividades industriais, pelo volume de empregos, as mais significativas são: a construção civil, a indústria têxtil e a indústria de panificação. No município, a mais importante atividade de setor primário é a pesca e derivados (FORMIGA, 2003).

Quanto aos demais municípios, em síntese, pode-se afirmar sobre as atividades econômicas: Parnamirim - destacam-se as atividades relacionadas à indústria e aos serviços. A agricultura é pouco representativa no contexto econômico do município; Macaíba - a implantação de um novo pólo industrial (Distrito Industrial Avançado); Ceará-Mirim - a economia do município sempre esteve associada ao ciclo da cana-de-açúcar, que teve grande expansão. Atualmente conta com unidades produtoras de açúcar e álcool. Em decorrência da atividade açucareira, tem notável sítio histórico, com significativo potencial para o turismo; Extremoz, Nísia Floresta (um dos municípios do RN mais ricos em recursos hídricos) e São José do Mipibú - a atividade agropecuária é marcante em relações às demais (FORMIGA, 2003).

Em relação à implementação da RMN fazendo com que, na prática, sejam atingidos os objetivos que justificaram sua criação, muitos são os problemas decorrentes, entre outros, da dificuldade de se implementar planejamento e ações comuns e integradas. A fim de superar esses problemas, duas iniciativas merecem registro.

Em outubro de 2001 foi instalado o Parlamento Comum da Região Metropolitana de Natal congregando as Câmaras Municipais dos oito municípios que a compõem, com o objetivo de tratar a problemática pertinente à mesma. A fim de, também, viabilizar os objetivos que motivaram a criação da RMN tendo como um dos instrumentos o planejamento estratégico, cuja finalidade é antecipar e priorizar decisões para a consecução de políticas públicas, nas áreas de saúde, saneamento básico, habitação, segurança pública, transporte, emprego, entre outros, foram lançadas as "Bases Referenciais para o Planejamento Estratégico da Região Metropolitana do Natal".

4.2 A CRISE HABITACIONAL E A PRODUÇÃO COOPERADA DE MORADIA

A produção cooperada de moradia para combater a crise habitacional, enquanto parte de uma política nacional, tem início em Natal no ano de 1967 quando da implantação do INOCOOP-RN, o quinto do país, para coordenar e prestar assessoria às cooperativas

habitacionais. Essa produção estatal de moradia, promovida tanto pelo INOCOOP-RN como pela COHAB-RN, impulsionou o desenvolvimento do setor da construção civil na década de 1970 e primeira metade da década de 1980, preponderantemente, até a extinção do BNH em 1986. O INOCOOP-RN direcionava seus empreendimentos para a população de médio poder aquisitivo - mercado econômico -, enquanto a COHAB-RN para a faixa de renda baixa, entre 3 e 5 salários mínimos - mercado popular.

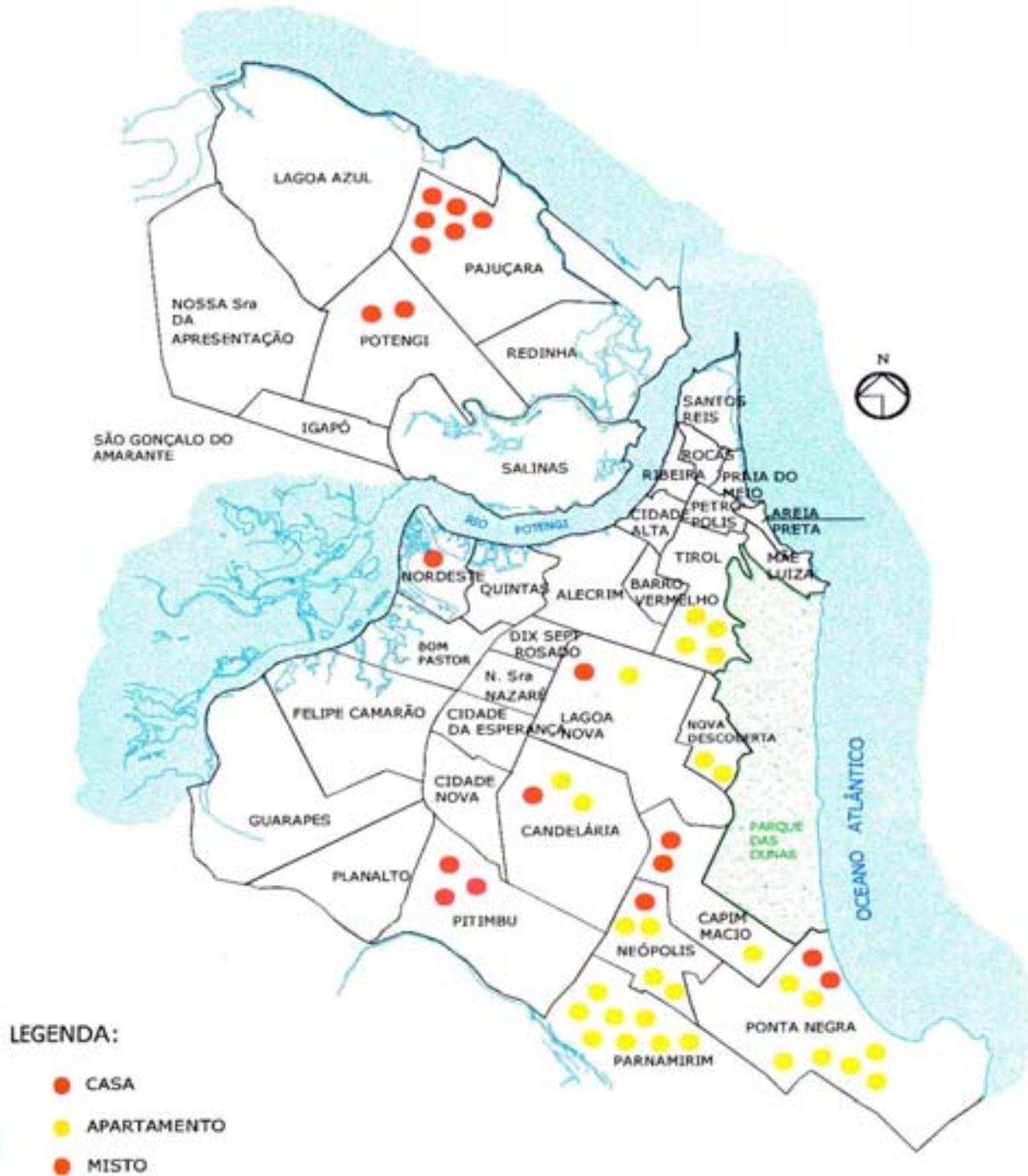
Ao mesmo tempo, de acordo com Ferreira (1996), essa produção de moradia provocou mudanças radicais na configuração espacial da cidade de Natal, direcionando sua expansão horizontal no sentido sul e norte e provocando o surgimento de vazios urbanos com a proliferação de inúmeros conjuntos habitacionais na periferia.

A atuação do INOCOOP-RN representou a implantação de 20.427 unidades habitacionais, perfazendo um total de 48 empreendimentos na forma de casas unifamiliares - dezoito conjuntos habitacionais - edificações multifamiliares (blocos de apartamentos) - vinte e nove empreendimentos - e empreendimentos misto (casas e blocos de apartamentos) - um empreendimento. Em termos de unidades são 14.495 casas e 5.932 apartamentos. Percentualmente os empreendimentos verticais representam 60,42% do total de empreendimentos, os conjuntos habitacionais 37,50% e a tipologia mista 2,08%. Ao considerar o número de unidades, a situação se inverte face ao porte dos conjuntos habitacionais. Assim, 70,96% das unidades são casas e 29,04% são apartamentos.

Essa produção do INOCOOP-RN na RMN está distribuída nos municípios de Natal e Parnamirim. Natal detém a maior concentração de empreendimentos com quarenta empreendimentos, significando 83,3% do total da produção, ficando Parnamirim com oito (16,7%) empreendimentos (FIGURA 2).

Em Natal, essa produção está concentrada em 10 bairros localizados, em sua maioria, na Zona Sul de Natal que registra 27 empreendimentos, o representa 67% dos empreendimentos localizados em Natal. São 05 bairros: Ponta Negra com 09 empreendimentos lidera a produção; Neópolis, 05 empreendimentos; Capim Macio, Pitimbu e Candelária, 03 empreendimentos cada; e Lagoa Nova e Nova Descoberta, 02 empreendimentos cada. A Zona Leste acusa 04 empreendimentos localizados em um único bairro - Tirol e a Zona Oeste 01 empreendimento no bairro Nordeste. A Zona Norte, do outro lado do Rio Potengi, acusa 08 empreendimentos - bairros Pajuçara e Potengi -, representando 20,0% da produção de Natal.

FIGURA 2 - PRODUÇÃO DO INOCOOP/RN EM NATAL E PARNAMIRIM 1970-1991



MMA FÍSICO TERRITORIAL DA CIDADE DE NATAL
 FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL - IPLANAT
 ESCALA 1/115.000

Sobre a opção tomada privilegiando a Zona Sul da cidade em áreas ainda não urbanizadas (fora da malha urbana), não dotadas de infra-estrutura e de equipamentos comunitários, a superintendente do INOCOOP-RN, Maria do Rosário Porpino Dias (2003), disse que foi em função de que, formada a primeira cooperativa - a Cooperativa dos Trabalhadores de Natal (COAPTRAN) -, ao se passar para a procura e escolha do terreno, surgiu grande problema. Ninguém queria ir para a Zona Norte e além Potengi porque lá já estavam instalados os empreendimentos dos programas da COHAB-RN e eles queriam que o conjunto fosse na Zona Sul, onde os terrenos praticamente eram todos do exército. Natal terminava no Nordeste da Salgado Filho. Na direção centro da cidade não tinha espaço, na direção sul a área era do exército. Se conseguiu a área após a antiga "Estrada de Ponta Negra". A área era uma granja grande de 26 hectares em Neópolis, onde foi construído o primeiro empreendimento do INOCOOP-RN, no ano de 1970. A opção por Neópolis, ao invés do terreno onde se localiza o Conjunto Ponta Negra, foi em função do acesso. Para a aprovação do projeto, o BNH exigia na escolha do terreno: acesso fácil, valorização à vista e que o valor do terreno não ultrapassasse 10,0% do valor do empreendimento (DIAS, 2003).⁸¹

Fato destacado pela superintendente do NOCOOP-RN, foi a reação que houve por parte de setores da população de Natal, acrescentando que os jornais falaram muito que "[...] nós estávamos procurando as áreas nobres para construir casa popular. Não era tão popular quanto a COHAB-RN, mas era popular porque a prestação era de três a sete salários mínimos". Essa reação também foi manifestada quando da construção de outros conjuntos: Mirassol, Ponta Negra, Candelária. De Candelária, dizia-se que "[...] um terreno no alto, bonito, muito exuberante e que devia ser reservado para mansões e não para casa popular (DIAS, 2003).⁸²

Assim, essas reações adversas e o fato de que o exército detinha grande área na Zona Sul dificultavam a escolha e aquisição dos terrenos. No entanto, não seriam essas reações, em relação à ocupação da Zona Sul da cidade de Natal por moradia popular, decorrentes de interesses especulativos do mercado imobiliário?

De acordo com os dados já apresentados, a produção cooperada de moradia através do INOCOOP-RN influiu no processo de verticalização da cidade de Natal. Segundo Dias

⁸¹ Informações extraídas da aula-palestra proferida por Maria do Rosário Porpino Dias, em 17 de dezembro de 2003, para alunos do Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da UFRN.

⁸² Ibid.

(2003), o que determinou o INOCOOP-RN passar da promoção de casas para os blocos de apartamentos foi, principalmente, a restrição de áreas e não a demanda por esta tipologia. Não existia mais terreno ou o terreno era caro demais. Bairro Latino em Candelária, por exemplo, era um terreno muito bonito, mas o preço para fazer casa não dava. "Tinha que ser casa muito cara. Aí não tinha clientela ou talvez tivesse mas não era nosso objetivo. Então, fazíamos apartamentos numa quantidade suficiente que o terreno chegasse ao preço que o BNH exigia" (DIAS, 2003).⁸³

Em Parnamirim, a maioria dos empreendimentos cooperados promovidos pelo INOCOOP-RN estão localizados em Nova Parnamirim principalmente em área cornubada com Natal, em continuidade aos localizados nesta última cidade. Isto mostra que a escassez e os altos preços de terrenos em Natal levaram o INOCOOP-RN a escolher Parnamirim para localização de seus empreendimentos. O fato de que esses empreendimentos terem sido implantados em Parnamirim só a partir de segunda metade da década de 80 também é um fator que fortalece a tese da escassez de terra urbana e do processo de valorização do solo urbano.

Nos primeiros anos da década de 1980 começa o processo de diminuição do financiamento da produção estatal destinada aos segmentos de baixa renda. Ao mesmo tempo incrementa-se o financiamento destinado à produção privada de moradia através do sistema de incorporação imobiliária, fortalecendo-se o mercado imobiliário em função: do aumento da demanda e a capitalização do setor; da disponibilidade de lotes nas áreas em consolidação e de glebas nas periferias e; da reorganização dos usos do solo nas áreas centrais.

Essa produção empresarial intensifica a construção de blocos de apartamentos impulsionando o processo de verticalização na cidade de Natal. No final da década de 80 (na qual o sistema de produção imobiliária privado foi dominante) com a extinção do BNH e as mudanças no SFH, os promotores, a exemplo do quadro nacional, tiveram que empreender outras modalidades de produção e financiamento (MORAIS e FERREIRA, 2001, p. 1590).

⁸³ Ibid.

4.2.1 Produção cooperada de moradia, financiamento público e déficit habitacional: os primeiros anos da década de 1990

Dados⁸⁴ da Caixa Econômica Federal do Rio Grande do Norte (CEF-RN) dão conta que no período de 1984 a 1994, foram firmados 68 contratos para a produção de empreendimentos habitacionais com recursos do FGTS no Estado do Rio Grande do Norte⁸⁵. Do total destes contratos, 22 foram para cooperativas habitacionais, todas fazendo parte do sistema SFH/INOCOOP-RN, que permaneceu em atividade após a extinção do BNH. Estes contratos foram destinados apenas para dois municípios do estado. Natal com 14 empreendimentos e Parnamirim com oito, sendo que em 1991, ano em que a Caixa Econômica Federal encerrou a linha de contratos para o INOCOOP/RN e para a COHAB/RN, foram cinco empreendimentos, um para Natal e quatro para Parnamirim. No caso da COHAB/RN que no período teve sete contratos, dois foram em Natal e cinco em Mossoró, todos entre 1985 e 1988.

Pós BNH, foram elaborados novos programas norteadores dos projetos habitacionais com recursos do FGTS. De acordo com Ataíde (1999, 1997, p. 150), "[...] nesse novo contexto, a CEF-RN tem orientado suas ações e contratado financiamentos em todas as modalidades que orientam a ação do governo federal desde então". Os dados do Ofício 027/95 demonstram isto. No caso da produção cooperada de moradia, a CEF através de recursos do FGTS financiou projetos do INOCOOP/RN até 1991. Ano em que é encerrada essa linha de financiamento, o mesmo ocorrendo com a COHAB/RN. Nesse período, através do INOCOOP/RN e da COHAB/RN foram construídas 14 611 unidades em Natal. Ao se comparar com as 46 447 unidades do período em que houve financiamento público através do FGTS, que se inicia em 1970 e termina para estes dois agentes promotores em 1991, os dados demonstram que ocorreu refluxo na atuação dos mesmos.

Ao se comparar o quadro local com o nacional, Ataíde (1997, p. 150-151) coloca que esse refluxo ocorrido em Natal "[...] se diferencia daquele identificado por Arreche (1991, p. 290, que situou o início de refluxo da produção no Brasil já em 1982". A autora mostra, ainda, que em Natal a produção alcançou seu pico em 1982/1983 e o refluxo se acentua a partir de 1984, ano em que houve drástica redução da produção.

⁸⁴ Dados contidos no Ofício N.º 027/95, de 29 de dezembro de 1994, da Gerência de Habitação - GERHA/RN, em resposta à solicitação de Ruth Maria da Costa Ataíde.

⁸⁵ No período considerado (1984-1994) apenas oito municípios do Rio Grande do Norte foram contemplados com financiamento do FGTS: Acari, Açu, Ceará Mirim, Extremoz, Mossoró, Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante.

No ano de 1990 é registrado um início de recuperação na produção de moradia através do financiamento público, mas que não se manteve por muito tempo. Essa recuperação nos contratos atinge também a produção cooperada, concentrando-se basicamente em Parnamirim com quatro empreendimentos, já que Natal registrou apenas um.

Essa recuperação, mesmo que tímida, na produção de moradia através das cooperativas habitacionais enquanto agentes promotoras, pode ser explicada pela emissão da Circular Normativa N.º 153/90, de 03 de dezembro⁸⁶, com o objetivo de consolidar normativos, uniformizar e racionalizar procedimentos, estabelece parâmetros para nortear as aplicações do Programa de Cooperativas Habitacionais e assemelhados.

No entanto, essa recuperação ocorrida no início da década de 90, nos contratos financiados através do FGTS, foi maior em outros programas habitacionais: Programa de Ação Imediata para Habitação (PAIH), 21 contratos; Programa de Habitação Popular (PROHAP) - setor privado, 12 contratos; Plano Empresarial Popular (PEP), 04 contratos; e PROHAP- setor público (COHAB), 05 contratos.

Veneranda Lopes (2003), funcionária da CEF-RN no período examinado (início dos anos 90) e, ainda em atividade, ao falar sobre o financiamento público através do FGTS, coloca que 1990 e 1991 foi momento de muitos financiamentos; época do PAIH. Na Zona Norte tem vários conjuntos desse programa: Parque das Dunas I, II, III, IV, V, VI, Vista Verde, Vila Verde I, II, Alto Extremoz, Icapuí ... em 1989 foi o Parque dos Coqueiros I, II, III, IV e V ... do PROHAP- setor privado e logo em seguida foi esse enxame de empreendimentos do PAIH. Era a Caixa com o INOCOOP-RN como órgão assessor e com as cooperativas implementando empreendimentos (LOPEZ, 2003).⁸⁷

Sobre esse momento de reaquecimento nos financiamentos através do FGTS, em Natal e estado do RN, Ataíde (1997, p.152) ao buscar estabelecer alguma relação com o padrão nacional de política para o setor habitacional coloca:

Se tentarmos estabelecer algum vínculo com o padrão de política habitacional implantado no país, vamos perceber que essa ligeira recuperação da produção nos dois primeiros anos da década de 90 coincidem com as tentativas de reorientação institucional do Governo Collor, com vistas à implantação do sistema nacional de Habitação. Embora o conjunto das ações não tenha logrado o êxito desejado, o movimento que envolve as tentativas de implantação do Sistema estabeleceu as bases para a liberação dos financiamentos.

⁸⁶ Essa Circular revogou a OC DIRHA N.º 028/87.

⁸⁷ Entrevista concedida à autora da dissertação (14 de novembro de 2003).

Indagada sobre a situação no ano de 1993, Lopes (2003) disse que não foi um ano de financiamento. "[...] Exatamente. Foi um enxame tão grande em 1990 que deu uma parada de financiamento muito grande. Construíram tanto. Foi a época do contingenciamento do FGTS. Faltou recursos. Passou um bom tempo sem ter financiamento".⁸⁸

O apresentado acima caracteriza o cenário abrangendo o período que precedeu e em que surge, em Natal, a primeira cooperativa a atuar através do autofinanciamento: a CHAF-RN, fundada em 15 de agosto de 1993. Cenário marcado pelo recrudescimento do financiamento público para os segmentos de renda média e renda média-baixa e, em consequência da crise habitacional, detentora de um déficit habitacional que se constitui um dos maiores desafios a ser enfrentado pelas políticas públicas.

De acordo com o Censo de 2000 - IBGE, o déficit habitacional quantitativo na cidade de Natal é na ordem de 45 171. Ao se utilizar o critério da habitabilidade⁸⁹, o déficit atinge 47 994 unidades (TABELA 2).

TABELA 2
DÉFICIT DE HABITAÇÃO E DE HABITABILIDADE DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL (RMN) - 2000

MUNICÍPIO	POPULAÇÃO	DÉFICIT			
		HABITAÇÃO		HABITABILIDADE	
		N.º	(%)	N.º	(%)
Ceará-Mirim	62 424	3 021	4,7	8 395	8,8
Extremoz	19 515	859	1,3	1 661	1,7
Macaíba	54 883	2 300	3,6	10 507	11,0
Natal	712 317	45 171	69,8	47 994	50,3
Nísia Floresta	19 040	977	1,5	3 418	3,6
Parnamirim	124 690	7 057	10,9	8 256	8,7
S.Gonçalo do Amarante	69 435	3 568	5,5	7 974	8,4
S.José de Mipibu	34 912	1 744	2,7	7 169	7,5
RMN	1 097 216	64 697	100,0	95 374	100,0

FONTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PSH – Indicadores Sociais do Rio Grande do Norte

NOTAS: Elaboração da autora.

Os dados trabalhados pela CEF tiveram como fonte Estudos da Fundação João Pinheiro, a partir do CENSO de 2000 (IBGE).

O Rio Grande do Norte conta com uma população de 2.776.685. Tem como déficit habitação 156.750 unidades e de habitabilidade 329.779.

Ao se estender a análise para a RMN, esta apresenta um déficit habitacional no montante de 64 697 unidades. Natal registra o maior déficit quantitativo com 69,8% do total de unidades da RMN e também lidera o déficit (50,3%) ao ser considerada a habitabilidade das edificações. Em segundo lugar está Parnamirim com 7 057 unidades, significando 10,9%

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ O critério da habitabilidade leva em consideração os domicílios sem condições de habitabilidade, devido à precariedade da construção, desgaste na estrutura física, carência em relação à infra-estrutura e saneamento.

do total de unidades da RMN e 8,7% quando se trata da habitabilidade das edificações com 8.256 unidades contempladas neste critério.

Os resultados da pesquisa realizada, em 1985, pelo BNH através de seu Departamento de Estudos e Pesquisas Aplicadas (DEPEA), ajuda a entender a dimensão do déficit habitacional e a prioridade de seu combate. Esta pesquisa realizada na Grande Natal⁹⁰ teve como um de seus resultados, que a demanda potencial, à época (1985) era de 57 485 unidades, a demanda efetiva foi de 29 595 unidades e a demanda solvável de aproximadamente 17 500 unidades.⁹¹

O quadro é grave é inquestionável, principalmente ao se reportar para os dados que mais esclarecem o sempre crescente déficit habitacional. São aqueles que se referem ao número de famílias e respectivas faixas de renda com capacidade de pagar prestações da moradia e que se constitui a provável demanda solvável. Enquanto apenas 2 200 (12,57%) famílias estavam na faixa acima de 10 salários mínimos, na faixa de 1 a 5 salários mínimos se concentravam 69,14% das famílias, sendo que até 3 salários mínimos eram 50,29%. O que comprova que a causa maior e estrutural do déficit habitacional é uma distribuição de renda cada vez mais concentrada nas mãos de poucos, determinando ao lado de ausência ou escassez de políticas públicas o quadro de exclusão social.

Ao se considerar que este quadro é referente ao ano de 1985 e que em Natal, no período de 1984 a 1991, foram construídas 14 611 unidades pelos programas do INOCOOP-RN e COHAB-RN, os números do déficit já apresentados para 2000, onde os municípios Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante somam um déficit na ordem de 55796 unidades, também reforçam o exposto no parágrafo anterior.

⁹⁰ Na pesquisa a Grande Natal era constituída pelos municípios de Natal, Parnamirim e parte de São Gonçalo do Amarante. Teve como objetivo a quantificação e qualificação da demanda habitacional por faixa de renda na Grande Natal, a fim de subsidiar as atividades de programação e análises de projetos no âmbito da agência do BNH em Natal.

⁹¹ A pesquisa, para fins de quantificação, classifica a demanda habitacional segundo três critérios: demanda potencial - número de domicílios alugados e cedidos e domicílios próprios em terreno cedido ou invadido; demanda efetiva - número de famílias já inscritas em planos de aquisição de imóvel próprio e que mantém interesse na inscrição e famílias que moram em imóvel alugado ou cedido desejando participar do SFH; demanda solvável - demanda efetiva ponderada pela participação das famílias que comprometem até 80% de sua renda com gastos em alimentação, vestuário, transporte e educação; Admite-se que 20% da renda dessas famílias estaria disponível para o pagamento de prestações do SFH.

4.3 AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIÁVEIS DE NATAL

No item anterior foi trabalhado um quadro tendo como centralidade o financiamento público da moradia através de recursos do FGTS e a produção cooperada de habitação pelo sistema SFH/INOCOOP-RN. O cenário revela a crise no financiamento público e na produção de moradia, atingindo o sistema de produção cooperada e outras formas de produção de moradia do mercado imobiliário habitacional.

É nesse contexto que, no início da década de 90, reaparece a forma de produção de moradia baseada no preço de custo, inicialmente através do sistema de condomínios fechados destinados aos segmentos da população com médio e alto poder aquisitivo e, posteriormente, pelas cooperativas habitacionais autofinanciáveis.

As cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento, cuja produção de moradia baseia-se também no "preço de custo", surgem em Natal a partir de agosto de 1993. No período estudado - 1993 a 2002 - identificou-se quatro cooperativas habitacionais em atuação no mercado imobiliário: a Cooperativa Habitacional Autofinanciável do Rio Grande do Norte - CHAF-RN; a Cooperativa Habitacional dos Servidores e Trabalhadores Sindicalizados do Rio Grande do Norte - COOPHAB-RN; a Cooperativa dos Servidores Municipais de Natal - MULTHCOOP; e a Cooperativa Norteriograndense de Habitação - CNH.

Esse sistema cooperativo de financiamento e produção de habitação vem crescendo significativamente, conquistando espaços no mercado imobiliário potiguar. São 38 empreendimentos: vinte e dois em Natal; dezessete em Parnamirim e um em São Gonçalo do Amarante, perfazendo um total de 8 143 unidades habitacionais (TABELA 3 e QUADRO 3).

TABELA 3
RMN:PRODUÇÃO DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIÁVEIS
MAIO DE 2003

COOPERATIVAS	ANO DE FUNDAÇÃO	N.º DE SÓCIOS	N.º DE EMPREENDIMENTOS			N.º DE UNIDADES		
			Casa	Apto.	Total	Apto.	Casa	Total
CHAF-RN	1993	1 670	02	22	24	1 803	183	1 986
COOPHAB-RN	1994	4 500	06	05	11	1 844	4 001	5 845
MULTHCOOP	1998	16	01	-	01	-	80	80
CNH	2001	100	-	02	02	232	-	232
TOTAL	-	6 286	09	29	38	3 879	4.264	8 143

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP, CNH
NOTA: Dados trabalhados pela autora.

**QUADRO 3 - RMN: EMPREENDIMENTOS DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS
AUTOFINANCIÁVEIS. MAIO 2003**

COOPERATIVA	EMPREENDIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO
CHAF-RN	Torre do Sul/1993	Capim Macio/Natal
CHAF-RN	Serra do Cabugi I/1993	Capim Macio/Natal
CHAF-RN	Residencial Neópolis/1994	Neópolis/Natal
CHAF-RN	Jardim Petrópolis/1994	Distrito Industrial/São Gonçalo do Amarante
CHAF-RN	Residencial Normandia/ 1995	Ponta Negra/Natal
CHAF-RN	Residencial Jardins de Aruanda/1995	Parque do Pitumbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim)/Parnamirim
CHAF-RN	Residencial Cunhaú/1995	Neópolis/Natal
CHAF-RN	Candeias/1995	Rosa dos Ventos/ Parnamirim
CHAF-RN	Chacon Residence/1996	Candelária/Natal
CHAF-RN	Residencial Solar da Villa/1996	Ponta Negra/Natal
CHAF-RN	Residencial Uruaçu I/1996	Parque do Pitumbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim
CHAF-RN	Residencial Uruaçu II/1996	Parque do Pitumbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim
CHAF-RN	Residencial Uruaçu III/1996	Parque do Pitumbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim
CHAF-RN	Residencial Uruaçu IV/1996	Parque do Pitumbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim
CHAF-RN	Residencial Uruaçu V/1996	Parque do Pitumbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim
CHAF-RN	Cristal Residence/1996	Lagoa Nova/Natal
CHAF-RN	Residencial Seychelles/1997	Areia Preta/Natal
CHAF-RN	Residencial Cheverny/1997	Lagoa Nova/Natal
CHAF-RN	La Rochelle Residence/1998	Ponta Negra/Natal
CHAF-RN	Morada Mandacaru/1998	Capim Macio/Natal
CHAF-RN	Mandacaru Residence/1998	Capim Macio/Natal
CHAF-RN	Residencial Cariello/1999	Petrópolis/Natal
CHAF-RN	Residencial Torrealba/1999	Ponta Negra/Natal
CHAF-RN	Residencial Villamarina Ponta Negra/2000	Ponta Negra/Natal
COOPHAB	Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis/1995	Distrito Industrial/ São Gonçalo do Amarante
COOPHAB	Residencial Itamaraty/1995	Parque dos Eucaliptos (antigo Distrito de Nova Parnamirim)/Parnamirim
COOPHAB	Ícaro Residencial/1995	Emaús/Parnamirim
COOPHAB	Residencial Jockey Clube/1997	Monte Castelo/ Parnamirim
COOPHAB	Resid. Jardim Itamaraty/1998	Parque dos Eucaliptos (antigo Distrito de Nova Parnamirim)/Parnamirim
COOPHAB	Residencial Colinas do Sol/1998	Parque do Pitimbú (antigo Distrito de Nova Parnamirim)/Parnamirim
COOPHAB	Condomínio Jockey Clube/1999	Parque de Exposições Parnamirim
COOPHAB	Conjunto Habitacional Parque Zona Sul/1999	Emaús (área de expansão urbana)/Parnamirim
COOPHAB	Residencial Cidade dos Jardins (I e II)/1999	N. Parnamirim (área de expansão urbana)/Parnamirim
COOPHAB	Residencial Jardim das Nações/2000	N. Parnamirim (área de expansão urbana)/Parnamirim
COOPHAB	Residencial Esplanada dos Jardins/2002	N. Parnamirim (área de expansão urbana)/Parnamirim
MULTHCOOP	Jardim Planalto/2000	Planalto/Natal
CNH	Residencial Porto Salinas/2001	Areia Preta/Natal
CNH	Jardim Satélite/2002	Pitumbu/Natal

FONTE: Elaboração própria, a partir de dados das Cooperativas Habitacionais e dos locais dos empreendimentos

O número de sócios (TABELA 3) tem como referência o mês de maio de 2003 e flutua em função da entrega e lançamentos de empreendimentos e de desistências. Em novembro de 2003, a CHAF-RN que chegou a ultrapassar 2 000 cooperados, contabilizava cerca de 800, a COOPHAB-RN em torno de 5 200, a MULTHCOOP 15 e a CNH 113 cooperados.

O Rio Grande do Norte tem destaque no quadro de desenvolvimento do cooperativismo habitacional nacional. Calado (2003) coloca que em função disso é que foi possível trazer para Natal a realização do Seminário Nacional das Cooperativas Habitacionais em novembro de 2001. A COOPHAB-RN é a quinta maior cooperativa habitacional do Brasil em números de cooperados.

O chamamento para atrair os cooperados é a realização do sonho da casa própria invocando as facilidades do sistema, o preço de custo, a qualidade e a participação.

Na sequência será apresentada uma síntese histórica da CHAF-RN, COOPHAB-RN e CNH, apresentando a trajetória e características de cada cooperativa. A MULTHCOOP, será tratada no item 6, em função de que a questão da cooperativa habitacional autofinanciável e produção de habitação de interesse social serão tratadas no mesmo.

4.3.1 A CHAF-RN: o pioneirismo da produção cooperada autofinanciável

A CHAF-RN, fundada em 15 de agosto de 1993 e sediada em Natal, foi a primeira cooperativa habitacional autofinanciada a ser criada no Rio Grande do Norte. Nesse mesmo ano lança seu primeiro empreendimento, o Torre do Sul, localizado na rua Valter Pereira Duarte, no bairro de Capim Macio. Esse empreendimento tem 24 unidades distribuídas em dois blocos de dois andares com apartamentos no térreo (FIGURA 3).



FIGURA 3 - Torre do Sul Crédito: Adriana Castro
Fonte: Pesquisa de Campo

A Ata de fundação da cooperativa registra como sócio-fundadores o corpo técnico-administrativo do INOCOOP-RN, que após a extinção do BNH passou de sociedade civil sem fins lucrativos para empresa privada, mas sem perder sua finalidade. No entanto, em sua nova fase funcionou, na prática, como órgão assessor apenas dos empreendimentos construídos

através da CHAF-RN, mesmo que mantenha oficialmente o seu papel de assessoria junto às demais cooperativas habitacionais. Essa vinculação da CHAF-RN com o INOCOOP-RN, a ponto da mesma ser confundida com o órgão assessor, é explicada pela origem e criação da CHAF-RN.

A fundação da CHAF-RN está relacionada ao encaminhamento do Encontro Nacional da ABICOOP⁹² no sentido de criar cooperativas habitacionais autofinanciáveis, em função da falta de financiamento estatal para a produção da moradia, decorrente da extinção de BNH. O INOCOOP-RN era filiado à ABICOOP e de acordo com Elieser Camilo de Gouveia (2003), presidente da CHAF-RN,

[...] depois que os financiamentos foram suspensos, então realmente esta iniciativa da ABICOOP foi assumida, [...] o modelo de estatuto veio de lá [...] a gente mantinha contatos com a ABICOOP e foi com esse sentido que passamos a trabalhar com cooperativa habitacional autofinanciável [...] Nós temos tudo com esse movimento nacional em função da falta de financiamento" (GOUVEIA, 2003).⁹³

A superintendente do INOCOOP-RN, Maria do Rosário Porpino Dias (2003), colocou que a primeira cooperativa autofinanciável a surgir a partir de INOCOOPs foi a Cooperativa Autofinanciável do Espírito Santo (CHAF-ES), ainda hoje em atividade. Acrescentou que essa experiência foi recomendada para os demais INOCOOPs do Brasil⁹⁴ pela ABICOOP. No caso específico da CHAF-RN, o pessoal da CHAF-ES veio a Natal, apresentou a proposta, que foi encampada, dando origem a CHAF-RN, inclusive adotando-se o modelo de estatuto de lá.⁹⁵

Assim, foi que a CHAF-RN beneficiou-se da estrutura física, da equipe técnica, da credibilidade e do conhecimento acumulado pelo INOCOOP-RN. Isto fez com que a CHAF-RN obtivesse uma boa receptividade por parte do público. Aliás, sobre essa receptividade Gouveia (2003) diz: "[...] Hoje está zero, mas sempre foi excelente. Sempre foi excelente, pela história mesmo do INOCOOP-RN, de tudo que a gente construiu nesta cidade. Sempre foi excelente."⁹⁶

⁹²De acordo com Dias (2003), o INOCOOP-RN não teve representação no encontro da ABICOOP, em função da crise que atravessava à época.

⁹³ Entrevista concedida à autora da dissertação (20 de novembro de 2003).

⁹⁴ Além da CHAF-ES, as primeiras cooperativas autofinanciáveis criadas através dos INOCOOPs, foram as CHAFs do Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Rio Grande do Norte.

⁹⁵ Entrevista concedida à autora da dissertação (20 de novembro de 2003).

⁹⁶ Entrevista concedida à autora da dissertação (20 de novembro de 2003).

Atualmente não há nenhuma relação entre o INOCOOP-RN⁹⁷ e a CHAF-RN. De acordo com Dias (2003), há três anos, 2001, a CHAF-RN deixou de pagar ao INOCOOP-RN os serviços pela assessoria. O pagamento mensal era por empreendimento e equivalia a 4% do valor do mesmo. Acrescentou que a suspensão do pagamento mensal coincidiu com o fato da diretoria da CHAF-RN não mais solicitar assessoria ao INOCOOP-RN (DIAS, 2003).⁹⁸

Em relação ao funcionamento e características da CHAF-RN foram identificados - levantamento de dados (APÊNDICE A), entrevista (APÊNDICE B) e Estatuto (APÊNDICE BF) - aspectos a serem apresentados na sequência e que propiciam o entendimento sobre a produção cooperada de moradia através do autofinanciamento. Trata-se de: programa habitacional: plano de autofinanciamento; comprovação e comprometimento da renda; público alvo; escolha do terreno; padrão dos empreendimentos; regime ou processo de construção do empreendimento; comercialização, serviço de corretagem; entrega de unidades; questão tributária; vantagens, desvantagens e problemas (APÊNDICES A, B, BB e BF).

a) Programa habitacional: plano de autofinanciamento. A única fonte de recursos da CHAF-RN para a execução dos empreendimentos são as parcelas dos cooperados. O Estatuto da CHAF-RN define autofinanciamento como "[...] um sistema solidário de cobertura gradual do custo, com entrega parcelada das unidades" (art. 6º). Os cooperados que tem saldo no FGTS não podem aplicá-lo para financiar o imóvel, pois na produção cooperada por autofinanciamento o imóvel só pode ser escriturado depois do empreendimento acabado. Ela trabalha com entrada, balões e parcelas. A entrada depende do cronograma de entrega da obra (evolução da obra) e da opção para diminuir o preço das parcelas. Os balões também têm o objetivo de diminuir o valor das parcelas, sendo uma opção alternativa ao alongamento de prazo de pagamento (aumento do número de parcelas). No caso da inadimplência levar à demissão ou eliminação do cooperado será deduzido, enquanto, de Taxa de Administração (TA), 10% (dez por cento) do valor atualizado das contribuições que este deveria ter integralizado até a data da ocorrência (art. 32) (APÊNDICE BF).

O número de parcelas e a utilização de balões varia de acordo com o empreendimento. O número de parcelas utilizadas são: 24, 30, 40, 42, 45, 50 e, no máximo, 60 (dependendo do andamento da obra).

⁹⁷ O INOCOOP-RN encontra-se parado, sem fonte de recursos para se manter, pois não assessorava qualquer cooperativa. A única que assessorava era a CHAF-RN.

⁹⁸ Entrevista concedida à autora da dissertação (20 de novembro de 2003).

Como a CHAF-RN trabalha com custo estimado (custo aberto) pode haver resíduos, a exceção é mínima, a serem pagos geralmente no final ou próximo do término da obra. A correção do valor da unidade e conseqüentemente das parcelas, balões e resíduos, se for o caso, é feita através de reajuste anual pelo INCC (variação acumulada). O mês base de reajuste varia de acordo com o mês de lançamento de cada empreendimento.

b) Comprovação e comprometimento da renda. Não há exigência sobre a comprovação oficial de renda do cooperado. O que se intenta saber, mesmo que informalmente, é quanto o cooperado ganha e se na realidade ele pode ter a prestação encaixada no orçamento mensal. É saber a capacidade de renda para poder arcar com as parcelas.

c) Público alvo. Em relação ao público alvo⁹⁹, a CHAF-RN adotou as faixas de renda que o INOCOOP-RN atuou, inclusive também aumentando de faixa ao longo dos anos, o que é demonstrado pela melhoria do padrão dos empreendimentos lançados. O presidente da CHAF-RN, Elieser Camilo de Gouveia (2003) colocou que INOCOOP-RN tradicionalmente sempre atendeu uma população com renda média. O mercado, de certa forma, conduzia para isto. Então o INOCOOP-RN

[...] trabalhou aqui, do lado de cá do rio, com conjuntos populares mas não tão populares como o pouco que a gente fez do outro lado do rio. Foi a Cidade Satélite, Neópolis, Candelária, alguns apartamentos aqui mais no centro. Nós sempre nos dirigíamos a um público de renda média, conjunto Ponta Negra, Conjunto dos Professores, edifício Esmeralda e o autofinanciamento também não tencionou mudar a direção desse trabalho. Foi uma sequência daquilo que a gente já vinha fazendo no INOCOOP-RN (GOUVEIA, 2003).¹⁰⁰

Em tese, a CHAF-RN foi criada para atuar em todas as faixas de renda. Assim, o fato de que a grande maioria dos empreendimentos ser destinada à faixas de maior poder aquisitivo é contingência da realidade sócioeconômica, ou seja: há demanda para habitação de menor padrão mais, o segmento não tem como pagar o imóvel. Já ocorreu que empreendimento na Zona Norte - Jardim Petrópolis -, programado para ter um determinado número de unidades, teve redução por inadimplência e desistência. O mesmo ocorreu com o Conjunto Candeias I, localizado em Parnamirim (bairro Rosa dos Ventos) que também não foi viabilizada a proposta inicial. Foram entregues 120 unidades e, em consequência, cancelada a implantação do Conjunto Candeias II, sendo os btes negociados.

⁹⁹ Como a CHAF-RN e as demais cooperativas consideradas (COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH) não atuam exigindo comprovação de rendimentos ou limitando o acesso através de estipulação de faixas de renda, quando se mencionar nesta dissertação termos como renda alta, renda média-alta, renda média, renda média-baixa, renda baixa, a referência são as informações fornecidas pelas cooperativas.

¹⁰⁰ Entrevista concedida à autora da dissertação (20 de novembro de 2003).

De acordo com Rosicleide França de Medeiros¹⁰¹, ex-funcionária da CHAF-RN, desde o início da sua criação, o público alvo, enquanto proposta, da CHAF foi a classe média e média alta. A CHAF-RN até tentou trabalhar com uma faixa popular mas desistiu, em função das experiências citadas acima.

d) Escolha do terreno. Quanto aos critérios utilizados para a escolha de terrenos, em relação à localização, a CHAF-RN adotou a mesma orientação que o INOCOOP-RN utilizou nos empreendimentos à época do BNH: direção sul da cidade com poucas exceções (GOUVEIA, 2003). Assim, a CHAF-RN também continuou adotando esta mesma direção, com a maioria dos empreendimentos localizada na Zona Sul. Sempre foi assim. Mesmo os localizados em Parnamirim, pois Gouveia (2003) considera Parnamirim como zona sul de Natal; "Zona de expansão da cidade de Natal" (GOUVEIA, 2003).¹⁰²

e) Padrão dos empreendimentos. Pela faixa de renda que atende, a CHAF-RN trabalha com empreendimentos de padrão superior aos da COOPHAB-RN. Atestam isto: área útil da unidade; tipologias adotadas; os projetos, de autoria de conceituados arquitetos e escritórios de arquitetura; materiais utilizados e nível de acabamento interno e externo e localização. À exceção dos empreendimentos das tipologias conjunto habitacional e blocos de apartamentos em "condomínio", sem pilotis e elevador, os demais têm revestimento cerâmico externo. Internamente, o Residencial Jardins de Aruanda é o único empreendimento em que as paredes dos ambientes úmidos e molhados - cozinha, sanitário e área de serviço - não tem revestimento cerâmico de piso a teto, é opcional (APÊNDICES H, I, J, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE e BB).

f) Construção do empreendimento. O regime adotado pela CHAF-RN para a construção de seus empreendimentos foi, inicialmente através de construtoras. Depois, a partir do Residencial Neópolis - 1994, o regime adotado foi a construção direta pela cooperativa com técnicos de seus quadros e mão-de-obra contratada. No entanto, nos dois regimes o material de construção era comprado pela cooperativa e os empregados eram contratados e registrados pela cooperativa. Assim, mesmo quando do período em que havia participação de construtora, a sua atribuição era de administrar a obra. Segundo a ex-funcionária Rosicleide França de Medeiros (2003), no começo se trabalhou com construtora, depois, a partir do Residencial Neópolis, a própria CHAF-RN assumiu a construção dos empreendimentos sob a alegação de que diminuiria o seu custo. Rosicleide contesta esta justificativa, dando como exemplo o fato

¹⁰¹ Informação obtida em conversa da autora com a ex-funcionária (7 de maio de 2003).

¹⁰² Entrevista concedida à autora da dissertação (20 de novembro de 2003).

de que o Serra do Cabugi I foi feito pela Construtora Araújo Pereira (CAP) e não teve resíduo.¹⁰³

g) Comercialização, preços e serviço de corretagem. Na venda das unidades habitacionais a CHAF-RN sempre adotou os serviços de corretagem. O percentual pago por esse serviço é em torno de 2% do valor da unidade, em função de que a CHAF-RN sempre se encarregou do pagamento da mídia, do pagamento de toda a produção de material de propaganda. Tudo é pago pela CHAF-RN. Excepcionalmente, o percentual pago é 5% quando alguma corretora assumiu essa tarefa.

Para a divulgação dos empreendimentos a CHAF-RN sempre trabalhou com várias empresas do setor, não dando exclusividade a nenhuma. A preocupação era divulgar o empreendimento.

Em função da crise da CHAF-RN, inclusive com ação judicial, a cooperativa está com a comercialização dos empreendimentos parada, portanto com tabelas de preços desatualizadas. Quanto ao preço da unidade habitacional comparado com outras formas tradicionais de produção de moradia do mercado imobiliário habitacional, em média, uma vez que pode variar em função do padrão do empreendimento, segundo Gouveia (2003) o preço seria em torno de 30% mais baixo do valor. Em termos de participação da produção no mercado imobiliário, acredita que as cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento detenham cerca de 30% das unidades lançadas no mercado (GOUVEIA, 2003).¹⁰⁴

Para se iniciar a construção de um empreendimento, a CHAF-RN define como percentual mínimo de vendas entre 50% e 70% para garantir uma margem boa de segurança

h) Entrega de unidades. Sobre a entrega da unidade habitacional ao cooperado, em que uma das características da produção cooperada de moradia através do autofinanciamento, é que isto só ocorra após a quitação do imóvel, considerando que o andamento da obra depende dos recursos dos cooperados, a CHAF-RN inicialmente adotou este procedimento. No entanto, Gouveia (2003) coloca que, posteriormente, por conta da adoção do caixa único a entrega começou a ser efetuada antes da conclusão dos pagamentos. Avalia, todavia, que o primeiro procedimento é que deve ser, pois se cada programa vive só de seu recurso,

¹⁰³ Informação concedida à autora da dissertação (8 de maio de 2003).

¹⁰⁴ Entrevista concedida à autora da dissertação (20 de novembro de 2003).

efetivamente a obra só vai terminar quando todo mundo pagar [...] e conclui: "Talvez este tenha sido um dos nossos grandes pecados" (GOUVEIA, 2003).¹⁰⁵

i) Questão tributária. A cooperativa por não ter fins lucrativos é isenta de pagamento de Imposto de Renda (IR), apenas declara, não emitindo Nota Fiscal. Tem isenção de impostos da construção civil. Paga ISS e ICMS. Na compra de material de construção não paga Imposto de Renda, mas paga a alíquota do estado. Se a compra for feita em outro estado da federação que tenha alíquota inferior a do estado do Rio Grande do Norte, a diferença tem que ser paga para a mercadoria poder entrar no estado. Para Gouveia (2003) "[...] é um deus nos acuda".¹⁰⁶

Em relação aos funcionários da cooperativa, estes são regidos pela consolidação das Leis Trabalhistas (CLT), incidindo todas as obrigações trabalhistas e sociais. Em todos os serviços prestados por terceiros (pessoa jurídica ou física) incide Imposto de Renda, declarado e a ser pago pelo prestador. Indiretamente essas despesas são repassadas para os custos do empreendimento.

j) Vantagens, desvantagens e problemas. Os pontos apresentados na sequência sobre o que se considera como vantagem e desvantagem do sistema cooperativo de habitação, bem como o(s) problema(s), retratam o pensamento de diretores e funcionários. Não foi feita pesquisa nesse sentido com cooperados, pois não se constituía objetivo do presente trabalho.

Em relação às vantagens e desvantagens, o presidente da CHAF- RN, Elieser Camilo de Gouveia (2003) falou:

Eu acho que a grande vantagem é essa proximidade que deve haver entre as pessoas que vão morar. É você saber exatamente como vai ser sua unidade. Pelo menos, nós sempre trabalhamos assim, com muita flexibilidade. Na fase do acabamento a gente chamava a pessoa. Você vai querer isto? Você não quer, então você vai pagar uma diferença x ou você vai deixar de botar este material e a gente vai descontar na sua prestação. Sempre houve essa comunicação com as pessoas. E o fato de você receber o imóvel, realmente a preço de custo. Isto, para mim é a grande vantagem.

Quanto a existência de desvantagens afirmou que:

[...] a grande desvantagem é quando acontece um problema como este que nós estamos vivenciando. Por quê? No duro, no duro não existe por trás um empresário responsável. Alguém que tenha os recursos e que banca. Isto aqui tem que ser uma coisa rateada entre os próprios associados. Essa consciência precisa existir. Em qualquer negócio que você entra existe sempre algum risco. Não estou querendo justificar que as pessoas correm um risco maior ou menor. Mas sempre correm algum risco. Que na verdade essa consciência

¹⁰⁵ Ibid.

¹⁰⁶ Ibid.

precisa existir. Então, se resultou em um resíduo que é 10% do valor da obra, nós pagávamos os 10%, se é 30% vamos pagar os 30%. Afinal de contas está no custo da própria unidade aquilo ali. No caso do Chacon, o resíduo por mais alto que seja, ele não chega nem perto do valor de mercado daquelas unidades. Acho que quem pagou acima de R\$100.000,00 já não teve resíduo. Agora, quem pagou abaixo sim. Há resíduos que é preciso pagar e as pessoas não se conformam (GOUVEIA, 2003).¹⁰⁷

Acrescentou, ainda como outra desvantagem a demora na entrega das unidades, uma das características do autofinanciamento (GOUVEIA, 2003).¹⁰⁸

O grande problema foi a adoção de caixa único e não por empreendimento. Isto não funciona, pois tem empreendimentos bons, outros não são tão bons ou ruins. O sistema de sobras para aplicar em outros empreendimentos não revolve, bem como repassar dinheiro destinado a um empreendimento bem sucedido para outro sem retorno evidente, não funciona. Outra questão é o fato da CHAF-RN ter assumido a construção ao invés de contratar construtoras, e esta não foi a forma de atuar do INOCOOP-RN;

Outro problema apresentado é a falta de participação dos cooperados no cotidiano e Assembléias da CHAF-RN - as Assembléias só eram concorridas quando havia sorteio de unidades. Rosicleide França de Medeiros avalia que esta falta de participação era decorrência da confiança que o cooperado tinha em relação à CHAF-RN em função da credibilidade que o INOCOOP-RN dava a mesma. Acrescenta que essa situação na participação dos cooperados inverteu-se a partir de 2001 quando o problemas se avolumaram e começou a ter reflexo no andamento das obras.

4.3.2 A COOPHAB-RN: massificação da produção para baratear o preço

A Cooperativa Habitacional dos Servidores e Trabalhadores Sindicalizados do Rio Grande do Norte - COOPHAB-RN, fundada em 23 de setembro de 1994, tem como sócios fundadores 11 sindicatos de trabalhadores do Estado do Rio Grande do Norte, estando direcionada para empreendimentos destinados a atender segmentos de renda média-baixa. Inicialmente só servidores podiam ser sócios. Posteriormente este direito foi extensivo a qualquer pessoa, desde que maior de idade. A ideologia do sonho da casa própria é amplamente avocada, estando propagada no material publicitário. No material comemorativo

¹⁰⁷ Ibid.

¹⁰⁸ Ibid.

de 8 anos de fundação, a chamada foi "*COOPHAB-RN 8 anos realizando o sonho da casa Própria.*"

A principal característica da COOPHAB-RN é a massificação de sua produção de moradia. São 5 845 unidades habitacionais lançadas até maio de 2003, distribuídas em 11 empreendimentos. Isto dá em média 531 unidades por empreendimento. São mais de 5 000 cooperados, fazendo da COOPHAB-RN a quinta maior cooperativa do Brasil. Em agosto de 1995 foram lançados conjuntamente os três primeiros empreendimentos: o Ícaro Residencial, localizado no bairro de Emaús, ao lado do CATRE, município de Parnamirim. São 15 blocos de três andares com pilotis, totalizando 180 apartamentos (FIGURA 4); o Residencial Itamaraty, localizado na Av. Airton Sena, no bairro Parque dos Eucaliptos (à época de seu lançamento Distrito de Nova Parnamirim). São 43 blocos de três andares sem pilotis - apartamentos no térreo - com um total de 688 unidades (FIGURA 5); e o Conjunto



FIGURA 4 - Ícaro Residencial
Fonte: Pesquisa de Campo Crédito: Adriana Castro



FIGURA 5 - Residencial Jardim Itamaraty
Fonte: Pesquisa de Campo Crédito: Adriana Castro



FIGURA 6 - Conj. Habitacional Jardim Petrópolis
Fonte: Pesquisa de Campo Crédito: Adriana Castro

Habitacional Jardim Petrópolis, com 134 casas, localizado no Distrito Industrial - próximo à indústria Vincunha - de São Gonçalo do Amarante (FIGURA 6). A história deste empreendimento está relacionada com a do Conjunto Jardim Petrópolis da CHAF-RN, localizado na mesma área. A Construtora Araújo Pereira - CAP ofereceu às duas cooperativas um terreno com mais de 1.000 lotes.¹⁰⁹.

Os projetos dos dois conjuntos são praticamente iguais. Em função da demanda não corresponder a oferta, diminuiu-se o número de unidades e comercializou-se os lotes.

Quanto ao funcionamento e características da COOPBAH-RN, a seguir são apresentados os principais aspectos identificados: programa habitacional: plano de autofinanciamento; comprovação e comprometimento da renda; público alvo; escolha do terreno; padrão dos empreendimentos; regime ou processo de construção do empreendimento; comercialização, preços e serviço de corretagem; entrega de unidades; questão tributária; vantagens, desvantagens e problemas (APÊNDICES A, B, BC e BF).

a) Programa habitacional: plano de financiamento. Todos os empreendimentos são autofinanciados através dos recursos dos cooperados. O Estatuto contempla o financiamento pelo SFH. No entanto, até hoje isto não foi possível. Até mesmo, no caso em que o cooperado tenha saldo no FGTS não é possível, pois teria que ter escritura no ato do financiamento, o que não há no sistema cooperado de produção e consumo de moradia. Isto só acontece no final do empreendimento e quitação dos custos.

O programa habitacional é por empreendimento mas, no geral, o formato é o mesmo podendo haver diferenciações. Na composição do valor do imóvel para o cálculo da prestação são considerados o terreno, a construção e a administração, sendo computados os custos com: terreno e construção; Taxa de Administração/manutenção - fixa, independente do tipo e valor do imóvel; seguro - calculado a partir do valor do seguro do empreendimento dividido pelo número de unidades; urbanização e infra-estrutura - água, energia, calçamento, fossa séptica (não faz saneamento); e construção de equipamentos comunitários (posto policial, centro de saúde, escola, quadra, entre outros) nos empreendimentos das tipologias conjuntos habitacionais, condomínio de casas e de blocos de apartamentos (quando necessário, caso do Esplanada dos Jardins). Além dos custos do empreendimento, no ato de inscrição o cooperado

¹⁰⁹ Segundo informação prestada pelo presidente da Associação dos Moradores de Jardim Petrópolis -AMOJAR, João Batista, nas placas das obras afixadas à época, estava registrado 201 casas para o conjunto da COOPHAB-RN e 905 para o da CHAF-RN.

paga uma taxa de inscrição no valor de R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) para casa e R\$ 50,00 (cinquenta reais) para apartamento.

A COOPHAB-RN trabalha com custo fechado da obra e caixa e contabilidade por empreendimento, não incidindo cobrança de entradas, balões e resíduos. O pagamento é efetuado em parcelas, cujo número varia: 100, 120 e 130 parcelas, respectivamente 8 anos e 4 meses, 10 anos e 10 anos e 10 meses. Em função de dificuldades de pagamento, alguns empreendimentos (Residencial Colinas do Sol, Ícaro Residencial, Residencial Itamaraty e Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis) tiveram alongamento de prazo. Com isto, aumenta-se o número de parcelas, cujo valor é reduzido e, conseqüentemente o valor total da unidade habitacional é aumentado. Até o momento nenhum empreendimento foi quitado em sua totalidade.

O alongamento de prazo de pagamento ocorreu nos empreendimentos em cujos reajustes adota-se o índice do IGP-M. Este índice foi adotado nos seis primeiros empreendimentos, pois era, à época, o menor e melhor índice para o cooperado. Este índice passou a ter percentuais mensais elevados e a partir de então adotou-se para os empreendimentos subsequentes o índice INCC. O presidente da COOPHAB-RN, José Edival Germano Martins (2003), coloca que esta oscilação nos índices utilizados pelo setor da construção civil é conseqüência da instabilidade econômica do Brasil¹¹⁰. A título de exemplo o IGP-M de abril de 2003 atingiu mais de 30%. O reajuste ocorre anualmente tendo cada empreendimento o seu mês base - o de lançamento do empreendimento. No caso do cooperado ser contemplado (receber a unidade residencial) à medida que as etapas vão sendo cumpridas, o valor da parcela mensal é acrescido (corrigido) em 25%. Pelo recebimento antecipado das chaves - antes da conclusão do empreendimento -, o cooperado paga um valor correspondente a um determinado número de parcelas, variando de quatro a nove parcelas a depender do empreendimento.

A definição pelo empreendimento, a ser lançado, é feita mediante apresentação, pelas construtoras, de propostas (projeto e orçamento), para a diretoria da cooperativa, cabendo a esta a decisão. No caso de não haver concordância no orçamento, a diretoria apresenta contra-proposta para a construtora.

¹¹⁰ Conversa com autora da dissertação (7 de maio de 2003).

A construtora repassa/paga 5% do total do orçamento para a cooperativa, a título de taxa de administração. Este pagamento é feito à medida que são efetuados os pagamentos à construtora.

Quanto ao lucro das construtoras, não há um percentual definido, podendo a cooperativa alterar a partir de contra-proposta de orçamento com o objetivo de baratear a obra. A contra-proposta é elaborada por técnicos da cooperativa a partir da proposta apresentada pela construtora, chegando-se a um valor. Martins (2003) afirma que "[...] é por isso que a gente diz que é preço de custo. É o preço que a cooperativa acertou com a construtora".

b) Comprovação e comprometimento da renda. Sobre o limite ou condição mínima para se inscrever em algum programa, uma vez que não é exigida comprovação de renda mas, tem que ter um mínimo de segurança, Martins (2003) coloca:

O cidadão que está chegando, a responsabilidade do pagamento - o cadastro que a gente faz aqui - o cadastro é o pagamento dele. Então, se ele paga em dia ele tem um bom cadastro. Ele deixou de pagar, o problema vai ser todo dele. Por que todo dele? Porque na hora que ele ficar inadimplente e na hora que ele desejar sair, ele já vai ter um prejuízo de 30% do valor da construção, além de perder a Taxa de Administração que ele pagou, o seguro que ele pagou. Ele vai receber a diferença do jeito que ele pagou as prestações. (MARTINAS, 2003) ¹¹¹

Avalia que é uma penalidade muito pesada "[...] então, para cumprir isso aí ou para não perder esses 30% mais a Taxa de Administração e mais o seguro, então ele faz tudo para manter aquele pagamento em dia. Tem atrasos; são normais" (MARTINS, 2003).¹¹²

c) Público alvo. A COOPHAB-RN foi criada para atender trabalhadores dos serviços públicos do Rio Grande do Norte e classificada pela própria cooperativa como de classe média. Mesmo depois da abertura para o público em geral, não houve mudanças significativas. Aliás, pelo padrão popular de alguns empreendimentos também atinge segmentos de renda média-baixa. Seria, ao se comparar com o sistema BNH/INOCOOPs, a faixa denominada como mercado econômico.

Dado significativo é o fato de que, segundo informação da COOPHAB-RN, a maioria dos cooperados tem como domicílio a cidade de Natal mesmo se considerando que não há nenhum empreendimento localizado nesta cidade. Isto pode ser explicado, entre outras razões, pela escassez e alta valorização do solo urbano em Natal, fazendo com que pessoas que

¹¹¹ Entrevista concedida à autora da dissertação (5 de dezembro de 2003)

¹¹² Ibid.

moram atualmente nesta cidade, ao adquirirem a casa própria tenham que optar por outros municípios da RMN, em especial Parnamirim.

Pesquisa realizada pela COOPHAB-RN para detectar o grau de satisfação dos sócios apresenta alguns dados sobre os mesmos que merecem ser registrados: 53,6% dos entrevistados têm o segundo grau completo ou o superior incompleto e 20,1% o superior completo. Entre os entrevistados, 64,3% estavam na faixa etária entre 25 e 45 anos e 67,6% tinham uma renda familiar entre 03 e 10 salários mínimos (MORARBEM, mai./jun., 2003, p. 4).

d) Escolha do terreno. A escolha dos terrenos leva em consideração a combinação entre oferta de terrenos, preços e capacidade que a localização tem em atrair a demanda. É feita uma pesquisa dirigida, combinando cotejando os fatores locacionais com oportunidades na oferta de terrenos.

Com exceção de um empreendimento localizado em São Gonçalo do Amarante, todos os demais estão em Parnamirim. Uma pergunta vem a tona e necessita de uma resposta. Quais os motivos que levaram a COOPHAB-RN, sediada em Natal, em escolher Parnamirim como área privilegiada para a implantação de seus empreendimentos?

Martins (2003) responde que sempre foi assim porque tem relação com a história da criação da COOPHAB-RN e não porque já se definiu isto de antemão. Em Natal estava inviabilizado construir uma casa de nível médio ao preço que atendesse a demanda. O valor do terreno, inviabilizava o empreendimento, como ainda hoje inviabiliza. "[...] você não tem como construir uma casa relativamente com o preço em conta de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) porque o terreno não deixa" (MARTINS, 2003). Parnamirim oferecia condições de fazer a casa em função do preço do terreno lá.¹¹³

Em função do custo que representa o terreno para o valor final do empreendimento e que o pagamento é feito gradualmente através de parcelas, o que caracteriza o autofinanciamento, têm que se combinar prazo para viabilizar o pagamento do terreno e início da obra. No início se comprava o terreno e a obra só era iniciada após a quitação do mesmo. quitado. Como o prazo necessário era grande, o que implicava em demora para iniciar as obras, desestimulando os inscritos no programa ou mesmo os futuros cooperados, optou-se por passar três meses pagando o terreno e passado este período começa a construção. A partir de então destina-se 70% do caixa para a obra e 30% para pagamento do terreno.

¹¹³ Ibid.

e) Padrão dos empreendimentos. Estão em consonância com os objetivos da COOPHAB-RN, o padrão de seus empreendimentos, pela localização, acabamento e tipologias adotadas - Conjunto Habitacional, Conjunto Habitacional Misto, Casas em "condomínio", Blocos de apartamentos em "Condomínio", sem pilotis e elevador e Blocos de apartamentos em "condomínio", com pilotis e sem elevador. Todos os empreendimentos não têm revestimento cerâmico externo. Internamente, banheiros com azulejo até 1.50m de altura e na cozinha e área de serviço, azulejo até 1.50m nas paredes da bancada e tanque. Sobre a autoria dos projetos, segundo informação prestada pela COOPHAB-RN, esta é de responsabilidade de engenheiros (APÊNDICES AF, AG, AH, AI, AJ, AL, AM, NA, AO, AP, AQ e BC).

f) Construção do empreendimento. No contrato da cooperativa com a construtora do empreendimento, esta é responsável por tudo. A mão-de-obra é da construtora, a compra de material de construção e a administração. Ela faz tudo, o que significa emissão de Nota Fiscal referente ao custo total do empreendimento. A cooperativa é responsável pelo acompanhamento e fiscalização da obra.

Quanto ao terreno, tanto pode ser da cooperativa que então contrata uma construtora para elaborar e executar a obra, como da construtora que faz o projeto, apresenta à COOPHAB-RN e executa a obra. No entanto, a preferência é que a construtora seja a proprietária do terreno.

g) Comercialização, preço e serviço de corretagem. A participação da COOPHAB-RN no mercado imobiliário de Natal é significativa. A inserção e receptividade em relação ao mercado imobiliário foi boa. Martins (2003) coloca que foi tranquila, justificando que primeiro porque as pessoas que estavam na direção da cooperativa tinham credibilidade, segundo, que:

[...] chegou numa hora [...] ora, nós tínhamos pulverizado naquela oportunidade logo três construtoras. A CAP estava saindo do Machadinho e tinha iniciado um Shopping muito grande, em frente ao corpo de bombeiros na Zona Norte, mas não tiveram fôlego para continuar. Do Machadinho tinha umas contas a receber e estava com dificuldades mas, com um now-how muito grande. A CERTA já estava no mercado a algum tempo. Bem conhecida. Construiu vários prédios, vários conjuntos. A CAP assumiu o Ícaro Residencial e o Jardim Petrópolis, inclusive era a dona daquele terreno, [...] e a CERTA o Residencial Itamaraty (MARTINS, 2003).¹¹⁴

¹¹⁴ Ibid.

Sobre a questão de diferença de preço entre a produção cooperada autofinanciável de habitação e de outras formas tradicionais de produção do mercado imobiliário, há informações nacionais que indicam que está entre 10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento), a depender do empreendimento, ficando numa média de 30%.

Para Martins (2003) esta questão é muito relativa. Justifica a afirmação dizendo que não há como mensurar esse percentual. Vai depender da escala do empreendimento, pois uma coisa é comprar uma unidade, outra coisa são muitas unidades. Comprar um terreno/lote para fazer uma casa custa um determinado valor, mas se comprar mil lotes o custo unitário vai ser menor. Agora, sabe-se que o valor da produção cooperada é menor e que a escala de produção do empreendimento é muito importante para baratear o custo da obra. Acrescenta que a produção cooperada autofinanciável "[...] sai mais barata. Isso aí sai. Eu diria mais. Eu acrescentaria mais na avaliação de preço. Se houvesse uma participação, uma contrapartida do governo, seja municipal, estadual ou federal, qualquer nível, aí ainda baixava mais ainda [...]" (MARTINS, 2003)¹¹⁵. Finaliza colocando que uma das formas para baratear os custos, seria o poder público assumir a implantação da infra-estrutura e dos equipamentos comunitários.

Para a comercialização dos empreendimentos a COOPHAB-RN não trabalha com corretores. A idéia de profissionalizar esse setor nunca foi assumida pela COOPHAB-RN, em função de que é considerada um risco. Martins (2003) justifica afirmando que "[...] não há nenhum sistema que possa controlar a permanência do sócio na cooperativa, porque o sistema é muito flexível [...]", o cooperado entra e sai na hora que quer. Continua, acrescentando que o que pode acontecer é o fato de que normalmente uma comissão de corretagem varia de 2% a 5%. Se a cooperativa paga 2% do preço médio do empreendimento e repassa para o corretor, corre um risco muito grande se o sócio sair, ele pagou uma parcela e a cooperativa vai pagar duas, três, [...] parcelas (MARTINS, 2003).

A forma adotada sem a contratação do corretor é destinar R\$ 15,00 (quinze reais) do valor da Taxa de Inscrição por cooperado para remunerar quem tiver interesse em trabalhar/estimular a inscrição das pessoas na cooperativa, seja uma associação, seja um corretor, quem quer que seja. A COOPHAB-RN além dos serviços das construtoras utiliza serviços de terceiros para publicidade e serviços de assessoria técnica de profissionais.

h) Entrega das unidades. Como a construção dos empreendimentos é por etapas, ocorre entrega de unidades antes da conclusão do empreendimento. No sistema de

¹¹⁵ Ibid.

autofinanciamento, à medida do que se vai arrecadando, vai se construindo e entregues unidades. Para Martins (2003) esse processo de entrega respeitando-se o cronograma estabelecido foi o que deu sustentabilidade para a COOPHAB-RN¹¹⁶. Essa cooperativa entrega por ano uma média de duas unidades habitacionais por dia, o que, de acordo com o presidente ainda é pouco.

A entrega de unidades antecipadamente ao término da obra ou quitação do imóvel ocorre em Assembléia de Distribuição, sendo 50% (cinquenta por cento) por cento das unidades a serem entregues por sorteio e 50% por antecipação de parcelas. Só está habilitado a participar da Assembléia de Distribuição, o cooperado que estiver com um número mínimo de parcelas pagas, que em função do empreendimento varia entre nove e dezesseis. Quanto ao prazo de entrega do empreendimento em sua totalidade, varia segundo o empreendimento: entre 60 e 96 meses.

Sobre a escrituração do imóvel, esta só ocorre quando o empreendimento for concluído com a entrega de todas as unidades e área comunitária, quando será procedido o encerramento contábil e financeiro do empreendimento, onde se tem apuração das sobras ou perdas. Tem que terminar todo o processo com a Integralização do capital. Através de acordo com cartório, a COOPHAB-RN, conseguiu um desconto de 50% (cinquenta por cento) das custas o, que é significativo, face os altos valores das mesmas. Inclusive, como já visto, tramita no Congresso Nacional Projeto de Lei propondo tratamento especial com redução dos emolumentos por serviços notariais e registrais da casa própria produzida através de cooperativas .

i) Questão tributária. No geral, similar ao apresentado anteriormente sobre a CHAF-RN. No entanto, como a COOPHAB-RN trabalha com terceiros, inclusive contratando construtoras para a execução da obra, estas pagam ISS, ICMS, Imposto de Renda e isto vai incidir no custo operacional da obra. Qualquer serviço terceirizado não tem isenção de impostos, pois a legislação não dá tratamento tributário diferenciado para a prestação de serviços às cooperativas.

Outra questão, que onera os custos das obras, diz respeito às custas de cartório. A exorbitância dos valores cobrados e a ausência de legislação que garanta tratamento diferenciado às cooperativas habitacionais. Por negociação direta com o cartório e em função do volume da cooperativa por esse tipo de serviço, a COOPHAB-RN conseguiu redução de preços. As custas de registro e escrituração não estão computadas no valor de comercialização

¹¹⁶ Ibid.

do imóvel, é rateado à parte. Martins (2003) alerta para a necessidade de se diminuir a carga tributária da produção cooperada de moradia.

j) Vantagens, desvantagens e problemas. Os pontos que serão apresentados na sequência são referentes às opiniões de diretores e funcionários da COOPHAB-RN.

Uma das vantagens para o associado é que os imóveis são entregues com rede de água, energia elétrica e equipamentos comunitários como escola, centro de saúde e posto policial, além de ruas pavimentadas, coleta regular de lixo e linhas de transportes coletivos, o que valoriza o imóvel e propicia condições para garantir qualidade de vida. A facilidade, ao dispensar a burocracia no registro cadastral - sem comprovação de renda e avalista - na aquisição do imóvel. A não incidência de juros. Inclusive se negocia com as construtoras/, caso seja necessário, que não se aplique os valores integrais do IGPM e INCC, o que vai incidir no reajuste das parcelas.

Entre as desvantagens que podem gerar problemas, destaque-se o fato de não se conseguir construir com mais rapidez, unidades por ano. A outra é a inadimplência e como falta uma legislação que coíba os abusos, isto pode gerar graves problemas para a cooperativa e cooperados.

4.3.3 A CNH: uma novidade no mercado

A Cooperativa Northeriograndense de Habitação (CNH) foi fundada em 13 de agosto de 2001, através de um grupo de pessoas - 36 sócios fundadores -, que em função das dificuldades de financiamento público para o setor habitacional, avaliaram que uma outra cooperativa deveria surgir com mais abrangência. Nesse grupo participavam sete construtoras - Ceico¹¹⁷ Metro Quadrado, Monte Neto, Racional, Tecnard, Therra e Zeta. Após ser criada, a CNH firmou convênio com essas construtora. A proposta seria elas construírem e a cooperativa cuidava da parte comercial.

A CNH é um sistema de cooperativa habitacional autofinanciável¹¹⁸ sem nenhum vínculo com órgãos governamentais, cujos recursos são gerados de acordo com a integralização das parcelas pagas pelos cooperados. Cada empreendimento tem seu caixa e

¹¹⁷ Posteriormente a Ceico se desligou do convênio.

¹¹⁸ Em casos excepcionais, o Estatuto da CNH prevê o financiamento via instituição financeira, até o momento não utilizado.

contabilidade próprios, administrado de acordo com os custos estimados do empreendimento. Quanto ao público alvo a proposta contempla as "classes" A, B e C. Apesar das diferenças, inclusive significativas, como adoção de caixa e contabilidade por empreendimento, por concepção quem constrói são as construtoras e não atua em conjunto com órgão de assessoria técnica, a CNH adotou como modelo o Estatuto da CHAF-RN.

Em novembro de 2001, no encerramento do V Seminário Brasileiro de Cooperativas Habitacionais ocorrido em Natal, foi realizado o lançamento promocional de seus dois primeiros empreendimentos: o Residencial Porto Salinas, av. Sílvio Pedrosa no bairro de Areia Preta. Uma torre de 20 andares com 40 apartamentos (FIGURA 7); e o Jardim Satélite, na rua dos Caipós no bairro Pitimbu (FIGURA 8).



FIGURA 7 - Porto Salinas
Fonte: Pesquisa de Campo



FIGURA 8- Jardim Satélite
Fonte: Pesquisa de Campo

No material de divulgação da CNH, ao ser explicado o que é uma cooperativa habitacional coloca-se: “[...] é o melhor caminho para viabilizar o sonho da casa própria” (2001, p. 8). Esse uso da ideologia da casa própria atende o mercado, Sobre o motivo para estabelecer cooperativas habitacionais atenta-se para justificativas como: a burocracia dos financiamentos habitacionais, os altos juros cobrados e as margens de lucro encarecendo o preço dos imóveis.

A CNH só é filiada à FECOOHAB/RN. De acordo com declaração de diretores da cooperativa, a não filiação, até aquele momento (novembro de 2003), à OCERN-RN e OCB deve-se a falta de tempo e oportunidade e, não por motivação política.

Quanto ao cenário e motivação para a criação da CNH, no final de 2001 e início de 2002, matérias em jornais da cidade (Diário de Natal, 28/11/2001, Economia, p. 4 e Tribuna do Norte, 06/01/2002, Economia, p.1) abordaram a carência de financiamento estatal para habitação em geral e em particular para a classe média. O mercado imobiliário estava buscando alternativas para enfrentar a crise no setor e, em função disto surge a CNH para, através do autofinanciamento, suprir esta carência de financiamento estatal, atuando em todas as "classes" sociais.

O presidente, à época, do Sindicato da Construção Civil do Rio Grande do Norte-SINDUSCON/RN, José Aníbal Mesquita de Barbalho (2003), um dos fundadores da CNH, confirma isso ao colocar que quando se idealizou, em 2001, a CNH, o mercado imobiliário passava

[...] por uma lacuna [...] não existia financiamento da CEF, cada vez mais burocratizado e com dificuldade de acesso à população, caríssimo. O financiamento direto ao comprador pelas construtoras, isso é uma coisa que apenas foi um elemento, uma criatividade das construtoras na época, por falta dos órgãos oficiais promoverem os financiamentos, pois as empresas não são bancos para terem uma carteira de cobrança bancária pois isto não é possível. Em função disto se pensou em criar uma cooperativa, e neste caso a cooperativa era um pouco diferente, pois a cooperativa foi idealizada por sete construtoras, só que ela é realmente uma cooperativa com cooperados (pessoas físicas) (BARBALHO, 2003).¹¹⁹

Se as construtoras (pessoas jurídicas) não constituem a cooperativa, qual o lugar das construtoras na CNH? (BARBALHO, 2003) esclarece que as construtoras apenas fazem parte de um conselho que orienta a cooperativa, dando um suporte técnico à mesma e, como essas construtoras fundaram a cooperativa elas colocam lá seu produtos para vender. Assim, é que

[...] foram colocados vários produtos, desde apartamentos de classe mais baixa, na época custando R\$26.000,00¹²⁰ até apartamento de luxo em Areia Preta de duzentos e poucos mil reais¹²¹. A intenção na época era cobrir as várias faixas de renda, inclusive pegando alguns nichos de mercado que seria melhor, mais atrativo na época [...] Essa foi a idéia de criar a cooperativa. Por que criar a cooperativa? Ocupar esse vácuo no mercado. E, até porque para quem compra imóvel em cooperativa, compra mais barato [...].¹²²

No que se refere ao funcionamento e características da CNH, a seguir são apresentados os principais aspectos identificados: programa habitacional: plano de autofinanciamento; público alvo, inscrição e comprovação de renda; projeto e regime ou processo de construção dos empreendimentos; comercialização, serviço de corretagem e entrega das unidades; e

¹¹⁹ Entrevista concedida à autora (5 de dezembro de 2003).

¹²⁰ A depender do andar, o apartamento custava entre R\$ 23.000,00 e R\$ 26.000,00.

¹²¹ A depender do andar, o apartamento custava entre R\$ 178.700,00 e R\$ 233.600,00.

¹²² Entrevista concedida à autora (5 de dezembro de 2003).

questão tributária (APÊNDICES A, B, C, BE e BF).

a) Programa habitacional: plano de autofinanciamento. Os programas, a exemplo do que define também o Estatuto da CHAF-RN, funcionam em duas fases: a primeira engloba a escolha do terreno, o estabelecimento do número de unidades habitacionais, a elaboração do projeto e a formação do grupo de associados e a assinatura do termo de adesão. A segunda, a aquisição do terreno, as inscrições de associados no Livro de Matrícula, a assinatura do termo de compromisso, a construção e a entrega.

O Plano de autofinanciamento é por empreendimento, mas no geral não há grandes diferenças na estrutura e concepção. Tem sinal, prestações e chaves. O reajuste é pelo INCC, variando a periodicidade por empreendimento: anual, semestral (Jardim Satélite I - maio e novembro); e mensal (Porto Salinas). No cálculo do valor total da obra, além dos custos com terreno e construção, são incluídos as despesas com publicidade e comissão de corretagem.

O valor das contribuições individuais dos cooperados é fixado com base no custo estimado de cada unidade e no prazo previsto para a execução do empreendimento. O prazo para pagamento é variável de acordo com cada empreendimento; 60 prestações mensais para o Porto Salinas e 48 para o Jardim Satélite I. No caso do empreendimento Porto Salinas, um único bloco/torre de apartamentos a ser entregue todas as unidades no final da obra com quitação de todas as parcelas e resíduos, o número de parcelas definidas para o lançamento, varia de acordo com o número de meses entre a compra da unidade e janeiro de 2006, prazo de entrega do empreendimento.

A CNH trabalha com custo aberto - estimado -, o que significa a possibilidade de haver resíduo a pagar no final da obra para cobrir a diferença entre custo estimado de cada unidade, que foi a referência para a definição das contribuições individuais (parcelas mensais, entrada e chaves), e o custo real final de cada unidade. Esse resíduo, a ser pago no final da obra, é montado, de acordo com o Art. 6º (Parágrafos 2º, 3º e 4º) do Estatuto da CNH (2001), a partir da seguinte sistemática: em função de custo estimado de cada unidade e do custo global de cada etapa do PROGRAMA HABITACIONAL, será atribuída a cada associado uma fração de rateio para determinação ao término da etapa, do custo real final das respectivas unidades e, conseqüentemente, das diferenças de custos a serem cobertas. Assim, "[...] os custos reais finais das unidades serão determinados após a conclusão de cada etapa do empreendimento, mediante a aplicação da fração de rateio sobre o seu custo global apurado" (CNH, 2001, p. 2). Essa fração de rateio poderá ser alterada desde que ocorram modificações relevantes nas características físicas e financeiras do empreendimento.

A administração financeira e contábil é feita por empreendimento, através de caixa e contabilidade por empreendimento.

Quanto a relação entre cooperativa e cooperado, em decorrência da própria Legislação em vigor, não há uma relação de fornecedor e consumidor entre cooperado e a cooperativa, ou seja: não há relação de compra e venda.

b) Público alvo, inscrição e comprovação de renda. Enquanto proposta, todas as faixas de renda compõem o público alvo. No entanto, não foi lançado nenhum empreendimento (habitação popular) para a "classe" de renda baixa. Os empreendimentos lançados têm como alvo as "classes" de renda média-alta, média e média-baixa. Pós o período considerado (1993-2002). A CNH foi contemplada no Programa Crédito Solidariedade (PCS) que tem como objetivo financiar habitação de interesse social, não sendo, portanto autofinanciamento. A questão será abordada no item 6.2.

A Taxa de Inscrição e Expediente (TIE) é paga de uma única vez, quando da inscrição, no valor correspondente a 0,3% do preço da unidade. No ato de admissão na sociedade (Art. 37) o cooperado subscreve quotas-parte no total de RS100,00 (cem reais) como contribuição para formação do Capital Social. Este é indeterminado, ilimitado quanto ao máximo e variável de acordo com o número de associados e de quotas-parte, não podendo ser inferior a RS2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) (Art. 36 do Estatuto). Esse montante (quotas-parte) relativo ao Capital Social é integralizado quando da operação financeira necessária à realização do programa habitacional a que estiver vinculado.

A taxa para manutenção/administração que outras cooperativas cobram mensalmente não é adotada na CNH. O montante para tal finalidade é repassado, mensalmente, pelo empreendimento pois está computado no preço da unidade/obra. Sobre a renda do interessado em ser cooperado, não há exigência formal de sua comprovação. Todavia, a cooperativa estuda/avalia a capacidade de pagamento do empreendimento pretendido.

c) Projeto e construção dos empreendimentos. A sistemática de funcionamento da CNH em relação ao processo de concepção, elaboração e execução da obra é a mesma para todos os seus empreendimentos. A construtora conveniada elabora o projeto do empreendimento e apresenta à cooperativa, a quem compete deliberar sobre o mesmo. É atribuição, também, da construtora a administração e execução da obra. A CNH compra o material de construção e é responsável pela contratação e registro do pessoal (mão-de-obra) que executa a obra. Isto significa que a CNH vai pagar para a construtora apenas o montante referente ao serviço,

emitindo-se Nota Fiscal referente a esse valor e não do valor total da obra. Quanto ao projeto arquitetônico do empreendimento, o padrão dos empreendimentos lançados e em execução é definido pela localização, tipologia, porte, materiais utilizados, pela escolha do arquiteto, entre outros (APÊNDICES AS, AT e BE).

Sobre essa sistemática adotada pela CNH, o engenheiro da Metro Quadrado, Raimundo Cantídio Neto (2003), apresenta duas vantagens: a primeira que se paga menos imposto e com isto é reduzido o custo da obra, uma vez que a cooperativa tem isenção de imposto como o Imposto de Renda. No entanto, a cooperativa não é dispensada dos impostos que incidem na compra do material de construção; a segunda vantagem é que a cooperativa tem o controle sobre o material de construção em termos de quantidade e qualidade, não precisando fazer este tipo de fiscalização.¹²³

Quanto aos custos do serviço de administração da obra a serem pagos pela CNH à construtora responsável pelo mesmo, não há um valor fixo. Trabalha-se com pagamento em espécie (percentual em relação ao valor do empreendimento) ou com unidade(s) do empreendimento.

Quanto ao início das obras, este ocorre ao se atingir o patamar de comercialização necessário. No geral, define-se 50% (cinquenta por cento) de unidades vendidas para qualquer tipo de empreendimento. No entanto, no caso de empreendimento cuja entrega das unidades seja por etapa é possível trabalhar com menos de 50% das unidades comercializadas, como foi o caso do empreendimento Jardim Satélite que estava demorando a atingir o patamar desejável. A fim de se ter uma idéia do tempo demandado entre o início da comercialização do empreendimento e da execução da obra, o Porto Salinas teve sua comercialização iniciada em janeiro de 2002 e o Jardim Satélite I em maio do mesmo ano. Porto Salinas e do Jardim Satélite I tiveram suas obras iniciadas, respectivamente, em setembro e outubro de 2002.

O ritmo do andamento das obras dependerá da integralização das parcelas de cada associado. Atraso no pagamento das contribuições pode provocar atrasos na entrega das unidades.

d) Comercialização, serviço de corretagem e entrega das unidades. A comercialização dos empreendimentos é de responsabilidade da CNH que, além da venda na sede da cooperativa, utiliza serviço de corretagem, pagando pelo mesmo 3% do valor da unidade vendida, independente do padrão do empreendimento. Para a divulgação dos

¹²³ Informação cedida à autora da dissertação (12 de novembro de 2003).

empreendimentos (lançamentos e vendas), a CNH contrata empresa do ramo. Leve-se em consideração que as corretora (s) contribuem nessa tarefa.

No que se refere ao prazo de entrega, o empreendimento Porto Salinas por se tratar de uma torre (um único bloco) será entregue quando toda a obra estiver concluída, com programação para isto ocorrer em janeiro de 2006. Já o empreendimento Jardim Satélite a entrega de unidades será por etapas, por se tratar de vários blocos de apartamentos. A CNH definiu como prazo de entrega do primeiro bloco, 12 meses após início das obras e, na sequência, um bloco a cada seis meses. A entrega das unidades residenciais só ocorre com a integralização de todas as prestações, no caso de ser um único bloco. No caso do Jardim Satélite, no dia 20 de outubro de 2003 ocorreu a primeira Assembléia Geral para distribuição (50% por sorteio e 50% por lance) das 16 unidades do primeiro bloco, com entrega prevista para dezembro do mesmo ano. Isto só veio a se efetivar em fevereiro de 2004.

e) Questão tributária. A cooperativa é isenta de Imposto de Renda. Quanto às construtoras conveniadas não há isenção de quaisquer imposto. Pagam ICMS e ISS. Como é a CNH quem compra o material de construção, no caso de compra de material de construção paga-se a alíquota do estado. Quando a compra é efetuada fora do Rio Grande do Norte - RN, caso a alíquota do estado em que for feita a compra ser menor do que a do RN, a CNH paga a diferença para viabilizar a entrada no estado do material adquirido.

A CNH não é isenta do pagamento das obrigações trabalhistas e sociais dos empregados. O fato da CNH ser a contratadora da mão de obra para a construção dos empreendimentos não significa diferenciação na aplicação da legislação trabalhista em relação a se o vínculo empregatício fosse com a construtora.

Por se tratar de uma cooperativa em seu terceiro ano de existência e, ainda em processo de consolidação no mercado imobiliário, importante se faz proceder algumas considerações.

A CNH tem como proposta em relação ao público alvo, atender várias faixas de renda. De acordo com o material publicitário, os empreendimentos desta cooperativa são destinados para as "classes" A, B e C. Passados um pouco mais de dois anos da criação dessa cooperativa, essa proposta ainda não se efetivou através do autofinanciamento. Barbalho (2003) ao abordar essa questão avalia o desenvolvimento da CNH colocando que a intenção na época era atender essas faixas. No entanto, aponta que a crise que o Brasil vem

atravessando levou a que apenas dois empreendimentos dessem entrada na CNH¹²⁴. Desistiu-se de um - o THERRAMARES¹²⁵ -, ficando dois que estão em andamento.

Já o engenheiro da construtora Metro Quadrado, Raimundo Cantídio Neto¹²⁶ (2003), avalia que o Therramare não deu certo, e desistiu-se do mesmo por falta de uma campanha publicitária. Um melhor esquema de venda. A prova é que a construtora apostou no projeto e o comercializou sob forma de incorporação.¹²⁷

O empreendimento Porto Salinas vendeu quase todos os apartamentos. Segundo informação da cooperativa, em novembro de 2003 faltava vender apenas nove apartamentos e Jardim Satélite, como já visto, entregou o primeiro bloco. Sobre estes dois empreendimentos Barbalho (2003) confirma o bom desempenho nas vendas do Porto Salinas. Em relação ao Jardim Satélite, tinha um segundo empreendimento - o Jardim Satélite II - mas como foi detectado que não tinha público, resposta para a oferta idealizada, desistiu-se do mesmo. Finaliza dizendo que o Jardim Satélite tem dificuldades, mas está caminhando, "[...] Vai dar certo, com certeza, mesmo tendo dificuldade" (BARBALHO, 2003).¹²⁸

Sobre essa diferença de ritmo na comercialização de unidades habitacionais desse dois empreendimentos, com o Jardim Satélite abaixo da expectativa esperada e o Porto Salinas com vendas bem mais rápida, a diretora financeira da CNH, Djanira Oliveira Paiva da Silva (2003) afirma que "[...] isto demonstra a falta de condições de renda do público alvo do Jardim Satélite para assumir um autofinanciamento. E, que este público alvo é o que não tem, em geral, casa própria, precisa adquiri-la. Já no caso do Porto Salinas, quem adquiriu unidade não precisa de casa própria, a compra foi para investimento".¹²⁹

Ainda sobre as perspectivas futuras, Barbalho (2003) projeta que "[...] na realidade, as construtoras deverão colocar outros empreendimentos na cooperativa, a medida que a situação vá melhorando, que as pessoas tenham mais confiança¹³⁰. Ao falar sobre a necessidade das pessoas acreditarem mais na CNH, Barbalho (2003) também aponta como causa para as dificuldades na cooperativa, quando do lançamento de seus primeiros empreendimentos,

¹²⁴ Entrevista concedida à autora da dissertação (12 de novembro de 2003).

¹²⁵ Localizado em Ponta Negra, à margem da Rota do Sol, o Therramares era direcionado para a faixa de renda intermediária.

¹²⁶ Construtora conveniada à CNH, que está construindo o empreendimento Porto Salinas.

¹²⁷ Entrevista concedida a autora da dissertação (12 de novembro de 2003).

¹²⁸ Entrevista concedida a autora da dissertação (12 de novembro de 2003).

¹²⁹ Entrevista concedida a autora da dissertação (18 de novembro de 2003).

¹³⁰ Entrevista concedida a autora da dissertação (12 de novembro de 2003).

"[...] a crise do INOCOOP com a CHAF-RN. [...] isto levou a que as pessoas desistissem de entrar em cooperativa. Ficaram com medo que fosse o mesmo modelo da estrutura do INOCOOP/CHAF-RN, mas na realidade não é".¹³¹

4.3.4 Similaridades e diferenças: considerações

Sem a pretensão de se chegar às conclusões definitivas deste trabalho, é necessário, no entanto, apresentar algumas considerações, mesmo que preliminarmente, sobre o já apresentado. Organiza-se esta análise comparativa destacando pontos como: cenário em que surgem as quatro cooperativas, CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH; uso da ideologia da casa própria; papel/relação das cooperativas no mercado imobiliário habitacional; legislação e tributação; público alvo; e problemas.

As três cooperativas - CHAF-RN, COOPHAB-RN e CNH - surgem em uma década (a de 1990) de grandes dificuldades de financiamento público para a habitação, quando a implementação da política neoliberal ganha força no Brasil, em um quadro já de crise no setor habitacional face a extinção do BNH em 1986. O Estado Brasileiro que sequer adotou, na sua plenitude, a política do Bem-Estar Social se retrai da responsabilidade pela promoção de políticas sociais, ao implementar o processo de privatização e desregulamentação.

Assim, com poucas diferenças, essas quatro cooperativas surgem em um mesmo cenário e com objetivos similares. Propiciar a realização do sonho da casa própria, a exemplo do que ocorreu em outros momentos, como por exemplo à época do BNH, foi a grande chamada. No entanto, detectam-se motivações diretamente relacionadas com o setor da construção civil e do mercado imobiliário habitacional, também a exemplo de outros momentos: a necessidade de se enfrentar e superar a crise do setor em decorrência da escassez de financiamento público para a moradia. Assim, reafirma-se o uso da ideologia da casa própria, em sua dimensão econômica, enquanto instrumento para a reprodução e ampliação de acumulação capitalista. Ao mesmo tempo, além de se constituir em canal de acesso à casa própria, essa modalidade de cooperativa também serve como instrumento para viabilizar investimento por parte dos cooperados. A permissão estatutária para quem tem casa própria poder adquirir o imóvel e para a aquisição de mais de um imóvel, bem como a existência de empreendimentos de alto padrão atestam isto. Essa permissão na existe na MULTHCOOP.

¹³¹ Ibid.

Sobre ser um canal de acesso à moradia, há de se colocar os limites. O acesso à mercadoria moradia é restrito àqueles que podem pagar, mesmo que a preço de custo, ou seja: àqueles que se constituem a demanda solvável e, não a todos àqueles que precisam de moradia.

A CHAF-RN, criada em 1993, - pioneira nessa nova modalidade de cooperativa habitacional - possibilitou a manutenção do INOCOOP-RN enquanto órgão de assessoria às cooperativas, mas que passa de sociedade civil sem fins lucrativos para empresa privada. O processo de criação da CHAF-RN acarretou uma estreita vinculação com o INOCOOP-RN. A CHAF-RN aproveitou-se da infra-estrutura e corpo técnico-administrativo do INOCOOP-RN, que passava por um processo de ociosidade dada a escassez de financiamento público para habitação. Em 1991, a CEF encerrara a linha de crédito para as cooperativa e COHAB. A credibilidade que o INOCOOP-RN tinha foi fator importante para a aceitabilidade da CHAF-RN. Houve de imediato uma grande confiança na CHAF-RN, o que o que veio a ser perdida com a crise que vem atravessando. Vale destacar que no mesmo ano de criação da CHAF-RN, as cooperativas implementadas a partir do BNH e sob a coordenação dos INOCOOPs que já passavam por um processo de esvaziamento, deixam de fazer parte do corpo de agentes financeiros do SFH.

A COOPHAB-RN surge em 1994 com aceitabilidade no mercado imobiliário, principalmente em função de que optou por uma estrutura de funcionamento que propicia a participação de empresas da construção civil na execução dos empreendimentos. No entanto, não contrata serviço de corretagem no mercado imobiliário, assumindo a comercialização dos empreendimentos. Isto propiciou, em um momento de crise, a criação de oportunidades para construtoras que tinham experiência e credibilidade e com isto, contribuir para a recuperação do mercado imobiliário. A COOPHAB-RN adquiriu credibilidade junto ao público e mercado imobiliário, pela gestão administrativa e cumprimento dos prazo de entrega das unidades habitacionais lançadas.

A CNH, 2001, inovou na relação com o mercado imobiliário. Mais do que propiciar oportunidades para o mercado imobiliário habitacional enfrentar a crise de escassez de financiamento, a CNH surge a partir de um *pool* de sete construtoras que fazem parte do seu Conselho Administrativo. Para comercialização de seus empreendimentos utiliza-se, também, de serviços de corretagem. A CNH, por essa forma como foi idealizada e implantada, poderia ter tido de imediato grande aceitabilidade, todavia enfrentou uma conjuntura adversa às cooperativas, face surgir no momento em que a crise da CHAF-RN era publicizada. Embora a

CHAF-RN seja modelo em termos de estatutos, a CNH apresenta duas grandes diferenças: diferentemente da CHAF-RN, adota o caixa por empreendimento e não assume o papel de construtora.

Aliás, a CHAF-RN foi a única cooperativa que, em quase todos os seus empreendimentos assumiu o papel de construtora. Mesmo que no início tenha trabalhado com construtoras, logo assumiu diretamente a construção de seus empreendimentos, o que não foi bem aceito pelo setor, provocando uma certa "ciúmeira". Em relação aos serviços de corretagem para comercialização dos imóveis, sempre os adotou. Quanto a COOPHAB-RN e a CNH que trabalham com construtoras, a diferença está em que no caso da COOPHAB-RN as construtoras assumem toda a execução da obra, se responsabilizando pela compra de material de construção e contratação da mão de obra, já a CNH assume a responsabilidade pela compra de material e contratação da mão de obra, cabendo as construtoras a execução e administração da obra. A compra de material de construção por parte da cooperativa, possibilita diminuir a carga tributária, uma vez que há isenção de Imposto de Renda para as cooperativas. No geral, quanto mais a cooperativa terceiriza suas atividades maior é a incidência de tributos que são computados no preço do imóvel. Aliás, como visto anteriormente, foi a legislação cooperativista de 1971 (Lei nº 5.764), ainda em vigor, que rompeu com um dos obstáculos à expansão capitalista das cooperativas enquanto empresas, ao permitir que as cooperativas possam realizar operações com terceiros.

Ainda sobre a questão tributária, todos os entrevistados concordam com a necessidade, pelo papel social da cooperativa habitacional, de que haja tratamento tributário diferenciado para as cooperativas habitacionais garantido na Constituição Federal do Brasil, mas carente de regulamentação. Entretanto, falta conhecimento e maior entendimento sobre o conjunto da legislação cooperativista, ainda não regulamentada. A consequência é a aceitação, sem crítica, da legislação cooperativista.

Sobre o caixa único, a CHAF-RN é a única cooperativa que o adotou, enquanto estratégia apresentada para acelerar a obra, entregar unidades antes da quitação do imóvel e, com isto, conquistar público. Pelos problemas que redundaram para a cooperativa, esta mostrou ser um equívoco, um erro, não se sustentando. Mesmo que uma das características da produção cooperada autofinanciada é a entrega da unidade ocorrer após a quitação do imóvel, a COOPHAB-RN e a CNH que adotam o caixa e contabilidade por empreendimento, entregam unidades habitacionais antes da quitação. A exceção é para os empreendimentos de

um único bloco de apartamentos. Nos demais casos, casas (em conjuntos e condomínios) e blocos de apartamentos a construção e entrega das unidades ocorrem por etapas.

Quanto ao alcance em termos de público a ser atendido/contemplado, em relação ao segmento de baixa-renda, cuja demanda é por habitação de interesse social, há similaridade enquanto intenção entre CHAF-RN, COOPHAB-RN e CNH. Tanto a CHAF-RN como a COOPHAB-RN tentaram trabalhar com esse padrão habitacional, mas desistiram em função das dificuldades para comercialização dos empreendimentos lançados, tendo, inclusive diminuído o número de unidades programadas inicialmente, casos dos empreendimentos Jardim Petrópolis, Candeias e Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis.

Assim, em relação ao público alvo, à exceção da MULTHCOOP, em um primeiro momento são lançados empreendimentos de padrão mais popular, o que não deu certo pelos motivos já apresentados. A partir da segunda metade da década de 1990, a CHAF-RN consolida a tendência em atender famílias com melhores condições econômicas (renda média e média-alta), o que se reflete no padrão da produção desta cooperativa. A COOPHAB-RN, ainda manteve e mantém uma produção de moradia mais direcionada para a população de renda média e média baixa. Isto significa que, mesmo que não se exija comprovação de renda e que o registro cadastral seja desburocratizado, o princípio cooperativista da livre adesão fica comprometido. Em uma economia de mercado, a adesão do indivíduo à cooperativa está condicionada às suas condições materiais para a aquisição da moradia. Assim, se pela lógica do mercado imobiliário habitacional este sempre se dirige aos segmentos da população que podem adquirir um imóvel, isto também ocorre com as cooperativas habitacionais mesmo que não visem o lucro.

Há maior similaridade em termos de faixa de renda do público alvo entre a CHAF-RN e a CNH que lançaram seus empreendimentos, à exceção da experiência da CHAF-RN com habitação popular, direcionados para segmentos de média e alta renda e de renda média e média-baixa.

Sobre a natureza dos problemas identificados e apresentados são de várias ordens - operacional, associativa, interna e externa - e não atingem, necessariamente todas as quatro cooperativas. Entre os problemas levantados, destaque-se: o fato de se ter uma única fonte de recursos, pela impossibilidade do financiamento público; a inadimplência, pois quando ultrapassa o nível aceitável/superável, vira crise; a demora na entrega das unidades; a adoção do caixa único; problemas de administração, entre os quais a concentração de poder; e a falta de consciência cooperativa dos associados em não cumprir com os compromissos assumidos.

O cooperado ao não pagar as prestações e, quando for o caso, balões e resíduos, põe em risco o andamento das obras do empreendimento; e a falta de participação dos cooperados no cotidiano e assembléias. As Assembléias só são concorridas quando do sorteio de unidades.

5 PRODUÇÃO COOPERADA AUTOFINANCIADA DE MORADIA NA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL (RMN): EVOLUÇÃO, TIPOLOGIA E LOCALIZAÇÃO

5.1 LANÇAMENTO E ENTREGA DOS EMPREENDIMENTOS-UNIDADES HABITACIONAIS

No período de 1993 a 2002 as quatro cooperativas habitacionais que atuam com autofinanciamento - CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP-RN e CNH - lançaram 38 empreendimentos habitacionais na RMN, englobando 8 143 unidades habitacionais, das mais diversas tipologias como será visto posteriormente.

Em 1993 inicia-se a produção cooperada de moradia através do autofinanciamento com a CHAF-RN lançando dois empreendimentos. Do total dos empreendimentos lançados no período de 1993 a 2002, os anos com maiores incidências foram 1995 e 1996 com respectivamente sete e oito empreendimentos, significando, respectivamente, 18,4% e 21,1% dos lançamentos no período de 1993 a 2002 (TABELA 4). Ao fazer um paralelo com o quadro nacional, também foi em meados da década de 1990 que ocorreu grande crescimento da produção cooperativada de moradia através do autofinanciamento, como são os exemplos de São Paulo, Distrito Federal e outros estados.

TABELA 4
RMN: LANÇAMENTOS DOS EMPREENDIMENTOS POR COOPERATIVA E ANO -1993-2002

ANO	EMPREENDIMENTOS LANÇADOS									
	CHAF-RN		COOPHAB/RN		MULTHCOOP		CNH		TOTAL	
	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)
1993	02	8,3	-	-	-	-	-	-	02	5,3
1994	02	8,3	-	-	-	-	-	-	02	5,3
1995	04	16,7	03	27,3	-	-	-	-	07	18,4
1996	08	33,3	-	-	-	-	-	-	08	21,1
1997	02	8,3	01	9,1	-	-	-	-	03	7,9
1998	03	12,6	02	18,1	-	-	-	-	05	13,1
1999	02	8,3	03	27,3	-	-	-	-	05	13,1
2000	01	4,2	01	9,1	01	100,0	-	-	03	7,9
2001	-	-	-	-	-	-	01	50,0	01	2,6
2002	-	-	01	9,1	-	-	01	50,0	02	5,3
1993 a 2002	24	100,0	11	100,0	01	100,0	02	100,0	38	100,0

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

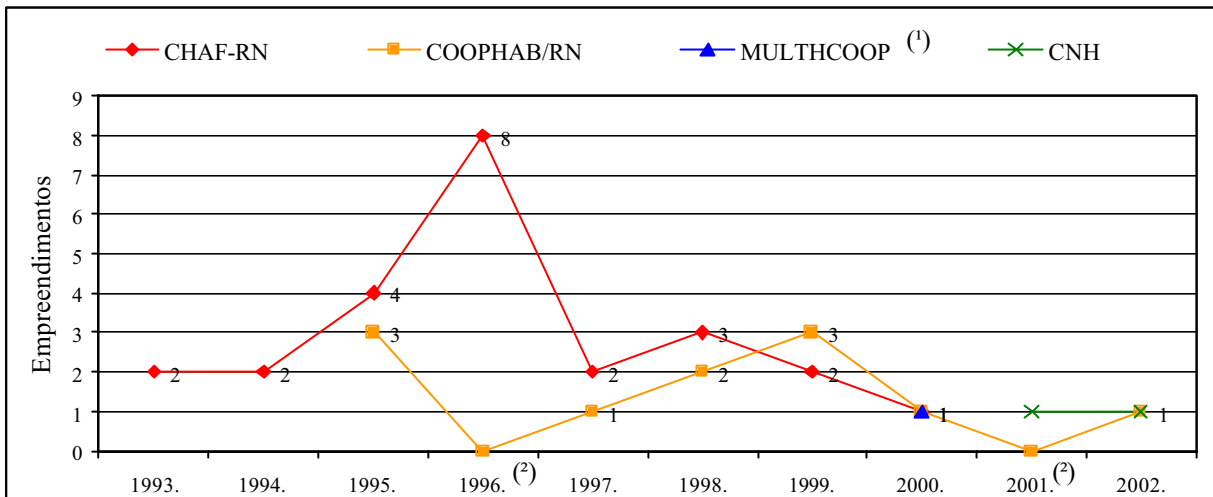
Em 1997 ocorreu queda no número de empreendimentos lançados, três, o que significa 7,9% dos 38 empreendimentos. Em 1998 os lançamentos voltaram a crescer, totalizando cinco (13,1%), o que se repetiu no ano seguinte. Nos anos de 2000 e 2001 ocorreu uma queda no número de lançamentos, sendo que em 2001 apenas a CNH, cooperativa recém criada à época, fez o lançamento de um empreendimento. Sem comparar com o desempenho do mercado imobiliário como todo, internamente essa queda pode ser creditada ao grande número de empreendimentos lançados nos anos anteriores pela CHAF-RN e COOPHAB-RN e, ainda em fase de comercialização bem como o fato de que a CHAF-RN já estava em crise. Em 2002 volta a crescer o número de lançamentos, atingindo 5,3% do total de empreendimentos lançados no período considerado (TABELA 4).

Ao se comparar o número de empreendimentos lançados por cooperativa no mesmo período estudado (1993-2002), para a CHAF-RN os anos de 1995 e 1996 também foram os com maior número de empreendimentos, significando respectivamente 16,7% e 33,3% do total dos 24 empreendimentos lançados por esta cooperativa no período estudado. Nos demais anos, excetuando-se 2001 e 2002, anos nos quais a CHAF-RN não lançou empreendimento, ocorreu uma variação de 4,2% a 12,6% do total. A COOPHAB-RN teve em 1995, a maior incidência com seus três primeiros empreendimentos lançados, significando 27,3% do total dos 11 lançamentos realizados por esta cooperativa de 1993 a 2002. Desempenho este, repetido em 1999. À exceção dos anos de 1996 e 2001, nos quais a COOPHAB-RN não fez lançamento de empreendimentos, registra-se uma significativa regularidade desta cooperativa nos demais anos. Importante registrar que esta regularidade de atuação está mantida, uma vez que a COOPHAB-RN continua realizando lançamentos de empreendimentos. Fato comprovado pelo lançamento do Residencial Santa Cecília em Julho de 2003, mas que não está computado nas tabelas e gráficos que só consideram o período de análise a partir de 1993 até dezembro de 2002. A MULTHCOOP efetuou um único lançamento em 2000. Quanto à CNH, criada em 2001, lançou um empreendimento nesse mesmo ano e outro em 2002 (TABELA 4).

A evolução dos lançamentos dos empreendimentos habitacionais por cooperativa e ano na RMN, no período considerado, mostra que a CHAF-RN teve melhor desempenho até 1996, ano em que atingiu o ápice em termos de lançamentos, e a COOPHAB-RN a partir de 1997 teve uma produção mais regular. A queda nos lançamentos da COOPHAB-RN a partir de 2000 com retomada em 2002, credita-se à oscilação no mercado imobiliário face à crise na

economia conjugada ao volume de unidades lançadas em 1999, sem a devida resposta da demanda (GRAFICO 1).

GRÁFICO 1
RMN: EVOLUÇÃO DOS LANÇAMENTOS DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS POR COOPERATIVA E ANO - 1993-2002



FONTE: TABELA 4

NOTA: Elaboração da autora.

(1) A produção da MULTHCOOP não está representada no gráfico em função de que apenas um empreendimento, em 2000, foi lançado pela mesma.

(2) O número zero significa que não ocorreu lançamento de empreendimento no ano.

Os dados sobre o número de unidades habitacionais lançadas pelas quatro cooperativas possibilitam o entendimento do alcance dessa produção de moradia em termos de famílias contempladas. Foram 8.143 unidades lançadas no período de 1993 a 2002, sendo que destas, 2 326 em 1999, o que representa 28,6% do total de unidades em todo o período. Em segundo lugar está o ano de 1995 com 1 409 unidades habitacionais lançadas, o que representa 17,3%. Isto significa, diferentemente do ocorrido em relação ao número de empreendimentos lançados, que 1999 foi o ano de mais alto desempenho ao se levar em consideração o número de unidades habitacionais lançadas. O porte dos empreendimentos lançados pela COOPHAB-RN no ano em questão, massificando a produção explica o fato. Em 2001 registrou-se o menor número de unidades lançadas, 40 (0,5%) pela CNH. Pelos dados atesta-se uma regularidade no número de unidades lançadas. Excetuando-se os anos de 1993 e 1994 (início da produção), a cada ano com significativo número de lançamentos, correspondia o ano seguinte com menor incidência. Entre outros motivos isto pode ser explicado pelo fato de que o porte dos empreendimentos, tanto pelo grande número de unidades como pelo alto padrão, demanda tempo para sua total comercialização (TABELA 5).

TABELA 5
RMN: LANÇAMENTOS DE UNIDADES HABITACIONAIS AUTOFINANCIADAS POR
COOPERATIVA E ANO - 1993-2002

ANO	EMPREENDIMENTOS LANÇADOS									
	CHAF-RN		COOPHAB/RN		MULTHCOOP		CNH		TOTAL	
	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)
1993	132	6,6	-	-	-	-	-	-	132	1,6
1994	165	8,3	-	-	-	-	-	-	165	2,0
1995	384	19,3	1 025	17,5	-	-	-	-	1 409	17,3
1996	726	36,6	-	-	-	-	-	-	726	8,9
1997	61	3,1	940	16,1	-	-	-	-	1 001	12,3
1998	276	13,9	304	5,2	-	-	-	-	580	7,1
1999	66	3,3	2 260	38,7	-	-	-	-	2 326	28,6
2000	176	8,9	644	11,0	80	100,0	-	-	900	11,1
2001	-	-	-	-	-	-	40	17,2	40	0,5
2002	-	-	672	11,5	-	-	192	82,8	864	10,6
1993 a 2002	1 986	100,0	5 845	100,0	-	-	232	100,0	8 143	100,0

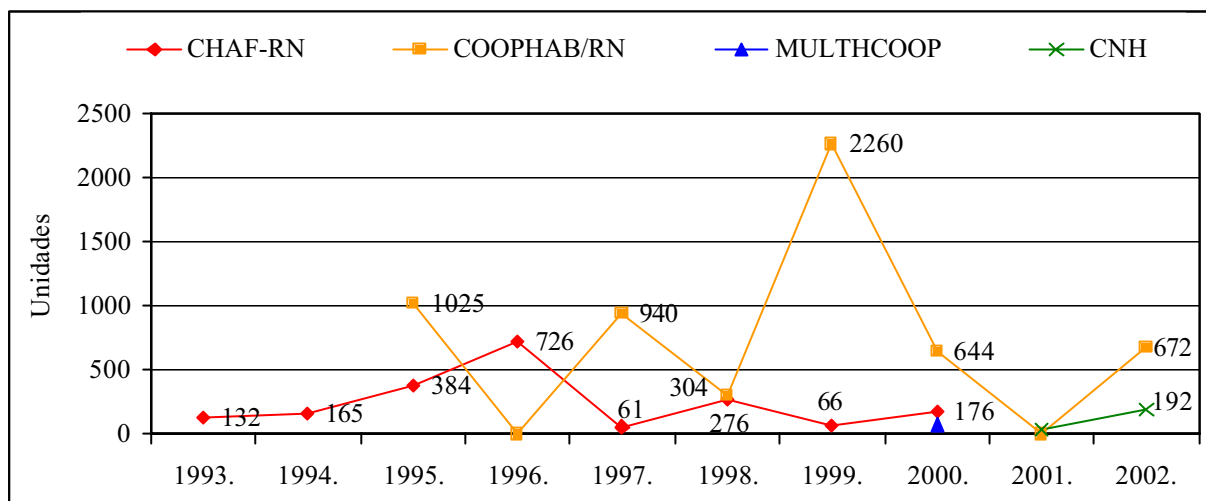
FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

Ao se comparar por cooperativa, o número de unidades habitacionais lançadas, no mesmo período considerado (1993-2002), tem-se que a CHAF-RN registrou maior número de unidades lançadas nos anos de 1995 e 1996 com respectivamente 384 e 725 unidades, significando 19,3% e 36,6% do total de 1 986 unidades habitacionais lançadas no período estudado. Isso é decorrente do fato de que, mesmo que a CHAF-RN tenha produzido mais empreendimentos verticais sem a característica de massificação da COOPHAB-RN, esses dois anos foram os mais significativos para a CHAF-RN em termos de número de empreendimentos e de unidades lançados, o que não aconteceu com a COOPHAB-RN. A partir de 2001, a CHAF-RN não lança nenhuma unidade habitacional no mercado imobiliário, refletindo a crise que esta cooperativa já estava passando.

A COOPHAB-RN já nos primeiros lançamentos demonstra a sua opção em atuar com produção em escala. Seus três primeiros empreendimentos lançados em 1995 totalizam 1.025 unidades, o que representa 17,5% do total de 5 845 unidades habitacionais lançadas no período de 1993 a 2002. Essa característica de massificação é reforçada nos anos seguintes e, no ano de 1999 atinge o ápice com a maior incidência de unidades habitacionais lançadas através de empreendimentos de grande porte em termos quantitativos. Foram 2.260 unidades representando 38,7%. A MULTHCOOP em seu único empreendimento lançado em 2000, contabiliza 80 unidades. A CNH lançou 232 unidades habitacionais (TABELA 5 e GRÁFICO 2).

GRÁFICO 2
RMN: DISTRIBUIÇÃO DOS LANÇAMENTOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS
AUTOFINANCIADAS POR COOPERATIVA E ANO - 1993-2003



FONTE: TABELA 5

NOTA: Elaboração da autora.

(1) A MULTHCOOP não está representada no gráfico, em função de que esta cooperativa fez lançamento de unidades no ano de 2000.

Ao se comparar os lançamentos entre as cooperativas em um mesmo ano e a partir de 1995, quando ocorreram lançamentos de unidades habitacionais por mais de uma cooperativa, tem-se que a situação detectada nos lançamentos por empreendimentos é invertida, pois a COOPHAB-RN detém o maior número de unidades habitacionais lançadas em todos os anos (1995, 1997, 1998 e 1999), que esta cooperativa e a CHAF-RN lançaram unidades habitacionais. Em 1995, das 1 409 unidades habitacionais lançadas, 1 025 (72,7%) foram da COOPHAB-RN, enquanto a CHAF-RN lançou 384 unidades (27,3%). O ano de 1999, em que ocorreu a maior incidência de lançamentos de unidades habitacionais na RMN com 2 326, a COOPHAB/RN deteve 97,2% deste total com 2 266 unidades habitacionais (TABELA 5 e GRÁFICO 2).

O modelo de moradia - se horizontal (unifamiliar) ou vertical (multifamiliar) - é uma outra característica a ser destacada na produção cooperada autofinanciada. A opção por um ou outro modelo, não é apenas uma questão de gosto por ser mais atrativa à demanda mas, sobretudo uma determinação do mercado imobiliário. No caso da verticalização decorre, entre outros, da escassez e valorização do solo. A solução é aumentar o número de unidades através da verticalização e, com isto diminuir o impacto do preço do terreno na unidade habitacional. O processo de verticalização, historicamente vem sendo acompanhada pela opção em morar em áreas já urbanizadas e a necessidade de maior aproveitamento do solo, viabilizando a oferta de habitação ao diminuir a incidência do custo do terreno no preço final da unidade

habitacional e, com isto, a tornar acessível ao público alvo sem deixar de lado a possibilidade de aumentar o lucro, uma vez que solo criado significa mais unidades habitacionais, mais aproveitamento do terreno. A verticalização, além do impacto na paisagem, tem como implicações o aumento da densidade de ocupação, do tráfego viário, entre outros, o que demanda mais infra-estrutura e mais oferta de serviços,

Esse processo que ocorre com formas tradicionais de produção de moradia, se reproduz também na produção cooperada. Aliás, isto já foi apresentado no caso da produção cooperada ensejada pelo sistema BNH/SFH/INOCOOP-RN, em que foi mostrado o momento e as causas para o INOCOOP-RN decidir pela verticalização dos empreendimentos habitacionais.

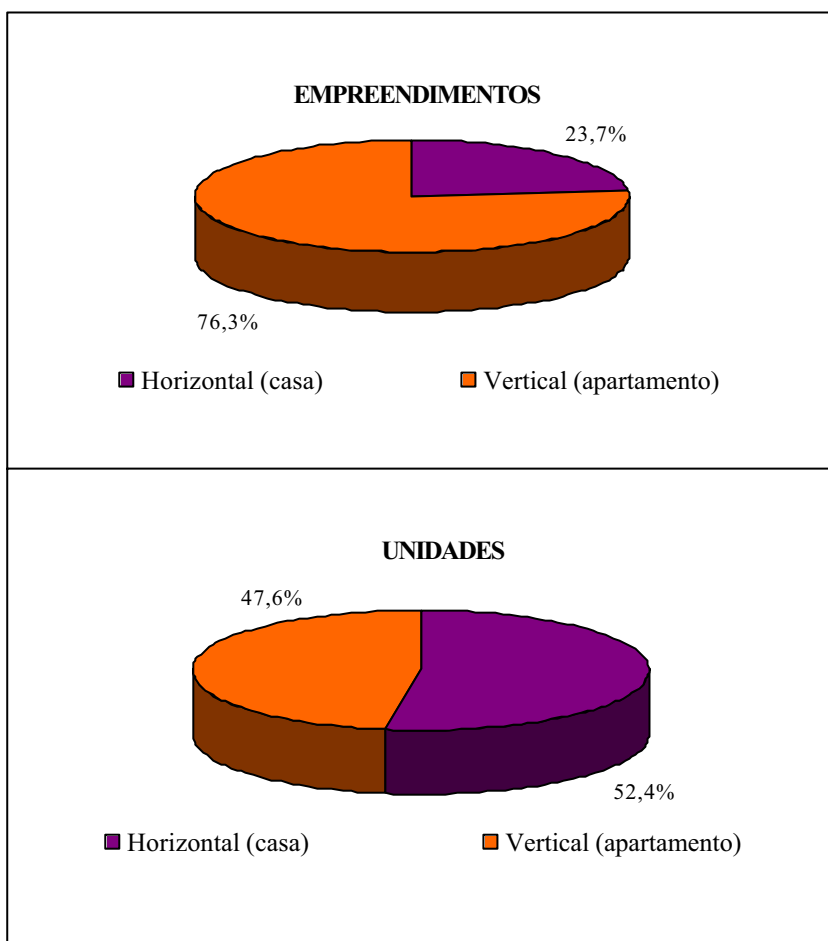
No caso do modelo horizontal, a escolha é por grandes glebas disponíveis, geralmente longe do centro urbano ou mesmo fora da malha urbana. São áreas desprovidas de infra-estrutura no entorno, equipamentos comunitários, serviços de transporte coletivo e vias de acesso à malha viária da região. Estas características espaciais fazem com que o preço do solo não seja, ainda valorizado.

Os dados a seguir apresentam os lançamentos de empreendimentos e unidades autofinanciados promovidos pelas quatro cooperativas consideradas no estudo, segundo o modelo, no período de 1993 a 2002. O modelo, independente da tipologia a ser trabalhada posteriormente, é classificado como horizontal - habitação unifamiliar - e vertical - habitação multifamiliar.

Do total dos 38 empreendimentos autofinanciados lançados pelas quatro cooperativas na RMN, no período de 1993 a 2002, a maior incidência foi do modelo vertical. Foram 29 empreendimentos, o que representa 76,3% do total de lançamentos. A situação se inverte quanto ao número de unidades lançadas, predomina o modelo horizontal com 4 264 unidades horizontais, significando 52,4% do total (GRAFICO 3).

Essa predominância de lançamentos de empreendimentos verticais é explicada pelo fato de que dos 29 empreendimentos verticais lançados na RMN, 18 são em Natal, o que significa 62,1% do total de lançamentos. Dado significativo para compreender esse processo é o fato de que em Natal, apenas um empreendimento horizontal foi lançado e, como será visto em item posterior em um dos bairros mais pobres da cidade. Isto demonstra, como será visto no item que abordará essa produção cooperada de moradia e sua localização por bairro, a escassez e valorização do solo nos bairros de Natal para onde se dirigiram os 18 empreendimentos verticais lançados.

GRÁFICO 3
RMN: DISTRIBUIÇÃO DOS LANÇAMENTOS HABITACIONAIS
AUTOFINANCIADOS DAS COOPERATIVAS, SEGUNDO O
MODELO – 1993-2002



FONTE: TABELA 10
 NOTA: Elaboração da autora.

Mesmo em Parnamirim, onde a situação se inverte quando se trata de número de unidades lançadas, há maior número de empreendimentos verticais lançados. Em termos quantitativos, são 3 964 casas, representando 92,9% do total de unidades horizontais lançadas na RMN. No entanto 11 empreendimentos, dos 17 empreendimentos localizados nesse município, são do modelo vertical, o que significa 37,9% do total. Ressalte-se que a maioria desses 11 empreendimentos do modelo vertical estão localizados em área limite com Natal e, em intenso processo de cornubação, o que será abordado posteriormente. Em relação ao significativo número de unidades horizontais - casas - lançada e distribuídas em apenas nove empreendimentos, é resultados da produção em escala da COOPHAB-RN (TABELA 6).

TABELA 6
RMN: MODELO DOS LANÇAMENTOS HABITACIONAIS
AUTOFINANCIADOS, SEGUNDO O MUNICÍPIO - 1993-2002

RMN: MODELO DOS LANÇAMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS, SEGUNDO O MUNICÍPIO - 1993-2002												
RMN	LANÇAMENTOS											
	Horizontal				Vertical				TOTAL			
	Empreendimentos		Unidades		Empreendimentos		Unidades		Empreendimentos		Unidades	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Natal	01	11,1	80	1,9	18	62,1	1 459	37,6	19	50,0	1 539	18,9
Parnamirim	06	66,7	3 964	92,9	11	37,9	2 420	62,4	17	44,7	6 384	78,4
São Gonçalo do Amarante	02	22,2	220	5,2	-	-	-	-	02	5,3	220	2,7
TOTAL	09	100,0	4 264	100,0	29	100,0	3 879	100,0	38	100,0	8 143	100,0

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora

Ao se observar os lançamentos por modelo e ano, há destaque para a maior regularidade e constância em relação ao lançamento de empreendimentos do modelo vertical no período de 1993 a 2002. Ocorreram lançamentos deste modelo de empreendimento em todos os anos, destacando-se 1996 com a maior incidência de empreendimentos lançados. Foram oito lançamentos, significando 27,6% dos 29 lançamentos de empreendimentos habitacionais do modelo vertical ocorridos em todo o período considerado (TABELA 7).

Quanto ao número de unidades habitacionais, a maior incidência ocorreu no ano de 1995 com 1 132 unidades, representando 29,2% do total de 3 879 unidades do modelo vertical lançadas no período 1993- 2002. Quanto ao modelo horizontal observa-se a lacuna de lançamentos nos anos de 1993, 1996, 1998, 2001 e 2002.

Essas interrupções nos lançamentos do modelo horizontal, pode ser explicada, entre outras justificativas, pelo porte dos empreendimentos lançados, colocando para comercialização no mercado número significativo de unidades habitacionais, bem como ao processo de verticalização em algumas áreas onde são encontrados empreendimentos desse sistema de produção cooperada de moradia. O ano de 1999 apresenta o maior número de empreendimentos e unidades horizontais lançados, respectivamente três (33,4%) e 2.260 (53,0%). Fato importante a registrar é que em todos os anos do período 1993 a 2002 foram lançados empreendimentos (TABELA 7).

Ao se comparar os lançamentos por cooperativa, em relação ao modelo horizontal a COOPHAB-RN apresenta o maior número de empreendimentos e de unidades. Foram seis empreendimentos e 4 001 unidades habitacionais, significando respectivamente 66,7% e 93,8%. No que se refere aos lançamentos do modelo vertical, a CHAF-RN apresenta maior incidência de empreendimentos, enquanto a COOPHAB-RN lançou mais unidades. Dos 24 empreendimentos lançados pela CHAF-RN, 22 (75,9%) são verticais, totalizando 1803 (47,5%) unidades. No caso da COOPHAB-RN, foram cinco (14,2%) empreendimentos, totalizando 1 844 (47,5%) unidades. Quanto a MULTHCOOP, seu único lançamento foi do modelo horizontal com apenas 80 unidades habitacionais. Já a CNH, seus dois empreendimentos são do modelo vertical registrando 232 unidades habitacionais (TABELA 8 e GRÁFICO 4).

TABELA 7
RMN: LANÇAMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS DAS COOPERATIVAS SEGUNDO O MODELO E ANO - 1993-2002

ANO	LANÇAMENTOS											
	Horizontal				Vertical				Total			
	Empreendimentos		Unidades		Empreendimentos		Unidades		Empreendimentos		Unidades	
	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)
1993	-	-	-	-	02	6,9	132	3,4	02	5,3	132	1,6
1994	01	11,1	63	1,5	01	3,4	102	2,6	02	5,3	165	2,0
1995	02	22,2	277	6,5	05	17,3	1 132	29,2	07	18,4	1 409	17,3
1996	-	-	-	-	08	27,6	726	18,7	08	21,1	726	8,9
1997	01	11,1	940	22,0	02	6,9	61	1,6	03	7,9	1 001	12,3
1998	-	-	-	-	05	17,3	580	15,0	05	13,1	580	7,1
1999	03	33,4	2 260	53,0	02	6,9	66	1,7	05	13,1	2 326	28,6
2000	02	22,2	724	17,0	01	3,4	176	4,5	03	7,9	900	11,1
2001	-	-	-	-	01	3,4	40	1,0	01	2,6	40	0,5
2002	-	-	-	-	02	6,9	864	22,3	02	5,3	864	10,6
TOTAL	09	100,0	4 264	100,0	29	100,0	3 879	100,0	38	100,0	8 143	100,0

FONTES: CHAF – RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

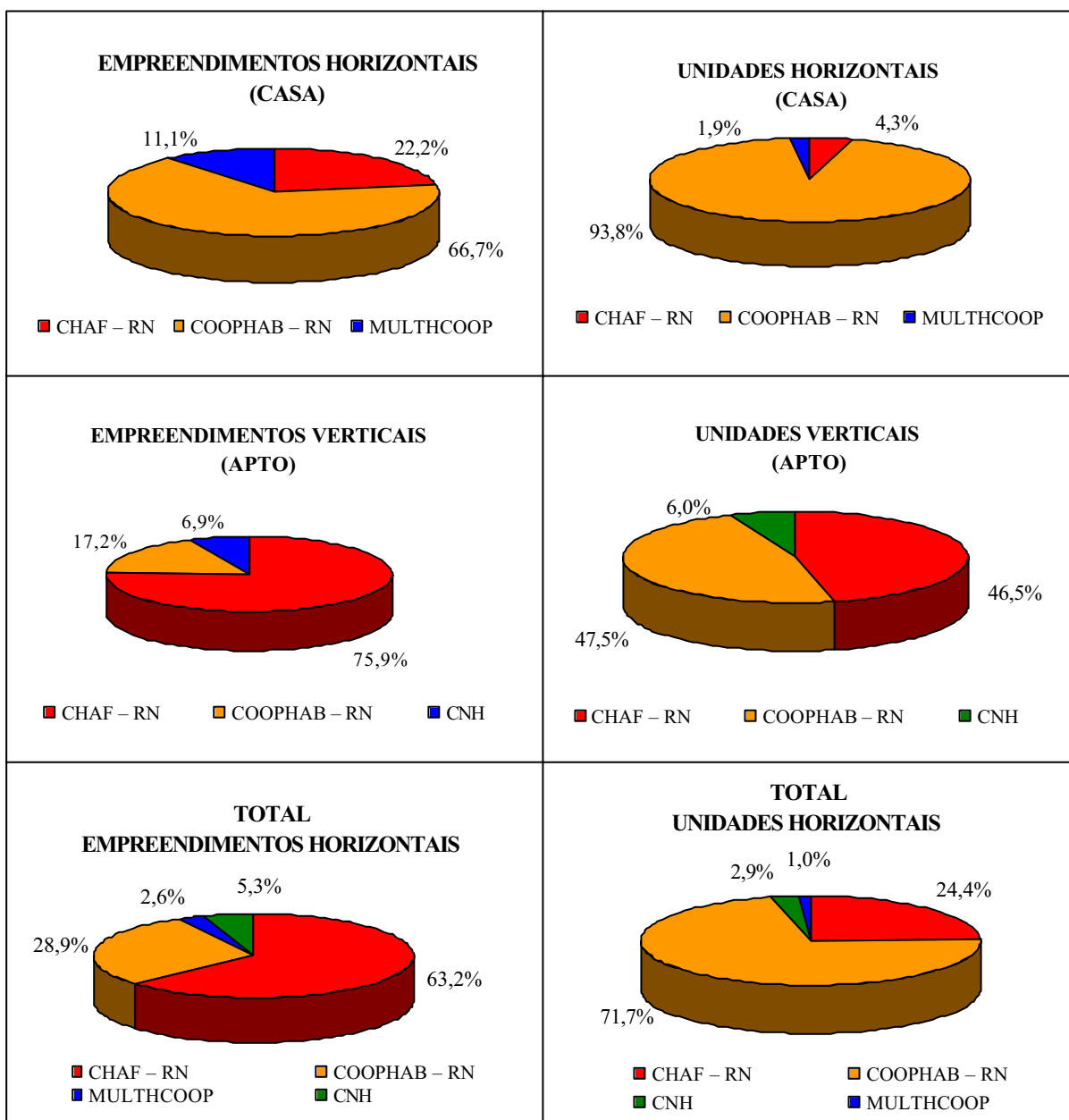
TABELA 8
RMN: LANÇAMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS, SEGUNDO O MODELO - 1993-2002

COOPERATIVA	ANO DE FUNDAÇÃO	EMPREENDIMENTOS						UNIDADES					
		Horizontal (casa)		Vertical (apto)		Total		Horizontal (casa)		Vertical (apto)		Total	
		Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)
CHAF – RN	1993	02	22,2	22	75,9	24	63,2	183	4,3	1 803	46,5	1 986	24,4
COOPHAB – RN	1994	06	66,7	05	17,2	11	28,9	4 001	93,8	1 844	47,5	5 845	71,7
MULTHCOOP	1998	01	11,1	-	-	01	2,6	80	1,9	-	-	80	1,0
CNH	2001	-	-	02	6,9	02	5,3	-	-	232	6,0	232	2,9
TOTAL	-	09	100,0	29	100,0	38	100,0	4 264	100,0	3 879	100,0	8 143	100,0

FONTES: CHAF – RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

GRÁFICO 4
RMN: LANÇAMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS DAS COOPERATIVAS,
SEGUNDO O MODELO - 1993-2002.



FONTE: TABELA 7

NOTA: Elaboração da autora.

Em síntese, a CHAF-RN detém o maior número de empreendimentos na RMN com 24 lançamentos, o que representa 63,2% do total de empreendimentos. Em segundo lugar está a COOPHAB-RN com 11 empreendimentos lançados (28,9%). Essas duas cooperativas habitacionais detêm 92,1% do total de empreendimentos. A MULTHCOOP aparece com apenas um empreendimento lançado (2,6%), enquanto a mais nova cooperativa, a CNH, participa com 5,3% dos empreendimentos lançados.

Ao se comparar o número de unidades lançadas no mesmo período, a COOPHAB-RN lidera com 5 845 do total de 8143 unidades lançadas na RMN, o que representa 71,7%. A CHAF-RN detém a segunda colocação com 1 986 unidades, ou seja, 24,4%. As duas cooperativas juntas participam com 96,1% do total das unidades lançadas. A MULTHCOOP com 80 unidades lançadas e a CNH com 232, têm uma participação de apenas 3,9% no total de unidades lançadas (TABELA 8).

Neste item vem sendo abordados aspectos da produção cooperada autofinanciada da moradia, na RMN. Um outro aspecto que merece atenção, é a relação entre lançamento de um empreendimento e a entrega de unidades aos cooperados.

Uma das características da produção autofinanciada de moradia, seja cooperativada ou não, é o prazo mais prolongado de construção em relação à produção financiada de habitação; é a dependência da entrega da unidade ao autofinanciamento. Aliás, essa característica é colocada como uma desvantagem desse sistema cooperativo de produção de moradia principalmente para quem não tem casa própria e tem que assumir, ao mesmo tempo, o aluguel da casa e a prestação do imóvel que está adquirindo.

Sobre o desempenho das quatro cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento, a TABELA 9 mostra que do total das 8 143 unidades lançadas no período de 1993 a 2002, 3 088 foram entregues, representando 37,9% do total.

TABELA 9
RMN: UNIDADES AUTOFINANCIADAS LANÇADAS E ENTREGUES, SEGUNDO A COOPERATIVA - 1993-2002

COOPERATIVA	EMPREENHIMENTOS		
	Unidades lançadas	Unidades entregues	
		Nº.	(%)
CHAF – RN	1 986	853	42,9
COOPHAB – RN	5 845	2 234	38,2
MULTHCOOP	80	01 ⁽¹⁾	1,2
CNH	232	-	-
TOTAL	8 143	3 088	37,9

FONTES: CHAF – RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

(¹) São 11 unidades prontas, apenas uma entregue.

A CHAF-RN, a mais antiga cooperativa habitacional, detém o maior percentual em relação ao total de suas unidades lançadas. São 42,9% de um total de 1 986 unidades. Já a

COOPHAB-RN detém o maior número de unidades entregues. São 2 234 de um total lançado de 5 845, o que significa 38,2% do total de seus lançamentos.

A MULHCOOP entregou apenas uma unidade (1,2%), das 80 unidades lançadas. Isto é decorrente da falta de condições econômicas dos cooperados para o pagamento da prestação mensal, conforme será visto no item 6.1. Isto atesta as dificuldades e mesmo impedimento das cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento em atender demanda para habitação popular (TABELA 9).

A CNH, até dezembro de 2002, último mês de referência para os dados trabalhados no período estudado (1993-2002), ainda não havia entregue nenhuma unidade. No entanto, não estava fora do prazo definido para entrega do primeiro bloco de apartamentos do empreendimento Jardim Satélite. A entrega das primeiras unidades (1ª etapa) ocorreu no primeiro trimestre de 2004. Um bloco com 16 apartamentos

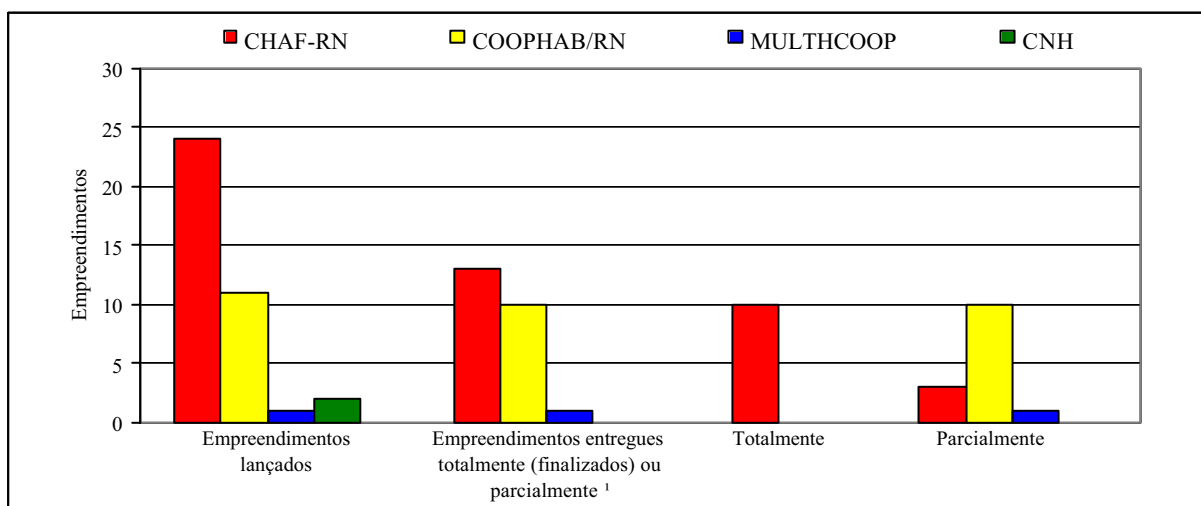
Por último, ao se considerar o número de unidades entregues por cooperativa em relação ao total de unidades entregues pelas quatro cooperativas, a COOPHAB-RN tem maior percentual (72,3%), enquanto a CHAF-RN aparece com 27,6%. Isto é justificado pela característica destas duas cooperativas. A CHAF-RN atua com empreendimentos de menor porte em termos de quantidade de unidades habitacionais, se bem que os últimos empreendimentos lançados, de acordo com o que será visto no item sobre as tipologias adotadas, se caracterizaram por um porte maior em relação ao número de unidades. Como por exemplo torres de apartamentos, em que a área útil dos apartamento é menor, possibilitando maior número de unidades. A COOPHAB-RN caracteriza-se pela massificação através de empreendimentos com grande número de unidades habitacionais.

Acrescente-se à análise acima a relação entre empreendimentos lançados e entregues total ou parcialmente: total - quando o empreendimento é entregue finalizado (todas as unidades lançadas e vendidas); parcialmente - quando a entrega é feita por etapas, de acordo com o ritmo da comercialização e cronograma de execução da obra (é o caso de conjuntos habitacionais, condomínios horizontais e verticais - blocos de apartamentos). Em relação ao total de empreendimentos entregues, computando-se os empreendimentos entregues finalizados mais os parcialmente, são detectados 24 empreendimentos dos 38 lançados, o que significa 63,2% (GRÁFICO 5).

As cooperativas apresentam desempenho diferenciado sobre essa questão. A CHAF-RN apesar de registrar o maior número de empreendimentos (13) entregues finalizados ou

parcialmente, é a COOPHAB-RN que apresenta o maior desempenho uma vez que apenas um de seus 11 empreendimentos lançados, não acusa entrega de unidade. Em relação aos 13 empreendimentos mencionados da CHAF-RN, 10 foram entregues finalizados. Já a COOPHAB-RN não tem ainda, nenhum empreendimento entregue já finalizado (todas as unidades entregues). No entanto, há de se considerar o fato de que enquanto a CHAF-RN acusa 54,2% de seus empreendimentos já entregues, sendo que destes 41,7% finalizados e 12,5% parcialmente, a COOPHAB-RN apresenta 91,0% de seus empreendimentos entregues, mesmo que parcialmente. Isto pode ser creditado, entre outros motivos, pelas características dos empreendimentos da COOPHAB-RN, no geral com grande número de unidades residenciais, pelos prazos maiores de pagamento adotados pela COOPHAB-RN, pela diferença de poder aquisitivo do público alvo das duas cooperativas e pela crise que atravessa a CHAF-RN, a qual se manifestou com mais evidência a partir do segundo semestre de 2000 (TABELA 9 e GRÁFICO 5).

GRÁFICO 5
RMN: COMPOSIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LANÇADOS E ENTREGUES POR COOPERATIVA – 1993-2002



FONTE: TABELA A3.1

NOTA: Elaboração própria

(1) Em relação aos empreendimentos entregues, os dados da CNH não estão representados no gráfico uma vez que esta cooperativa não entregou, ainda, qualquer empreendimento.

A CNH com apenas 16 apartamentos entregues - primeiro bloco -, tem seu desempenho justificado pelo fato de que esta cooperativa foi criada no segundo semestre de 2001.

5.2 TIPOLOGIA DOS EMPREENDIMENTOS: DIVERSIFICAÇÃO PARA ATRAIR A DEMANDA

Antes de se apresentar a análise dos dados levantados e sistematizados em tabelas, gráficos, fotos e mapas, há de se explicitar a classificação e definição das tipologias identificadas nos 38 empreendimentos habitacionais cooperados implementados através do autofinanciamento pelas quatro cooperativas - CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH. Anteriormente, foram identificados e classificados dois modelos de empreendimentos: o horizontal constituído por casas - habitação unifamiliar - e o vertical constituído por apartamentos - habitação multifamiliar. No entanto, a diversidade dos empreendimentos levou a necessidade de os agrupar por tipologias a partir da classificação horizontal e vertical, definindo, assim várias tipologias.

A classificação tipológica dos empreendimentos levou em consideração as características espaciais predominantes dos empreendimentos/unidades, excluindo as modificações efetuadas pelos cooperados após a entrega das unidades, em que são determinantes, entre outros: tamanho da área da unidade habitacional; número de sanitários; área de serviço; número de dormitórios (com ou sem suite); quando vertical, se adota elevador ou não na circulação vertical; existência ou não de área para garagem (número de vagas, solução arquitetônica - pilotis, subsolo, fora da edificação com ou sem cobertura); revestimento interno externo; elementos de fachada e de valorização do empreendimento (sacada/varanda, implantação no terreno (APÊNDICES BB, BC, BD e BE)). As soluções arquitetônicas adotadas implicam na variação dimensional e no grau de complexidade na construção, interferindo no padrão e custos da produção. O que significa dizer que as características espaciais e construtivas - tipologias - estão relacionadas com o poder de compra da clientela (público-alvo). A partir da classificação por modelo - horizontal e vertical - definiu-se oito tipologias classificadas na sequência (FIGURA 9).

Tipologias - modelo horizontal

a) Conjunto Habitacional: casas isoladas em quadras com muro baixo no fechamento das mesmas e acesso por lote, sem muro nas divisórias - laterais e fundo - dos lotes e área para garagem sem cobertura. Mais de um tipo de casa em função do número de dormitórios, área e existência ou não de laje. A solução arquitetônica adotada - estrutura e elementos de fachada -

é simples, caracterizada pela padronização. Revestimento: interno - azulejo com altura de até 1.50m em banheiro, azulejo com altura de 0.45m sobre pia e tanque de cozinha e área de serviço e cerâmica no piso; externo - reboco com pintura.

b) Conjunto Habitacional Misto: é uma combinação dos tradicionais conjuntos habitacionais com os condomínios fechados de casas: - casas isoladas em quadras com muro baixo no fechamento das mesmas e acesso por lote, sem muro nas divisórias - laterais e fundo - dos lotes e área para garagem sem cobertura. Mais de um tipo de casa em função do número de dormitórios, área e existência ou não de laje; - e casas em "condomínios"¹³² com muro alto no fechamento/contorno dos mesmos e guarita de acesso privativo. Não há muro nas divisórias laterais dos lotes. Cada "condomínio" é constituído por uma via de acesso/circulação com um correr de casas isoladas de cada lado e sem área de lazer. Mais de um tipo de casa em função do número de dormitórios (com ou sem suíte), duplex e área. Os equipamentos comunitários do conjunto são comuns aos moradores das casas isoladas em quadras e dos "condomínios". Área para garagem sem cobertura. No geral, a solução arquitetônica adotada - estrutura e elementos de fachada - é simples, caracterizada pela padronização, mesmo com os vários tipos de casas. Uso de cores em função dos tipos. Revestimento: interno - azulejo com altura de até 1.50m em banheiro, azulejo com altura de 0.45m sobre pia e tanque de cozinha e área de serviço e cerâmica no piso; externo - reboco com pintura.

c) Casas em "condomínio": casas isoladas em quadras com muro baixo no fechamento das mesmas e acesso por lote, sem muro nas divisórias - laterais e fundo - dos lotes. Muro alto no fechamento/contorno de todo o condomínio com guarita de acesso privativo e vaga para garagem sem cobertura. Solução arquitetônica adotada - estrutura e elementos de fachada - é simples, caracterizada pela padronização. Mais de um tipo de casa em função do número de dormitórios, área e existência ou não de laje. Revestimento: interno - azulejo com altura de até 1.50m em banheiro, azulejo com altura de 0.45m sobre pia e tanque de cozinha e área de serviço e cerâmica no piso; externo - reboco com pintura.

¹³² O uso do termo "condomínio" ou "condomínio" residencial para designar os empreendimentos habitacionais constituídos por um determinado número de unidades (casas ou blocos de apartamentos) com muro e guarita de acesso privativo, não tem relação com a Lei de Condomínio.



a) Conjunto Habitacional



b) Conjunto Habitacional Misto



c) Casas em "condomínio"



d) Blocos de apartamentos em "condomínio", sem pilotis e elevador



e) Blocos de apartamento em "condomínio", com pilotis e sem elevador



f) Blocos de apartamentos em "condomínio", com pilotis e elevador



g) Bloco isolado de apto com pilotis e elevador



h) Torre(s) de apto com pilotis e elevador

FIGURA 9 - TIPOLOGIAS DOS EMPREENDIMENTOS COOPERADOS AUTOFINANCIADOS
Crédito: Adriana Castro de Araújo.

Tipologias - modelo vertical

d) Blocos de apartamentos em "condomínio", sem pilotis e elevador: blocos de apartamentos até três andares com muro de fechamento/contorno e guarita de acesso privativo e vaga para garagem sem cobertura. No geral, a solução arquitetônica adotada é simples e padronizada, No entanto, predomina a utilização de elementos de fachada como varandas ou sacadas. Revestimento: interno - azulejo com altura de até 1.50m em banheiro, cozinha e área de serviço ou cerâmica/azulejo de piso a teto na cozinha, banheiro e área de serviço, o piso é em cerâmica; externo - reboco com pintura.

e) Blocos de apartamentos em "condomínio", com pilotis e sem elevador: blocos de apartamentos até três andares com muro de fechamento/contorno e guarita de acesso privativo. Vaga para garagem no pilotis e fora deste sem cobertura. No geral, a solução arquitetônica adotada é simples e padronizada, No entanto, predomina a utilização de elementos de fachada como varandas ou sacadas. Revestimento: interno - cerâmica/azulejo de piso a teto na cozinha, banheiro e área de serviço, o piso é em cerâmica; externo - reboco com pintura.

f) Blocos de apartamentos em "condomínio", com pilotis e elevador: blocos de apartamentos a partir de cinco andares com muro de fechamento/contorno do condomínio e guarita de acesso privativo. Vaga para garagem no pilotis e fora deste sem cobertura. No geral, a solução arquitetônica adotada é simples e padronizada, No entanto, predomina a utilização de elementos de fachada como varandas ou sacadas. Revestimento: interno - cerâmica/azulejo de piso a teto na cozinha, banheiro e área de serviço, o piso é em cerâmica; externo - cerâmica.

g) Bloco isolado de apartamentos com pilotis e elevador: blocos de cinco a nove andares com muro de fechamento/contorno do condomínio e guarita de acesso privativo. Vaga para garagem no pilotis, subsolo e fora deste com cobertura. A solução arquitetônica adotada não é padronizada e sim por empreendimento. Adoção de elementos construtivos e de fachada que valorizam o projeto. Revestimento: interno - cerâmica/azulejo de piso a teto na cozinha, banheiro e área de serviço, o piso é em cerâmica; externo - cerâmica.

h) Torre(s) de apartamentos: torre(s) a partir de 10 andares com muro de fechamento/contorno do condomínio e guarita de acesso privativo. Vaga para garagem no subsolo, pilotis e fora deste com cobertura. A solução arquitetônica adotada não é padronizada e sim por empreendimento. Várias opções de apartamentos em relação a área e número de cômodos. Adoção de elementos construtivos e de fachada que valorizam o projeto e aumentam o padrão

do empreendimento. Revestimento: interno - cerâmica/azulejo de piso a teto na cozinha, banheiro e área de serviço, o piso é em cerâmica; externo - cerâmica (FIGURA 9).

Identificadas e classificadas as diferentes tipologias, cabe detectar as incidências das mesmas nos empreendimentos habitacionais cooperados autofinanciados lançados na Região Metropolitana de Natal - RMN, no período de 1993 a 2002, pelas quatro cooperativas - CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH. Já foi visto que em relação ao modelo, no cômputo geral, dos 38 empreendimentos o vertical registra 29 empreendimentos (76,3%) e o horizontal nove empreendimentos (23,7%). Esta a situação se inverte quando se considera o número de unidades habitacionais. Do total de 8 142 unidades, 4 264 (52,4%) são do modelo horizontal e 3 879 (47,%) do vertical. Essa inversão é justificada pelo fato de que a grande maioria dos conjuntos habitacionais tem significativo número de unidades. Em relação às diferentes tipologias, três são do modelo horizontal - habitação unifamiliar - e cinco do vertical - habitação multifamiliar (GRÁFICO 6).

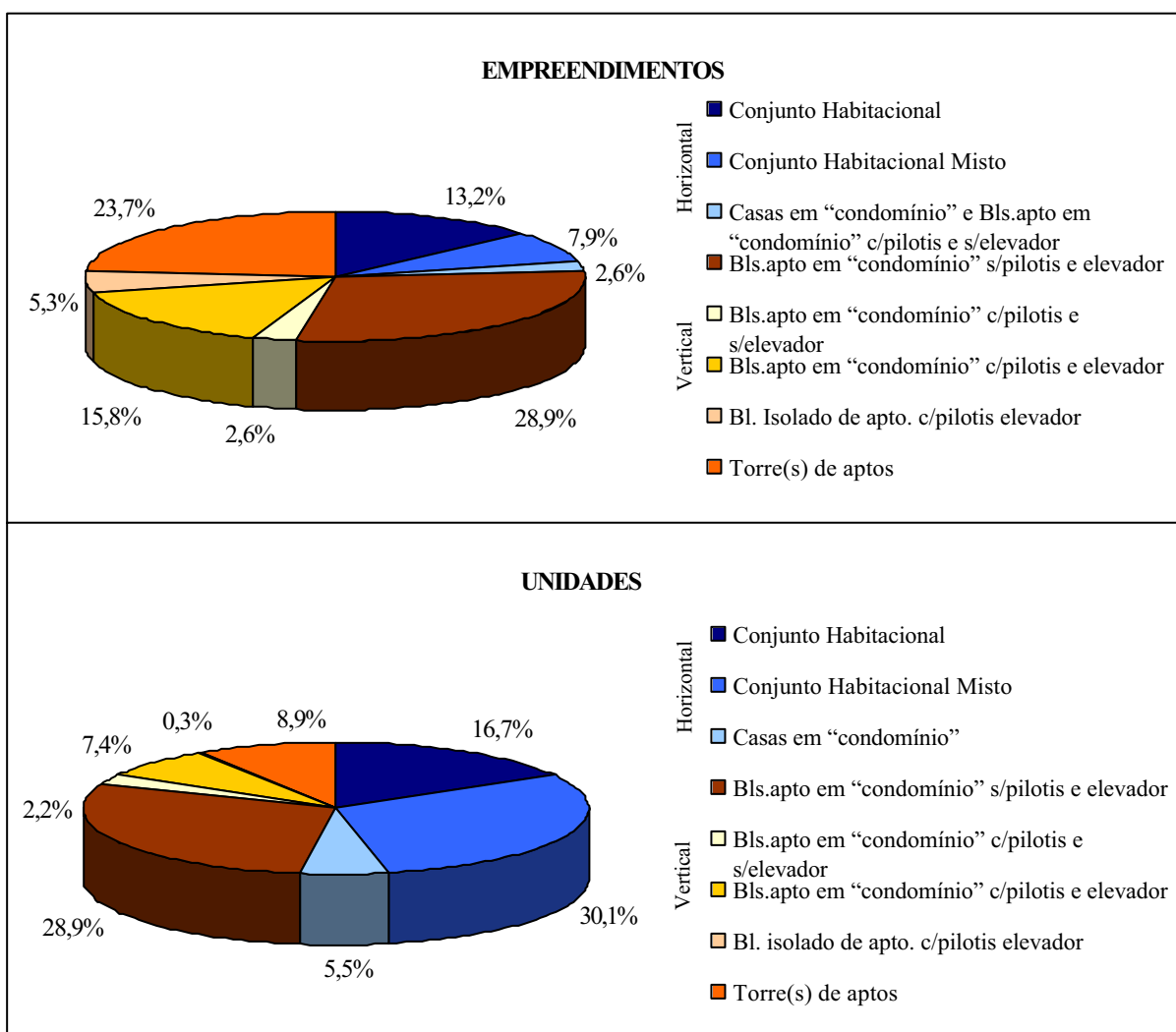
A tipologia que tem maior número de empreendimentos lançados é a denominada como “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador”. São 11 empreendimentos significando 28,9% dos 38 empreendimentos cooperados autofinanciados lançados na RMN no período de 1993 a 2002. São 2.354 apartamentos nesses 11 empreendimentos, representando, também, 28,9% do total das 8.143 unidades. Na seqüência tem-se nove empreendimentos da tipologia denominada “Torre(s) de apartamentos” e seis da tipologia denominada “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e elevador”, representando 23,7% e 15,8% respectivamente. Em termos de unidades habitacionais a maior incidência é da tipologia “Conjunto Habitacional Misto” com 2 454 casas distribuídas em três empreendimentos, o que representa 30,1% do total das 8 143 unidades residenciais e em segundo “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador” com 2 354 (28,9%) unidades (GRÁFICO 6 e TABELAS 10 e 11).

Do apresentado é importante ressaltar alguns pontos. A tipologia “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador” se sobressai nas duas variáveis - empreendimento e unidade - adotadas. Entre outros, um fator contribui para explicar o fenômeno. A conjugação da verticalização com a padronização, que neste caso ocorre pela multiplicação de um mesmo tipo de edifício (blocos de apartamentos). A verticalização pelos motivos já apresentados no item anterior, destacando o do maior aproveitamento do terreno, e a padronização enquanto estratégia para massificar a produção e, com isto, diminuir o custo da construção. Isto diminui o padrão do empreendimento sem, necessariamente, comprometer

a qualidade da construção. É uma produção destinada a um público de médio - médio-baixo poder aquisitivo.

Ao se considerar as tipologias do modelo horizontal, a padronização é adotada em todos os empreendimentos e lidera em termos do número de unidades habitacionais. Um outro destaque é para o oposto da padronização, materializado na tipologia “Torre(s) de apartamentos” - segunda em número de empreendimentos - que eleva o padrão dos empreendimentos cooperados atendendo uma demanda de média e média alta renda. Além da personalização, a instalação de elevadores e o número de pavimentos das torres também são definidores do padrão da construção, pois implicam em diferenças no custo do metro quadrado da obra.

GRÁFICO 6
RMN: DISTRIBUIÇÃO DOS LANÇAMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS DAS COOPERATIVAS, SEGUNDO AS TIPOLOGIAS - 1993-2002



FONTE: TABELA 10

NOTA: Elaboração da autora.

TABELA 10
RMN: TIPOLOGIA DOS LANÇAMENTOS DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS, SEGUNDO A COOPERATIVA- 1993-2002

TIPOLOGIAS	EMPREENDIMENTOS									
	CHAF-RN		COOPHAB/RN		MULTHCOOP		CNH		Total	
	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)
Horizontal (casa)	02	8,3	06	54,5	01	100,0	-	-	09	23,7
Conjunto Habitacional	02	8,3	02	18,2	01	100,0	-	-	05	13,2
Conjunto Habitacional Misto	-	-	03	27,2	-	-	-	-	03	7,9
Casas em “condomínio”	-	-	01	9,1	-	-	-	-	01	2,6
Vertical (apartamento)	22	91,7	05	45,5	-	-	02	100,0	29	76,3
Bls.apto em “condomínio” s/pilotis e elevador	06	25,0	04	36,4	-	-	01	50,0	11	28,9
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e s/elevador	-	-	01	9,1	-	-	-	-	01	2,6
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e elevador	06	25,0	-	-	-	-	-	-	06	15,8
Bl. Isolado de apto. c/pilotis elevador	02	8,3	-	-	-	-	-	-	02	5,3
Torre(s) de aptos	08	33,4	-	-	-	-	01	50,0	09	23,7
TOTAL	24	100,0	11	100,0	01	100,0	02	100,0	38	100,0

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH, pesquisa de campo

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

TABELA 11
RMN: TIPOLOGIA DOS LANÇAMENTOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS AUTOFINANCIADAS, SEGUNDO A COOPERATIVA - 1993-2002

TIPOLOGIA	UNIDADES									
	CHAF-RN		COOPHAB/RN		MULTHCOOP		CNH		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Horizontal (casa)	183	9,2	4 001	68,5	80	100,0	-	-	4 264	52,4
Conjunto Habitacional	183	9,2	1 097	18,8	80	100,0	-	-	1 360	16,7
Conjunto Habitacional Misto	-	-	2 454	41,9	-	-	-	-	2 454	30,1
Casas em “condomínio”	-	-	450	7,7	-	-	-	-	450	5,5
Vertical (apartamento)	1 803	90,8	1 844	31,5	-	-	232	100,0	3 879	47,6
Bls.apto em “condomínio” s/pilotis e elevador	498	25,1	1 664	28,5	-	-	192	82,7	2 354	28,9
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e s/elevador	-	-	180	3,1	-	-	-	-	180	2,2
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e elevador	600	30,2	-	-	-	-	-	-	600	7,4
Bl. Isolado de apto. c/pilotis elevador	24	1,2	-	-	-	-	-	-	24	0,3
Torre(s) de aptos	681	34,3	-	-	-	-	40	17,3	721	8,9
TOTAL	1 986	100,0	5 845	100,0	80	100,0	232	100,0	8 143	100,0

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH e pesquisa de campo

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

Ao se comparar por cooperativa as tipologias dos empreendimentos no período considerado, principalmente pela CHAF-RN e COOPHAB-RN - com maior atuação no mercado imobiliário, por serem mais antigas e com maior volume de lançamentos de empreendimentos -, várias constatações são detectadas. A CHAF-RN, à exceção de dois empreendimentos da tipologia “Conjunto Habitacional” com apenas 183 casas, concentra sua produção nas tipologias do modelo vertical. Das cinco tipologias do modelo vertical identificadas na produção das quatro cooperativas habitacionais, a CHAF-RN só não adota a denominada “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e sem elevador”. Das quatro tipologias adotadas, há maior concentração nos lançamentos das três que utilizam elevadores. São 16 empreendimentos totalizando 1 305 apartamentos e que significa 66,7% e 65,7% do total dos 24 empreendimentos e das 1 986 unidades habitacionais: esses números em relação à produção vertical da CHAF-RN representam respectivamente 72,7% dos 22 empreendimentos de tipologias do tipo vertical e 72,4% dos 1 803 apartamentos (TABELAS 10 e 11).

Uma outra constatação é que entre as três tipologias que adotam elevadores na circulação vertical, a de maior incidência, tanto em termo de número de empreendimentos, como em número de unidades, é a “Torre(s) de apartamentos” com oito empreendimentos totalizando 681 apartamentos, o que significa 33,4% e 34,3% dos totais dos empreendimentos e das unidades habitacionais lançados pela CHAF-RN, respectivamente 24 empreendimentos e 1 986 unidades (TABELAS 10 e 11).

A COOPHAB-RN, em termos de número de empreendimentos, adota sem muita discrepância de números tanto as tipologias do modelo horizontal como as do modelo vertical. São seis empreendimentos de tipologias do modelo horizontal e cinco empreendimentos do modelo vertical, respectivamente 54,5% e 45,5% do total de empreendimentos lançados pela COOPHAB-RN, no período considerado. Ao se considerar o número de unidades lançadas, há grande discrepância. São 4 001 casas e 1 844 apartamentos, respectivamente 68,5% e 31,5% do total das 5 845 unidades habitacionais lançadas pela COOPHAB-RN (TABELAS 10 e 11).

Ao se comparar os valores por tipologia segundo os dois modelos, destaca-se entre as três tipologias do modelo horizontal, a tipologia “Conjunto Habitacional Misto” que detém o maior número de empreendimentos e de casas lançados pela COOPHAB-RN. São três empreendimentos e 2 454 casas, respectivamente 27,2% e 41,9% dos 11 empreendimentos e das 5 845 unidades habitacionais lançados. Essa grande diferença entre os percentuais deve-se ao fato de que esses conjuntos são caracterizados, entre outros, pelo grande número de casas.

Ao se comparar as tipologias do modelo vertical, a COOPHAB-RN só tem adotado as duas que não utilizam elevador na circulação vertical: “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e sem elevador” e “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e sem elevador”. Dessas duas tipologias a que apresenta maior incidência, tanto em número de empreendimentos como de apartamentos, é a primeira com quatro empreendimentos, totalizando 1 664 apartamentos, o que representa respectivamente 36,4% e 28,5% do total de empreendimentos e unidades habitacionais lançados pela COOPHAB-RN. Independente da tipologia, a COOPHAB-RN é a cooperativa que mais adota a padronização em seus empreendimentos (TABELAS 10 e 11).

A MULHCOOP e a CNH, em função da pequena participação no conjunto da produção pelos motivos já apresentados, apresentam o seguinte quadro: a primeira adota em seu único empreendimento lançado, a tipologia “Conjunto Habitacional” com 80 casas; e a CNH só registra tipologias do tipo vertical. Um empreendimento com 192 apartamentos da tipologia “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e sem elevador” e outro da tipologia “Torre de apartamentos” com 40 unidades.

Finalmente, ao se comparar os totais de empreendimentos e unidades por tipologia, detecta-se que nas tipologias do modelo horizontal, a mais adotada segundo o número de empreendimentos é a denominada “Conjunto Habitacional” com cinco empreendimentos, o que significa 16,7% do total dos 38 empreendimentos habitacionais lançados pelas quatro cooperativas no período considerado -1993 a 2002 (TABELA 12).

TABELA 12
RMN: TIPOLOGIA DOS LANÇAMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS DAS COOPERATIVAS - 1993-2002

TIPOLOGIA	LANÇAMENTOS			
	EMPREENDIMENTOS		UNIDADES	
	Nº.	(%)	Nº.	(%)
Horizontal (casa)	09	23,7	4 264	52,4
Conjunto Habitacional	05	13,2	1 360	16,7
Conjunto Habitacional Misto	03	7,9	2 454	30,1
Casas em “condomínio”	01	2,6	450	5,5
Vertical (apartamento)	29	76,3	3 879	47,6
Bls.apto em “condomínio” s/pilotis e elevador	11	28,9	2 354	28,9
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e s/elevador	01	2,6	180	2,2
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e elevador	06	15,8	600	7,4
Bl. isolado de apto. c/pilotis elevador	02	5,3	24	0,3
Torre(s) de aptos	09	23,7	721	8,9
TOTAL	38	100,0	8 143	100,0

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULHCOOP, CNH, pesquisa de campo
NOTA: Dados trabalhados pela autora.

Em relação ao número de unidades (casas) a tipologia mais adotada é a denominada “Conjunto Habitacional Misto” com 2 454 casas, representando 30,1% do total das 8 143 unidades habitacionais lançadas. Essa tipologia, mesmo que em número de empreendimentos registra menor incidência do que a denominada “Conjunto Habitacional”, é a que vem sendo adotada nos últimos empreendimentos horizontais e apresenta tendência de continuidade (TABELA 12).

Em relação à incidência das tipologias do modelo vertical, a mais adotada é a denominada “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador” com 11 empreendimentos, totalizando 2 354 apartamentos. Isto representa 28,9% tanto do total dos 38 empreendimentos habitacionais lançados como do total das 8 143 unidades. A segunda tipologia do tipo vertical mais adotada é a denominada “Torre(s) de apartamentos”, com nove (23,7%) empreendimentos e apartamentos.

5.2.1 A evolução da área média útil das unidades habitacionais

A análise da área média útil das unidades habitacionais cooperadas autofinanciadas, lançadas no período de 1993 a 2002, foi realizada por ano para possibilitar a leitura da evolução das mesmas de acordo com a adoção de novas tipologias e mudanças nos estilos de morar que são incorporadas pelo mercado imobiliário tradicional, tais como: condomínios fechados; apart-hotel; grandes apartamentos com todos os dormitórios sendo suítes; suítes máster; edifícios de alto padrão com grande área de lazer; entre outros.

A leitura dessa evolução no período considerado (1993-2002) fica restrita praticamente às duas cooperativas mais antigas - CHAF-RN e COOPAHAB-RN. Quanto aos empreendimentos do modelo horizontal, o quadro evolutivo da área útil das unidades habitacionais só é possível para a COOPHAB-RN, uma vez que a CHAF-RN lançou apenas dois empreendimentos no início de sua atuação, deixando, logo depois, de atuar com essa tipologia. Segundo informação de técnicos da cooperativa isto foi decorrente das dificuldades de comercializar habitação popular e dos problemas daí decorrentes. Aliás, a CHAF-RN quando surgiu tinha como objetivo atuar para o mercado de renda média e média-alta. O lançamento desses dois empreendimentos de baixo padrão, já abordado anteriormente, foi uma tentativa de ampliar a demanda que não deu certo.

Ao se abordar a evolução da área média útil do conjunto das unidades habitacionais lançadas, algumas considerações merecem ser feitas. Pelos dados computados, ao se comparar as unidades habitacionais independentemente do modelo - horizontal ou vertical - detecta-se, à exceção de três anos (1993, 1996 e 2001), uma variação pequena na área útil. Enquanto em 1993, 1996 e 2001 são registradas, respectivamente, 61.24m², 70.38m² e 171.03m², nos demais anos registra-se uma variação entre 50.04 m² e 53.70 m² (TABELA 13).

Ao se considerar os dados por modelo detecta-se que em relação às casas, além da área média útil ser menor do que as registradas para os apartamentos, há uma menor variação da mesma no período, entre 40.09m² e 48.54m². Já em relação a área média útil dos apartamentos, além de serem maiores, registra-se uma variação significativa entre 52.88m² e 171.03 m². Ainda em relação ao dados, sem considerar as diversas tipologias e sim apenas o modelo, detecta-se que a área média útil das unidades habitacionais do modelo vertical, em todos os anos do período considerado, é igual ou superior as médias anuais calculadas computando-se os dois modelos. Esta situação inverte-se para as unidades do modelo horizontal, uma vez que nos anos que há incidência das mesmas, os valores encontrados são menores que da área média útil geral (TABELA 13).

TABELA 13
RMN: ÁREA MÉDIA ÚTIL DAS UNIDADES HABITACIONAIS COOPERADAS
AUTOFINANCIADAS, SEGUNDO O ANO-1993-2002

ANO	ÁREA MÉDIA ÚTIL		
	Modelo Horizontal (casa) (m ²)	Modelo Vertical (apto) (m ²)	Geral (m ²)
1993	-	61.24	61,24
1994	47.90	63.66	51,84
1995	44.51	54.78	50,04
1996	-	70.38	70,38
1997	40.09	111.65	68,71
1998	-	52.88	52,88
1999	48.54	79.94	52,47
2000	44.81	75.93	53,70
2001	-	171.03	171,03
2002	-	51.73	51,73
1993 - 2002	46.28	71.36	60.56

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

Na comparação da área média útil por cooperativa, algumas considerações se sobressaem. Para a CHAF-RN, no que se refere ao tipo vertical registra-se uma variação significativa na área média útil dos lançamentos, entre 51.32m² e 111.65m². Variação esta

superior a detectada nos empreendimentos do tipo vertical da COOPHAB-RN e, que merece algumas considerações. A CHAF-RN especializou-se no lançamento de empreendimentos do tipo vertical e sua atuação é destinada para um público alvo de médio e médio-alto padrão aquisitivo. No entanto, esta variação também está relacionada com a necessidade de se acompanhar a evolução do mercado imobiliário na diversidade de opções de moradia do modelo vertical, como visto na análise das diferentes tipologias (TABELA 14).

Em 1996 detecta-se um aumento significativo na área média útil dos apartamentos É quando a CHAF-RN lança seus primeiros empreendimentos do modelo vertical com padrão mais elevado, de gabaritos maiores e com a exigência de uso de elevador na circulação vertical, o que é a marca desta cooperativa também nos anos seguintes. Em 1997 registra-se a maior área média útil com 111.65m². Mesmo que no ano de 1998 haja uma redução drástica da área média útil para 51.32m², voltando a aumentar em 1999 e 2000 com respectivamente 79.94m² e 75.93m², isto não significa queda no padrão dos empreendimentos, mas na diversificação de propostas arquitetônicas demandada pelo mercado imobiliário a fim de atrair demanda (TABELA 14).

Merece atenção a diminuição da área média útil registrada nos empreendimentos lançados em 1998. As primeiras torres lançadas em 1996 e também as de 1997 caracterizam-se por seus apartamentos serem maiores chegando a ter três suites, sendo uma master. A partir de 1998 as torres lançadas mudam, a exceção de duas, passando a terem mais unidades de menor área. Muda-se radicalmente o conceito das unidades/apartamentos: combinando-se em um mesmo empreendimento apartamentos maiores (três quartos) e menores (dois quartos); empreendimentos do tipo apart-hotel com áreas para atividades de prestação de serviços aos usuários, tais como lavanderia, restaurante; empreendimentos de alto padrão com até quatro quartos e opções de apartamentos com um e dois quartos. O motivo para a mudança? O já apresentado no parágrafo anterior (TABELA 14).

Em relação à COOPHAB-RN, a análise da área média útil das unidades de seus empreendimentos lançados atesta o padrão e público alvo a que se destina a produção desta cooperativa, sem deixar evidentemente, de considerar as tipologias e materiais de acabamento utilizados. A comparação da área média útil por modelo mostra que os apartamentos apresentam maior área, variando a média entre 55.44 m² e 59.11 m², enquanto a área média útil das casas varia entre 40.09m² a 48.54m². Sem especificar o modelo, a área média útil das unidades lançadas pela COOPHAB-RN varia entre 40.09m² e 48.54m².

TABELA 14
RMN: ÁREA MÉDIA ÚTIL DAS UNIDADES HABITACIONAIS AUTOFINANCIADAS, SEGUNDO A COOPERATIVA E MODELO - 1993-2002

ANO	COOPERATIVA											
	CHAF-RN			COOPHAB/RN			MULTHCOOP			CNH		
	Horizontal (casa)	Vertical (apto)	Geral (casa e apto)	Horizontal (casa)	Vertical (apto)	Geral (casa e apto)	Horizontal (casa)	Vertical (apto)	Geral (casa e apto)	Horizontal (casa)	Vertical (apto)	Geral (casa e apto)
	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)
1993	-	61,24	61,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1994	47,90	63,66	51,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	41,75	54,28	48,91	47,27	55,44	51,36	-	-	-	-	-	-
1996	-	70,38	70,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1997	-	111,65	111,65	40,09	-	40,09	-	-	-	-	-	-
1998	-	51,32	51,32	-	59,11	59,11	-	-	-	-	-	-
1999	-	79,94	79,94	48,54	-	48,54	-	-	-	-	-	-
2000	-	75,93	75,93	46,72	-	46,72	37,20	-	-	37,20	-	-
2001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171,03	171,03
2002	-	-	-	-	55,59	55,59	-	-	-	-	44,00	44,00
1993 - 2002	44,83	65,77	62,28	47,02	56,53	49,17	37,20	-	37,20	-	139,27	139,27

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

Em termos de evolução por ano não há, no lançados pela COOPHAB-RN. À exceção é para o ano de 1997, quanto ao modelo horizontal, quando houve uma redução na área média útil (40.09 m²). Fato explicado em função de que o único empreendimento lançado - Condomínio Jpckey Clube -, apesar de ser um condomínio de casas, as unidades são do tipo mais popular e com áreas menores do que lançamentos feitos anteriormente, mesmo os da tipologia “Conjunto Habitacional” (TABELA 14 e APÊNDICE AM)

A comparação das áreas médias úteis (tipos horizontal e vertical, bem como a geral) registradas nas unidades dos empreendimentos lançados pela CHAF-RN e COOPHAB-RN, comprovam as diferenças de padrão dos empreendimentos e de público a que é destinada a produção das respectivas cooperativas. A CHAF-RN com a área média útil geral (casa mais apartamento) variando entre 48.91m² e 111.65m², enquanto a COOPHAB-RN a variação é entre 40.09m² e 59.11m². A diferença da área média útil dos apartamentos destaca, ainda mais, a diferença de padrão dos empreendimentos das duas cooperativas. Enquanto na CHAF-RN a variação detectada está entre 48.91m² e 111.65m², na COOPHAB-RN está entre 55.44 m² e 59.11m². Assim, a diferença na área média útil das unidades aliada à tipologia, aos materiais de acabamentos utilizados e a localização atestam que a CHAF-RN atua com empreendimentos de melhor padrão e para um público de médio e médio-alto poder aquisitivo, enquanto a COOPHAB-RN atua com empreendimentos de padrão mais popular e para um público de médio e médio-baixo poder aquisitivo (TABELA 14).

O confronto da área média útil das unidades habitacionais, por tipologia dos empreendimentos lançados pelas quatro cooperativas, mostra a correlação entre a evolução da área média útil com a diversidade de tipologias adotadas na produção cooperada de moradia através do autofinanciamento no período considerado.

Inicialmente, algumas considerações devem ser feitas sobre a área média útil das unidades por tipologia dos empreendimentos algumas considerações devem ser feitas. Em relação aos empreendimentos do modelo horizontal, é na tipologia “Conjunto Habitacional Misto” que se detecta a maior área média útil com 48.53m², enquanto na tipologia denominada "Conjunto Habitacional" encontra-se a menor, 43.71m². Isto é decorrente da incidência de casas de variado padrão, tendo inclusive duplex com área útil de 73.31m² na tipologia “Conjunto Habitacional Misto”, ao mesmo tempo que os empreendimento da tipologia "Conjunto Habitacional" são os de padrão mais popular, mas mesmo assim com casas de diversas áreas em metro quadrado (TABELA 15 e GRÁFICO 7).

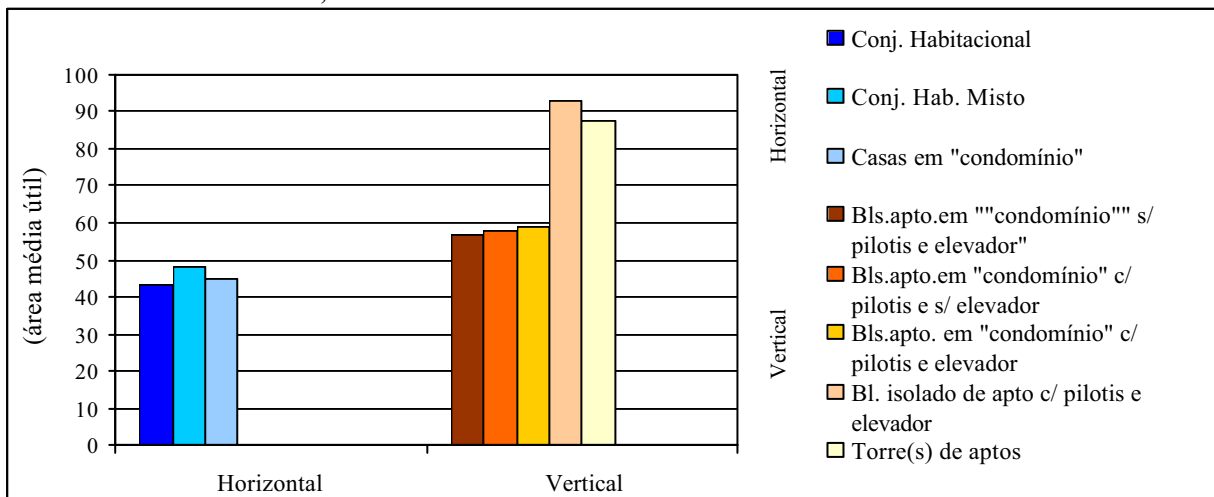
TABELA 15
RMN: ÁREA MÉDIA ÚTIL DAS UNIDADES HABITACIONAIS COOPERADAS
AUTOFINANCIADAS, SEGUNDO A TIPOLOGIA DO EMPREENDIMENTO - 1993-2002

TIPOLOGIA	LANÇAMENTOS				
	Área média útil (m ²)	Empreendimentos		Unidades Habitacionais	
		Nº	(%)	Nº	(%)
Horizontal (casa)	46,28	09	23,7	4 264	52,3
Conjunto Habitacional	43,71	05	13,1	1 360	16,7
Conjunto Habitacional Misto	48,53	03	7,9	2 454	30,1
Casas em "condomínio"	45,01	01	2,6	450	5,5
Vertical (apartamento)	71,36	29	76,3	3 879	47,7
Bls.apto em "condomínio" s/pilotis e elevador	56,46	11	29,0	2 354	28,9
Bls.apto em "condomínio" c/pilotis e s/elevador	57,37	01	2,6	180	2,2
Bls.apto em "condomínio" c/pilotis e elevador	58,50	06	15,8	600	7,4
Bl. Isolado de apto. c/pilotis elevador	92,84	02	5,3	24	0,3
Torre(s) de aptos	87,36	09	23,7	721	8,9
TOTAL (RMN)	60,56	38	100,0	8 143	100,0

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH, pesquisa de campo
 NOTA: Dados trabalhados pela autora.

Nas tipologias verticais, a maior área média útil de unidade detectada está nos apartamentos da tipologia "Bloco isolado de apartamentos com pilotis e elevador" com 92.84m². Em seguida aparece a tipologia "Torre(s) de apartamentos" com 87.36m². Entre as diversas tipologias do modelo vertical, a que se caracteriza pelos empreendimentos mais populares - "Blocos de apartamentos em 'condomínio', sem pilotis e elevador" - acusa a menor área média útil da unidade com 56.46m² (TABELA 15 e GRAFICO 7).

GRÁFICO 7
RMN: DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA MÉDIA ÚTIL DAS UNIDADES HABITACIONAIS COOPERADAS
AUTOFINANCIADAS, SEGUNDO AS TIPOLOGIAS DOS EMPREENDIMENTOS - 1993-2002



FONTE: TABELA 15

NOTA: Elaboração da autora.

A observação da evolução no período de 1993 a 2002, por tipologia, da área média útil das unidades dos empreendimentos possibilita identificar diversidade da área média útil em uma determinada tipologia. Quanto a área média útil das unidades das tipologias horizontais constata-se uma diminuição da mesma. Em 1994, é registrada 47.90m² de área média útil das unidades dos empreendimentos da tipologia “Conjunto Habitacional”. Nos anos seguintes, em que são lançados empreendimentos desta tipologia, a área média útil decresce atingindo 37.20m² no ano de 2000. Nos “Conjuntos Habitacionais Mistos”, a área média útil (48.53m²) é maior no período estudado, mesmo que acuse um decréscimo (46.72%) no ano de 2000 em relação às unidades dos empreendimentos lançados em 1999 com 49.13m². Esta tipologia combina uma diversidade de casas tanto na disposição das mesmas no conjunto como nas variações da área útil das casas. Quanto à disposição das unidades no terreno, há casas em quadras e sob forma de condomínio. Na variação da área útil detecta-se desde casas com 37.67m² (dois quartos) até duplex com 73.31m² de área útil (TABELA 16).

Nas tipologias do modelo vertical, a grande variação de área média útil das unidades no conjunto dessa modalidade, de 56.46m² a 92.84m² registrada no período de 1993 a 2002. A evolução da área média útil por tipologia e ano mostra que na tipologia “Torre(s) de apartamento” se encontram as unidades com maiores áreas médias úteis. Em 1996, quando são lançados os primeiros empreendimentos desta tipologia a área média útil das unidades é de 106.04m² e em 2001 - último lançamento do período considerado - é de 171.09m² (Residencial Porto Salinas - APÊNDICE AS). No entanto, no período de 1998 a 2000 registra-se uma redução, o que merece algumas considerações. A partir de 1998 a CHAF-RN - única cooperativa que, até 2001, atuava com esta tipologia - começou a diversificar seus projetos. As "Torre(s) de apartamentos" com amplas unidades de área média útil, acima de 100.00m² - Chacon Residence (APÊNDICES Q e BB) e Residencial Cheverny (APÊNDICE X e BB) - passam a ser: Torre(s) com apartamentos de três quartos, mas área útil inferior a 100.00m² (Morada Mandacaru (APÊNDICES AA e BB e Torrealba - APÊNDICE AD); Torre(s) com pequenos apartamentos (studio, Kitchen) nos moldes de apart-hotéis, apartamentos menores de dois quartos e área útil variando entre 19.50m² e 62.80m² (La Rochelle Residence (APÊNDICES Z e BB) e Mandacaru Residence - APÊNDICES AB e BB); Torre(s) combinando apartamentos duplex de área útil acima de 100.00m² com apartamentos menores de 50.62m² (VillaMarina Ponta Negra (APÊNDICES AE e BB), empreendimento lançado pela CHAF-RN, de grande porte (176 apartamentos) com área destinada à prestação de serviços como restaurante, lavanderia (TABELA 16).

TABELA 16
RMN: ÁREA MÉDIA ÚTIL DAS UNIDADES HABITACIONAIS COOPERADAS AUTOFINANCIADAS, SEGUNDO A TIPOLOGIA DO
EMPREENDIMENTO E ANO - 1993-2002

TIPOLOGIA	ÁREA MÉDIA ÚTIL										
	Ano										1993 a 2002
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Horizontal	-	47,90	44,51	-	40,09	-	48,54	44,81	-	-	46,28
Conj. Habitacional	-	47,90	44,51	-	40,09	-	-	37,20	-	-	43,71
Conj. Habitacional Misto	-	-	-	-	-	-	49,13	46,72	-	-	48,53
Casas em “condomínio”	-	-	-	-	-	-	45,01	-	-	-	45,01
Vertical	61,24	63,66	54,89	70,38	111,65	52,88	79,94	75,93	171,03	51,73	71,36
Bls.aptos.em “condomínio”, s/ pilotis e elevador	61,24	63,66	54,34	-	-	59,11	-	-	-	51,73	56,46
Bls.aptos.em “condomínio”, c/ pilotis e s/ elevador	-	-	57,37	-	-	-	-	-	-	-	57,37
Bls.aptos.em “condomínio”, c/ pilotis e elevador	-	-	-	58,50	-	-	-	-	-	-	58,50
Bl. Isolado de apto. c/ pilotis e elevador	-	-	-	-	105,81	-	79,87	-	-	-	92,84
Torre(s) de apartamentos	-	-	-	106,04	117,48	51,32	80,00	75,93	171,03	-	87,36
TOTAL (RMN)	61,24	51,84	50,04	70,38	68,71	52,88	52,47	53,70	171,03	51,73	60,56

FONTE: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH, pesquisa de campo

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

Os motivos para essas mudanças já foram apresentados anteriormente. Acrescente-se que a diminuição da área média útil das unidades dos apartamentos da tipologia “Torre(s) de apartamentos” não significa perda de padrão, principalmente em função da localização dos mesmos. Ainda em relação à esta tipologia, em 2001 é lançado um empreendimento, aliás, o primeiro da CNH, o Residencial Porto Salinas (APÊNDICES AS e BE), cuja área média útil de seus apartamentos é 171.03m². Isto demonstra o dinamismo desse sistema de produção e financiamento da moradia e da sua capacidade de acompanhar a evolução da oferta de empreendimentos do mercado imobiliário. Trata-se de um empreendimento de alto padrão pelo projeto e localização - Areia Preta, à beira-mar.

Entre as duas tipologias do modelo vertical que em função do gabarito não utilizam elevador na circulação vertical, a “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’, sem pilotis e elevador” apresenta no período de 1993-2002 uma área média útil de 56.46m². Na observação por ano, registra-se uma diminuição. Nos anos de 1993 e 1994, a mesma ultrapassa 60.00m², e a partir de 1995 cai, chegando a 51.73m² em 2002. Como já visto, esta tipologia detém o maior número de unidades (2.354) lançadas no conjunto das tipologias do tipo vertical e a segunda posição no total de unidades lançadas considerando-se os tipos horizontal e vertical (TABELA 16). A outra tipologia - sem uso de elevador - “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’, com pilotis e sem elevador”, registra 57.37m² de área útil e acusa apenas um empreendimento - Ícaro Residencial com 180 apartamentos em 15 blocos (APÊNDICES AH e BC). Isto pode ser explicado pelo fato de que o uso de pilotis em prédios de gabaritos que dispensam a exigência da adoção de elevador, impede um maior aproveitamento da área para apartamentos, encarecendo a obra. Não é sem razão que a tipologia apresentada anteriormente é a mais adotada entre as do modelo vertical.

A tipologia “Blocos de apartamentos, em ‘condomínio’, com pilotis e elevador” só foi adotada no ano de 1996 com seis empreendimentos, cujo apartamentos têm 58.50m² de área média útil (TABELA 16). São os empreendimentos Solar da Vila (APÊNDICE R), Residencial Uruaçu I (APÊNDICE I) e os Residenciais Uruaçu II, III, IV e V (APÊNDICE T).

Por último, os dois empreendimentos da tipologia “Bloco isolado de apartamentos com pilotis e elevador” - Residencial Seychelles (APÊNDICES V e BB e Residencial Cariello (APÊNDICES AC e BB) -, apresentam 92.84m² de área média útil, com aproveitamento máximo de área útil que pode ser construída para possibilitar o máximo de unidades.

5.3 LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS: UMA RELAÇÃO DE MERCADO

É propósito neste item, abordar a questão da produção cooperada autofinanciada de moradia e sua localização na RMN, na qual as cooperativas - CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH - têm empreendimentos em Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante. Para tanto, preliminarmente à apresentação dos resultados da análise, é importante colocar alguns elementos sobre a relação entre produção da moradia e sua localização.

A habitação enquanto mercadoria se diferencia de outras, tendo algumas características específicas. Em função da temática aqui trabalhada, merece destaque a que diz respeito ao fato de que a habitação tem localização fixa, o que implica a cada processo produtivo requerer/demandar um novo solo, fazendo-a, portanto, absorvedora de espaço. Essa necessidade de um novo solo a cada empreendimento implica em um custo para a produção da moradia, que varia em função das vantagens locacionais do terreno (acesso a serviços urbanos, infra-estrutura, equipamentos comunitários, entre outras) e da relação entre oferta e demanda. Isto faz com que a disponibilidade permanente de terrenos seja condição fundamental para o mercado imobiliário habitacional se constituir e se desenvolver. Isto significa também, que a localização influi no padrão e tipologia dos empreendimentos a serem construídos em uma determinada área.

Inicialmente, ao se observar a produção das quatro cooperativas por município da RMN, em termos de empreendimentos lançados detecta-se que no geral 50,0% estão localizados em Natal. Assim, 19 dos 38 empreendimentos lançados na RMN localizam-se neste município. Parnamirim aparece em segundo lugar com 17 empreendimentos (44,7%) e São Gonçalo do Amarante apresenta apenas dois (5,3%) empreendimentos. O quadro apresentado de São Gonçalo do Amarante é decorrente das dificuldades que a CHAF-RN e a COOPHAB-RN tiveram para a comercialização desses dois empreendimentos - um para cada cooperativa - e do insucesso da COOPHAB-RN na tentativa de viabilizar um segundo empreendimento - Jardim Primavera - nesse município em 1999. As razões para o ocorrido foram apresentadas anteriormente e serão aprofundadas no item 6 que abordará habitação popular (TABELA 17).

Por cooperativa, a CHAF-RN acusa a maior incidência de lançamentos em Natal. São 16 (66,7%) dos seus 24 empreendimentos. Em termos de unidades lançadas foram 1.227 (61,8%) do total de suas 1.986 unidades lançadas (TABELA 17 e APÊNDICE AU).

TABELA 17
RMN: LOCALIZAÇÃO POR MUNICÍPIO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
AUTOFINANCIADOS, SEGUNDO A COOPERATIVA - 1993-2002

MUNICÍPIO	COOPERATIVAS									
	CHAF-RN		COOPHAB/RN		MULTHCOOP		CNH		TOTAL	
	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)
Natal	16	66,7	-	-	100,0	100,0	02	100,0	19	50,0
Parnamirim	07	29,1	10	90,9	-	-	-	-	17	44,7
S.G do Amarante	01	4,2	01	9,1	-	-	-	-	02	5,3
RMN	24	100,0	11	100,0	01	100,0	02	100,0	38	100,0

FONTE: CHAF-RN, COOPHAB, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

Em Parnamirim são sete (29,1%) empreendimentos da CHAF-RN. Apesar da diferença em relação aos lançamentos em Natal, em número de unidades lançadas, é significativa a atuação da CHAF-RN nesse município com 696 unidades, o que representa 35,0% do total de seus lançamentos na RMN. Em São Gonçalo do Amarante, apesar da CHAF-RN registrar apenas um empreendimento com 63 casas (3,2%) vale registrar pela sua especificidade.



FIGURA 10 - Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis e Conjunto Jardim Petrópolis. São Gonçalo do Amarante.

Fonte: COOPHAB-RN. Outubro/novembro de 2003.

Crédito: Bruno Madruga

Trata-se do Conjunto Jardim Petrópolis (APÊNDICES L e BB), localizado no Distrito Industrial, a 600 metros da margem esquerda (sentido Norte) da BR-101 Norte – em frente à Indústria Vicunha. Fora da malha urbana de São Gonçalo do Amarante, a área está sendo chamada de Jardim Petrópolis. Com características rurais, há problemas de acessibilidade e

carência de serviços (escola, posto de saúde, entre outros). Além deste conjunto, há apenas o Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis (APÊNDICES AF e BC), da COOPHAB-RN e algumas casas isoladas. Esses dois conjuntos habitacionais são contíguos e com projetos arquitetônicos similares, inviabilizando visualmente separar um do outro.

A COOPHAB-RN não tem empreendimento em Natal. Sua maior atuação é em Parnamirim com 10 dos seus 11 empreendimentos lançados, representando 90,9%. A opção da COOPHAB-RN por Parnamirim foi em função do preço do solo em Natal e por condições locais que atenderam à necessidade de maior densidade de ocupação e de barateamento do custo da moradia. Além disto, levou-se em consideração as perspectivas de valorização da área.

Martins (2003) apresenta a legislação urbana como um dos motivos para se definir por Parnamirim. O Plano Diretor de Natal de 1994 impunha restrições urbanísticas limitadoras do aproveitamento do lote em termos de densidade de ocupação e de gabarito, inviabilizando a construção de blocos de apartamentos com unidades no pavimento térreo que possibilitasse a sua oferta a preços acessíveis ao contingente de pessoas interessadas nos programas de autofinanciamento. Assim, o Plano Diretor de Natal era um fator de limitação para a proposta da COOPHAB-RN, encarecendo a unidade habitacional, o que não ocorria em relação a Parnamirim. O presidente da COOPBAH-RN conclui: "[...] aí, não tem sentido você fazer um negócio caro, você iria vender para quem? Quem iria participar desse programa? Não estava em nosso nível de atuação" (MARTINS, 2003).¹³³

A MULTHCOOP e a CNH só atuam em Natal, a primeira com um empreendimento lançado e a segunda com dois (TABELA 17).

Ao se avaliar a distribuição dos empreendimentos habitacionais autofinanciados das quatro cooperativas nas cidades de Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, considerando zona e/ou bairros tem-se um quadro da espacialização desse sistema de produção de moradia. A leitura intra-cidade, a ser apresentada na sequência, traz como um de seus principais traços a relação entre diversidade (tipologia, porte, padrão) de empreendimentos e as diferentes áreas onde estes se localizam (TABELA 18 e APÊNDICES AU, AV, AX, AZ e BA).

¹³³ Entrevista concedida à autora da dissertação (5 de dezembro de 2003).

TABELA 18
RMN: LOCALIZAÇÃO DOS LANÇAMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS POR COOPERATIVA, SEGUNDO O BAIRRO E MUNICÍPIO - 1993-2002

RMN	COOPERATIVAS																			
	CHAF-RN				COOPHAB/RN				MULTHCOOP				CNH				TOTAL			
	Empreendimentos		Unidades		Empreendimentos		Unidades		Empreendimentos		Unidades		Empreendimentos		Unidades		Empreendimentos		Unidades	
	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)
Natal	16	100,0	1 227	100,0	-	-	-	-	01	100,0	80	100,0	02	100,0	232	100,0	19	100,0	1 539	100,0
Areia Preta	01	6,2	14	1,2	-	-	-	-	-	-	-	-	01	50,0	40	17,2	02	10,5	54	3,5
Petrópolis	01	6,2	10	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	5,3	10	0,6
Lagoa Nova	02	12,5	77	6,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	02	10,5	77	5,0
Candelária	01	6,2	96	7,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	5,3	96	6,2
Capim Macio	04	25,1	360	29,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	04	21,0	360	23,4
Ponta Negra	05	31,3	508	41,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	05	26,3	508	33,1
Neópolis	02	12,5	162	13,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	02	10,5	162	10,5
Pitimbu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	50,0	192	82,8	01	5,3	192	12,5
Planalto	-	-	-	-	-	-	-	-	01	100,0	80	100,0	-	-	-	-	01	5,3	80	5,2
Parnamirim	07	100,0	696	100,0	10	100,0	5 688	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	17	100,0	6 384	100,0
Parque do Pitimbu ⁽¹⁾	06	85,7	576	82,8	01	10,0	160	2,8	-	-	-	-	-	-	-	-	07	41,2	736	11,5
Parque dos Eucaliptos ⁽¹⁾	-	-	-	-	02	20,0	832	14,6	-	-	-	-	-	-	-	-	02	11,8	832	13,0
N.Parnamirim (área de expansão urbana) ⁽²⁾	-	-	-	-	03	30,0	2 316	40,7	-	-	-	-	-	-	-	-	03	17,6	2 316	36,3
Emaús	-	-	-	-	02	20,0	990	17,4	-	-	-	-	-	-	-	-	02	11,8	990	15,5
Parque de Exposições	-	-	-	-	01	10,0	450	7,9	-	-	-	-	-	-	-	-	01	5,9	450	7,1
Monte Castelo	-	-	-	-	01	10,0	940	16,5	-	-	-	-	-	-	-	-	01	5,9	940	14,7
Rosa dos Ventos	01	14,3	120	17,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	5,9	120	1,9
S.G. Amarante	01	100,0	63	100,0	01	100,0	157	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	02	100,0	220	100,0
Distrito Industrial	01	100,0	63	100,0	01	100,0	157	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	02	100,0	220	100,0
TOTAL GERAL	24	100,0	1 986	100,0	11	100,0	5 845	100,0	01	100,0	80	100,0	02	100,0	232	100,0	38	100,0	8 143	100,0

FONTE: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH e pesquisa de campo

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

- (1) Antigo Distrito de Nova Parnamirim, os bairros Parque de Pitimbu e Parque dos Eucaliptos ainda são mais conhecidos como Nova Parnamirim.
(2) Área de expansão urbana denominada Nova Parnamirim. A prefeitura já estuda a possibilidade de transformação da área em bairro.

A CHAF-RN tem empreendimentos nas zonas leste e sul de Natal. A primeira, já praticamente ocupada e consolidada e a segunda - a zona sul - em expansão. É para onde a cidade cresce no sentido sul (Parnamirim), ainda com áreas para ocupação e que tem como uma das principais características a valorização do solo, refletida no valor do solo. Na zona sul, a de maior atuação da CHAF-RN, estão 98,0% dos seus lançamentos considerando o número de unidades. Ponta Negra aparece em primeiro lugar com 41,4% das unidades lançadas e Capim Macio em segundo com 29,3%. Os outros bairros são Lagoa Nova, Candelária e Neópolis. Na zona leste a CHAF-RN tem empreendimentos nos bairros de Petrópolis e Areia Preta (TABELA 18).

A atuação da CHAF-RN no município de Parnamirim concentra-se no bairro Parque do Pitumbu, antigo Distrito de Nova Parnamirim. Limite com Natal, esta área é caracterizada por intenso processo de cornubação com Natal, crescente processo de verticalização e de expansão da atividade imobiliária. Fora este bairro, há apenas um empreendimento no bairro de Rosa dos Ventos - o Conjunto Candeias com 120 casas.

Pelo exposto detecta-se a diversidade de bairros nos quais a CHAF-RN tem empreendimentos, mas com preponderância nas áreas mais valorizadas de Natal como Ponta Negra, orla de Areia Preta, Petrópolis, Candelária e Capim Macio. Os padrões dos imóveis e tipologias adotadas, como será visto adiante, comprovam isto. Isto atesta a continuidade pela CHAF-RN da política adotada pelo INOCOOP-RN, à época do BNH, no sentido de localizar os empreendimentos na Zona Sul de Natal.

A COOPHAB-RN tem sua produção concentrada no município de Parnamirim, uma vez que São Gonçalo do Amarante acusa somente um empreendimento com apenas 157 unidades. Em Parnamirim são 5 688 unidades lançadas, representando 97,3% do total de unidades (TABELA B1). Essas unidades estão distribuídas em cinco bairros: Parque do Pitumbu - um empreendimento com 160 (2,8%) unidades; Parque dos Eucaliptos - dois empreendimentos, totalizando 832 (14,6%) unidades; Emaús - dois empreendimentos com 990 (17,4%) unidades; Parque de Exposições - um empreendimento com 450 (7,9%) unidades; Monte Castelo - um empreendimento com 940 (16,5%) unidades; e Nova Parnamirim (área de expansão urbana) - três empreendimentos, totalizando 2 316 unidades (40,7%) do total de unidades localizadas em Parnamirim (TABELA 18).

São áreas bem diversificadas. Em processo de cornubação com Natal, onde se localizam empreendimentos como o Conjunto Habitacional Parque Zona Sul (APÊNDICES AN e BC), Residencial Jardim Itamaraty (APÊNDICES AJ e BC) e Residencial Itamaraty APÊNDICES

AG e BC). Áreas mais próximas ao núcleo mais antigo do município - Residencial Jockey Clube (APÊNDICES AI e BC) e Condomínio Jokey Clube (APÊNDICES AM e BC). Áreas de expansão urbana, distantes da malha urbana, mas com grandes empreendimentos, o que se constitui em um dos fatores determinantes para a expansão da malha urbana de Parnamirim naquela direção - Residencial Cidade dos Jardins (I e II), Residencial Jardim das Nações e Residencial Esplanada dos Jardins localizados em Nova Parnamirim (APÊNDICES AO, AP, AQ e BC). Área à época do lançamento do primeiro empreendimento sem nenhuma ocupação, mas que hoje passa por um processo de expansão com loteamentos e construção de condomínios fechados, mesmo que ainda não incorporada à malha urbana de Parnamirim. De acordo com informação da prefeitura de Parnamirim, está em estudo a transformação da área em bairro. A área é conhecida como Cidade dos Jardins ou Cidade da COOPHAB (FIGURA 11).



FIGURA 11: .Empreendimentos - Cidade dos Jardins I e II, Jardins das Nações e Esplanada dos Jardins.

Fonte: COOPHAB-RN. Outubro/novembro de 2003.

Crédito: Bruno Madruga

De acordo com Martins (2003) o processo de valorização do solo com a especulação imobiliária ganhando importância, se constituiu um impeditivo para a COOPHAB-RN atuar em Natal atingiu Parnamirim, principalmente nas áreas limítrofes com o mesmo. Áreas estas, caracterizadas como de expansão de Natal na direção sul, apresentando intenso processo de cornubação. Enfatiza que, atualmente, Parnamirim já está se tornando inviável para novos empreendimentos. "Você imaginar um metro quadrado de terreno por R\$ 100,00 (cem reais)

ali na Airton Sena. É um absurdo. R\$ 110,0 (cento e dez reais) alguém falando, R\$ 120,00 (cento e vinte reais) alguém pedindo. Não existe" (MARTINS, 2003).¹³⁴

O caso do Conjunto Habitacional Parque Zona Sul (APÊNDICES NA e BC) se diferencia dos outros empreendimentos localizados nos bairros que são limites com Natal e estão integrados na malha urbana de Parnamirim. Este conjunto está em área fora da malha urbana de Emaús, mas vizinha ao bairro Planalto, em Natal, ao ponto de ser confundida sua localização: se Emaús ou Planalto. Dona Regina Lúcia da Costa Morais, moradora do conjunto, disse que a localidade é chamada de “Emanalto”, um pé em Emaús e outro no Planalto.



FIGURA 12: Conjunto Habitacional Parque Zonal Sul
Fonte: COOPHAB-RN. Outubro/novembro de 2003.

Crédito: Bruno Madruga

Essa característica da COOPHAB-RN de, em grande parte de seus empreendimentos, adotar uma política de localização em áreas ainda não ocupadas ou em processo recente de ocupação, a fim de combinar a massificação (APÊNDICE BA) da produção com o preço baixo (ainda não valorizado) do solo urbano implica, entre outros: na necessidade de junto com as unidades residenciais implantar infra-estrutura e equipamentos comunitários e de serviços (lazer, posto policial, posto de saúde, escola, etc), melhorias estas que incidem no preço da unidade habitacional; em mudanças no uso do solo com a implantação de comércio e

¹³⁴ Ibid.

serviços para atender a população moradora dos empreendimentos; mudanças na paisagem; e, em função das mudanças provocadas pela implantação dos empreendimentos, na valorização dessas áreas e o entorno.

O exposto até aqui conduz ao entendimento do significativo papel desempenhado pela produção cooperada autofinanciada da COOPHAB-RN na ocupação e expansão do espaço urbano de Parnamirim. Isto não significa que a CHAF-RN não tenha contribuído para esse processo. No entanto, isto ocorreu em menor escala, ao se comparar a produção de moradia da CHAF-RN em Natal com a da COOPHAB-RN em Parnamirim.

A MULTHCOOP tem apenas um empreendimento - Jardim Satélite (APÊNDICE AT)- em Natal, no bairro Planalto, um dos mais pobres da Zona Oeste.

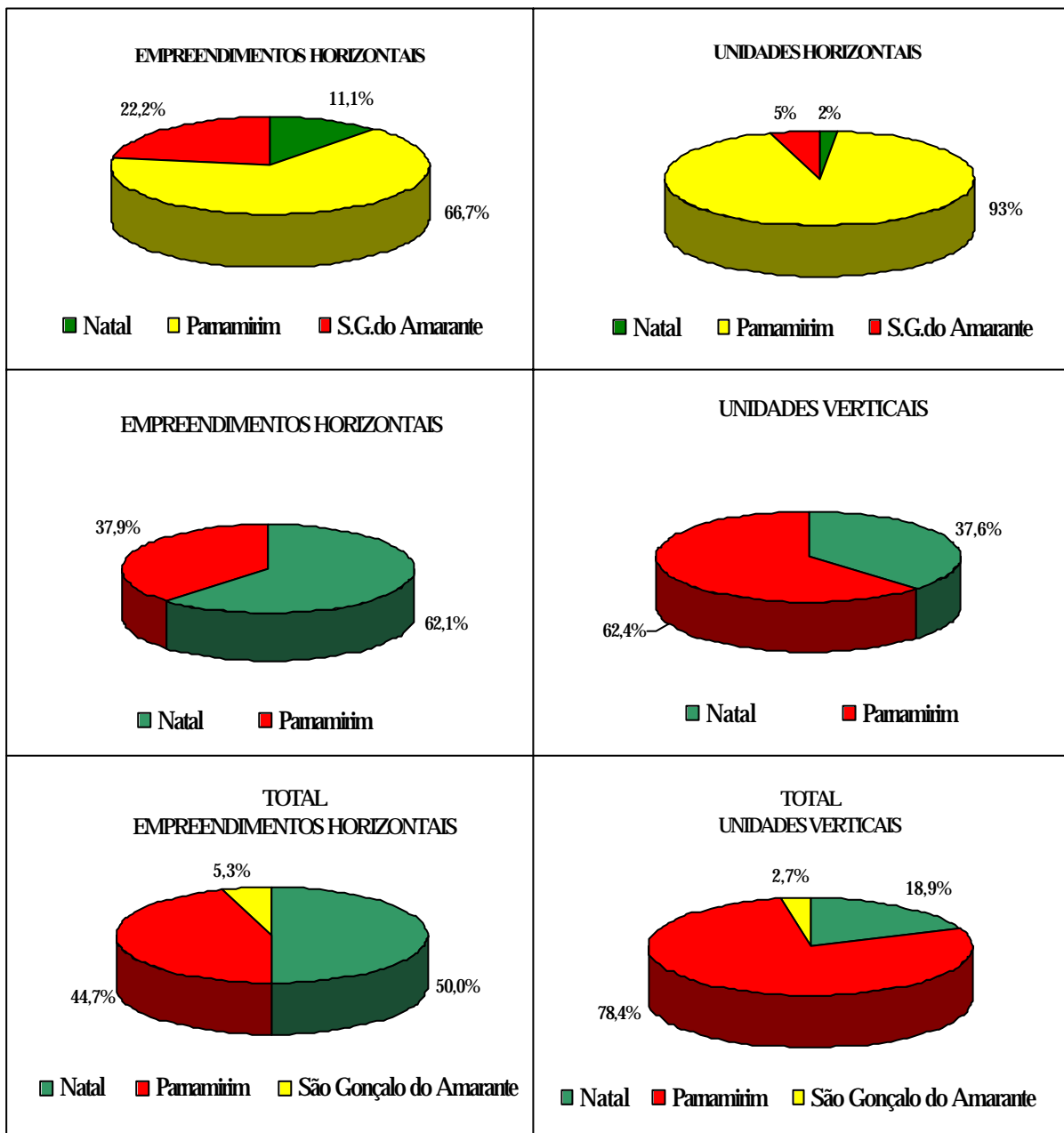
A CNH tem um empreendimento no bairro de Areia Preta (Residencial Porto Salinas - APÊNDICE AS), à beira-mar, em uma área de alta valorização do solo e outro empreendimento - no bairro de Pitimbu (Jardim Satélite - APÊNDICE AT), Zona Sul de Natal, limite com Cidade Satélite. O padrão de cada um dos empreendimentos reflete a especificidade de cada bairro (TABELA 18).

5.3.1 Localização e tipologia dos empreendimentos

Dado o apresentado, importa trabalhar a relação entre as tipologias adotadas e localização segundo municípios e bairros. Preliminarmente, será apresentada a incidência dos dois modelos nos empreendimentos lançados por município (GRÁFICO 8).

Enquanto em Parnamirim estão localizados o maior número de empreendimentos e de unidades (casas) do modelo horizontal e o maior número de unidades (apartamentos) do vertical, em Natal está concentrado o maior número de empreendimentos do modelo vertical. Em Parnamirim são seis empreendimentos do tipo horizontal totalizando 3 964 casas e 2 420 apartamentos distribuídos nos 11 empreendimentos do modelo vertical. Isto representa, respectivamente: 66,7% do total dos nove empreendimentos do modelo horizontal, lançados na RMN e 93,0% do total das 4 264 casas. Em Natal são 18 empreendimentos do tipo vertical, o que significa 62,1% do total dos 29 empreendimentos do modelo vertical lançados na RMN. Quanto a São Gonçalo do Amarante só tem dois empreendimentos do modelo horizontal com 220 casas (GRÁFICO 8, TABELAS 19 e 20 e APÊNDICES AX e AZ).

GRÁFICO 8
RMN: DISTRIBUIÇÃO DOS LANÇAMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS, SEGUNDO
O MODELO E MUNICÍPIO - 1993-2002



FONTE: TABELA C6.1 do banco de dados da base de pesquisa Estudos do Habitat
 NOTA: Elaboração da autora.

Em relação à distribuição, em cada um dos três municípios, dos empreendimentos segundo o modelo, evidencia-se que dos 19 empreendimentos habitacionais cooperados autofinanciados localizados em Natal, apenas um é do modelo horizontal. Em Parnamirim registra-se a maior incidência de unidades do modelo horizontal e do modelo vertical (GRÁFICO 8 e TABELA 19 e 20).

Ao se observar as tipologias adotadas na produção cooperada autofinanciável de moradia na RMN, os resultados a serem apresentados, na sequência, mostram a estreita relação entre a diferenciação tipológica dos empreendimentos, localização e preço do solo. Em Natal, a tipologia de maior incidência é a denominada “Torre(s) de apartamentos”, apresentando maiores valores tanto em relação ao número de empreendimentos como em relação ao número de unidades/apartamentos. São nove empreendimentos, totalizando 721 apartamentos. Isto significa que 47,3% dos 19 empreendimentos habitacionais autofinanciados localizados em Natal são dessa tipologia e que 46,8% do total das 1.539 unidades habitacionais localizadas em Natal, são da tipologia “Torre(s) de apartamentos”. A segunda maior incidência é a tipologia denominada “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e sem elevador” com três (31,6%) empreendimentos, totalizando 546 (35,5%)) apartamentos. Quanto as tipologias do modelo horizontal, em Natal registra-se apenas um empreendimento com 80 casas da tipologia denominada “Conjunto Habitacional” (TABELAS 19 e 20 e FIGURA 13).

Em termos de localização, em Natal, a tipologia “Torre(s) de apartamentos” tem seus nove empreendimentos distribuídos nos bairros de Areia Preta, Lagoa Nova, Candelária, Capim Macio e Ponta Negra. Desses bairros, apenas Areia Preta não se localiza na zona sul da cidade de Natal., considerada de expansão no sentido sul da cidade. Localizado na zona mais antiga da cidade, a leste, o bairro de Areia Preta fica na orla marítima e passa por um

TABELA 19
RMN: TIPOLOGIA DOS LANÇAMENTOS DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
AUTOFINANCIADOS PELAS COOPERATIVAS, SEGUNDO O MUNICÍPIO - 1993-2002

TIPOLOGIA	EMPREENDIMENTOS							
	Natal		Parnamirim		São Gonçalo do Amarante		TOTAL	
	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)
Horizontal (casa)	01	5,3	06	35,3	02	100,0	09	23,7
Conjunto Habitacional	01	5,3	02	11,8	02	100,0	05	13,2
Conjunto Habitacional Misto	-	-	03	17,6	-	-	03	7,9
Casas em “condomínio”	-	-	01	5,9	-	-	01	2,6
Vertical (apartamento)	18	94,7	11	64,7	-	-	29	76,3
Bls.apto em “condomínio” s/pilotis e elevador	06	31,6	05	29,4	-	-	11	28,9
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e s/elevador	-	-	01	5,9	-	-	01	2,6
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e elevador	01	5,3	05	29,4	-	-	06	15,8
Bl. Isolado de apto. c/pilotis elevador	02	10,5	-	-	-	-	02	5,3
Torre(s) de aptos	09	47,3	-	-	-	-	09	23,7
TOTAL	19	100,0	17	100,0	02	100,0	38	100,0

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH, pesquisa de campo
 NOTA: Dados trabalhados pela autora.

processo de intensa valorização fundiária e imobiliária com sua área mais próxima à Via Costeira sendo ocupada por torres de apartamentos de alto padrão como é o caso do único empreendimento cooperado da tipologia “Torre de apartamentos” localizado neste bairro. Os demais bairros onde se encontram distribuídos oito empreendimentos de tipologia “Torre(s) de apartamentos”, passam por processo de intensa verticalização e de expansão e consolidação de atividades de comércio e prestação de serviços de padrão diferenciado, se comparado com as atividades de centros mais antigos como Ribeira, Centro da Cidade e Alecrim. Entre esses bairros destaca-se Ponta Negra, que além de três empreendimentos da tipologia “Torre de apartamento” tem dois outros da tipologia “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e elevador” e um da tipologia “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador”. Ponta Negra, que entre os demais bairros, registra o maior número de empreendimentos cooperados e maior diversidade de tipologias verticais, tem privilegiada localização na orla marítima de Natal, com a maior concentração de equipamentos (hotéis, pousadas, bares, restaurantes, cinemas, etc.) destinados ao lazer e a atividade turística. Isto faz com que Ponta Negra tenha um dos solos mais valorizado de Natal com intensa atividade especulativa do mercado imobiliário. Sobre essa tipologia é importante destacar o padrão dos empreendimentos e a variedade de apartamentos - do apart-hotel, ao studium, de apartamentos de um quarto a apartamentos com três suítes mais escritório.

TABELA 20
RMN: TIPOLOGIA DOS LANÇAMENTOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS
AUTOFINANCIADAS PELAS COOPERATIVAS, SEGUNDO O MUNICÍPIOS -1993-2002

TIPOLOGIA	UNIDADES							
	Natal		Parnamirim		São Gonçalo do Amarante		TOTAL	
	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)	Nº.	(%)
Horizontal (casa)	80	5,2	3 964	62,1	220	100,0	4 264	52,4
Conjunto Habitacional	80	5,2	1 060	16,6	220	100,0	1 360	16,7
Conjunto Habitacional Misto	-	-	2 454	38,4	-	-	2 454	30,1
Casas em “condomínio”	-	-	450	7,1	-	-	450	5,5
Vertical (apartamento)	1 459	94,8	2 420	37,9	-	-	3 879	47,6
Bls.apto em “condomínio” s/pilotis e elevador	546	35,5	1 808	28,3	-	-	2 354	28,9
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e s/elevador	-	-	180	2,8	-	-	180	2,2
Bls.apto em “condomínio” c/pilotis e elevador	168	10,9	432	6,8	-	-	600	7,4
Bl. Isolado de apto. c/pilotis elevador	24	1,6	-	-	-	-	24	0,3
Torre(s) de aptos	721	46,8	-	-	-	-	721	8,9
TOTAL	1 539	100,0	6 384	100,0	220	100,0	8 143	100,0

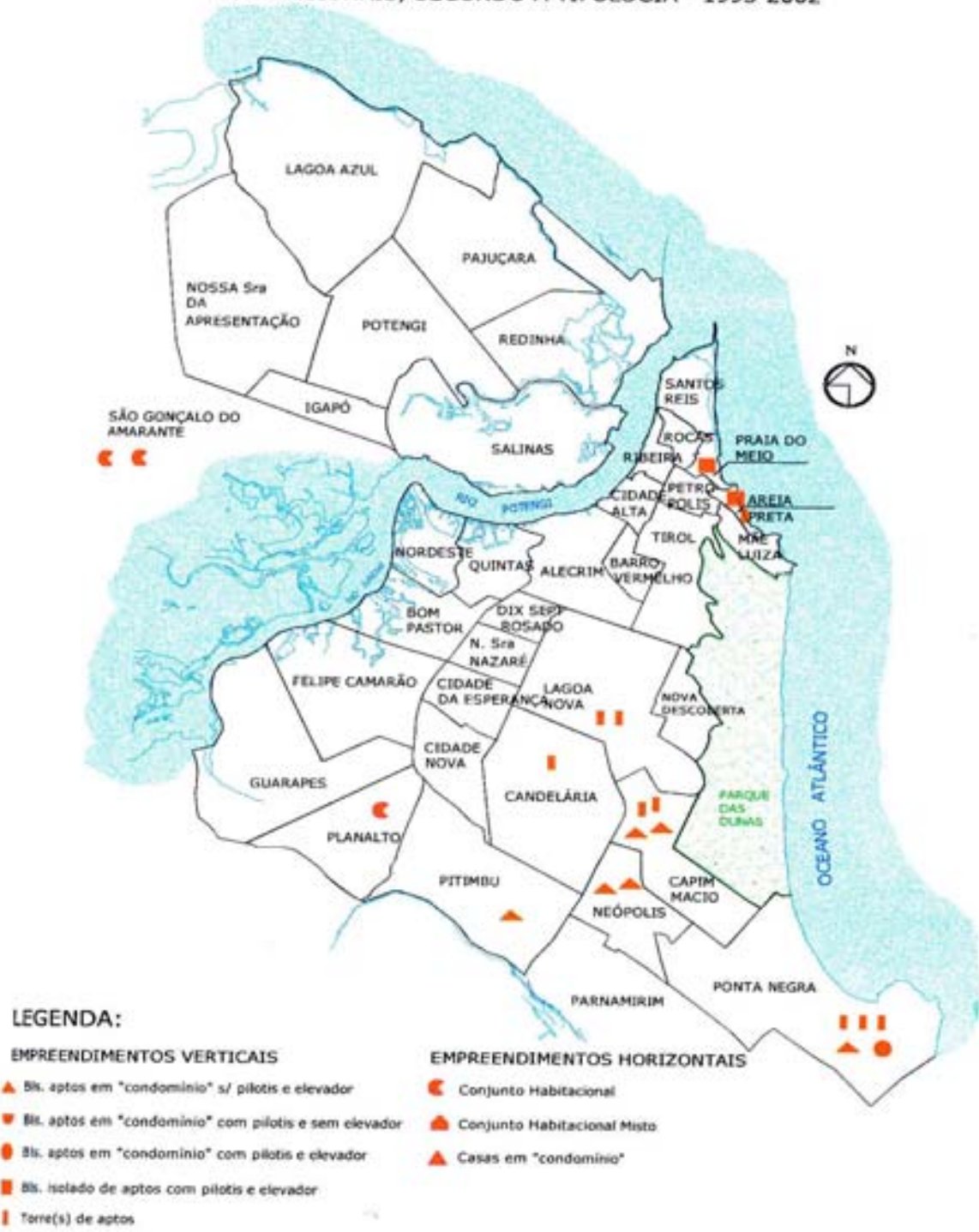
FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH, pesquisa de campo
 NOTA: Dados trabalhados pela autora.

A tipologia detectada em Natal com a segunda maior concentração de empreendimentos, em número de seis, é a “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador”, distribuídos nos bairros de Pitimbu, Neópolis, Capim Macio e Ponta Negra, todos na zona sul da cidade. A tipologia “Bloco isolado de apartamentos com pilotis e elevador” tem dois empreendimentos, um localizado em Areia Preta e o outro em Petrópolis, também na zona leste da cidade, e que tem como uma de suas características a quase total indisponibilidade de lotes desocupados. As novas construções ocorrem praticamente em substituição às antigas residências. Quanto às tipologias do modelo horizontal, em Natal detecta-se apenas um empreendimento localizado no bairro de Guarapes na zona oeste da cidade. De padrão popular é da tipologia “Conjunto Habitacional”. Aliás, tanto o bairro como a zona são considerados dos mais pobres da cidade de Natal (FIGURA 13).

Em Parnamirim, das oito tipologias identificadas na produção cooperada autofinanciada de moradia da RMN foram encontradas seis. Três do modelo horizontal - "Conjunto Habitacional", “Conjunto Habitacional Misto” e "Casas em 'condomínio'" - e três do modelo vertical - Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador”, “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e sem elevador” e "Blocos de apartamentos em 'condomínio' com pilotis e elevador". Nas tipologias de modelo horizontal, a maior incidência em termos de número de empreendimentos e de unidades está na tipologia “Conjunto Habitacional Misto”. São três empreendimentos, totalizando 2 454 casas, o que representa respectivamente 17,6% do total dos 17 empreendimentos de Parnamirim e 38,4% das suas 6 384 unidades habitacionais. Em segundo está a tipologia “Conjunto Habitacional” com dois (11,8%) empreendimentos e 1 060 (16,6%) unidades. A tipologia “Casas em ‘condomínio’” acusa apenas um empreendimento com 450 (5,8%) casas (TABELAS 19 e 20 e FIGURA 14).

No caso das tipologias verticais e quanto ao número de empreendimentos, as denominadas “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador” e "Blocos de apartamentos em 'condomínio' com pilotis e elevador" acusam cada uma cinco empreendimentos, totalizando as duas 58,8% dos 17 empreendimentos habitacionais cooperados e autofinanciados localizados em Parnamirim, sendo 29,4% (vinte e nove, quatro por cento) para cada tipologia. Em termos de quantidade de unidades/apartamentos, a primeira tipologia apresenta maior incidência com 1 808 apartamentos, representando 28,3% do total das unidades habitacionais cooperadas e autofinanciadas lançadas em Parnamirim. A tipologia denominada “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e sem elevador” registra um empreendimento com 180 unidades/apartamentos. Como só foi identificado um

FIGURA 13- NATAL: LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS AUTOFINANCIADOS LANÇADOS PELAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS, SEGUNDO A TIPOLOGIA - 1993-2002



LEGENDA:

EMPREENDIMENTOS VERTICAIS

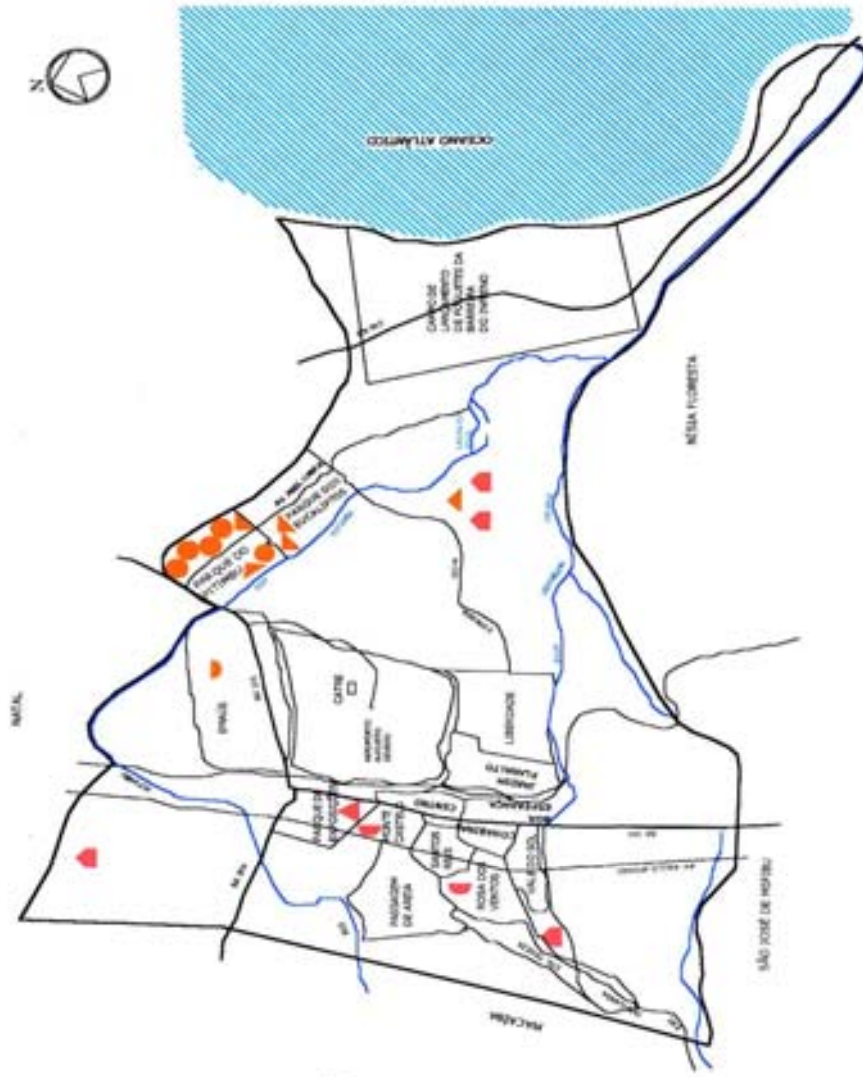
- ▲ Bls. aptos em "condomínio" s/ pilotis e elevador
- ▼ Bls. aptos em "condomínio" com pilotis e sem elevador
- Bls. aptos em "condomínio" com pilotis e elevador
- Bls. isolado de aptos com pilotis e elevador
- | Torre(s) de aptos

EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS

- ◐ Conjunto Habitacional
- ◑ Conjunto Habitacional Misto
- ▲ Casas em "condomínio"

MAPA FÍSICO TERRITORIAL DA CIDADE DE NATAL.
 FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL - IPLANAT
 NOTA: Como em São Gonçalo do Amarante só há dois empreendimentos, não foi feito mapa específico. Esses empreendimentos estão registrados nesse mapa.
 ESCALA 1/115.000

FIGURA 14 - PARNAMIRIM: LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS AUTOFINANCIADOS LANÇADOS PELAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS, SEGUNDO A TIPOLOGIA - 1993-2002



LEGENDA:

EMPREENDIMENTOS VERTICAIS

- ▲ Bis-aptos em "condomínio" s/ pilotos e elevador
- ▼ Bis-aptos em "condomínio" com pilotos e sem elevador
- Bis-aptos em "condomínio" com pilotos e elevador
- Bis. isolado de aptos. com pilotos e elevador
- ! Torre(s) de aptos.

EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS

- ▲ CONJUNTO HABITACIONAL
- ◐ CONJUNTO HABITACIONAL MISTO
- CASAS EM "CONDOMÍNIO"

MAPA FÍSICO TERRITORIAL DA CIDADE DE PARNAMIRIM
 FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
 ESCALA APROXIMADA 1:130.000

empreendimento desta tipologia na RMN, ao mesmo tempo que é significativa a incidência da tipologia “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador” isto pode ser creditado ao fato da última possibilitar maior aproveitamento do terreno e, com isto diminuir o preço do metro quadrado construído (TABELAS 19 e 20).

Da distribuição dos empreendimentos por tipologia nos bairros de Parnamirim algumas constatações são feitas. Em relação às duas tipologias mais encontradas em número de empreendimentos, a denominada “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador” está presente nos bairros Parque do Pitimbu, Parque dos Eucaliptos e na área de expansão urbana de Nova Parnamirim com respectivamente dois, dois e um empreendimentos (FIGURA 13). A segunda, “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e elevador” tem seus cinco empreendimentos concentrados no bairro Parque do Pitimbu. Entre as características desses bairros, já apresentadas anteriormente, em relação a Parque do Pitimbu e Parque dos Eucaliptos importante ressaltar o processo de verticalização em curso e a forte presença da atividade imobiliária. A outra tipologia do modelo vertical encontrada em Parnamirim, “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ com pilotis e sem elevador” acusa apenas um empreendimento entre os 38 da RMN e está localizado no bairro de Emaús, lado esquerdo da BR-101 sentido Natal-Parnamirim, ao lado do CATRE e com grande área de preservação ambiental em frente. O seu entorno começa a ser ocupado por condomínios residenciais de padrão médio e alto. A área, afastada dos bairros centrais de Parnamirim tem acesso pela BR-1001 (FIGURA 14).

Quanto às tipologias do modelo horizontal, em Parnamirim prepondera a tipologia “Condomínio Habitacional Misto” com três empreendimentos, sendo dois localizados na área de expansão urbana de Nova Parnamirim e um em Emaús. Vale destacar que esta tipologia surgiu mais recentemente, em 1999, combinando a tipologia dos conjuntos habitacionais tradicionais com a dos condomínios residenciais fechados. Essa área de expansão urbana de Nova Parnamirim teve sua ocupação iniciada no final da década de 1990 com esses dois empreendimentos da COOPHAB-RN - Cidade dos Jardins I e II e Jardins das Nações. Atualmente, já está sendo implantado pela mesma cooperativa um empreendimento - Residencial Esplanada dos Jardins - da tipologia vertical “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’ sem pilotis e elevador” com 672 apartamentos. É o primeiro empreendimento vertical na área que já acusa a presença de investimento do mercado imobiliário em loteamentos e condomínios fechados. O acesso à localidade é feito pela Av. Maria Lacerda Montenegro, a uma distância de 2,8 Km, por estrada asfaltada que está fase de duplicação. A

Prefeitura de Parnamirim já estuda a transformação da área em bairro. Em Emaús, a área onde fica localizado o empreendimento de tipologia “Conjunto Habitacional Misto” é afastada da área já ocupada desse bairro, mas vizinho no sentido norte ao bairro Planalto da cidade de Natal e inserido na malha urbana deste. A outra tipologia do tipo horizontal encontrada em Parnamirim - “Conjunto Habitacional” - está presente com dois empreendimentos localizados nos bairros Parque de Exposições e Rosa dos Ventos. A área do bairro Parque de Exposições onde está localizado o conjunto é bem próxima à BR-101 e está intensificando seu processo de ocupação com a implantação de estabelecimento de equipamentos de comércio e serviços. Quanto ao bairro Rosa dos Ventos, a área onde se localiza o outro empreendimento de tipologia “Conjunto Habitacional”, atualmente já está consolidada, mesmo que tenha disponibilidade de lotes. Distante do centro de Parnamirim, além do uso residencial, é bem servida por equipamentos de comércio e serviços. A terceira e última tipologia do modelo horizontal detectada em Parnamirim - “Casas em ‘condômino’ ” - com apenas um empreendimento localiza-se no bairro Monte Castelo em frente ao outro empreendimento cooperado já explicitado acima e, portanto, com as mesmas características locais.

Por último, registra-se a tipologia dos dois empreendimentos habitacionais cooperados autofinanciados localizados em São Gonçalo do Amarante. Da tipologia “Conjunto Habitacional” são o de padrão mais popular entre todos os empreendimentos lançados pelas cooperativas. Sobre a sua localização, esta já foi abordada anteriormente.

A observação da área média útil das unidades também possibilita identificar as a relação entre a produção cooperada e sua distribuição espacial. Ao se avaliar a área média útil das unidades dos empreendimentos lançados com a localização dos mesmos, observa-se que se tradicionalmente unidades com maior área estão localizados em bairro cujo metro quadrado da terra é mais valorizado, outros elementos como mudanças no estilo de morar (por exemplo em apar-hotel), público a que se destina o empreendimento acarretam a diminuição da área média útil sem diminuir o padrão do empreendimento.

A CHAF-RN, no geral, registra empreendimentos com unidades de maiores áreas médias úteis em bairros mais valorizados ou em processo de valorização, tais como: Candelária, unidades com área média útil de 125.56m²; Areia Preta, 105.81m² e Lagoa Nova, 101.99m². Já Ponta Negra e Capim Macio - o primeiro, um dos mais valorizados de Natal e o segundo em pleno processo de valorização - acusam área média útil menor das unidades dos empreendimentos cooperados autofinanciados ali localizados, em comparação aos casos

registrados anteriormente, respectivamente 60.38m² e 55.89m². Essa diminuição na área média útil deve-se a vários fatores como será visto na sequência (TABELA 21).

Capim Macio foi o bairro em que a CHAF-RN iniciou sua produção no ano de 1993 com dois empreendimentos verticais lançados, de padrão médio, localizados em área do bairro, à época em início de ocupação. Os outros dois empreendimentos lançados, mais recentemente no mesmo bairro, 1998, têm tipologias diferentes (TABELA 21). Ambos são torres mas de características diferentes. Uma torre com apartamentos de estilo mais tradicional e de alto padrão, a outra é uma inovação nessa produção cooperada e que se expandiu na CHAF-RN, ainda naquele ano e seguintes; empreendimento de tipologia “Torre de apartamentos” do tipo apart-hotel com unidades menores, inclusive studio. No entanto, esta diminuição de área não caracteriza diminuição de padrão do empreendimento. Pelo contrário, além do padrão dos materiais utilizados a área em que estão localizados no bairro contribui para a valorização do imóvel. Trata-se de área de ocupação mais antiga, onde já se encontra grande concentração de equipamentos de comércio, serviços e lazer tais como: Shopping Cidade Jardim e o CCAB SUL; Supermercado Nordestão e mais recentemente o Hipermercado Bom Preço. Mesmo que tenha ocorrido alterações na legislação urbanística - Plano Diretor da cidade do Natal de 1994 - nos índices de densidade de ocupação do lote e gabarito, a adoção de uma outra tipologia deve-se, sobretudo, ao acompanhamento das “novidades” do mercado imobiliário. Assim, a diminuição da área média útil não significa diminuição do padrão do imóvel (TABELA 21).

Em Ponta Negra, a área média útil de 60.38m² das unidades, dos empreendimentos, lançados pela CHAF-RN, todas do modelo vertical, representa as diferentes tipologias que bem atestam a diversidade na atuação da CHAF-RN buscando acompanhar as tendências do mercado imobiliário: desde a tipologia “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’, sem pilotis e elevador” nos empreendimentos mais antigos à tipologia “Torre de apartamentos” priorizada a partir de 1998. Sobre a área média útil desta última tipologia, pela diversidade da concepção dos vários projetos, tem-se desde unidades do modelo mais tradicional com maior área às unidades de menor área média útil do tipo apart-hotel. Quanto aos lançamentos mais recentes estão localizados em áreas de expansão do bairro, na Rota do Sol, na direção de Parnamirim. Ao se considerar, ainda a produção da CHAF-RN em Natal, a menor área média útil, 54.27m², detectada é referente aos empreendimentos (modelovertical) localizados no bairro de Neópolis (TABELA 21).

TABELA 21
RMN: ÁREA MÉDIA ÚTIL DAS UNIDADES HABITACIONAIS POR COOPERATIVA E LOCALIZAÇÃO - 1993-2002

RMN	COOPERATIVA											
	CHAF-RN			COOPHAB/RN			MULTHCOOP			CNH		
	Horizontal (casa)	Vertical (apto)	Geral (casa e apto)	Horizontal (casa)	Vertical (apto)	Geral (casa e apto)	Horizontal (casa)	Vertical (apto)	Geral (casa e apto)	Horizontal (casa)	Vertical (apto)	Geral (casa e apto)
Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)	Área útil (m ²)
Natal	-	67,76	67,76	-	-	-	37,20	-	37,20	-	139,27	139,27
Areia Preta	-	105,81	105,81	-	-	-	-	-	-	-	171,03	171,03
Petrópolis	-	79,87	79,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lagoa Nova	-	101,99	101,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Candelária	-	125,56	125,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capim Macio	-	55,89	55,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ponta Negra	-	60,38	60,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neópolis	-	54,27	54,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pitimbu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,00	44,00
Planalto	-	-	-	-	-	-	37,20	-	37,20	-	-	-
Parnamirim	41,75	59,24	53,99	46,99	56,53	49,37	-	-	-	-	-	-
Parque do Pitimbu ⁽¹⁾	-	61,22	61,22	-	63,74	63,74	-	-	-	-	-	-
Parque dos Eucaliptos ⁽¹⁾	-	-	-	-	54,48	54,48	-	-	-	-	-	-
N.Parnamirim (área de expansão urbana) ⁽²⁾	-	-	-	48,37	55,59	49,57	-	-	-	-	-	-
Emaús	-	-	-	48,80	57,37	50,02	-	-	-	-	-	-
Parque de Exposições	-	-	-	45,01	-	45,01	-	-	-	-	-	-
Monte Castelo	-	-	-	42,06	-	42,06	-	-	-	-	-	-
Rosa dos Ventos	41,75	-	41,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S.G. Amarante	47,90	-	47,89	47,27	-	47,27	-	-	-	-	-	-
Distrito Industrial	47,90	-	47,89	47,27	-	47,27	-	-	-	-	-	-
TOTAL (RMN)	44,83	65,77	62,28	47,02	56,53	49,17	37,20	-	37,20	-	139,27	139,27

FONTES: CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP, CNH

NOTA: Dados trabalhados pela autora.

(1) Antigo Distrito de Nova Parnamirim, ainda hoje os bairros de Parque do Pitimbu e Parque dos Eucaliptos ainda são mais conhecidos como Nova Parnamirim.

(2) Área de expansão urbana denominada Nova Parnamirim. A prefeitura já estuda a possibilidade da transformação da área em bairro.

Quanto ao município de Parnamirim, onde registra-se menor a atuação da CHAF-RN em relação a Natal, vale destacar que a área média útil das unidades dos empreendimentos do modelo vertical, em número de cinco, é superior a área média útil dos apartamentos lançados pela COOPHAB-RN no mesmo município. Os apartamentos lançados pela CHAF-RN, todos no bairro de Parque do Pitimbu, têm área média útil de 59.23m², enquanto para a COOPHAB-RN detecta-se área média útil de 56.39m² nos apartamentos localizados nos bairros de Parque dos Eucaliptos e Parque do Pitimbu e, de 57.37m² nos apartamentos localizados em Emaús. Se a diferença entre as duas cooperativas no que se refere a área média útil das unidades do modelo vertical localizadas no município de Parnamirim, ao se considerar a tipologia adotada nos empreendimentos bem como materiais de acabamento, registra-se diferença no padrão. A CHAF-RN acusa melhor padrão. Todos os empreendimentos localizados em Parnamirim, em Nova Parnamirim, são da tipologia “Blocos de apartamentos em ‘condomínio’, com pilotis e elevador” e revestimento externo em cerâmica, enquanto a COOPHAB-RN não registra empreendimento, do modelo vertical, com elevador e revestimento externo cerâmico (TABELA 21).

A COOPHAB-RN, no geral, não apresenta diferenças significativas na relação entre área média útil das unidades habitacionais por modelo e a localização dos empreendimentos em Parnamirim. Em relação aos empreendimentos do modelo horizontal, a área média útil dos empreendimentos por bairro, varia entre 42.06m², bairro de Monte Castelo, e 48.80m² em Nova Parnamirim, na área de expansão onde se localizam os empreendimentos Residencial Cidade dos Jardins (I e II), Residencial Jardim das Nações e Residencial Esplanada dos Jardins. Quanto aos empreendimentos do modelo vertical (apartamentos), a variação entre bairros da área média útil das unidades é de 54.48m², no bairro Parque dos Eucaliptos, a 63.74m² no bairro Parque de Pitimbu (TABELA 21).

Sobre a relação entre a área média útil das unidades do modelo horizontal e a do modelo vertical, os empreendimentos do modelo vertical registram maiores áreas, apresentando uma área média útil de 56.53m², enquanto as tipologias do tipo horizontal registram 46.99m².

A diferença nas áreas entre os dois modelos de empreendimentos deve-se ao fato de que os empreendimentos horizontais, no geral, são de menor padrão que os do modelo vertical. No entanto, deve-se destacar a existência de casas de melhor padrão - duplex com piscinas e casas em "condomínios". Em síntese, o fato de não haver grandes diferenças pode ser creditado a padronização dos empreendimentos e público alvo com poder aquisitivo sem grandes variações.

5.3.2 Localização: síntese

A exemplo do que ocorre em outras formas de produção de moradia do mercado imobiliário habitacional formal, por uma necessidade da acumulação do capital, detecta-se no sistema de produção cooperada autofinanciada a diversidade e diferenciações tanto em relação ao público alvo como na produção. Isto é constado pela avaliação da localização dos empreendimentos habitacionais lançados pelas CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH no espaço urbano da RMN, levando em consideração as tipologias adotadas, período de lançamento dos empreendimentos e área média útil. A finalidade aqui, é apresentar, sinteticamente, algumas considerações preliminares sobre a questão da localização trabalhada neste item.

A distribuição da produção da CHAF-RN, no geral, acompanhou a linha que o INOCOOP adotou, localizando a maioria dos empreendimentos na Zona Sul de Natal e, em menor escala, no município de Parnamirim, especificamente em Nova Parnamirim, preponderantemente no bairro Parque do Pitumbu, uma vez que fora desse bairro lançou apenas um empreendimento no bairro Rosa dos Ventos. A COOPHAB-RN, à exceção de um empreendimento em São Gonçalo do Amarante, localizou seus empreendimentos em Parnamirim. Como já visto, um dos motivos foi a valorização do solo em Natal, o que tornou o seu preço inadequado às pretensões da COOPHAB-RN, bem como restrições urbanísticas do Pano Diretor de Natal de 1994.

No processo de verticalização da produção dessas cooperativas, a exemplo do que ocorre em outras formas de produção, a escassez e valorização do solo são fundamentais nesse processo, inviabilizando a opção por moradia térrea, principalmente quando se trata de empreendimentos que demandam grandes áreas. O que justifica o fato de que em Natal as tipologias verticais são mais adotadas do que em Parnamirim. Isto fica evidenciado quando se analisa a localização e período de lançamento dos empreendimentos. No caso da CHAF-RN, como esta cooperativa acompanhou a tendência do INOCOOP-RN em termos de áreas escolhidas para localizar seus empreendimentos, o gabarito das edificações acompanham a valorização do metro quadrado do solo. Quanto mais escassez de terra, mais alto é o seu valor e maior é a tendência em se aumentar o gabarito, desde que permitido pela prescrições urbanísticas. Os empreendimentos da CHAF-RN com gabarito menor (até 3 andares sem pilotis) estão localizados em Natal nos bairros de Capim Macio, Ponta Negra e Neópolis e foram lançados até 1995, quando havia maior disponibilidade de solo.

Os empreendimentos - a maioria da COOPHAB-RN - em Parnamirim, em vários casos, têm sido localizados, quando do lançamento, em áreas extensas da periferia urbana, (algumas inclusive fora da malha urbana) sem nenhuma infra-estrutura. Atualmente várias já urbanizadas e incorporadas à malha urbana. Outros empreendimentos foram localizados em áreas consolidadas mas, que à época do lançamento, não acusava atividade imobiliária intensa, ao contrário do momento atual.

Nessas áreas, fora da malha urbana sem indícios de qualquer urbanização, são previstas/destinadas nos projetos dos grandes empreendimentos (conjuntos habitacionais, condomínios horizontais e verticais) áreas para lazer, áreas verdes de acordo com os índices da legislação urbanística, equipamentos de prestação de serviços (posto de saúde, posto policial, escola) e comunitários. Os custos da implantação de infra-estrutura (redes de energia, água/esgoto e telefone) e dos equipamentos já mencionados são incluídos no preço da unidade habitacional.

Nas áreas de ocupação mais recente, fora da malha urbana, a localização dos empreendimentos não está associada à existência de infra-estrutura no entorno, equipamentos comunitários, serviços de transporte coletivo e vias de acesso à malha viária da região. Isto foi o caso de grande número de empreendimentos da COOPHAB-RN (todos os horizontais e alguns verticais). Já no caso da CHAF-RN esta característica ocorre em menor escala.

Essa característica da COOPHAB-RN teve e continua tendo papel importante na ocupação e expansão da área urbana do município de Parnamirim. A carência e valorização do solo urbano de Natal, elevando o preço do solo e inviabilizando a produção da COOPHAB-RN nesta cidade Natal, propiciou a Parnamirim condições de expandir sua área urbana.

Os lançamentos cooperados autofinanciados de moradia em terrenos/áreas mais distantes do centro, em função da dotação de infra-estrutura, valorizam as glebas vazias e imprimem novo ritmo à urbanização dessas regiões como o ocorrido na Zona Norte de Natal com a implantação dos conjuntos habitacionais à época do BNH. Isto ocorreu e está ocorrendo em Parnamirim com os lançamentos de empreendimentos de grande porte fora da malha urbana.

A exemplo do BNH/INOCOOP-RN, a produção cooperada autofinanciada levou o mercado imobiliário formal para as áreas onde este nada ou pouco se desenvolvera anteriormente. Parnamirim e zona sul de Natal (primeiros empreendimentos da CHAF-RN), já

que a partir de seus empreendimentos mais recentes (últimos anos da década de 1990) a área já se consolidara como de especulação imobiliária.

A localização de empreendimentos em áreas de ocupação consolidada, a mudança de uso com os lançamentos é uma alternativa de valorização do solo. No caso do empreendimento ser vertical estabelece, ainda, uma maior densidade de ocupação. Atrai-se equipamentos de serviços e comércio, melhoria no sistema viário e necessidade de maior capacidade de oferta na infra-estrutura.

A ocupação de grandes glebas torna possível desmembrá-las em vários lançamentos contíguos e contínuos, como ocorreu com os lançamentos dos empreendimentos Cidade dos Jardins I e II, Jardim das Nações e Esplanada dos Jardins. As grandes glebas geralmente estão fora da malha urbana e os empreendimentos nelas assentados são os de soluções espaciais horizontais (conjuntos habitacionais, condomínios fechados horizontais). No entanto, há exceções: Residencial Itamaraty e os Uruaçu I, II, III, IV, V e VI, assentados em grandes áreas, estão incorporados à malha urbana consolidada e são verticais.

Evidencia-se estreita relação entre localização, padrão do empreendimento, tipologia e público alvo. Assim, é que a localização e padrão do empreendimento estão voltados ao atendimento de um determinado público alvo. No caso da CHAF-RN, a localização dos empreendimentos lançados atende uma demanda diversificada quanto ao poder de compra. No caso da COOPHAB-RN, há mais homogeneidade nas características das áreas onde estão seus empreendimentos lançados, o que significa menor diversidade no padrão, tipologia e na clientela.

6 COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIÁVEIS E HABITAÇÃO POPULAR

6.1 AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIÁVEIS DE NATAL E A PROMOÇÃO E PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR: BALANÇO

Das quatro cooperativas habitacionais - CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH - consideradas nesta dissertação por terem atuado exclusivamente com autofinanciamento e, por isso denominadas de cooperativas habitacionais autofinanciáveis, três acusam experiência com a produção de habitação popular. A CHAF-RN e a COOPHAB-RN registram atuações pontuais com poucos empreendimentos, enquanto a MULTHCOOP só trabalhou com habitação popular em seu único empreendimento lançado. Sobre a CNH, não há registro de lançamento de qualquer empreendimento com este padrão de moradia. No entanto, em agosto de 2004, através de chamada pública do Ministério das Cidades, esta cooperativa teve solicitações de financiamentos selecionadas para o Programa Crédito Solidário (PCC) lançado em abril deste mesmo ano, o que será abordado no item seguinte (6.2).

Cabe, aqui, apresentar um esclarecimento sobre a adoção do termo habitação popular para alguns empreendimentos da produção cooperada autofinanciada de moradia, considerada nesta dissertação. Habitação popular, também chamada de habitação social ou de interesse social, cujo conceito é associado ao reconhecimento da moradia como uma necessidade social e, portanto, a sua carência um problema de natureza social. Isto significa que a promoção de habitação de interesse social deve ser inserida no conjunto das políticas sociais.

Para se definir a demanda por habitação de interesse social, considera-se uma determinada faixa de renda cujo número de salários varia em função de vários fatores, entre os quais destacam-se: o poder aquisitivo do salário mínimo varia em função da política econômica em geral e, particularmente, da política salarial; a opção política do governo em assumir uma linha de maior estímulo às políticas públicas com uma concepção mais social de Estado, se responsabilizando pela promoção, por exemplo, de saúde, educação, moradia, entre outros, ou optar pela linha privatista com o mercado assumindo cada vez mais um papel inerente ao Estado; e da política habitacional adotada.

Assim, são várias as faixas de renda familiar que vêm, ao longo dos anos, sendo adotadas para o público alvo de programas governamentais de financiamento ou subsídio de

moradia social. Por exemplo, até três, cinco, seis, oito salários mínimos ou mesmo até dez salários mínimos como é o caso de Natal, cujo Plano Diretor define habitação de interesse social como sendo aquela destinada à população nessa faixa de renda.

Como neste trabalho a produção de moradia cooperada abordada é autofinanciada através da antecipação de recursos dos próprios usuários diretamente à cooperativa, não havendo qualquer outra forma de financiamento, utiliza-se o termo habitação popular, já que não há qualquer referência nos Estatutos das quatro cooperativas consideradas neste estudo para designar: a habitação produzida por essas cooperativas, de padrão mais simples, também chamado padrão popular, classificada tipologicamente com "Conjunto Habitacional".

Mesmo que não se tenha trabalhado com a variável preço, a título de ilustração, em maio de 2003 o valor das casas dos empreendimentos com esse padrão, qualquer que fosse o modelo, era superior a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). No caso da MULTHCOOP, em Assembléia Geral, realizada em 23 de junho de 2003, definiu-se que o preço das casas, à época em processo de entrega, seria R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) mas, ao se computar o valor do terreno e número de prestações, poderia ultrapassar R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Ao se comparar estes valores com os programas governamentais destinados à habitação de interesse social, observa-se que há programas em que o limite máximo de financiamento por unidade habitacional ultrapassa R\$ 15.000,00, como é o caso do PCS com R\$ 20.000 (vinte mil reais).

Em relação à adoção dos termos renda média-baixa e renda baixa, como explicado no item 4, a referência são as informações fornecidas pelas próprias cooperativas, uma vez que elas não atuam exigindo comprovação de renda ou determinando o acesso através da estipulação de faixas de renda.

O saldo das experiências das cooperativas estudadas mostra as dificuldades e até mesmo a inviabilidade das cooperativas habitacionais atuarem com produção direcionada para a população de baixa renda sem financiamento, ou seja, dependendo dos recursos econômicos dos cooperados para financiamento do empreendimento. Leve-se, ainda, em consideração que concomitantemente às prestações mensais, o cooperado também paga o aluguel do imóvel onde habita.

A CHAF-RN, mesmo que tenha sido criada tendo como proposta direcionar sua produção de moradia para os segmentos da população com renda média e média-alta, tentou trabalhar com habitação popular com dois empreendimentos lançados - Conjunto Jardim

Petrópolis em São Gonçalo do Amarante e Conjunto Candeias em Parnamirim -, mas não implementados como idealizados (FIGURAS 15 e 16 - APÊNDICES L, P, BB e BC). O motivo, segundo Rosicleide França de Medeiros (ex-funcionária da CHAF-RN), foram em função das dificuldades, por questão de renda, de se trabalhar com o segmento da população mais popular.¹³⁵

O Conjunto Jardim Petrópolis tinha como proposta mais de 900 casas, porém só foram construídas 63 casas. Do Conjunto Candeias foram entregues 120 unidades, inclusive 14 casas semi-acabadas foram vendidas à construtora, a fim de possibilitar o término das mesmas. Em função das dificuldades encontradas na comercialização, a CHAF-RN desistiu de encaminhar o empreendimento Conjunto Candeias II, cujo terreno foi loteado e comercializado os lotes.

Sobre a experiência, o presidente da CHAF-RN, Elieser Camilo Gouveia, relatou que:

[...] no primeiro momento nós tivemos uma afluência enorme de pessoas fazendo inscrições. Então ficamos bastante animados, achando que a coisa ia caminhar. Mas o autofinanciamento é uma coisa muito séria. As pessoas começaram atrasar as suas prestações e a construção a andar de acordo com o ritmo de pagamento. Então o que é que acontece? Nessas faixas baixas de renda, as pessoas na primeira necessidade que tem diz: ah! eu vou pegar aquele dinheiro que eu botei lá na cooperativa. Então, muito rapidamente a grande quantidade de pessoas que entraram vieram pedir para sair e, aí a gente foi liberando, liberando, liberando, liberando, liberando [...]. Essa população tem que ter subsídio do governo. Tem que ter, pelo menos, o financiamento do governo, porque sem isso é muito difícil eles fazerem seus próprios recursos" (GOUVEIA, 2003).¹³⁶



FIGURA 15 - Conj. Jardim Petrópolis Crédito: Adriana Castro
Fonte: Pesquisa de Campo.



FIGURA 16 - Conj. Candeias Crédito: Adriana Castro
Fonte: Pesquisa de Campo.

¹³⁵ Informação prestada à autora da dissertação.

¹³⁶ Entrevista concedida à autora da dissertação (20 de novembro de 2003).

A COOPHAB-RN por ser uma cooperativa que direciona sua atuação para a população com renda média e média-baixa, tem entre seus empreendimentos alguns de características mais populares, que, no entanto, não encontram demanda solvável. A sua tentativa em atuar com habitação de interesse social com o lançamento de um empreendimento - Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis - teve desfecho similar ao da CHAF-RN.

A história do empreendimento Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis, COOPHAB-RN, (FIGURA 6) é ligada ao empreendimento da CHAF-RN, Conjunto Jardim Petrópolis (FIGURA 16), localizado na mesma área. A construtora CAP ofereceu às duas cooperativas um terreno com mais de 1000 lotes¹³⁷. A exemplo do ocorrido com a CHAF-RN não foram comercializadas todas as casas, passando o empreendimento a contar com 157 unidades, ainda não totalmente entregues.

O caso da MULTHCOOP, a ser abordado a seguir, é exemplar para se entender que é impossível por parte da população de renda baixa ter acesso à moradia, através da produção cooperada autofinanciada. A trajetória da MULTHCOOP ao só atuar com habitação popular traduz mais um sonho da casa própria que não deu certo.

Fundada por servidores municipais, em 07 de agosto de 1998, a Cooperativa de Habitação e Serviços dos Servidores de Natal - MULTHCOOP, passados mais de cinco anos, construiu apenas 13 unidades como parte do Conjunto Jardim Planalto, localizado na rua Agrestina com Abreulândia, no bairro Planalto (FIGURA 17 - APÊNDICES AR e BD).

Vários prazos de entrega foram marcados e todos postergados, para finalmente isto ocorrer em meados de 2003. Que fatores levaram a este quadro, inviabilizando a "realização" do sonho da casa própria tão propalado em folder, cartaz e documentos da MULTHCOOP? As chamadas para participação de seu primeiro programa habitacional enaltecia essa ideologia vinculando as facilidades oferecidas pela cooperativa e a solvabilidade do



FIGURA 17- Jardim Planalto
Fonte: Pesquisa de Campo

Crédito: Adriana Castro

¹³⁷ De acordo com informação prestada pelo presidente da AMOJAR - Associação dos Moradores de Jardim Petrópolis -, João Batista, sobre o conteúdo registrado nas placas de obras, eram 905 casas para o empreendimento da CHAF-RN e 201 para o da COOPHAB-RN, totalizando 1.106 unidades residenciais.

público alvo, os funcionários da prefeitura de Natal. *"Casa própria? Conheça as facilidades da Multhcoop"; "O sonho da casa própria combina perfeitamente com a realidade do seu salário"; ou "O sonho da casa Própria do Servidor Municipal"* (FIGURA 18).



FIGURA 18 - Folder da MULTHCOOP 1999
Fonte: MULTHCOOP

É na história da MULTHCOOP, buscando entender o seu processo de criação e evolução, que se detectam as causas da atual situação desta cooperativa. A MULTHCOOP nasceu de um movimento de servidores que durante vários meses discutiu a problemática habitacional dos mesmos. A cooperativa foi viabilizada após assessoria do Instituto de Cooperação e Desenvolvimento Econômico, Social e Cultural - ICODES, da Universidade Federal de Santa Maria - RS, objetivando a elaboração do projeto de estruturação organizacional da mesma. O objetivo era promover projetos habitacionais, começando por um programa de construção de casas populares (MULTHCOOP, 1999).

Para viabilizar essa proposta foi firmada uma parceria com a Prefeitura de Natal, mandato Wilma de Faria, que criou o Programa Minha Casa - Decreto Municipal N.º 6.3993/99, de 04 de maio de 1999. A administração do Programa ficou sob a responsabilidade da MULTHCOOP, "[...] através do Convênio assinado entre as partes, dando oportunidade aos Servidores Públicos Municipais a adquirirem a Casa Própria em sistema de cooperativismo com garantia de desconto em folha de pagamento" (MULTHCOOP, 1999, p. 5).

A primeira etapa tinha como meta atender a 900 servidores com casas de 01 sala, 01 dormitório, banheiro e cozinha, totalizando 32,44m² em lotes de 7.5 m por 15 m. O empreendimento denominado Parque Residencial Salinas tinha como localização Salinas na Zona Norte de Natal. Sobre a localização e tipologia, a "pesquisa sócio-econômica", realizada pela MULTHCOOP e tendo como universo os servidores da Prefeitura de Natal, registra que a maioria (57%) dos servidores tinha como preferência morar na Zona Sul de Natal. Apenas 23% tinham como opção a Zona Norte. Quanto a tipologia, a definição por habitação unifamiliar em conjunto habitacional foi em direção contrária ao resultado da pesquisa, uma vez que 76% dos servidores entrevistados optaram por habitação multifamiliar - apartamento.

Como não foi possível obter informações sobre a(s) causa(s) da preferência locacional e o que fundamentou a decisão da MULTHCOOP, em localizar o empreendimento na Zona

Norte e adotar a tipologia habitação unifamiliar, contrariamente ao desejo do público alvo, algumas hipóteses podem explicar o ocorrido. Sobre a preferência pela Zona Sul de Natal aponta-se as melhores condições locacionais desta em detrimento da Zona Norte. Mesmo que as condições de infra-estrutura e oferta de serviços na Zona Norte à época tenham evoluído, não correspondiam - ainda não atendem - à demanda, sendo aquém das existentes na Zona Sul. Para a decisão de localizar o empreendimento na Zona Norte, uma hipótese seria o alto preço do solo na Zona Sul de Natal, o que encareceria o custo da obra.

Resgate-se aqui o já colocado anteriormente, na direção de que um dos motivos que inviabilizaram a COOPHAB-RN lançar empreendimentos em Natal, optando por Parnamirim, foi a necessidade de localizar os empreendimentos em áreas onde o preço do metro quadrado não tivesse atingido nível que incidisse no preço da unidade habitacional além do definido como compatível para o padrão da obra. Em relação ao modelo do empreendimento, um fator que interfere na opção por habitação multifamiliar é o critério da segurança. No entanto, o preço do metro quadrado construído da habitação unifamiliar desde que localizada em áreas em que o preço do solo não tenha ainda sofrido os reflexos da especulação imobiliária, é menos caro do que o da habitação multifamiliar.

O programa inicial previa a construção de 900 unidades habitacionais, com duzentas a serem entregues por ordem de inscrição e setecentas por sorteio. A documentação exigida para inscrição era: identidade; C.P.F. e contracheque.

Em relação ao plano de autofinanciamento, cujas prestações seriam descontadas na folha de pagamento, tendo o imóvel o valor total de R\$ 5.965,20 (cinco mil, novecentos e sessenta e cinco reais), havia três opções de pagamento: 36 parcelas mensais de R\$ 165, 70 (cento e sessenta e cinco reais e setenta centavos); 48 parcelas de R\$ 124,28 (cento e vinte e quatro reais e vinte e oito centavos); ou 60 parcelas de R\$ 99,42 (noventa e nove reais e quarenta e dois centavos). Foi definido que teria reajuste anual pelo INCC, caso houvesse majoração nos custos da construção.

A renda familiar líquida exigida era de no mínimo R\$ 200,00 (duzentos reais) líquida em contracheque, podendo o servidor comprometer até 50% de sua renda pessoal ou familiar. A "pesquisa sócioeconômica" apresentou como resultado que 41% dos servidores entrevistados estavam na faixa entre R\$ 100,00 (cem reais) e R\$ 200,00 (duzentos reais). O resultado não poderia ser diferente, face o arrocho salarial dos servidores públicos em geral advinda das políticas salariais para os servidores nas três esferas de poder: federal, estadual e

municipal. Este quadro já apontava para dificuldades e até mesmo a inviabilidade do programa, como será visto na sequência.

Quando da fundação, a MULTHCOOP contava com cerca de 250 cooperados. De acordo com o ex-presidente da MULTHCOOP, Cândido Fagundes Caldas, ao assumir a direção da cooperativa em novembro de 1999, esta contava com 223 sócios e um saldo bancário de R\$ de 140,00 (cento e quarenta reais). Em janeiro de 2002 baixou para 38 sócios.

As condições econômicas dos cooperados se constituem um dos elementos que contribui para explicar essa evolução. O previsível pelo resultado da pesquisa estava se concretizando. De acordo com Caldas (2000), o "Programa Nossa Casa" tinha sido abandonado. As casas que estavam sendo construídas no Bairro Planalto custavam R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais) cada. As prestações que os cooperados estavam pagando era de R\$ 100,00. Ainda sobre o valor da prestação, o ex-presidente da cooperativa afirmou:

[...] este preço ainda é alto para as famílias que têm geralmente uma renda de um salário mínimo, que deve sustentar cerca de sete ou oito pessoas: os pais e muitos filhos (3 a 5). Ou então famílias que têm como chefe a mulher, sem a figura paterna, que segundo ele vão embora e abandonam a esposa e os filhos.¹³⁸

Um outro elemento que explica a perda de cooperados foi a mudança de localização do empreendimento - da Zona Norte de Natal para o bairro Planalto na Zona Oeste. Caldas (2002) informou que em fevereiro de 2000, com 86 sócios presentes, foi realizada a Assembléia Geral e com 68 votos a favor foi aprovada a compra do terreno nesse bairro. A MULTHCOOP contava à época com 250 cooperados¹³⁹. A não efetivação do empreendimento na Zona Norte, provocou a perda de muitos sócios. Estes, ainda segundo Caldas (2002), alegavam que não queriam o empreendimento fora da Zona Norte. Uma pergunta se coloca: o que levou essa mudança na opção de localização, uma vez que anteriormente apenas 23% dos cooperados manifestaram preferência pela Zona Norte contra 57% pela Zona Sul e 20% por outros locais? Como a "Pesquisa sócioeconômica" realizada pela MULTHCOOP não contemplou obter a justificativa pela escolha do local para o empreendimento, uma das causas pode ser as precárias condições de infra-estrutura e de oferta de serviços do bairro Planalto, situado em uma das área mais pobres da cidade de Natal, limite com o bairro Guarapes que vem servindo de local para remoção de favelados.

¹³⁸ Entrevista concedida à Cynara de Sá Fernandes (17 de dezembro de 2000).

¹³⁹ Entrevista concedida à autora da dissertação (08 de janeiro de 2002).

O novo projeto, denominado Conjunto Jardim Planalto, foi idealizado com 80 casas, de 37,04 m² cada. Inicialmente foi feita uma projeção para a construção de 35 casas com prazo de entrega para março de 2001. No entanto, em janeiro de 2002, as casas ainda estavam em construção, só que reduzidas a 13 unidades. A cooperativa não tinha caixa para terminar a obra. A cada sócio cabia uma prestação mensal de R\$ 101,08 (cento e um reais e oito centavos) - 99,42 (imóvel) mais 1,66 da Taxa de Administração. Face a situação, a diretoria estava empenhada em conseguir financiamento na CEF, através do Programa Crédito Associativo. Foi feita uma consulta a cinco construtoras optando-se, em função das propostas, por duas. Dado importante é que, segundo Caldas (2002), dos pretendentes para as casas, até aquele momento, a CEF só aprovava os cadastros de três sócios, em função das condições financeiras dos demais: baixo salário, débitos e problemas com o SERASA. Inclusive a cooperativa ajudava, através de empréstimo, para estes pagarem os débitos e assim ficarem aptos ao financiamento. Naquele momento, a situação da MULTHCOOP era delicada, tendo seu Cândido afirmado que estava preocupado com a inliquidez da cooperativa.¹⁴⁰

A MULTHCOOP continuou fazendo gestões para a CEF aprovar o financiamento, mas isto não foi efetivado. Segundo a cooperativa foi em função das exigências da CEF e burocracia do processo. De acordo com a CEF, o projeto não atendia aos critérios definidos no programa habitacional para aprovação de financiamento habitacional, principalmente em relação ao terreno. Também havia problemas em relação ao revestimento, material utilizado nas esquadrias e na área mínima construída exigida. No entanto, ainda segundo a CEF, isto poderia ser relevado face tratar-se de habitação de interesse social, não fosse o fato de que em época de ocorrência de chuva, o terreno que fica abaixo do nível da rua, alaga.

Dado o quadro até então apresentado sobre a história da MULTHCOOP marcada por dificuldades, qual o desfecho em relação a realização do único empreendimento lançado; o Jardim Planalto?

Em novembro de 2003, pelo cadastro atualizado, dos trinta e poucos sócios apenas 15 estavam pagando a Taxa de Administração (TA) e a prestação, também mensal, do imóvel no valor de R\$ 124,66 (cento e vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos). Este valor foi resultado do reajuste ocorrido em setembro de 2003, que incidiu no valor da prestação que vinha sendo cobrado desde 1999. De acordo com o presidente da MULTHCOOP, Anderson

¹⁴⁰ Ibid.

Mauro Cunha de Azevedo (2003), a diretoria estava tentando vender os lotes, de 125 m² cada, que sobraram, - dos oitenta apenas 13 foram ocupados com as casas construídas - para poder pagar (ressarcir as prestações pagas) aos cooperados que não mais pretendiam à época continuar na cooperativa, bem como às construtoras.¹⁴¹

Ainda de acordo com Azevedo (2003) como não foi efetivado o financiamento da CEF, foram entregues as casas precisando fazer limpeza, em função da paralisação das obras esperando o financiamento¹⁴². Em 23 de junho de 2003 com a participação de 12 cooperados, foi realizada Assembléia Geral que definiu a entrega das unidade habitacionais e o valor da casa, a ser pago em parcelas mensais de R\$ 124,66 (cento e vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos). Essas parcelas são fixas, não incidindo, no futuro, qualquer reajuste. Foi definido, ainda, a possibilidade de outros valores para a prestação com alteração de número de parcelas. Em conversa com Dalvanira de Sousa Gomes (2003), professora da rede municipal de educação de Natal, e cooperada da MUTHCOOP desde a sua fundação, ela falou sobre as dificuldades e complicações para a cooperativa entregar os imóveis: "[...] eu não tinha mais perspectiva de receber a casa. Foi muito complicado. Horrível. Até o novo presidente assumir e resolver entregar as casas já construídas. O prejuízo foi muito grande. As casas foram entregues com portas e janelas de 'lata' e sem muro" (GOMES, 2003)¹⁴³. Acrescentou que se achasse alguém que comprasse a casa, venderia. Mas, acha isso difícil, pois o local é muito deserto, principalmente à noite. Avalia, ainda, que se as 80 casas tivessem sido construídas, que era a proposta inicial, a situação poderia ser outra com mais famílias morando na área.

Sobre as perspectivas da MUTHCOOP continuar existindo, seu presidente coloca que a disposição é de retomar e, como os lotes foram valorizados, a proposta é com a sobra do pagamento dos débitos recomeçar a cooperativa do zero.

Na abordagem com os entrevistados sobre habitação de interesse social, foi unânime o entendimento de que produção de habitação social ou popular somente é possível com financiamento estatal e subsídio. O sistema do autofinanciamento não tem condições de atender a população de baixa-renda.

Outro ponto ressaltado é que, mesmo se reconhecendo a importância da produção cooperativa autofinanciada de moradia, enquanto um meio de acesso à aquisição da casa

¹⁴¹ Entrevista concedida à autora da dissertação (18 de novembro de 2003).

¹⁴² Ibid.

¹⁴³ Conversa com cooperada da MUTHCOOP (5 de dezembro de 2003).

própria dada a carência de financiamento estatal, a tônica é que o ideal seria a cooperativa ter acesso ao financiamento oficial pelo SFH. A oferta de habitação - uma mercadoria cara e que onera a renda familiar - está sempre condicionada a existência de uma demanda solvável. O financiamento cumpre um papel importante, pois ao garantir o repasse dos recursos, antecipando-se ao processo de produção da moradia, diminui o prazo de entrega das unidades. O que não ocorre com o autofinanciamento, cuja antecipação dos recursos é feita gradualmente - mensalmente -, mesmo nos casos da existência de entrada e balões. Portanto, como o ritmo da construção está condicionado à disponibilidade de caixa, há necessidade de maior prazo para a entrega das unidades.

Com toda a importância do financiamento para a produção de moradia, as dificuldades de acesso ao mesmo não são restritas à escassez do mesmo. Independente da cooperativa, todos os entrevistados acrescentaram problemas de ordem administrativa. O financiamento do SFH para cooperativas habitacionais é inviável, disse o presidente da COOPHAB-RN tanto pela burocracia como pelas exigências cadastrais (MARTINS, 2003)¹⁴⁴. Deu como exemplo o "crédito associativo" (Financiamento de imóveis na planta e/ou em construção - Recursos do FGTS), que é uma linha de crédito que tem por objetivo financiar imóveis na planta ou em fase de construção, diretamente aos beneficiários finais (mutuários), com a intervenção de Entidades Organizadoras/Agentes Promotores. Entre as Entidades Organizadoras estão contempladas as cooperativas e associações. Apesar de ser um "crédito associativo", o financiamento é feito diretamente ao mutuário. No entanto, a entidade organizadora (cooperativa, construtora) tem que ser Gericada¹⁴⁵ na CEF, o que não é fácil pela sistemática adotada na avaliação dos processos. Em síntese, a burocracia é considerada um entrave, pois conseguir financiamento da CEF é uma verdadeira corrida de obstáculos.

Finalizando, um outro aspecto de fundamental importância social, é o fato de que o financiamento público, desde que direcionado para os segmentos da população com menor renda, nem sempre possibilita maior acesso à moradia. Isto porque, como já visto, há parcela significativa da população que só tem condições de ter acesso à moradia através da concessão de subsídio.

¹⁴⁴ Entrevista concedida à autora da dissertação (5 de dezembro de 2003).

¹⁴⁵ O termo Gericada é utilizado quando uma empresa passa na avaliação do Sistema de Análise de Risco de Crédito - SERIC (antigo GERIC).

6.2 POLÍTICA HABITACIONAL E AS PERSPECTIVAS PARA A PRODUÇÃO COOPERADA DE HABITAÇÃO POPULAR

Antes de abordar especificamente a posição do Ministério das Cidades em relação às cooperativas na produção de habitação, em especial a popular, importante colocar, mesmo que sinteticamente, o significado e o papel que o sistema cooperativo brasileiro deve desempenhar no governo Lula.

Do discurso do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva, na solenidade de comemoração do Dia Internacional do Cooperativismo¹⁴⁶, em 5 de julho de 2003, pode-se extrair colocações que ajudam a responder a questão colocada acima. Na intervenção identificam-se dois eixos: cooperativismo e economia e cooperativismo e igualdade social.

Ao relacionar esses dois eixos o presidente afirma a importância de se fortalecer e expandir o cooperativismo, uma vez que ele atende duas urgências cruciais do Brasil na atual conjuntura: "voltar a crescer e fazê-lo com igualdade social" (SILVA, 2003, p. 1).

Nesses termos, é que o Presidente da República concebe o cooperativismo como:

[...] importante alavanca de conquista de um desenvolvimento mais equilibrado para o Brasil. Exatamente por isso este governo está trabalhando para fortalecer a sua presença no país. Com medidas que modernizem o sistema cooperativo, credenciando-o a desempenhar um papel relevante na coordenação da economia nacional. (SILVA, 2003, p. 1).

Sem entrar no mérito da opção política do governo Lula em conceber e eleger o cooperativismo enquanto uma alavanca estratégica para o desenvolvimento do país, cabe levantar uma preocupação, qual seja, como desenvolver o cooperativismo combatendo e evitando os meios, mecanismos e práticas que desvirtuam os princípios cooperativistas, tornando-o instrumento de acumulação de riqueza para alguns grupos.

Ressalvada a preocupação em não generalizar, muitas são as denúncias sobre irregularidades em cooperativas. Como exemplo, registre-se às relacionadas com as cooperativas de trabalhadores, sob averiguações pelo Ministério Público do Trabalho (MPT). Essas cooperativas

[...] estão crescendo em progressão geométrica. Nos últimos 13 anos, elas passaram de 600 para 2.204, um aumento de 268%, segundo a Associação Brasileira de Cooperativas de Trabalho e Serviço (Abracoop). Ne entanto, o acelerado crescimento nem sempre pode ser

¹⁴⁶ O dia Internacional do Cooperativismo, instituído em 1923 no Congresso da Aliança Cooperativa Internacional (ACI), é comemorado no primeiro sábado de julho de cada ano.

motivo de comemoração hoje¹⁴⁷, Dia Internacional do Cooperativismo. Muitas estão envolvidas em denúncias de irregularidade por usar o cooperativismo como máscara para intermediar mão-de-obra sem encargos (COOPERATIVISMO, 2004, p. 1).

Portanto, que seja importante o desenvolvimento do sistema cooperativista, mas isto tem que ocorrer combatendo-se as falsas cooperativas.

No caso específico do ramo da habitação, objeto deste trabalho, cabe aqui avaliar a postura do Ministério das Cidades sobre a promoção da produção cooperada de moradia com ênfase na de interesse social. No entanto, é necessário que isto se faça no contexto da política habitacional geral, também tendo como centralidade a de interesse social, que vem sendo formulada e encaminhada pelo atual governo federal.

O que se pretende neste item do trabalho, em relação ao conteúdo geral da política habitacional, é fazer uma abordagem sintética, de contextualização do cenário em que se estabelece ações voltadas para a produção cooperada de moradia. A referência temporal são os dezoito meses do mandato - janeiro de 2003 a maio de 2004 - do governo Lula.

Enquanto eixo geral da política habitacional a ser instituída, o governo apresenta no documento "Realizações do MCidades - 2003 a maio de 2004" o atendimento prioritário à população de baixa renda. Acrescenta que este é o grande desafio a ser enfrentado, "[...] já que a maior parte dos recursos disponíveis são onerosos" (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 9). Aliás, sobre a sustentação financeira da política a ser encaminhada pelo Ministério das Cidades, esse mesmo documento contém:

[...] os significativos recursos do FGTS, geridos por um Conselho Curador composto pelo governo e representantes da sociedade civil são, sem dúvida, a mais importante das heranças recebidas pelo Mcidades especialmente se considerarmos a conjuntura de ajuste fiscal que reduz a disponibilidades de recursos públicos para investimento (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p.7).

A Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades orientou, a partir do eixo apresentado anteriormente, suas atividades por duas linhas de atuação. Uma, voltada à reestruturação institucional e legal do setor e, a outra voltada à revisão dos programas e incrementos dos investimentos.

¹⁴⁷ Em função da forma definida para comemoração anual do Dia Internacional do Cooperativismo, em 2004 este aconteceu em 3 de julho.

Em relação à primeira linha de atuação, está em formulação a nova "Política e Sistema Nacional de Habitação", em debate no Conselho Nacional das Cidades¹⁴⁸, instalado em abril de 2004. A previsão é de que o Projeto de Lei sobre a matéria seja enviado ainda neste mesmo ano para o Congresso Nacional. Uma outra iniciativa, foi encaminhar à Câmara Federal proposta de criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) para ser acrescentado ao Projeto de Lei nº 2710, de iniciativa popular e em tramitação há mais de 12 anos, que também dispõe sobre a criação desse Fundo. A proposta do governo acrescentou ao projeto, a instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) com a função de articular as políticas e programas habitacionais nas três esferas de poder - federal, estaduais e municipais.

Aprovado pela Câmara Federal, em 3 de junho de 2004, o SNHIS tem entre seus objetivos: a viabilização para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável; a implementação de políticas e programas de investimento e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e a articulação, compatibilização, acompanhamento e apoio à atuação das instituições e órgãos que desempenhem funções na área de habitação.

Ainda, na perspectiva de priorizar a população de renda baixa, é entendimento do Ministério, que resgatar e fortalecer a atuação das COHABs é um dos instrumentos para combater o déficit de moradia. Nesse sentido, o Ministério das Cidades celebrou convênio com a Associação Brasileira de COHABs e Órgão assemelhados e a CEF com o objetivo de ensejar ações para resgatar essas companhias para atuação no sistema habitacional (MINISTÉRIO, 2003).

No que se refere aos investimento - segunda linha de atuação - o eixo que prioriza o atendimento das demandas habitacionais da população de baixa renda está contemplado enquanto discurso e algumas iniciativas pontuais, sem, no entanto nenhuma perspectiva de massificação de produção de moradia para esse segmento populacional. No documento que apresenta o balanço dos primeiros 18 meses do governo Lula consta:

[...] há determinação de focar a aplicação dos recursos disponíveis das diversas fontes no atendimento de famílias na faixa de renda até 05 salários mínimos. Essa focalização faz-se necessária, tendo em vista que os déficits quantitativos e qualitativos revelam seu crescimento em índices muito superiores ao crescimento da população, localizadas espacialmente,

¹⁴⁸ O Conselho Nacional das Cidades, criado pelo Ministério das Cidades, teve seus 71 membros titulares e respectivos suplentes eleitos durante a 1ª Conferência Nacional das Cidades, realizada em Brasília, outubro de 2003.

principalmente, nas regiões metropolitanas (Ministério das Cidades, 2004. p. 15).

O Ministério das Cidades deu continuidade - com algumas alterações - aos programas habitacionais já existentes no governo FHC: Habitar-Brasil/BID; Pró-Moradia; Morar Melhor; Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH); Programa de Arrendamento Residencial (PAR); e Carta de Crédito Individual. Enquanto novidade, criou dois novos programas: Programa Especial de Habitação de Interesse Social (PEHP); e Programa Crédito Solidário. Na sequência, à exceção do PCS a ser trabalhado posteriormente, serão apresentados, sumariamente, os programas:

a) Habitar - Brasil/BID. Tem como objetivo a execução de projetos para elevar os padrões de habitabilidade de áreas degradadas (favela) ou de risco, localizadas em regiões metropolitanas, aglomerações urbanas ou capitais, onde vivem famílias, predominantemente, com renda mensal de até 03 salários mínimos. Os recursos são oriundos de contratos de empréstimo firmado entre o Brasil e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). O Ministério das Cidades atua como órgão gestor e a Caixa Econômica Federal (CEF) como agente financeiro, técnico, operacional e responsável pela implementação do programa. A contrapartida dos tomadores varia entre 2 a 20% do valor total do investimento;

b) Pró - Moradia. Programa antigo, praticamente sem operar desde 1998, está sendo retomado. Este programa de financiamento ao poder público (governos estaduais, municipais, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta e indireta) tem como objetivo o desenvolvimento de alternativas habitacionais e de ações integradas com outras políticas setoriais para a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda, prioritariamente na faixa de renda familiar mensal de até três salários mínimos. A contrapartida dos tomadores (governos estaduais, municipais, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta e indireta) é o equivalente a 10% do investimento total;

c) Morar Melhor. Tem como objetivo promover o acesso à moradia e elevar os padrões de habitabilidade e de qualidade de vida das famílias de baixa renda, consideradas aquelas com renda mensal de até três salários mínimos. Os recursos são oriundos do Orçamento Geral da União (OGU) através de Emendas Parlamentares. A contrapartida dos tomadores (municípios) varia entre 1 e 20% do valor do repasse da União. No momento, por falta de recursos financeiros, está sem operar novos contratos em 2004;

d) Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH). É um programa lançado no governo FHC e que passou por mudanças em 2003. Em parceria com o setor

público, o PSH tem como objetivo promover a aquisição e/ou produção de casas populares para a população de baixa renda. A revisão do programa contemplou mudanças nos critérios de distribuição espacial (prioridade aos municípios contemplados pelo programa Fome-Zero e os de maiores índices de déficit habitacional);

e) Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Tem como objetivo propiciar uma alternativa à casa própria, através do contrato de arrendamento residencial com opção de compra ao final do período contratado. Programa do governo anterior, tinha prazo de encerramento para dezembro de 2003, no entanto, teve sua continuidade garantida com aporte de recursos até dezembro de 2004. Passou por mudanças recentemente a fim de atender maior número de famílias de baixa renda. Voltado para atender famílias com renda até seis salários mínimos, as mudanças contemplavam alteração na taxa de arrendamento para possibilitar o atendimento da faixa de renda até quatro salários mínimos. O programa é operado pela CEF;

f) Carta de Crédito Individual. Financia para pessoas físicas a aquisição de imóvel novo ou usado, a construção em terreno próprio e a reforma de moradia. Tem como público alvo famílias com renda até 12 salários mínimos. O Ministério das Cidades fez uma revisão no programa direcionando 50% de seus recursos para financiamentos a famílias na faixa de renda até 05 salários mínimos; e

g) Programa Especial de Habitação Popular (PEHP). Este programa foi o primeiro a ser criado pelo Ministério das Cidades, em outubro de 2003. Tem como objetivo proporcionar o estabelecimento de parcerias com estados e municípios e financia a produção ou aquisição de unidades habitacionais, lotes urbanizados e material de construção; a urbanização de assentamentos precários e a requalificação urbana. O objetivo é oferecer acesso à moradia aos segmentos populacionais de renda familiar até três salários mínimos. Os recursos são do Fundo de desenvolvimento Social (FDS) e do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento (FAS).

Em relação a contemplar a participação das cooperativas na Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e Habitação, em consonância com a posição de governo apresentada na abertura deste item, a linha anunciada pelo Ministério das Cidades é no sentido de que o fortalecimento e reestruturação das cooperativas e associações habitacionais se constituem em um dos pontos centrais para a construção de um novo Sistema Nacional de Habitação. Nessa perspectiva o Ministério vem encaminhando a construção de uma "Agenda Nacional do Cooperativismo e do Associativismo".

Dias 10 e 11 de setembro de 2003, em Brasília, o Ministério das Cidades promoveu o "Seminário Nacional Associativismo e Cooperativismo: solução para a habitação" cujas propostas foram encaminhadas para o grupo interministerial que à época discutia o "marco legal é regulatório para a habitação". No decorrer do seminário a secretária executiva do Ministério, Ermínia Maricato, sobre o entendimento do papel das cooperativas habitacionais nesse processo, coloca que a reestruturação das cooperativas é uma ótima oportunidade de se aumentar o financiamento privado para a classe média, que "come" os recursos destinados a subsidiar as faixas de renda mais baixa. Acrescenta que "[...] a organização popular abaixa os custos, fiscaliza, por isso temos que fortalecer quem pode andar com as próprias pernas" (COOPERATIVISMO..., 2003, p.1)

O discurso da Secretária Executiva do Ministério das Cidades, colocado em prática, significa menos financiamento público para a "classe média". No entanto, os programas em operação na CEF destinados a financiar moradia acima da faixa de renda que contempla habitação de interesse social, atualmente os recursos já são provenientes de fontes privadas. Ao mesmo tempo, o governo Lula ao adotar a mesma política do governo anterior, de contingenciamento de verbas, impede que o orçamento seja executado nos valores aprovados na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), o que prejudica o desempenho dos programas do setor público em função de que estes sequer atingem as metas previstas, já aquém do necessário para atender a demanda.

Quanto ao orçamento para o Ministério das Cidades, no início de 2004, foi anunciado aquele que seria o "maior" orçamento de todos os tempos para a habitação e saneamento básico. No entanto, a execução orçamentaria vem gerando críticas e polêmicas. O jornal Brasil de Fato, em matéria publicada no começo de setembro de 2004, coloca em relação a esse Ministério:

[...] na prática, contudo, até agosto, dos recursos da ordem de R\$ 5 bilhões do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) que se destinariam à habitação, foram de fato aplicados 33% ou R\$ 1,65 bilhão, de acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) (ORÇAMENTO..., 2 a 8 set. de 2004, p. 6).

Especificamente em relação ao programas habitacionais, esse mesmo semanário acrescenta:

[...] o levantamento da CBIC, apresentado em reunião do Conselho Curador do FGTS, também mostra que o Programa de arrendamento Residencial (PAR), principal projeto para a população de baixa renda, não recebeu um tostão. O programa contaria com R\$ 1 bilhão de FGTS ((CBIC) (ORÇAMENTO..., 2 a 8 set. de 2004, p. 6).

Em reunião realizada dia 28 de abril de 2004, o Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS) aprovou a criação do Programa de Crédito Solidário (PCS). De acordo com a Instrução Normativa nº 11, de 14 de maio de 2004, que regulamenta este programa¹⁴⁹, o objetivo do programa é atender às necessidades habitacionais da população de baixa renda, por intermédio da concessão de financiamentos aos beneficiários finais, organizados de forma associativa, para as seguintes modalidades: aquisição de material de construção; aquisição de terreno e construção de casa; construção em terreno próprio; e conclusão, ampliação ou reforma de unidade habitacional. O público alvo são famílias organizadas em cooperativas ou associações habitacionais com renda bruta mensal de até três salários mínimos.

No entanto, apesar do próprio ministério destacar a definição dessa faixa de renda em função de que o déficit habitacional, demais 6,6 milhões de novas moradias, está concentrado em 83,6% de famílias com renda de zero a três salários mínimos, o programa abre para a participação de famílias com renda bruta mensal superior a três e até a cinco salários mínimos.

O explicitado acima não significa questionar a inclusão da faixa de renda superior a três e até a cinco salários mínimos e lançar proposta sobre que faixa de renda deveria ser ideal, até porque o ideal é contemplar todos que estão excluídos do acesso à moradia. Além do que, o que representa uma renda bruta mensal de cinco salários mínimos para manter um família em condições de vida digna (alimentação, vestuário, transporte, serviços de infra-estrutura, saúde, educação, lazer, entre outras) e ainda pagar a prestação do financiamento da habitação. Todavia, vale resgatar o que ocorreu com os programas do BNH destinados aos "mercados popular, econômico e médio", que tiveram suas respectivas faixas de renda a serem contempladas, sucessivamente aumentadas. O motivo? Além da pressão da "classe média" por casa própria e o atendimento dos interesses do capital financeiro, imobiliário e industrial, a inadimplência foi outro fator. É evidente as dificuldades em se impedir a seletividade no acesso à habitação face a disparidade entre a demanda e a oferta, principalmente pelo constrangedor déficit e condições econômicas da maioria das famílias atingidas. Inclusive a política habitacional implementada pelo BNH financiada pelo Estado com uma produção massificada - mais de quatro milhões de habitações - não evitou o princípio da seletividade ao acesso à moradia.

¹⁴⁹ A instrução Normativa nº 11 de 14 de maio de 2004, que regulamenta o Programa Crédito Solidário na forma dos anexos I, II, III, IV e V, foi publicada no DOU em 17/05/2004 com retificação publicada também no DOU em 19/05/2004.

Quanto ao limite de crédito, em valores de abril de 2004, cada família teria acesso no máximo a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com prazo de pagamento até 240 meses com juros zero, mas com incidência de correção monetária.

Com relação aos participantes do PCS são definidos na MP, em seu Anexo 1:

a) Ministério das Cidades como Gestor das Aplicações dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS);

b) CEF como Agente Operador dos recursos do FDS;

c) População de baixa renda, de acordo com critérios constantes do PCS, como Beneficiários Finais, contratantes do financiamento junto ao Agente Financeiro;

d) Cooperativas ou Associações com fins habitacionais, na qualidade de Agentes Proponentes, são responsáveis pela formulação e apresentação das solicitações de financiamento, bem como prestação de assistência à realização das obras;

e) Governos estaduais, municipais e do Distrito Federal, companhias de habitação popular e órgãos assemelhados, cooperativas habitacionais ou mistas e associações constituídas para fins habitacionais, na condição de Agentes Fomentadores/Facilitadores, são responsáveis por apoiar a participação das famílias no programa;

f) Instituições financeiras credenciadas pelo BC e agentes financeiros do SFH, definidos pelo CMN, na qualidade de Agentes Financeiros do programa, são responsáveis pela concessão do financiamento e acompanhamento das respectivas obras e serviço;

g) Empresas privadas do setor da construção civil como Agentes Executivos. São responsáveis pela execução das obras e serviços, observados os regimes de construção permitidos pelo programa; e

h) Outros órgãos e entidades podem participar, por decisão dos Beneficiários Finais, desde que possam contribuir para a realização dos objetivos.

Quanto ao número de unidades por grupo cooperado ou associativo, este fica limitado a 100 participantes por empreendimento. No caso de empreendimentos localizados em municípios de regiões metropolitanas, capitais estaduais ou municípios com população superior a cinquenta mil habitantes, amplia-se para 200 o número de unidades por grupo. Isto significa a limitação do porte, em termos de unidades habitacionais, dos empreendimentos, impossibilitando a produção massificada, característica maior da produção cooperada de

moradia realizada à época do BNH/INOCOOPs e que vem sendo adotada pelas cooperativas habitacionais autofinanciáveis nos empreendimentos mais populares.

Os recursos para financiar o programa são originários do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) que tem no seu Orçamento-2004 o montante de R\$ 542 milhões para financiar todos os programas de habitação popular. Em caráter complementar aos recursos do FDS, o PCS prevê a participação dos estados, municípios e do Distrito Federal, através de aporte de recursos financeiros ou bens ou serviços.

Um último aspecto do PCS a ser apresentado diz respeito aos processos ou regimes de construção que podem ser adotados por empreendimento: a) o regime de autoconstrução, pelos próprios beneficiários; b) o de auto-ajuda ou mutirão; ou c) o da administração direta, com contratação de profissionais ou empresas para execução de serviços que demandem maior especialização.

Sobre o processo em curso de implantação do PCS, o Ministério das Cidades, através de chamada pública, em maio de 2004, abre as inscrições para receber propostas das entidades. Em 24 de agosto foi divulgado (Portaria Nº 361/2004) o resultado desse primeiro processo de seleção de propostas de operação de crédito do PCS. Das 2.797 propostas inscritas, selecionou-se 807, o que significa apenas 28,6% do total, contemplando 47 684 famílias. Os principais critérios utilizados na análise das solicitações, a partir da referência de que a disponibilidade financeira seria cerca de R\$ 400 milhões provenientes do FNHIS, foram o déficit habitacional de cada estado e a importância dos projetos. Em termos de localização, a maioria dos projetos selecionados é destinado às regiões metropolitanas. Por estado, São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Bahia receberão mais recursos. Quanto à distribuição dos recursos por unidade, os valores variam entre R\$ 2.000,00 e R\$ 19.000,00. Do Rio Grande do Norte, foram detectadas apenas 34 solicitações, das quais 14 foram selecionadas com recursos por unidade entre R\$ 6.800,00 e R\$ 12.000,00, totalizando 1350 famílias contempladas.

Ao se comparar distribuição dos recursos por entidade, no que se refere às cooperativas em geral, foram 565 solicitações das quais 240 foram aprovadas, o que representa 29,9% do total de propostas selecionadas. Em relação às cooperativas do ramo habitacional foram aprovadas 127 solicitações, o que significa apenas 15,9% do total de 801 inscrições.

No caso do Rio Grande do Norte, oito cooperativas tiveram propostas selecionadas. Entre essas cooperativas, a CNH teve quatro solicitações aprovadas das 10 encaminhadas para

apreciação. São 580 habitações com recursos por unidade variando entre R\$ 7.500,00 e R\$ 12.000,00, cujo limite máximo está abaixo do limite nacional de R\$ 19.000,00.

Até o final de setembro, espera-se que o Ministério das Cidades encaminhe para a CEF o Normativo do projeto, a fim de que esta possa proceder a avaliação de viabilidade técnica e financeira dos projetos. Em conversa com Raimundo Cantídio Neto (2004), engenheiro da Metro Quadrado, construtora conveniada à CNH e, responsável pelos projetos, ele colocou que após a divulgação do resultados do processo de seleção, a CNH não teve acesso a nenhuma outra informação sobre o encaminhamento dos projetos para a CEF. Informou, ainda, que estão em fase de escolha de terreno e, que a construtora não tem conhecimento com que margem de lucro que vai trabalhar.¹⁵⁰

O exposto sobre esse novo programa habitacional que contempla a participação das cooperativas na produção de habitação de interesse social mostra a disparidade entre propostas inscritas e aprovadas, o que pode ser creditado mais a insuficiência dos recursos disponibilizados para o PCS, do que a critérios técnicos. Ainda em relação à avaliação preliminar dos recursos disponibilizados e faixa de valores por unidade das propostas aprovadas, mesmo sem ter o acesso à modalidade/tipo de solicitação, deduz-se que a totalidade das famílias contempladas não são exclusivamente para a construção de novas moradias. Deve haver, também, solicitações de financiamento para aquisição de material de construção, aquisição de terreno e, conclusão, ampliação ou reforma da unidade habitacional. Um dado que requer aprofundamento, a partir das informações necessárias, o que não foi possível conseguir, é o fato do PCS ter sido resultado da "Agenda Nacional do Cooperativismo e do Associativismo", enquanto uma reivindicação do movimento cooperativista e, no entanto, a participação das cooperativas, em especial as habitacionais, tanto em número de apresentação de propostas para pleitear financiamento como em relação ao número selecionado não é significativa.

Pelo seu alcance em termos quantitativos, este programa já vem recebendo críticas. Melo (2004) coloca que são poucos os recursos para a população de baixa renda que demanda por moradia, acrescentando que, de acordo com o gerente de Projetos Especiais da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, César Ramos, se todas as propostas inscritas fossem aprovadas, exigiriam investimentos na ordem de 3,5 bilhões (MELO, 2004).

¹⁵⁰ Informações concedidas à autora (24 de setembro de 2004).

Mesmo com todo o limite de se avaliar um programa ainda em fase de implementação, atendo-se à sua formulação e ao que foi encaminhado, o acúmulo de discussão sobre a matéria conduz a que algumas questões devam ser apontadas. Uma é a relação entre regime de construção e prazo de construção do empreendimento. Outra, é a polêmica existente sobre mutirão ou auto-ajuda e, mesmo autoconstrução, pelas implicações decorrentes da sua adoção tais como: a não criação de postos de trabalho no setor da construção civil; exploração da mão-de-obra (mutuário); comprometimento da qualidade de construção no caso da mão-de-obra não ser qualificada.

A partir do apresentado e tendo como referência a produção cooperada de habitação popular, as condições de financiamento da mesma - estatal ou autofinanciamento através da antecipação de recursos dos próprios cooperados -, a experiência das cooperativas habitacionais autofinanciadas com habitação de interesse social e a inserção das cooperativas na política habitacional do governo Lula, algumas considerações e questões devem ser apresentadas.

O ponto de partida é a reafirmação de que é impraticável a produção de habitação de interesse social sem programas de financiamento estatal voltado para o segmento populacional a que se destina essa produção, em qualquer sistema adotado pelo mercado imobiliário incluindo as cooperativas habitacionais. Isto é evidenciado nas experiências das cooperativas habitacionais autofinanciáveis, abordadas neste trabalho, com habitação popular.

Na política habitacional do atual governo, a prioridade para as ações direcionadas à população de renda baixa está posta no discurso, planos e programas, porém esbarra nos limites orçamentários. As metas propostas estão longe de atender as necessidades, já que requer massificar a produção a fim de cobrir o déficit habitacional existente. Os dados da execução orçamentária do Ministério das Cidades relativa aos dezoito meses de mandato do governo Lula, não deixam dúvidas sobre esta afirmação. Apresentada com euforia no documento "Realizações do MCidades - 2003 a maio de 2004", a execução orçamentária contemplou 6,7 bilhões. Do total de 475 mil famílias atendidas, 59% estão na faixa de renda de até cinco salários mínimos, o que está aquém do necessário, quando se fala em prioridade para habitação de interesse social. Há de se considerar, ainda, que estes números não significam novas unidades habitacionais, uma vez que os recursos contemplam programas de diversas ordens: unidade habitacional (aquisição ou reforma); material de construção; construção para arrendamento; produção de lotes urbanizados; legalização fundiária, entre

outros. Além do que, nestes dados estão incluídas as liberações de recursos para realização de recuperação de casas em áreas atingidas pelas chuvas do primeiros meses do ano de 2004.

Assim, continua, mesmo com proposta de criar mecanismos de articulação entre as diversas políticas e programas e as esferas de poder, um tratamento pontual do problema habitacional brasileiro. A focalização intra-área (Ministério das Cidades) priorizando habitação de interesse social é necessária e demanda vontade política, mas não resolve se não for combatido o problema maior que é de ordem estrutural, como a má distribuição de renda e do desemprego. Continuar com o pagamento de uma dívida externa impagável, com a manutenção de um superávit primário, cuja meta foi, em 22 de setembro, elevada para 4,5% do PIB em 2004 e com a adoção de políticas públicas focalizadas e de alcance social a desejar, entre outros, em nada contribuirá para o combate aos problemas sócio-econômicos.

6.2.1 Promoção de habitação de interesse social: impasse político?

O que foi trabalhado nesta dissertação em relação às cooperativas habitacionais autofinanciáveis e a produção de habitação de interesse social mostra o quanto é limitada a sua contribuição ou mesmo inviável. Isto decorre da impossibilidade, por razões econômicas, dos segmentos populacionais que demandam por habitação social assumirem a partir de recursos próprios a prestação da casa própria, ou seja, sem a garantia de financiamento ou mesmo de subsídio.

A saída? Ao se considerar também os números que o déficit habitacional brasileiro atingiu, é a promoção pública massificada de habitação acompanhada da efetivação de políticas que garantam condições de renda para os segmentos da população que demandam por casa própria mas não se constituem em demanda solvável. Todavia, embora seja objeto de discurso no atual governo, a prática caminha em direção contrária. O que se tem de concreto é a manutenção de programas já existentes, alteração de uns poucos e criação de dois, um dos quais direcionado para a produção cooperada de habitação mas sem uma política de conjunto que acene para a produção em massa, o que é indispensável caso haja vontade política e propósito de se combater o déficit habitacional brasileiro. Além do que, mesmo esses projetos pontuais esbarram no Orçamento Geral da União da União (OGU) e na sua execução orçamentária. Se o orçamento a ser executado já vem sendo aquém do minimamente necessário, a sua execução não é total em função dos sucessivos cortes e contingenciamento e

burocracia para liberação, tudo isto para garantir as metas do superávit primário, como será visto na sequência.

A Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), aprovada pelo Congresso Nacional em 13 de julho de 2004, que é o ponto de partida para a elaboração do OGU 2005, o Plano Plurianual (PPA) 2004-2007 e suplementações financeiras a ministérios, no geral, não avançam em termos de investimentos nas políticas públicas, uma vez que mantém os principais indicadores macroeconômicos do governo para o superávit primário (economia de gastos para pagamento de juros) de 4,25% do Produto Interno Bruto (PIB) com previsão de R\$ 57 bilhões para 2004.

O PPA 2004-2007 ao manter esses indicadores macroeconômicos, estabelece metas e diretrizes para a elaboração e cumprimento dos orçamentos a longo prazo (BRAGON; KRAKOVICS, 2004). A diretriz de cumprimento a longo prazo do orçamento não é novidade, adotou-se no PPA 2003, o que vem prejudicando a execução dos recursos de projetos. No primeiro semestre de 2004, dos 340 programas do governo federal 39% tiveram liquidação de seus recursos inferior a 10% e destes, 13% tiveram a execução orçamentária inferior a 1% (BRAGON; DUAILIBI; BAHIA, 2004). No setor habitacional, um exemplo é o programa Morar Melhor, sem verbas em 2004.

A questão tem gerado polêmica e é divulgada nos meios de comunicação. Em matéria da Folha de São Paulo, de 17 de julho de 2004, é colocado que o Ministério das Cidades afirma que: "[...] o governo Fernando Henrique Cardoso começou o projeto mas não deixou dinheiro em caixa para as obras do ano passado. O atraso decorrente, alega a pasta, permanece até hoje, e em 2004, ainda não foi entregue nenhuma casa [...]" (GASTO..., 17 jul. 2004, p. 7). Vale lembrar que em fevereiro de 2004, o Ministério do Planejamento bloqueou recursos do orçamento e o Ministério das Cidades foi o mais atingido. Caso o bloqueio seja mantido, os recursos que estão disponibilizados, representam menos da metade do orçamento de 2003.

Especificamente sobre as cooperativas habitacionais na política habitacional, cuja participação já fora anunciada ainda durante a campanha eleitoral, inclusive como parte de uma política de estímulo ao sistema cooperativista brasileiro, só recentemente, no final de abril de 2004, o Ministério das Cidades criou o PCS, que contempla as cooperativas habitacionais e é direcionado para habitação popular. No entanto, a falta de elementos sobre o PCS, que inclusive não teve seu processo de normatização concluído, limitou a análise do mesmo. Embora, reafirmando ou complementando o já explicitado, é pertinente levantar algumas considerações e preocupações.

De forma geral, a participação das cooperativas habitacionais em programas governamentais é na linha, tão ao gosto e modo da política neoliberal, de cada vez mais a população assumir responsabilidades inerentes ao Estado. Nessa direção, a adoção, por parte do PCS, do mutirão ou ajuda mútua como um dos regimes de construção se constitui uma preocupação. Outra consideração é direcionada ao fato de que, em função dos limites orçamentários até que ponto o PCS atenderá a demanda e anseios das cooperativas habitacionais que direcionam sua produção para a população com renda superior a cinco salários mínimos. Mantida a faixa de renda definida para o PCS, o autofinanciamento continuará a se constituir a forma de sustentação/sobrevivência das cooperativas habitacionais para as faixas de renda média-baixa, média e média-alta.

Mesmo que o discurso de garantia de financiamento se efetive, a falta de condições econômicas da maioria das mais de seis milhões de famílias que atualmente demandam por casa própria, não garante os requisitos necessários para o acesso ao financiamento. O que está ocorrendo em Natal com linhas de crédito da CEF para financiamento da casa própria, é um exemplo cabal do afirmado no parágrafo acima. Segundo informação prestada pela CEF-RN o PAR tem recursos, mas está praticamente parado em função de não haver propostas - demanda - das construtoras. O mesmo quadro é extensivo ao programa Imóvel na Planta. O que é creditado à falta de condições para o mutuário assumir um financiamento¹⁵¹.

¹⁵¹ Informação prestada à autora pela funcionária da Gerência de Filial de Desenvolvimento Urbano - Setor Privado (GEDUR) da CEF, Veneranda Maria Gomes Franco Lopes.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O sistema de produção cooperada de moradia através do autofinanciamento surge, no Brasil, nos primeiros anos da década de 1990, expandindo-se por todo o território nacional. O autofinanciamento é a antecipação de recursos dos usuários à produção, garantindo a independência ao financiamento público. Ele se constitui uma estratégia de produção habitacional para enfrentar a crise do financiamento público e a falta de programas habitacionais para a "classe média" que se agudizou após a extinção do BNH, em 1986. Entre 1990 e 1994 ocorre a retirada do financiamento para a faixa de renda identificada pelo SFH como "econômica" - extratos médio e médio-baixo -, o que representou a provisão pública ceder espaço à produção privada. Neste contexto, as cooperativas habitacionais se constituíram uma importante alternativa à produção e ao financiamento públicos de moradia.

Esse sistema de produção de moradia a preço de custo, direcionado aos segmentos da população que podem arcar, ao mesmo tempo, com o aluguel e a prestação da casa própria, apresenta um universo rico em análise, a destacar: a diversidade e especificidade de funcionamento das cooperativas; o público alvo do autofinanciamento; a inserção das cooperativas habitacionais no mercado imobiliário no marco de uma economia de mercado; regimes ou processos de construção; padrão; produto final (tipologia, área média útil, padrão); localização espacial da produção; relação entre lançamento do empreendimento e entrega das unidades habitacionais; programa habitacional/plano de autofinanciamento; cooperativa habitacional autofinanciada e habitação de interesse social; política governamental e produção cooperada de moradia; limites e amarras da legislação cooperativista; a falta de cooperação entre as cooperativas e; o grau de informalidade do sistema, entre outros.

Em relação ao papel e como se inserem as Cooperativas Habitacionais no mercado imobiliário habitacional, há de se considerar que o processo cooperado de produção da moradia ocorre tendo como pano de fundo as mais diversas limitações e problemas, sejam de caráter interno ao sistema cooperativista, sejam de origem externa mas com impacto direto nas cooperativas. Aliás, este sistema atua em uma economia de mercado e, portanto, com a primazia deste em detrimento dos princípios, aspectos e características da prática cooperativista.

A exemplo do que ocorreu no Brasil, as cooperativas habitacionais que operam através do autofinanciamento e com sede em Natal, mas também com atuação em outros municípios

da RMN - CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH - surgiram como alternativa à escassez de financiamento público, principalmente nos períodos de crise do mercado imobiliário (entendido aqui como produção e consumo da moradia). Isto é demonstrado pelos momentos de surgimento e de *boom* da produção destas cooperativas. Também, evidencia-se a forma desburocratizada de viabilizar os recursos para a produção através do autofinanciamento, todavia, é limitada ao depender diretamente da capacidade financeira do usuário.

No geral, essas cooperativas habitacionais autofinanciáveis investem na ideologia da casa própria, a exemplo do que ocorreu à época do BNH e de tantas outras formas de produção de moradia. É a tônica, principalmente, para as cooperativas que atuam mais com empreendimentos para as faixas de renda média e média-baixa. No caso dos empreendimentos onde os cooperados já possuem casa própria e estes são de melhor padrão, a chamada é para o conforto, a paisagem, a felicidade, entre outros.

Em relação à inserção dessas cooperativas no mercado imobiliário habitacional - produção e consumo - local, importante apresentar alguns aspectos gerais. Sobre a relação com o empresariado, através das entrevistas realizadas foi possível detectar que os processos de discussão e elaboração de propostas para a criação dessas cooperativas contou com a participação de empresários do setor da construção civil. Essa participação, também comprova a tese de que as cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento, se constituem em uma alternativa para o mercado imobiliário enfrentar as crises decorrentes da escassez de financiamento estatal.

Do ponto de vista do funcionamento e tendo como paralelo outras formas de produção de moradia do mercado imobiliário habitacional formal, as diferenças mais importantes identificadas são referentes ao caráter jurídico, à relação com o cooperado que não é de compra e venda e quanto à desburocratização do processo de adesão ao não exigir renda mínima e sua comprovação. Em relação à isenção de impostos - notadamente ao se adotar serviços de terceiros - a diferença não é a desejável pelo setor cooperativista ou a adequada mesmo que a Constituição Federal reconheça o Ato Cooperativo. A sua não regulamentação não garante tratamento tributário especial às cooperativas, além de favorecer a existência de falsas cooperativas. Além do mais, como qualquer outra empresa inserida em uma economia de mercado, a cooperativa para se manter tem que se submeter às regras deste. Portanto, as cooperativas habitacionais adotam os mesmos mecanismos e inovações na produção utilizados pelo mercado imobiliário habitacional formal. Aliás, ao fazer parte dele, as

cooperativas buscam as condições necessárias para enfrentar a concorrência. Um exemplo é a diversificação do público alvo, das tipologias, da localização e do padrão dos empreendimentos lançados pelas quatro cooperativas consideradas neste estudo.

Do apresentado no parágrafo acima, cabe ressaltar a questão trabalhada sobre a localização da produção cooperada autofinanciada no espaço da RMN. No geral, a localização dos empreendimentos acompanha a de outras formas de produção de moradia do mercado imobiliário habitacional formal e se relaciona com o padrão do empreendimento, com a escassez de terreno e com a legislação urbanística. Em síntese, com o processo de especulação imobiliária.

Nas áreas de ocupação já consolidada - dotadas de melhores condições de infraestrutura, de oferta de lazer, de serviços sociais e urbanos - e com escassez de terreno e preço do solo elevado, localizam-se os empreendimentos de melhor padrão e de tipologias verticalizadas, inviabilizando a opção por moradia térrea, pois demanda grandes áreas. Nas áreas de ocupação mais recente ou fora da malha urbana (consideradas de expansão urbana), a localização dos empreendimentos não é associada, necessariamente, à existência de infraestrutura básica, áreas de lazer, equipamentos comunitários e serviços sociais. Nessas áreas, diante da existência de grandes glebas, estão localizados empreendimentos com maior número de unidades, nas tipologias horizontais (conjuntos habitacionais e condomínios horizontais) e em condomínios de blocos de apartamentos sem utilização de elevadores. As cooperativas são responsáveis pela implantação da infra-estrutura e equipamentos comunitários, sendo os custos computados no preço das unidades habitacionais. Em decorrência disto, valorizam-se as glebas vazias, imprimindo-se novo ritmo ao processo de urbanização à área e entorno.

Outra questão trabalhada diz respeito ao papel das Cooperativas Habitacionais Autofinanciáveis na viabilização do acesso à casa própria para os segmentos da população que demandam por habitação popular (de interesse social). O campo de atuação é restrito, porque não dizer impossível, em virtude das precárias condições econômicas desse contingente populacional.

As experiências pontuais das cooperativas habitacionais estudadas neste trabalho com habitação popular demonstram que é impraticável sua produção sem a garantia de financiamento público e mesmo de subsídio, como ocorre com qualquer outro sistema de produção de moradia adotado pelo mercado imobiliário habitacional formal.

A importância da realização deste trabalho reside em vários aspectos. O fato das cooperativas habitacionais autofinanciáveis se constituírem uma das formas de produção de moradia, viabilizando o acesso à casa própria àqueles que diante da escassez de financiamento estatal, podem arcar, ao mesmo tempo, com o aluguel e a prestação do imóvel bem como aceitam a alternativa de produção cooperada.

Outro aspecto, é a contribuição para o debate teórico-conceitual sobre a temática, ao se resgatar o sistema cooperativista, focalizando as motivações para o seu surgimento e concepções adotadas, no plano internacional, nacional -Brasil- e local - RMN. Ao mesmo tempo que, a partir do contexto do sistema cooperativista brasileiro - concepção e forma de atuação - se reconstitui a cadeia produtiva do sistema de produção e consumo de moradia através das cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento nas esferas macro e micro - local.

Um terceiro aspecto, mas não em ordem de importância, é a exígua bibliografia sobre a produção cooperada de moradia através do autofinanciamento, em especial sobre àquela localizada na RMN. Assim, principalmente a partir das experiências abordadas, destaca-se a contribuição que vai além da reconstituição do processo de surgimento e desenvolvimento das quatro cooperativas contempladas neste estudo, abrangendo a sua produção. Trata-se dos desdobramentos possíveis para a realização de novos trabalhos sobre a temática, organizados em dois eixos: um de caráter teórico e metodológico, constitui-se de temas e objetos para realização de pesquisas, trabalhos acadêmicos e científicos; o outro, na linha operacional, diz respeito à armazenagem de dados e informações sobre a matéria. Identifica-se a necessidade de aprofundar o estudo da matéria com a finalidade de subsidiar e mesmo propor, formas, instrumentos e mecanismos para o adequado aproveitamento do potencial desse sistema de produção de moradia, considerando seus limites e problemas e, que o mesmo não se constitui um meio de massificação da produção, mas uma alternativa que pode propiciar o barateamento dos custos de construção e a participação do público alvo no processo.

Finalmente, é importante registrar questões que não foram desenvolvidas nesta dissertação. Do que foi possível levantar, pode-se afirmar que, embora se considerando que as cooperativas atuam dentro e sob as regras do mercado e, que apenas trabalham com preço de custo, uma vez que a contratação de serviços de terceiros (construtoras, corretoras, empresas publicitárias, entre outros) implica incluir o lucro das empresas no valor do imóvel, o preço da moradia é inferior a outras formas de produção de moradia. A diferença varia em função do padrão, mas de acordo com as informações coletadas, mas sem nenhum estudo realizado, aqui

em Natal pode-se atingir 30%. Uma outra questão que também requer estudo, é a abordagem do papel dessa produção cooperada de moradia na configuração espacial da RMN e seu impacto na segregação do espaço.

Nessa perspectiva, um primeiro passo a ser dado é a realização de estudos sobre a diferença de preços entre a produção cooperada autofinanciada de moradia e outras formas de produção existentes no mercado imobiliário formal. Ainda em relação às experiências, em curso na RMN, das cooperativas habitacionais autofinanciáveis, é importante a montagem de um banco de dados do material levantado e sistematizado (tabelas, gráficos, quadros, fotos, mapas, entre outros), devendo ser permanentemente atualizado a partir do acompanhamento da produção dessas cooperativas e de outras que surjam. O objetivo é fornecer elementos para subsidiar a discussão e elaboração de novos trabalhos. No plano geral, quanto ao papel das cooperativas habitacionais enquanto agentes da promoção de habitação de interesse social, o que só é viável através do financiamento e subsídios estatais, aponta-se a necessidade de se acompanhar a política habitacional que está sendo encaminhada pelo Ministério das Cidades.

BIBLIOGRAFIA

ALCKMIN FILHO, G. **Projeto de Lei n.1.282, de 13 de junho de 1991**: dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências. Brasília: Centro Gráfico do Senado Federal, 1991.

AOQUI, C. Velhas fórmulas atraem 'abonado'. **Folha de São Paulo**, São Paulo, p. 5, 3 fev. 2002.

ARANTE, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

ARRETCHE, M. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. **Revista Espaço & Debates**, São Paulo, ano 10, n. 31, p. 21-36, 1990.

ATAÍDE, R. M. da C. **Habitação de interesse social nos planos diretores de Natal - 1984/1994**: o desafio para incluir a exclusão que permanece. 1997. 220 p. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 1997.

ATHIAS, G. Cortes deixarão milhões sem saneamento. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 15 fev. 2003. Caderno A, p. 11.

ATLAS do Desenvolvimento Humano no Brasil. PNUD, [2001?]. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/atlas>>. Acesso em: 15 jun. 2004.

AVELINO, P. **Projeto de Lei n. 3.189, de 7 de junho de 2000**: estabelece normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, de que trata o art. 236, § 2^o, da constituição, e dá outras providências. Brasília: Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal, 2000.

AZEVEDO, A. M. C. da. **A Cooperativa de Habitação e Serviços dos Servidores de Natal**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

AZEVEDO, S. de; ANDRADE, L. A. G. de. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

AZEVEDO, S. de. Vinte anos de política de habitação popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 22, n. 4, p. 107-119, 1988.

BACELAR, Ruy. **Projeto de Lei n. 109-C, 2 de março de 1989**: estabelece normas para o adequado tratamento tributário do ato cooperativo. Brasília: Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal. Brasília, 1989.

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. **Pesquisa de demanda habitacional na Grande Natal**: principais resultados. Natal, 1985.

BARBALHO, A. M. **O setor da construção civil e as cooperativas habitacionais autofinanciáveis**: a experiência na RMN. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

BEZERRA, M. da G. **A Caixa Econômica Federal e o financiamento através do Orçamento Geral da União**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003.

BLAY, E. A. Habitação: a política e o habitante. In: BLAY, E. A. (Org.). **A luta pelo espaço**. Petrópolis: Vozes, 1978. p. 75-86.

BOETTCHER, E. **Las cooperativas en una economia de mercado**. Buenos Aires: Ediciones Intercoop, 1984.

BOLAFFI, G. **A casa das ilusões perdidas**: aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação. São Paulo: Brasiliense, 1977. (Cadernos CEBRAP, 27).

BONDUKI, N. **Habitação e autogestão**: construindo territórios de utopia. Rio de Janeiro: FASE, 1992.

_____. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998

_____. Habitação no Brasil: uma história em construção. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 8., 1999, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: ANPUR, 1999. 1 CD-ROM.

_____. **Habitar São Paulo**: reflexões sobre a gestão urbana. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.

BORBA, A. et al . **Cooperativa Habitacional em Natal**: a forma da produção dos anos 90. 1999. Relatório Final apresentado à disciplina Pesquisa Aplicada a Arquitetura e Urbanismo - Curso de Arquitetura e Urbanismo - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.

BRAGON, R. Falta de moradias afeta 12% dos brasileiros. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 20 jan. 2002. Cotidiano, p.1.

BRAGON, R.; KRAKOVICS, F. Lei que atrela o mínimo ao PIB é aprovada no Congresso. **Folha de São Paulo**. São Paulo, 14 jul. 2004. Brasil. p. 7.

BRAGON, R; DUALIBI, J; BAHIA, G. Lula gastou menos de 10% do previsto com prioridades. **Folha de São Paulo**. São Paulo, 16 jul. 2004. Brasil. p. 4.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. 16. ed. Brasília: Centro de Documentação e Informação. Coordenação de Publicações/Câmara dos Deputados, 2001.

BRASIL. Ministério da Agricultura. **Políticas para o desenvolvimento do cooperativismo brasileiro**. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 18 nov. 2003.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Cooperativismo forte ajudará novo Sistema Nacional de Habitação, diz Ministério das Cidades.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 12 set. 2003.

_____. **Discurso do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva, na cerimônia de abertura da 1ª Conferência Nacional das Cidades.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

_____. **Discurso do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva, no lançamento da Conferência Nacional das Cidades.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 12 maio 2003.

_____. **Discurso do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva: solenidade de Comemoração do Dia Internacional do Cooperativismo - 2003.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 18 nov. 2003.

_____. **Governo cria mais um programa habitacional para famílias de baixa renda.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

_____. **Ministério das Cidades construirá Agenda Nacional do Cooperativismo e do Associativismo.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

_____. **Realizações do Mcidades - 2003 a maio de 2004.** Disponível em: <http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 08 jul. 2004

_____. **Ministério das Cidades fortalece Cohabs.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

_____. **Palestra do Presidente da CONFHAB.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 22 nov. 2003.

_____. **Pronunciamento do Ministro Olívio Dutra à Conferência Nacional das Cidades, em 23.10.2003.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

_____. **Pronunciamento do Ministro Olívio Dutra, durante a solenidade de lançamento da Conferência das Cidades.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 12 maio 2003.

_____. **Pronunciamento do ministro das Cidades, Olívio Dutra, ao Fórum de Secretários de Habitação e à Associação Brasileira de Cohabs, em Salvador.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

_____. **Resumo Programa de Arrendamento Residencial - PAR.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

_____. **Resumo Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

_____. **Governo lança Programa Crédito Solidário para financiar moradia popular.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 08 jul. 2004.

_____. **Resolução 329/1999 do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

_____. **Instrução Normativa Nº 11**, de 14 de maio de 2004. Regulamenta o Programa de Crédito Solidário. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 08 jul. 2004.

BRASIL, Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Programas e ações em execução.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 17 nov. 2003.

BRASIL. Ministério do Planejamento e Orçamento. **Manual do Programa Habitar Brasil BID:** orientações do subprograma Urbanização de Assentamentos Subnormais - UAS. Brasília, 1998.

BULGARELLI, W. **As Cooperativas e o Plano Nacional de Habitação.** São Paulo: Pioneira, 1966.

BURSZTYN, M. **O poder dos donos:** planejamento e clientelismo no Nordeste. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 1985.

CAEM financiamentos imobiliários. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 05 jan. 2003. Caderno A, p. 2.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Circular Normativa n. 153, de 03 de dezembro de 1990:** trata do Programa de Cooperativas Habitacionais e Assemelhados. Brasília, 1990.

_____. **OF GERHA/RN n. 027, de 29 de dezembro de 1995:** trata da Produção de Unidades Habitacionais com recursos do FGTS. Natal, 1995.

_____. **Carta de Crédito CAIXA:** aquisição de Imóvel Residencial Novo ou Usado. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **Carta de Crédito FGTS Individual.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **Comprar Material de Construção.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **Construcard.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **Empréstimos e Financiamentos:** imóvel na planta e/ou em construção - recursos FGTS - Parceria. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **Financiamento de imóveis na planta e/ou em construção:** recursos do FGTS. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **Financiamento de imóveis na planta e/ou em construção - FAT:** habitação - SFI. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **Habitar - Brasil/BID.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **Morar melhor.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **PAR - Programa de Arrendamento Residencial.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **PSH - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

_____. **Pró-Moradia.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 13 nov. 2003.

CALADO, J. **Desenvolvimento das cooperativas habitacionais no Brasil.** Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

CALVINO, I. **A especulação imobiliária.** Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986.

CAMACHO, C. G. **MULTICOOPER**: uma cooperativa de trabalho. Brasília: OCDF, 1997.

CÂMARA, L. A. P. da. **Da incorporação ao condomínio fechado:** alterações no sistema de produção privada da habitação em Natal/RN - 1990 a 1996. 1998. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Recife, 1998.

CAMPOS, P. A. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, n. 3, p. 47-70, 1989. Edição Especial.

CARDOSO, A. L. Municipalização da Política Habitacional: uma avaliação da experiência brasileira recente. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 8., 1999, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: ANPUR, 1999. 1 CD-ROM.

CARLOS, A. F. **A cidade.** 3 ed. São Paulo: Contexto, 1997. (Coleção Repensando a Geografia).

CASTELS. M. **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CASTRO, C. M. P. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90.** São Paulo, 1999. 257 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1999.

_____. A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90 e as cooperativas habitacionais. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9., 2001, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPUR, 2001. v. 3, p. 1478-1490.

CEARÁ-MIRIM. Disponível em : <<http://www.natal.rn.gov.br/sempla>>. Acesso em: 15 jun. 2004.

CHESNAIS, F. **A Mundialização do Capital.** São Paulo: Xanã, 1996.

COLATTO, V. A realidade do cooperativismo brasileiro. In: ANUÁRIO do Cooperativismo Brasileiro: 2000. Brasília: OCB, 2000. p. 9.

COMPRA de imóveis tem nova opção. **Tribuna do Norte**, Natal, 06, jan. 2002. Caderno Economia, p. 1.

COMPRADORES de imóveis através de cooperativas terão mais despesas. **Tribuna do Norte**, Natal, 29 out. 2000. Caderno Economia, p. 2.

COMUNICADO OCB/DEJUR 05/2003. MP 135: alterações no regime tributário das cooperativas : considerações iniciais. Disponível em: <<http://www.ocsp.org.br.htm>>. Acesso em: 09 jan. 2004.

CONGRESSO BRASILEIRO DE COOPERATIVISMO, 12., 2000, Rio de Janeiro. **Anais...** Brasília: OCB, 2000.

COOPERACIÓ CATALANA. Barcelona: Fundació Roca Galès, any 20è, n. 216, no v. 1999. 24 p.

COOPERACIÓ CATALANA. XV jornades sobre cooperativisme. Barcelona: Fundació Roca Galès, any 21è, n. 225, set. 2000. 40 p.

COOPERACIÓ CATALANA. Barcelona: Fundació Roca Galès, any 22è, n. 232, abri. 2001. 24 p.

COOPERATIVA completa seis anos de atuação. **Tribuna do Norte**, Natal, 24 set. 2000. Caderno Economia, p. 05.

COOPERATIVA habitacional. Disponível em: <<http://www.ocsp.org.br/cprtvsmo.htm>> Acesso em: 21 out. 1999.

COOPERATIVA Habitacional. Organização das Cooperativas Brasileiras - OCB. Brasília: Videolar, 1997. 1 videocassete (12 min): VHS, son., color.

COOPERATIVAS habitacionais batem recorde. **Revista Construção/RN**, Natal, n. 1, p.18. 2001.

COOPERATIVA DE HABITAÇÃO E SERVIÇOS DOS SERVIDORES DE NATAL. **Casa própria?**: conheça as facilidades da Multhcoop. Natal, [1998 ?]. 1 folder da MULTHCOOP.

_____. **Estatuto Social**. Natal, 1998.

_____. **Manual**. Natal, 1999.

COOPERATIVA HABITACIONAL AUTOFINANCIÁVEL DO RIO GRANDE DO NORTE. **Estatuto Social**. Natal, 1993.

_____. **Residencial Cheverny**: more na tranquilidade de um bosque. Natal. [1997 ?]. 1 folder.

COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SERVIDORES E TRABALHADORES SINDICALIZADOS DO RIO GRANDE DO NORTE. **Estatuto Social**. Natal, 1994.

COOPERATIVA NORTERIOGRANDENSE DE HABITAÇÃO. **Apresentação ao cliente**. Natal, 2001. Mimeografado.

_____. **Estatuto Social**. Natal, 2001.

_____. **Residencial Porto Salinas**: um estilo de vida. Natal: DUMBO, 2001. 1 folder da CNH.

_____. **Tudo o que você precisa saber sobre a CNH**. Natal, 2001. Mimeografado.
COOPERATIVISMO cresce; fraudes também. 2004. Mimeografado.

COSTA, A. A. da; CUNHA, G. S. da. O crescimento vertical de Natal: uma abordagem preliminar. In: MINEIRO, F. (Org.). **Ensaio sobre Política Urbana & Plano Diretor**. Natal: CCHLA/UFRN, 1993. p. 51-55.

CRÚZIO, Helnon de Oliveira. **Como organizar e administrar uma cooperativa**. Rio de Janeiro: FGV, 2000.

CUNHA, G. S. da. **Natal**: a expansão territorial urbana. Natal: UFRN, 1991.

DIAS, M. do R. P. **O INOCOOP-RN e as cooperativas habitacionais autofinanciáveis**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

DIAS, M. do R. P. Cooperativas Habitacionais: do INOCOOP-RN às cooperativas habitacionais autofinanciáveis. Natal, dez. 2003. 12 p. Notas de aula da disciplina História da habitação social no Brasil - Mestrado em Arquitetura e Urbanismo/UFRN. Gravada em 1 cassete sonoro (60 min.).

DECLARAÇÃO do Rio de Janeiro. In: RIO COOPERATIVO 2000. Disponível em: <<http://www.riocoop2000.org>>. Acesso em: 17 dez. 2000.

DOYLE, Patrícia Colela. Comercialização de habitações populares em Brasília. In: PAVIANI, Aldo (Org.). **Brasília, moradia e exclusão**. Brasília: Universidade de Brasília, 1996. p. 115-137.

ENGELS, Friedrich. Contribuição ao problema da habitação. In: MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **Textos**. São Paulo: Alfa-Omega, 1976. v. 2, p. 39-116.

ESTATUTO de cooperativa não muda com novo código civil. Disponível em: <<http://www.oces.org.br.htm>>. Acesso em: 09 jan. 2004.

ESTRUTURA do cooperativismo. Disponível em: <<http://www.oces.org.br/cprtvsmo.htm>> Acesso em: 21 maio 2000.

ESTREMOZ. Disponível em : <<http://www.natal.rn.gov.br/sempla>>. Acesso em 15 jun. 2004.

FARAH, Marta Ferreira Santos. Público e privado na provisão de habitações nos países centrais. **Revista Espaço & Debates**, São Paulo, ano 10, n. 31, p. 21-36, 1990.

FERREIRA, A. L. de A.; MORAIS, M. C. de. Cooperativas habitacionais: sustentabilidade viável? In: CONGRESSO IBEROAMERICANO DE URBANISMO, 9., 2000, Recife. **Anais...** Recife, 2000. p. 1-6.

FERREIRA, A. L. de A.; MORAIS, M. C. Cooperativas Habitacionais: do Social ao Mercado. **Scripta Nova**: revista eletrônica de geografia y ciencias siciales, Barcelona, v. 7, n.146(085), 01 ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(085\)](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(085))>. Acesso em: 03 nov. 2003.

FERREIRA, A. L. de A.; MORAIS, M. C. de. Uma nova roupagem para uma velha proposta?: reflexões sobre a produção cooperativada de moradia. In: FORUM AMÉRICA LATINA HABITAR 2000, 2001, Salvador. **Anais...** Salvador: FAU/UFBA, 2003. 1 CD-ROM.

FERREIRA, A. L. de A.. **De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad**: un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil. 1996. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Universidad de Barcelona, Barcelona, 1996.

FISIOCRATAS. In: BOBBIO, N; MATTEUCCI, N; PASQUINO, G. **Dicionário de Política**. 4. ed. Brasília: Universidade de Brasília, 1992. 2 v. v. 1, p. 501.

FORMIGA, M. **Municípios da Região Metropolitana de Natal**. Sempla:Prefeitura Municipal do Natal, 2003. Disponível em: <<http://www.natal.rn.gov.br/sempla>>. Acesso em: 15 jul. 2004.

FORTI, R. **Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979.

FRIDMAN, F. Os donos da terra carioca: alguns estudos de caso. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 37, p. 10-18, 1994.

FRACASSO dos programas habitacionais. **Folha de São Paulo**, 05 fev. 2003. Brasil SINDUSCON/SP - Janela. Informe Publicitário, Caderno A, p. 2.

FRUET, G. M. Uma nova parceria: as cooperativas habitacionais autogestionárias de Porto Alegre. In: FORUM AMÉRICA LATINA HABITAR 2000, 2001, Salvador. **Anais...** Salvador: FAU/UFBA, 2003. 1 CD-ROM.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2000**. Belo Horizonte, 2001.

GALBRAITH, John K.; SALINGER, Nicole. **A economia ao Alcance de (quase) todos**. 4. ed. São Paulo: Pioneira, 1992.

GASTO do governo é zero com 27 programas. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 17 jul. 2004, Brasil, p. 7.

GORDILHO-SOUZA, A. (Org.). **Habitar Contemporâneo**: novas questões no Brasil dos anos 90 (org.). Salvador: FAUFBA, 1977.

_____. **Limites do habitar:** segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX. Salvador: EDUFBA, 2000.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano.** 2.ed. São Paulo: EDUSP, 1997.

GOUVEIA, E. C. **Cooperativa Habitacional Autofinanciável do Rio Grande do Norte:** uma experiência pioneira. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

GRAZIANO, X. Projeto de Lei n. 167, de 29 de novembro de 2000: institui o Novo Estatuto da Terra, que dispõe sobre a Política Fundiária e Agrícola, e dá outras providências. **Diário da Câmara dos Deputados**, Brasília, DF, p. 63433-63449, 01 dez. 2000.

GUIMARÃES, E. N. Solo e localização: elementos espaciais do estudo habitacional. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 7., 1997, Recife. **Anais...** Recife: ANPUR, 1997.v. 1. p. 252-272.

HABITATGE ENTORN, S. C. C. L. **Habitatge Entorn:** deu anys fent habitatge, fent entorn. Barcelona: Gràfiques Hercos, 1999.

_____. **Estatuts.** Barcelona, 1994.

HARVEY, D. O. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades avançadas. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 6, p. 6-35., 1982.

HOBSBAWM, E. J. **A Era das Revoluções:** Europa 1789-1848. 7. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

_____. **A Era do Capital:** 1848-1875. 3. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1982.

HOWARD, E. **Cidades-jardins de amanhã.** São Paulo: HUCITEC, 1996.

HORA do cooperativismo mostrar o seu trabalho. In: RIO COOPERATIVO 2000. Disponível em: <<http://www.riocoop2000.org>>. Acesso em: 17 dez. 2000.

IANNI, Octavio. **A sociedade global.** 6. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1998.

INSTITUTO DE ORIENTAÇÃO ÀS COOPERATIVAS HABITACIONAIS DO ESPÍRITO SANTO. **Programa de Cooperativa Habitacional Autofinanciada.** Disponível em: <<http://www.inocoopes.com.br.htm>>. Acesso em: 20 fev. 2003.

JÄGER, Wilhelm. **As cooperativas brasileiras sob enfoque da moderna teoria da cooperação.** Brasília: DENACOOOP/SDR/MAARA, 1992.

LEAL, J. A. A. Financiamento habitacional e os requisitos para desenvolver o mercado de títulos hipotecários no Brasil: uma análise a partir da experiência americana e chilena. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9., 2001, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPUR, 2000. 3 v. v. 3, p.1436-1445.

LIBERALISMO. In; BOBBIO, N; MATTEUCCI, N; PASQUINO, G. **Dicionário de Política**. 4. ed. Brasília: Universidade de Brasília, 1992. 2 v. v. 2, p. 689.

LIPIETZ, Alain. **O capital e seu espaço**. São Paulo: Nobel, 1988.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LOPES, V. M. G. F. **A Caixa Econômica Federal e o financiamento habitacional a partir da extinção do BNH**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

MACAÍBA. Disponível em: <<http://www.natal.rn.gov.br/sempla>>. Acesso em: 15 jun. 2004.

MACHADO, M. A. **A Caixa Econômica Federal e o financiamento habitacional a partir de 2000**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

MACHADO NETTO. A hora e a vez do cooperativismo. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 20 out. 2003. Caderno A, p. 3.

MAIA, J. R. de A. **A espacialização da produção das Cooperativas Habitacionais de Natal - RN**. Natal, 2000. 28 p. Relatório Final apresentado à disciplina Planejamento e Projeto Urbano e Regional 04 - Curso de Arquitetura e Urbanismo/UFRN.

MAINARDI, Luiz. **Projeto de Lei n. 1.364-B, de 30 de junho de 1999**: cria o programa Nacional de Habitação Rural. Brasília: Secretaria Especial de Editoração e Publicação do Senado Federal, 1999.

MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: HUCITEC, 1996.

_____. **Habitação e Cidade**. 5. ed. São Paulo: Atual, 1997.

_____. O novo papel das cidades no mercado mundializado. In: GORDILHO-SOUZA, A. (Org.). **Habitar Contemporâneo: novas questões no Brasil dos anos 90**. Salvador: FAUFBA, 1997. p. 273-277.

_____. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARTINS, J. E. G. **A Cooperativa Habitacional dos Servidores e Trabalhadores Sindicalizados do Rio Grande do Norte**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

MARX, K. A mercadoria. In: **O capital**. São Paulo: Abril Cultural, 1983. v. 1. p. 45-78.

MARX, K.; ENGELS, F. **Textos**. São Paulo: Alfa-Omega, 1976. v. 2.

MATTOS, P. **Projeto de Lei n. 203, de 16 de maio de 2001**: dispõe sobre as novas regras do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências. Brasília: Secretaria Especial de Editoração e Publicação do Senado Federal, 2001.

MEDEIROS, R. F. de. **Cooperativa Habitacional Autofinanciável (CHAF-RN) e sua atuação na cidade de Natal**: uma alternativa para a aquisição da casa própria? Natal, 2001. Projeto de Pesquisa.

_____, **Considerações sobre a Cooperativa Habitacional Autofinanciável do Rio Grande do Norte**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003.

MEDEIROS, R. F. de. **A criação da Cooperativa Northeriograndense de Habitação e seu funcionamento**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

MELO, D. Poucos recursos para baixa renda. Brasil de Fato, São Paulo, p. 6, 2 a 8 set. 2004.

MENDONÇA, R. O paradoxo da miséria. **Veja on-line**, São Paulo, n. 1735 Edição 1735, 23 jan. 2002.

MERCADO imobiliário. Disponível em: <<http://www.clientes.eol.com.br/ocern/index.htm>>. Acesso em: 13 abr. 2000.

MERCADO natalense ganha uma nova cooperativa habitacional. **Diário de Natal**, 28 nov. 2001. Caderno Economia, p. 4.

MONTORO, F. **Projeto de Lei n. 4.717, de agosto de 1998**: disciplina as cooperativas habitacionais. Brasília: Secretaria Especial de Editoração e Publicação do Senado Federal., 1998.

MORAES, A. C. R.; COSTA, W. M. Geografia Crítica: a valorização do espaço. 3. ed. São Paulo: HUCITEC, 1993.

MORAIS, M. C. de; FERREIRA, A. L. de A.; CÂMARA, L. A. P. da. **A Produção imobiliária privada em Natal**: diferenciações sócio-espaciais. Natal, 2001. 23 p. Relatório de Pesquisa - Departamento de Arquitetura/UFRN.

MORAIS, M. C.; FERREIRA, A. L. A. Cooperativas habitacionais autofinanciadas: do gerenciamento público ao privado. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9., 2001, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPUR, 2001. v. 3, p. 1586-1595.

MP 135 ALTERA tributação das cooperativas. Disponível em: <<http://www.oces.org.br/htm>> Acesso em: 09 jan. 2004.

MÜLLER, A. Projeto de Lei n. 360, de 19 de março 1991. Introduz alterações na Lei n. 8.036, de 11 de maio de 1990, que dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. **Diário do Congresso Nacional**, Brasília, DF, 10 abr. 1991. Seção 1, p. 3503-3505.

NATAL. Disponível em : <<http://www.natal.rn.gov.br/sempla>>. Acesso em: 15 jun. 2004.

NATAL. **Lei do Plano Diretor da cidade de Natal**. Natal: IPLANAT, 1994.

NÍSIA Floresta. Disponível em: <<http://www.natal.rn.gov.br/sempla>>. Acesso em: 15 jun. 2004.

NONÔ, J. T. **Projeto de Lei n. 1.710-A, de 21 de setembro de 1999**: dispõe sobre auditoria contábil nas atividades de incorporações e construção de imóveis regidas pela Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Brasília: Secretaria Especial de Editoração e Publicação do Senado Federal, 1999.

OLIVEIRA, D. de P. R. **Manual de Gestão das Cooperativas**: uma abordagem prática. São Paulo: Atlas, 2001.

OLIVEIRA, N. et al. **Vazios urbanos em Porto Alegre**: uso capitalista do solo e implicações sociais. Porto Alegre: Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuses, 1989.

ORGANIZAÇÃO DAS COOPERATIVAS DO DISTRITO FEDERAL. **História do Cooperativismo no Distrito Federal**. Brasília, 1996.

ORGANIZAÇÃO das Cooperativas do Rio Grande do Norte. Disponível em: <<http://www.clientes.eol.com.br/ocern/index.htm>>. Acesso em: 13 abr. 2000.

ORGANIZAÇÃO DAS COOPERATIVAS BRASILEIRAS. **Censo das cooperativas brasileiras**: 1997. Brasília: OCB, 1998.

_____. **Manual de orientação para constituição de cooperativas**. Brasília: OCB, 1999.

_____. **Anuário do cooperativismo brasileiro**: 2000. Brasília: OCB, 2000.

_____. **Anuário do cooperativismo brasileiro**: 2001. Brasília: OCB, 2001.

PARNAMIRIM. Disponível em : <<http://www.natal.rn.gov.br/sempla>>. Acesso em 15 jun. 2004.

PAVIANI, Aldo (Org.). **Brasília, moradia e exclusão**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996.

PERIUS, V. F. **Cooperativismo e Lei**. São Leopoldo: Unisinos, 2001.

_____. **Nova Lei Cooperativista e as Cooperativas Habitacionais**: subsídio ao debate. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 18 nov. 2003.

PERUZZO, D. **Habitação**: controle e espoliação. São Paulo: Cortez, 1984.

PETIT, A. M. C. de M.. **A produção de moradias na cidade de Natal no período de 1977 a 1987**. 1990. 146 p. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional/Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1990.

PINHO, D. B. (Org.). **Tipologia cooperativista**. 3. ed. São Paulo: CNPq, 1996.

PIRES, M. L. L. S. Cooperativismo: limites e perspectivas na era da globalização. **Revista Universidade e Sociedade**, Brasília, ano 7, n. 14, p. 78-84.

POLONIO, W. A. **Manual das Sociedades Cooperativas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

POMAR, W. A favelização de um país. **Correio da Cidadania**, São Paulo, 27jan. / 02 fev. 2001.

PRINCÍPIOS. Disponível em: <[http // www.ocb.org.br](http://www.ocb.org.br)>. Acesso em: 28 nov. 2000.

PRINCÍPIOS cooperativistas. Disponível em: <<http://www.oces.org.br.htm>>. Acesso em: 09 jan. 2004.

PT QUER novo ministério para política urbana. Disponível em: http://www.uol.com.br/aprendiz/n_noticias-. Acesso em: 09 jan. 2003.

RECH, D. **Cooperativas**: uma alternativa de organização popular. Rio de Janeiro: DP&A, 2000.

RIBEIRO, L. C. de Q.; AZEVEDO, S. de (Orgs.). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996.

RIBEIRO, L. C. de Q. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A. M. da (Org.). **Solo Urbano**: tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 29-47.

_____. Formação do capital imobiliário e a produção do espaço construído no Rio de Janeiro – 1870/1930. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 15, p. 05-31, 1985.

_____. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

_____. **O futuro das metrópoles**: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

RIOS, L. O. **Cooperativas brasileiras**: manual de sobrevivência & crescimento sustentável. 10 lições práticas para as cooperativas serem empresas bem sucedidas em mercados globalizados. São Paulo: STS, 1998.

ROLLEMBERG, F. **Projeto de Lei n.6.129-C, de 18 de dezembro de 1990**: estabelece diretrizes para uma Política Nacional de Habitação Rural e dá outras providências. Brasília, Secretaria Especial de Editoração e Publicação do Senado Federal, 1990.

ROLNIK, R. Brasil e o Habitat. In: GORDILHO-SOUZA, A. (Org.). **Habitar Contemporâneo**: novas questões no Brasil dos anos 90. (org.). Salvador: FAUFBA, 1997. p. 51 - 8.

SÃO Gonçalo do Amarante. Disponível em : <<http://www.natal.rn.gov.br/sempla>>. Acesso em 15 jun. 2004.

SÃO José do Mipibú. Disponível em: <<http://www.natal.rn.gov.br/sempla>>. Acesso em 15 jun. 2004.

SACHS, C. **São Paulo: políticas públicas e habitação popular**. São Paulo: EDUSP, 1999.

SALGADO, I. Caracterização dos promotores imobiliários que atuam na cidade de São Paulo (1977-1982). **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 21, p. 51-71, 1987.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. 7. ed. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SATISFAÇÃO do sócio é prioridade para cooperativa. **Morarbem**, Natal, p. 4. maio/jun. 2003.

SCHNEIDER, J. O. **Democracia, participação e autonomia cooperativada**. 2. ed. São Leopoldo: UNISINOS, 1999.

SECCO, A.; SQUEFF, L. A explosão da periferia. **Revista Veja**, Rio de Janeiro, ano 34, n. 3, p. 86-93, 2001.

SILVA, A. T. da. **Economia e Mercados: elementos de economia**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 1977.

_____. **Política social e cooperativas habitacionais**. São Paulo: Cortez, 1992.

SILVA, D. O. P. **Cooperativa Norteriogrândense de Habitação: plano de autofinanciamento e sistemática de funcionamento**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

SILVA, E. D. A. da. **A Caixa Econômica Federal e o financiamento habitacional a partir da extinção do BNH**. Entrevistador: Maria Cristina de Moraes. Natal, 2003. 1 cassete sonoro (60 min.).

SILVA, M. O. da. **Política Habitacional Brasileira: verso e reverso**. São Paulo: Cortez, 1989.

SILVA, L. I. L. da. **Discurso na solenidade de Comemoração do Dia Internacional do Cooperativismo - 2003**. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 18 nov. 2003.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil**. São Paulo: Alfa-Omega, 1979. p. 21-36.

SILVA, S. R. M.; SHIMBO, I. A identificação de interfaces entre os conceitos de desenvolvimento sustentável e os assentamentos habitacionais urbanos. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 8., 1999, Porto Alegre. **Anais ...** Porto Alegre: ANPUR, 1999. 1 CD-ROM.

SMETS, M. Louis van der Swelmen. El Logis-Floréal em Borsfort (1921-1929). In: DETHIER, Jean, GUIHEUX; Alain. **Visiones urbanas: Europa 1870 - 1993. la ciudad del artista, la ciudad del arquitecto.** Barcelona: Electa, 1994.

SOLOMON, M. Governo prevê investimentos menores no orçamento 2005. **Folha de São Paulo**, 31 ago. 2004, p A7.

TRIVINOS, A. N. S. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação.** São Paulo: Atlas, 1987.

UNIÃO corta verbas de projeto habitacional. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 26 dez. 2002. Caderno A, p. 4.

VANAZZI, A. **Projeto de Lei n. 466, de 20 de março de 2003: institui o Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais e dá outras providências.** Disponível em: <<http://intranet/sileg/integras/118957.htm>>. Acesso em: 24 jun. 2003.

VALENÇA, M. M.. **Globabituação.** São Paulo: Terceira Margem, 2001.

VALLADARES, L. do P. (Org.). **Repensando a Habitação.** Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Stúdio Nobel, 1998.

APÊNDICE A - ROTEIRO DE QUESTÕES/PERGUNTAS PARA ORIENTAR A COLETA DE DADOS NAS DIVERSAS FONTES

I. QUESTÕES GERAIS

1. Quando e como surgiu a cooperativa (origem)? De quem foi a iniciativa? Qual (is) a(s) motivação(ões)?
2. Como foi o processo de criação da cooperativa?
3. Qual o número de associados?
4. Quem pode se associar? A cooperativa é aberta ao público em geral ou é dirigida a um público específico?
5. O público alvo (demanda) é aquele que busca adquirir a casa própria ou já tem imóvel próprio?
6. Como é feito o cadastro dos interessados pela aquisição da casa própria? Quais os dados solicitados para a inscrição?
 - a) É realizada alguma avaliação da capacidade financeira do interessado para a formalização do termo de adesão ou a simples inscrição já é suficiente para o aceite?
 - b) É exigido comprovação de renda média familiar mensal?
 - c) A inscrição ocorre em geral ou é dirigida a um empreendimento?
7. Mesmo que não seja exigida a comprovação de renda média familiar para o ato de adesão, a cooperativa define/considera uma faixa de renda compatível com o valor da moradia como medida para evitar desistências, inadimplências, exclusão?
8. É levado em consideração quanto o cooperado pode comprometer (%) da renda média familiar mensal?
10. É cobrada taxa de adesão ao empreendimento? Se a resposta for SIM, qual o valor?
11. A taxa de administração é fixa ou varia no decorrer da execução do empreendimento?
12. O que ocorre quando um empreendimento é finalizado (execução e quitação do valor da moradia)? O grupo é desfeito? Qual a relação que fica entre proprietário e a cooperativa?
13. Qual é a estrutura administrativa da cooperativa?
14. A cooperativa adota a terceirização de serviços? Se a resposta for SIM, quais os serviços terceirizados?
15. Qual regime ou processo de construção adotado para a execução do empreendimento? Autoconstrução? Mutirão? Contratação de construtora e forma de contrato?
16. A cooperativa trabalha com custos aberto ou fechado?

17. Quem desempenha as funções/atividades abaixo discriminadas:
 - seleção e aquisição do terreno; elaboração e aprovação de projetos; cronograma físico; cronograma financeiro; apuração dos custos; captação, centralização e administração dos capitais dos consumidores/controla de fluxo de caixa; definição de estratégias de marketing; cobrança de mensalidades; comercialização do empreendimento; gestão financeira e contábil; administração/acompanhamento e fiscalização da obra.
18. A cooperativa adota caixa único ou por empreendimento?
19. Para a elaboração e lançamento de um empreendimento procura-se identificar as expectativas dos consumidores (associados) em relação às características/necessidades das moradias e localização?
20. O plano de autofinanciamento é estruturado como?
21. Os planos de autofinanciamento tem diferenciação em relação à forma de pagamento, ao prazo (nº de mensalidades e/ou parcelas) por empreendimento?
22. O financiamento é de responsabilidade exclusiva do cooperado?
23. Há possibilidades de utilizar recursos (financiamento) das contas vinculadas dos trabalhadores no FGTS?
 - a) E o financiamento pelo Crédito Associativo do SFH/Caixa Econômica?
 - b) É prevista e possível o uso da poupança individual do cooperativado vinculada ao FGTS?
24. Como é feita a comercialização da moradia? Através de:
25. Como é feita a correção do preço do imóvel, das parcelas e das mensalidades? Qual(is) o(s) índice(s) utilizado(s) para o reajuste?
26. Qual a periodicidade dos reajustes?
27. O que são considerados para o cálculo das mensalidades?
28. No caso de está previsto no empreendimento equipamentos coletivos e área de lazer, os custos estão incluídos no valor da moradia? E a infra-estrutura?
29. O pagamento das contribuições (mensalidades, taxas, parcelas) é administrado/contabilizado por carteiras independentes (por grupo/empreendimento) ou constitui um Fundo Único de todos os empreendimentos em andamento?
30. Em média qual a diferença, em %, do custo de uma unidade de moradia produzida pela cooperativa em relação a outras formas de produção de moradia do mercado imobiliário?
31. O cooperado só recebe a moradia após a integralização do pagamento dos custos totais da moradia?

32. O que é previsto (o que ocorre) quando há atraso na entrega da moradia, em função do prazo estabelecido?
33. Quando há sobra (ganhos) no término das obras, o que é feito?
34. É contratado seguro?
35. É previsto e adotado carência para casos em que o cooperado fique impedido, por justa causa, de efetuar o pagamento das mensalidades?
36. É possível transferir as cotas-parte já pagas?
36. Nos casos de inadimplência e exclusão como procede a cooperativa?
37. Como é feita a seleção e compra dos terrenos? Quais os parâmetros/requisitos utilizados?
38. O pagamento do terreno ocorre concomitantemente à execução do empreendimento ou previamente?
39. Há prazo de carência para o pagamento do terreno?
40. Como a cooperativa divulga seus serviços e os empreendimentos? Estratégias adotadas.
41. Para divulgação da cooperativa e dos empreendimentos, a cooperativa tem no seu quadro funcional pessoal especificado para isto ou contrata empresa ou autônomo?
42. Os valores pagos pelos serviços de propaganda e divulgação são computados na taxa de administração ou nos custos da obra?
43. Período necessário entre a aquisição do terreno e o lançamento do empreendimento? E entre o lançamento e início da execução da obra?
44. A constituição de grupos é demorada? Em média qual o tempo (meses) que vêm sendo necessário?
45. Qual o período que vem sendo demandado para viabilizar a entrega das chaves da moradia (da idealização à execução)?
46. A entrega das moradias ocorre de uma única vez (finalização de todas as unidades ao mesmo tempo) ou por etapas de acordo com o cronograma de execução?
48. Como são atribuídas/distribuídas as unidades?
49. O que ocorre o cooperado no caso de não aceitar o recebimento da unidade atribuída?
50. Como é o processo de ocupação?
51. E o registro em cartório?
52. Quais as vantagens, garantida por lei, da cooperativa habitacional?
53. E as desvantagens?
54. Do ponto de vista do padrão/características espaciais e acabamento, há diferença em relação a outras formas de produção de moradia do mercado imobiliário? E em relação à localização dos empreendimentos?

55. Qual a participação das cooperados no mercado imobiliário?
56. Qual a participação dos cooperados no processo de produção da obra? Participam da sua gestão?
57. Qual a periodicidade das Assembléias Gerais?

II. DADOS SOBRE OS EMPREENDIMENTOS

58. Número de empreendimentos por cooperativa.
59. Número de unidades por empreendimento.
60. Ano de lançamento, número de unidades entregues, fase/etapa atual.
61. Localização dos empreendimentos.
62. Tipologia
63. Área (m²) por unidade habitacional de acordo com o padrão e média por empreendimento?
64. Padrão das edificações?

II. QUESTÕES ESPECÍFICAS ÀS COOPERATIVAS HABITACIONAIS QUE ATUAM UTILIZANDO SERVIÇOS DE EMPRESAS DE ASSESSORIA TÉCNICA ÀS COOPERATIVAS HABITACIONAIS

65. Quanto representa, em termos percentuais, o valor pago por serviços de assessoria, em relação ao custo total do empreendimento?
66. Como é feita a gestão dos empreendimentos? Qual a responsabilidade (atribuição/função) da cooperativa e da empresa de assessoria técnica?
67. Qual o papel/função desempenhado pela empresa de assessoria técnica às cooperativas?

**APÊNCICE B - ROTEIRO¹⁵² DE QUESTÕES PARA AS ENTREVISTAS COM OS
PRESIDENTES DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS:
CHAF-RN, COOPHAB/RN, MULTHCOOP E CNH**

- 1- Quando e como surgiu a cooperativa (origem)? De quem foi a iniciativa? Qual (is) a(s) motivação(es)? Como foi o processo de criação da cooperativa?
2. Como funciona o sistema de financiamento dos empreendimentos promovidos por esta cooperativa? É só o autofinanciamento através dos associados ou utiliza outras formas (SFH, FGTS do cooperado)? Há ou já houve algum tipo de parceria com o poder público ou ONGs?
 - 2.1. O plano de autofinanciamento é estruturado como?
3. Qual a relação desta cooperativa com o INOCOOP-RN e entidades/órgãos do sistema cooperativista (OCERN, FECOOHAB/RN, OCB)?
4. Qual a relação/inserção desta cooperativa com o mercado imobiliário no que se refere, entre outros a: construtoras, imobiliárias, corretoras?
 - 4.1. Qual a diferença (%) de preço entre as unidades produzidas pela cooperativa e outras forma de produção de moradia do mercado imobiliário habitacional?
 - 4.2. Qual a participação (%) da cooperativa na produção do mercado imobiliário?
 - 4.3. Há diferença no padrão dos imóveis face ao barateamento da construção?
5. Processo de definição e execução da obra.
 - 5.1. Quais os critérios/processo utilizados para a definição dos empreendimentos (público alvo, padrão do empreendimento, localização - escolha do terreno)?
 - 5.2. Quem elabora o projeto?
 - 5.3. O início da execução da obra está condicionado a que? Pagamento do terreno? N° mínimo (%) de unidades vendidas?
 - 5.4. Quem executa? A própria cooperativa ou construtoras?

¹⁵² Dadas as especificidades de cada cooperativa e novidades surgidas no decorrer das entrevistas, o roteiro não foi, necessariamente, seguido na ordem ou mesmo sem alterações.

- 5.5. E a definição de prazo (s) de entrega de unidades (etapas) e do empreendimento (inclusive com equipamentos de lazer e comunitários)? É considerado o lançamento ou início da obra?
6. Exige-se um renda mínima e comprovação da mesma?
7. Que critérios/elementos são utilizados para definição do número e valores das prestações mensais, bem como para atualização/aumento dos valores das mesmas?
 - 7.1. A cooperativa trabalha com custo aberto ou fechado?
8. Com que faixa de renda esta cooperativa atua? Há empreendimentos direcionados para atender a demanda por habitação de interesse social? Se não há, justificar.
9. A entrega das unidades residenciais só ocorre com a integralização de todas as prestações?
10. Qual a sua opinião sobre a atual legislação cooperativista? Quais os problemas?
 - 10.1. Em relação à tributação, há isenções? Se há quais?
11. Qual a receptividade do público e do setor da construção civil em relação às cooperativas habitacionais?
12. Como a cooperativa divulga os empreendimentos? Estratégias adotadas.
 - 12.1. Para divulgação da cooperativa e dos empreendimentos, a cooperativa tem no seu quadro funcional pessoal especificado para isto ou contrata empresa ou profissional autônomo?
 - 12.2. Esta cooperativa utiliza campanhas publicitárias? Se utiliza, especificar que tipo e objetivos?
 - 12.3. Os valores pagos pelos serviços de propaganda e divulgação são computados na taxa de administração ou nos custos da obra?
13. Como vê o momento atual das cooperativas habitacionais autofinanciáveis, situando, em especial o desempenho desta cooperativa? Vantagens e desvantagens.
14. O que seria necessário para baratear o custo da produção habitacional cooperada?
15. Qual o papel que essa cooperativa vem desempenhando na promoção da casa própria, em especial para população de menor renda? Quais as perspectivas?
16. Quais as perspectivas, no atual governo, para financiamento de habitação, em especial para a de interesse social?

**APÊNDICE C - ROTEIRO¹⁵³ DE QUESTÕES PARA A ENTREVISTA COM A
DIRETORA FINANCEIRA DA CNH, DJANIRA OLIVEIRA PAIVA
DA SILVA**

1. Qual a sistemática de funcionamento da CNH: atribuições da CNH e das construtoras?
2. Qual a sistemática adotada em relação à compra de materiais de construção?
3. Os trabalhadores que executam as obras têm vínculo empregatício com quem? Construtora ou CNH?
4. Qual a relação entre a sistemática de funcionamento adotada pela CNH e isenção ou taxação de impostos? E as obrigações trabalhistas?
5. Como avalia a comercialização e execução das obras lançadas pela CNH, levando-se em consideração as metas estabelecidas?
6. Como você está diretamente envolvida com a questão financeira, como avalia as perspectivas para as cooperativas habitacionais atuarem em relação à oferta de habitação de interesse social?
7. Quais as perspectivas, no atual governo, para financiamento de habitação, em especial para a de interesse social?

¹⁵³ Em função do desenrolar da entrevista houve alterações no conteúdo das questões.

APÊNDICE D - ROTEIRO¹⁵⁴ DE QUESTÕES PARA A ENTREVISTA COM O PRESIDENTE DA CONFHAB, DA FECOHARN E EX- PRESIDENTE DA COOPHAB/RN, JAIME CALADO

1. Como está o desenvolvimento das cooperativas habitacionais no Brasil? Em especial, como se situam, neste quadro, as cooperativas que atuam através do autofinanciamento? Vantagens e desvantagens?
2. Qual a sua opinião sobre a atual legislação cooperativista? Quais os problemas? Em relação à tributação, há isenções? Se há quais?
3. Quais as perspectivas para o sistema de cooperativas habitacionais no governo Lula?
4. E a habitação de interesse social? Como contemplar o segmento populacional de baixa renda nos programas das cooperativas habitacionais que atuam através do autofinanciamento? As cooperativas habitacionais podem vir a se constituir uma alternativa para a habitação de interesse social?
5. Você foi fundador da COOPHABRN, é presidente da FECOHARN. Como você avalia aqui no RN o desenvolvimento do sistema cooperado de produção da moradia através do autofinanciamento, que surgiu com a CHAF-RN em 1993? E as perspectivas?
6. Enquanto uma entidade integrante do sistema cooperativista nacional, como está a atuação da FECOHARN? Pelos dados, declarações dos presidentes das cooperativas, avalio que falta integração entre as cooperativas? Como você vê isto?
7. Qual a receptividade do público em relação ao sistema cooperativista e, em especial o ramo habitacional?
8. Qual a inserção e relação (receptividade) da cooperativas habitacionais no mercado imobiliário (construtoras, imobiliárias, corretoras)?
9. Quais as perspectivas, no atual governo, para financiamento de habitação, em especial para a de interesse social?

¹⁵⁴ Em função do desenrolar da entrevista houve alterações no conteúdo das questões.

APÊNDICE E - ROTEIRO¹⁵⁵ DE QUESTÕES PARA A ENTREVISTA COM A SUPERINTENDENTE DO INOCOOP-RN, MARIA DO ROSÁRIO PORPINO DIAS

1. Qual (ais) e quando (data) ocorreram as mudanças significativas na estrutura do INOCOOP, antes e, principalmente, posterior à extinção do BNH? Em que sentido se fizeram essas mudanças? O que mudou com a extinção do BNH?
2. Qual (ais) a (s) diferença (s) entre o modelo de cooperativa habitacional instituído a partir do BNH e após a sua extinção, em especial o modelo de cooperativas habitacionais autofinanciáveis? Vantagens e desvantagens.
3. Qual a relação do INOCOOP-RN com as cooperativas habitacionais, em especial com aquelas que adotam o sistema de autofinanciamento, destacando o atual momento?
4. Qual a relação do INOCOOP-RN com as empresas e agentes que atuam no mercado imobiliário?
5. Qual a relação do INOCOOP-RN com os agentes financeiros?
6. O INOCOOP-RN, ainda, adquire terras (banco de terra)?
7. A iniciativa de lançar empreendimentos parte de quem (do usuário, construtoras, próprio INOCOOP, etc)?
8. Fale do desempenho do INOCOOP-RN no momento atual?
9. As cooperativas habitacionais podem vir a se constituir uma alternativa para a habitação de interesse social?
10. Quais as perspectivas, no atual governo, para financiamento de habitação, em especial para a de interesse social?

¹⁵⁵ Em função do desenrolar da entrevista houve alterações no conteúdo das questões.

**APÊNDICE F - ROTEIRO DE QUESTÕES¹⁵⁶ PARA A ENTREVISTA COM O
EX-PRESIDENTE DO SINDUSCON/RN, JOSÉ ANÍBAL
MESQUITA DE BARBALHO¹⁵⁷**

1. Qual era a situação da construção civil e do mercado imobiliário à época (1993) do surgimento da primeira cooperativa habitacional autofinanciável?
2. E as fontes de financiamento à época? Quais eram?
3. Tendo como parâmetro a questão anterior, qual era o quadro quando do momento da criação, em 2001, da CNH da qual você foi um dos idealizadores e fundadores, ocasião em que você exercia a função de presidente do SINDUSCON?
4. Como este sindicato vê a existência e atividades das cooperativas habitacionais autofinanciáveis?
5. Como o sindicato avalia a relação que as cooperativas habitacionais autofinanciáveis mantêm com o setor da construção civil?
6. Como este sindicato vê a crise habitacional, em especial a demanda por habitação popular?
 - 5.1. E as perspectivas/alternativas para se combater a crise habitacional no atual governo?
 - 5.2. Como este sindicato situa as cooperativas habitacionais, autofinanciadas ou não, nesse processo?

¹⁵⁶ Dado o desenrolar da entrevista, as questões acima serviram de roteiro para orientação, sem, necessariamente, manter a sequência ou limitar-se às mesmas.

⁶ O engenheiro José Aníbal Mesquita de Barbalho é presidente da Construtora Racional que é conveniada à CNH e foi um dos fundadores desta cooperativa. À época era presidente do SINDUSCON. Participou, também, da discussão para a criação da MULTHCOOP em 1998.

**APÊNDICE G - ROTEIRO¹⁵⁸ DE QUESTÕES PARA AS ENTREVISTAS COM
TÉCNICOS DA ÁREA DE HABITAÇÃO DA CEF-RN**

GIDUR - Gerência de Filial de Desenvolvimento Urbano - Setor Privado
Veneranda Maria Gomes Franco Lopes
Elizabeth Dantas Araújo da Silva

GIDUR - Gerência de Filial de Desenvolvimento Urbano - Setor Público
Maria da Guia Bezerra (Supervisor de apoio ao Desenvolvimento Urbano).

Supervisão de Habitação da CEF-RN
Maurício Américo Machado

1. Qual o quadro do Sistema Financeiro da Habitação no início da década de 1990 e a partir de 2000?
2. Quais os programas habitacionais (linhas de financiamento) existentes atualmente, especificando a renda exigida, público alvo e para que setor (público ou privado)? Que programas o atual governo lançou?
3. Há alguma linha de financiamento diretamente dirigida para programas habitacionais do poder público (municipal e estadual)?
4. Quais os problemas enfrentados pela maioria dos que procuram financiamento para habitação popular,
5. Há algum programa (linha de crédito) específico destinado às cooperativas habitacionais em geral?
6. Quais as perspectivas, no atual governo, para financiamento de habitação, em especial para a de interesse social?
7. O governo Lula, no discurso, está resgatando o discurso da importância das cooperativas habitacionais, mas até agora, nas fontes oficiais, não identifiquei nada de concreto. A CEF tem alguma informação? Quais as perspectivas?

¹⁵⁸ Dadas as especificidades dos cargos de cada entrevistado e tempo de atuação na CEF-RN, bem como novidades surgidas no decorrer das entrevistas, o roteiro foi passível de alterações.

APÊNDICE H - TORRE DO SUL



a) Entrada do condomínio



b) Bloco de apartamentos



c) Bloco de apartamentos



d) Entrada para um dos blocos de apartamentos



e) Área livre



f) Rua de acesso ao condomínio

FICHA TÉCNICA 1

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1993

Endereço: Rua Presbítero Porfêrio Gomes da Silva, 1757, Capim Macio. Natal-RN.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador

Número de unidades: 24 unidades

Número de quartos: 2 quartos

Área útil: 61,37 m²

Autor do projeto: Eudes Gaalvão Montenegro

Data das fotos: 11/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE I - SERRA DO CABUGI I



a) Entrada do condomínio



b) Blocos de apartamentos



c) Blocos de apartamentos



d) Disposição dos blocos



e) Área de lazer



f) Vista parcial do condomínio

FICHA TÉCNICA 2

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1993

Endereço: Rua Itarana, 265, Neópolis. Natal/RN.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador

Número de unidades: 108

Número de quartos: Tipo A – 2 quartos c/ dep. empregada; Tipo B – 2 quartos s/ dep. empregada.

Área útil: Tipo A – 66,15 m²; Tipo B – 56,21 m²

Autor do projeto: Arq. Rosa Pinheiro

Data das fotos: 10/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE J - RESIDENCIAL NEÓPOLIS



a) Entrada do condomínio



b) Blocos de apartamentos – vista frontal



c) Blocos de apartamentos – vista posterior



d) Disposição dos blocos



e) Area livre do condomínio



f) Vista parcial do interior do condomínio

FICHA TÉCNICA 3

Cooperativa: CHAF/RN
 Ano de lançamento: 1994
 Endereço: Rua Sebastião Barreto, 91, Neópolis. Natal-RN.
 Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador
 Número de unidades: 102 unidades
 Número de quartos: 3 quartos, sendo 1 suíte.
 Área útil: 63,66 m²
 Autor do projeto: Arq. Ícaro Cardoso
 Data das fotos: 11/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE L - CONJUNTO JARDIM PETRÓPOLIS



a) Vista do conjunto



b) Disposição das unidades habitacionais



c) Unidade habitacional



d) Disposição das unidades habitacionais



e) Unidades habitacionais reformadas



f) Área livre

FICHA TÉCNICA 4

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1994

Endereço: A 600m da BR-101 norte; Distrito Industrial. São Gonçalo do Amarante.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador

Número de unidades: 108 unidades

Número de quartos: Tipo A – 2 quartos c/ dep. empregada; Tipo B – 2 quartos s/ dep. empregada.

Área útil: Tipo A – 66,15 m²; Tipo B – 56,21 m².

Autor do projeto: Gleice Azanbuja Elali

Data das fotos: 10/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE M - RESIDENCIAL NORMANDIA



a) Entrada do condomínio



b) Unidade habitacional



c) Unidade habitacional em construção



d) Disposição das unidades habitacionais



e) Rua que margeia o condomínio



f) Área livre no terreno do condomínio

FICHA TÉCNICA 5

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1995

Endereço: Rua Francisco Simplicio, 305. Vila de Ponta Negra, Ponta negra. Natal-RN.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador

Número de unidades: 58 unidades

Número de quartos: 2 quartos(1 suíte) e dep. emp. reversível.

Área útil: 63,66 m²

Autor do Projeto: Arq. Ícaro Cardoso

Data das fotos: 12/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE N - RESIDENCIAL JARDINS DE ARUANDA



a) Entrada do condomínio



b) Unidade habitacional – vista frontal



c) Disposição das unidades habitacionais



d) Área livre



e) Disposição das unidades habitacionais



f) Avenida em frente ao condomínio

FICHA TÉCNICA 6

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1995

Endereço: Av. Maria Lacerda Montenegro, 387. Nova Parnamirim.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador

Número de unidades: 144 unidades

Número de quartos: Tipo A - 2 quartos e dep.emp. reversível; Tipo B - 2 quartos.

Área útil: Tipo A - 63,66 m², Tipo B - 44,89.

Autor do projeto: Arq. Eudes Galvão Montenegro

Data das fotos: 13/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE O - RESIDENCIAL CUNHAÚ



a) Entrada do condomínio



b) Unidade habitacional



c) Área livre



d) Unidade habitacional



e) Rua de acesso ao condomínio



f) Área livre no entorno do condomínio

FICHA TÉCNICA 7

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1995

Endereço: Rua Itarana, 265. Neópolis. Natal-RN.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador Número de unidades: 60 unidades

Número de quartos: 2 quartos

Área útil: 44,89 m²

Autor do projeto: Arq. Eudes Galvão Montenegro

Data das fotos: 10/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE P - CONJUNTO CANDEIAS



a) Unidade habitacional



b) Disposição das unidades habitacionais



c) Unidade habitacional



d) Área livre



e) Área livre



f) Casas já reformadas

FICHA TÉCNICA 8

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1995

Endereço: Rua Cândido Martins c/ Av. Oscar Ramalho. Rosa Dos Ventos. Parnamirim.

Tipologia: Conjunto Habitacional (casas isoladas)

Número de unidades: 120 unidades

Número de quartos: Tipo A - 3 quartos; Tipo B - 2 quartos; Tipo C - 1 quarto.

Área útil: Tipo A - 52,80 m²; Tipo B - 40,40 m²; Tipo C - 32,06 m².

Autor do projeto: Arq. Eudes Galvão Montenegro e Arq. A. Coutinho

Data das fotos: 14/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE Q- CHACON RESIDENCE



a) Entrada do condomínio



b) Unidade habitacional



c) Vista frontal das três torres de apartamentos



e) Área de lazer do condomínio



d) Garagem do condomínio

FICHA TÉCNICA 9

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1996

Endereço: Rua Des. Túlio Bezerra de Melo, 3606. Candelária. Natal-RN.

Tipologia: Torres de apto

Número de unidades: 96 unidades

Número de quartos: 3 quartos

Área útil: 125,56 m²

Autor do projeto: Arq. Raglan Gondim e Marco

Data das fotos: 26/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE R - RESIDENCIAL SOLAR DA VILA



a) Bloco de apartamentos



b) Blocos de apartamentos e canteiro de obras



c) Blocos de apartamentos



d) Canteiro de obras e área destinada para lazer



e) Conjunto de blocos do condomínio

FICHA TÉCNICA 10

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1996

Endereço: Rua Manoel Alves, 197. Ponta Negra. Natal-RN.

Tipologia: Bl. aptº em cond. c/ pilotis e elevador

Número de unidades: 168 unidades

Número de quartos: 2 quartos

Área útil: 44,89 m²

Autor do projeto: Arq. Eudes Galvão Montenegro

Data das fotos: 11/03/2003 e 12/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE S - RESIDENCIAL URUAÇU I



a) Entrada do condomínio



b) Blocos de apartamentos



c) Vista lateral do bloco de apto.



d) Garagens descobertas do condomínio



e) Área de lazer

FICHA TÉCNICA 11

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1996

Endereço: Rua Abel Cabral, 484. Pitimbu. Natal-RN.

Tipologia: Bl. aptº em cond. c/ pilotis e elevador

Número de unidades: 88 unidades

Número de quartos: 2 quartos (1suíte), dep.reversível.

Área útil: 61,22 m²

Autor do projeto: Arq. Jorge Ramalho Neto

Data das fotos: 13/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE T - RESIDENCIAIS URUAÇU II, III, IV e V.



a) Vista dos blocos de apartamentos – obra inacabada



c) Blocos com obra paralisada



e) Fundação de um dos blocos



b) Bloco em fase de construção



d) Canteiro de obras

NOTA: Esta ficha técnica refere-se a quatro empreendimentos, em função de terem o mesmo projeto arquitetônico e estão localizados em uma mesma área (quadra).

FICHA TÉCNICA 12

Cooperativa: CHAF/RN
 Ano de lançamento: 1996
 Endereço: Rua Abel Cabral, Pitimbu. Nata-RN.
 Tipologia: Bl. aptº em cond. c/ pilotis e elevador
 Número de unidades: 88 unidades
 Número de quartos: 2 quartos (1suíte), dep.reversível.
 Área útil: 61,22 m²
 Autor do projeto: Arq. Jorge Ramalho Neto
 Data das fotos: 13/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE U - CRISTAL RESIDENCE



a) Entrada do condomínio



c) Área de lazer do condomínio



e) Garagem do condomínio



b) Torre de apartamentos



d) Salão de festas do condomínio

FICHA TÉCNICA 13

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1996

Endereço: Av. Nascimento de Castro, 1795. Lagoa Nova. Natal-RN

Tipologia: Torres de apartamentos

Número de unidades: 30 unidades

Número de quartos: 3 quartos (1suíte).

Área útil: 86,51 m²

Autor do projeto: Arq. Paulo Macedo

Data das fotos: 11/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE V - RESIDENCIAL SEYCHELLES



a) Entrada do condomínio



c) Área livre



d) Área livre



b) Vista do bl. de apartamentos



e) Vista do bl. de apartamentos

FICHA TÉCNICA 14

Cooperativa: CHAF/RN
 Ano de lançamento: 1997
 Endereço: Rua Pinto Martins, 1044. Petrópolis.
 Tipologia: Bloco isolado de apartamento.
 Número de unidades: 14 unidades
 Número de quartos: 3 quartos (1suíte) e dep. empregada.
 Área útil: 105,81 m²
 Autor do projeto: Arq. Carlos Ribeiro Dantas
 Data das fotos: 12/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APENDICE X - RESIDENCIAL CHEVERNY



a) Panfleto promocional – vista da torre de apartamentos.



b) Entrada do condomínio



c) Torre de apartamentos - obra paralisada



d) Local da garagem



e) Local da área de lazer

FICHA TÉCNICA 15

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1997

Endereço: Rua Romualdo Galvão. Lagoa Nova. Natal-RN.

Tipologia: Bloco isolado de apartamento

Número de unidades: 47 unidades

Número de quartos: 3 suites (1 master) e dep. emp.

Área útil: 117,48 m²

Autor do projeto: Arq. Nelson Araújo

Data das fotos: 11/03/2003 e 12/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE Z - LA ROCHELLE RESIDENCE



a) Panfleto promocional



b) Torre de apartamentos – obra paralisada



c) Pavimento térreo – obra paralisada



d) Torre de apartamentos – vista posterior



e) Área livre

FICHA TÉCNICA 16

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1998

Endereço: Rua Leonora Armstrong. Ponta Negra. Natal-RN.

Tipologia: Torres de apartamento

Número de unidades: 48 unidades

Número de quartos: Tipo A - 2 quartos; Tipo B - 2 quartos; Tipo C - 1 quarto, Tipo D - 1 quarto.

Área útil: Tipo A - 62,80 m²; Tipo B - 55,24; Tipo C - 46,30; Tipo D - 38,67.

Autor do projeto: Arq. Eudes Galvão Montenegro

Data das fotos: 12/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AA - MORADA MANDACARU



a) Panfleto promocional



b) Torre de apartamentos



c) Pavimento térreo/ garagem



d) Complexo Mandacaru



e) Vista parcial da obra

FICHA TÉCNICA 17

Cooperativa: CHAF/RN
 Ano de lançamento: 1998
 Endereço: Avenida Airton Sena, Capim Macio.
 Tipologia: Torres de aptos
 Número de unidades: 48 unidades
 Número de quartos: 3 q (1suíte) e dep. emp. reversível
 Área útil: 88,18 m²
 Autor do projeto: Arq. Carlos Ribeiro Dantas.
 Data das fotos: 10/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AB - MANDACARU RESIDENCE



a) Panfleto promocional



b) Obra paralisada



c) Unidade Habitacional – obra paralisada



d) Obra paralisada

FICHA TÉCNICA 18

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1998

Endereço: Avenida Airton Sena. Capim Macio.

Tipologia: Torres de aptos

Número de unidades: 48 unidades

Número de quartos: Tipo - 1 quarto; Sudio - 1 quarto; Conj. - 2 quarto.

Área útil: Tipo - 40,38 m²; Studio - 19,50 m²; Conj. - 59,92.

Autor do projeto: Arq. Carlos Ribeiro Dantas

Data das fotos: 10/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AC - RESIDENCIAL CARIELLO



a) Panfleto promocional



b) Bloco de apartamento em construção



c) Bloco de apartamento – vista frontal e lateral



d) Acesso ao edifício

FICHA TÉCNICA 19

Cooperativa: CHAF/RN
 Ano de lançamento: 1999
 Endereço: Rua Cláudio Machado, 576. Petrópolis. Natal-RN.
 Tipologia: Bloco isolado de apto c/ pilotis e elevador
 Número de unidades: 10 unidades
 Número de quartos: 3 q (1suíte) e dep.emp. reversível
 Área útil: 79,87 m²
 Autor do projeto: Arq. Carlos Ribeiro Dantas.
 Data das fotos: 11/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AD - RESIDENCIAL TORREALBA



a) Entrada do condomínio



b) Canteiro de obras – obra paralisada



c) Terreno do edifício



d) Canteiro de obras



e) Local do condomínio



f) Local do condomínio

FICHA TÉCNICA 20

Cooperativa: CHAF/RN
 Ano de lançamento: 1999
 Endereço: Rua da Lagosta, 200. Ponta Negra. Natal-RN.
 Tipologia: Torres de aptos
 Número de unidades: 56 unidades
 Número de quartos: 3 quartos (1 suíte) e dep. emp. reversível
 Área útil: 80 m²
 Autor do projeto: Arq. Nelson Araújo
 Data das fotos: 11/03/2003 e 12/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AE - RESIDENCIAL VILLAMARINA PONTA NEGRA



a) Panfleto promocional



b) Local do edifício – obra paralisada



c) Local do edifício – obra paralisada



d) Local do edifício – obra paralisada

FICHA TÉCNICA 21

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 2000

Endereço: Av. Des. Antônio Florêncio de Queiroz. Ponta Negra. Natal-RN.

Tipologia: Torres de aptos

Número de unidades: 176 unidades

Número de quartos: Single - 2 quartos; Duplex - 3 quartos.

Área útil: Single - 101,24 m²; Duplex - 50,62 m²

Autor do projeto: Arq. Carlos Ribeiro Dantas

Data das fotos: 12/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AF - CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM PETRÓPOLIS



a) Entrada do conjunto



b) Unidade habitacional



c) Disposição das unidades habitacionais



d) Disposição das unidades habitacionais



e) Unidades habitacionais



f) Área livre

FICHA TÉCNICA 22

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 1995

Endereço: A 600m da BR-101 norte; Distrito Industrial. São Gonçalo do Amarante.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador

Número de unidades: 108 unidades

Número de quartos: Tipo A – 2 quartos c/ dep. empregada; Tipo B – 2 quartos s/ dep. empregada.

Área útil: Tipo A – 57 m²; Tipo B – 47,77 m²; Tipo C – 37,05 m².

Autor do Projeto: Eng. Andrews Jackson Nóbrega Gomes

Data das fotos: 25 e 27/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo.

APÊNDICE AG - RESIDENCIAL ITAMARATY



a) Entrada do condomínio



b) Unidade habitacional



c) Disposição das unidades habitacionais



d) Disposição das unidades habitacionais



e) Rua que margeia o condomínio



f) Área livre/lazer

FICHA TÉCNICA 23

Cooperativa: CHAF/RN

Ano de lançamento: 1995

Endereço: Av. Airton Sena, 1823. Nova Parnamirim. Parnamirim.

Tipologia: Bl. aptº em condomínio s/ pilotis e elevador

Número de unidades: 688 unidades

Número de quartos: Tipo A - 3 quartos (1 suíte); Tipo B - 2 quartos.

Área útil: Tipo A - 54,48 m²; Tipo B - 54,48 m².

Autor do projeto: Eng. Marcos Aguiar

Data das fotos: 19/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AH - ÍCARO RESIDENCIAL



a) Entrada do condomínio



b) Blocos de apartamentos



c) Blocos de apartamentos em construção



d) Disposição dos blocos de apartamentos



e) Área de lazer – parque infantil



f) Rua que margeia o condomínio

FICHA TÉCNICA 24

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 1995

Endereço: Estrada de acesso ao CATRE, Emaús, Parnamirim.

Tipologia: Bl. aptº em cond. c/ pilotis e elevador

Número de unidades: 160 unidades

Número de quartos: Tipo A - 3 quartos (1 suíte).

Área útil: 57,37 m²

Autor do projeto: Eng. Sonia Maria Cacho

Data das fotos: 14/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AI - RESIDENCIAL JOCKEY CLUBE



a) Vista parcial do conjunto



b) Unidade habitacional – tipo A



c) Unidade habitacional – tipo B



d) Unidade habitacional – tipo C



e) Disposição das unidades habitacionais



f) Área livre/ lazer – quadra poliesportiva

FICHA TÉCNICA 25

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 1997

Endereço: Av. Jockey Clube, Monte Castelo. Parnamirim.

Tipologia: Conjunto Habitacional de casas

Número de unidades: 940 unidades

Número de quartos: Tipo A - 3 quartos; Tipo B - 2 quartos; Tipo C - 1 quarto.

Área útil: Tipo A - 50,25 m²; Tipo B - 39,77 m²; Tipo C - 30,25 m².

Autor do projeto: Eng. Andrews Jackson Nóbrega Gomes.

Data das fotos: 15/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AJ - RESIDENCIAL JARDIM ITAMARATY



a) Vista parcial do condomínio



b) Bloco de apartamentos



c) Bloco de apartamentos em construção



d) Disposição dos blocos de apartamentos



e) Rua que margeia o condomínio



f) Área livre/ lazer - quadra

FICHA TÉCNICA 26

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 1998

Endereço: Av. Airton Sena, 2023. Nova Parnamirim. Parnamirim.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador

Número de unidades: 144 unidades

Número de quartos: 3 quartos(1 suíte)

Área útil: 54,48 m²

Autor do projeto: Eng. Marcos Aguiar

Data das fotos: 13/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AL - RESIDENCIAL COLINAS DO SOL



a) Entrada do condomínio



b) Blocos de apartamentos



c) Canteiro de obras e bloco de apartamentos



d) Disposição dos blocos de apartamentos



e) Área destinada a laser



f) Disposição dos blocos de apartamentos

FICHA TÉCNICA 27

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 1998

Endereço: Av. Maria Lacerda Montenegro, 1010. Nova Parnamirim. Parnamirim.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador

Número de unidades: 160 unidades

Número de quartos: 3 quartos (1 suíte)

Área útil: 63,74 m²

Autor do projeto: Eng. Demétrio Torres

Data das fotos: 13/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AM - CONDOMÍNIO JOCKEY CLUBE



a) Entrada do condomínio



b) Unidade habitacional – tipo A



c) Unidade habitacional – tipo B



d) Disposição das unidades habitacionais



e) Rua que margeia o condomínio



f) Área livre no interior do condomínio

FICHA TÉCNICA 28

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 1999

Endereço: Av. Jockey Clube, Monte Castelo, Parnamirim.

Tipologia: Casas em condomínio

Número de unidades: 450 unidades

Número de quartos: Tipo A - 3 quartos. Tipo B - 2 quartos

Área útil: Tipo A - 50,25 m²; Tipo B - 39,77 m²

Autor do projeto: Eng. Gabriel Galvão

Data das fotos: 14/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AN - CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE ZONA SUL



a) Vista parcial do conjunto



b) Unidade habitacional



c) Casas isoladas em quadras



d) Casas isoladas em condomínios



e) Rua que margeia o condomínio



f) Área de lazer – quadras poliesportiva

FICHA TÉCNICA 29

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 1999

Endereço: Rua João do Vale, Emaús (área de expansão urbana). Parnamirim.

Tipologia: Casas isoladas em quadras e em condomínios.

Número de unidades: 810 unidades

Número de quartos: Casas isoladas em quadras: Tipo A - 3 q. c/laje; Tipo B - 2 q. c/laje; Tipo C - 1q. c/laje; Casas em condomínios: Tipo D - 4 q. (dúplex); Tipo E - 3 q. (1 suíte); Tipo F - 2 q. c/ laje.

Área útil: Casas isoladas em quadras: Tipo A - 50,25 m²; Tipo B - 40,66 m²; Tipo C - 40,66 m²; Casas em condomínios: Tipo D - 67,17 m²; Tipo E - 53,38 m²; Tipo F - 40,66 m².

Autor do projeto: Eng. Andrews Jackson Nóbrega Gomes.

Data das fotos: 18/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AO - RESIDENCIAL CIDADE DOS JARDINS I e II



a) Entrada do conjunto



b) Casas em condomínio



c) Unidade habitacional - duplex



d) casas isoladas em quadra



e) Unidade habitacional - duplex



f) Via do conjunto

FICHA TÉCNICA 30

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 1999

Endereço: Av. Maria Lacerda Montenegro (3Km do início da avenida), Nova Parnamirim. Parnamirim.

Tipologia: Casas isoladas em quadras e em condomínios.

Número de unidades: 1 000 unidades

Número de quartos: Casas isoladas em quadras: Tipo A - 3 q. c/laje; Tipo B - 2 q. c/laje; Tipo C - 4q. (dúplex); Casas em condomínios: Tipo D - 3 q. (1 suíte); Tipo E - 3 q. c/laje; Tipo F - 2 q. c/ laje.

Área útil: Casas isoladas em quadras: Tipo A - 47,58 m²; Tipo B - 37,67 m²; Tipo C - 73,31 m²; Casas em condomínios: Tipo D - 53 m²; Tipo E - 47,58 m²; Tipo F - 37,67 m².

Autor do projeto: Eng. Newton Coelho

Data das fotos: 13/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AP - RESIDENCIAL JARDIM DAS NAÇÕES



a) Casas em condomínio



b) Unidade habitacional



c) Unidade habitacional em construção



d) Disposição das unidades habitacionais



e) Unidade Habitacional



f) Disposição das unidades habitacionais

FICHA TÉCNICA 31

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 2000

Endereço: Av. Maria Lacerda Montenegro (3Km do início da avenida), Nova Parnamirim. Parnamirim.

Tipologia: Casas isoladas em quadras e em condomínios.

Número de unidades: 644 unidades

Número de quartos: Casas isoladas em quadras: Tipo A - 3 q. c/ laje; Tipo B - 2 q. c/ laje; Casas em condomínio: Tipo C - 3 q. (1 suíte); Tipo D - 2 q. c/ laje.

Área útil: Casas isoladas em quadras: Tipo A - 53 m² ; Tipo B - 40,43 m² ; Casas em condomínio: Tipo C – 53 m² ; Tipo D - 40,43 m².

Autor do projeto: Eng. Newton Coelho

Data das fotos: 14/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AQ - ESPLANADA DOS JARDINS



a) Panfleto promocional



b) Local do empreendimento



c) Local do empreendimento



d) Local do empreendimento

FICHA TÉCNICA 32

Cooperativa: COOPHAB/RN

Ano de lançamento: 2002

Endereço: Avenida Maria Lacerda Montenegro (3 km do início da avenida). Nova Parnamirim. Parnamirim.

Tipologia: Bl. aptº em cond. s/ pilotis e elevador

Número de unidades: unidades

Número de quartos: Tipo A - 3 quartos (1 suíte); Tipo - 2 quartos

Área útil: Tipo A - 63,82 m²; Tipo B - 47,36 m²

Autor do projeto: Eng. Newton Coelho.

Data das fotos: 14/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AR - JARDIM PLANALTO



a) Placas informativas do conjunto



b) Unidade habitacional



c) Disposição das unidades habitacionais



d) Disposição das unidades habitacionais



e) Rua no interior do conjunto



f) Rua de acesso ao conjunto

FICHA TÉCNICA 33

Cooperativa: MULTHCOOP

Ano de lançamento: 2000

Endereço: Rua Agrestina com a Rua Abrelândia, Planalto, Natal-RN.

Tipologia: Conjunto Habitacional (casas isoladas)

Número de unidades: 80 unidades

Número de quartos: 1 quarto

Área útil: 37,20 m²

Autor do projeto: Arq. Carlos Ribeiro Dantas

Data das fotos: 26/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AS - RESIDENCIAL PORTO SALINAS



a) Panfleto promocional



b) Placa informativa do empreendimento



c) Local do empreendimento – obra em andamento



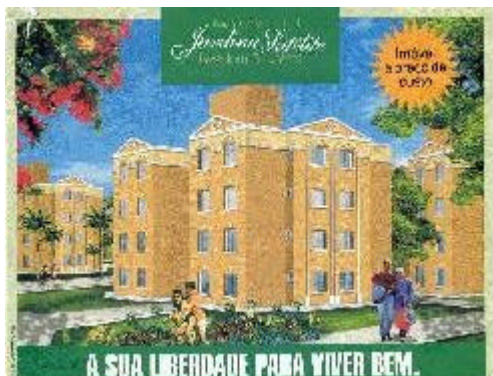
d) Local do empreendimento – obra em andamento

FICHA TÉCNICA 34

Cooperativa: CNH
 Ano de lançamento: 2002
 Endereço: Rua Silvio Pedrosa, Areia Preta. Natal-RN.
 Tipologia: Torre de apartamentos.
 Número de unidades: 40 unidades
 Número de quartos: 3 suítes
 Área útil: 1º ao 18º: A - 169,27 m²; B - 170,47 m² / 19º e 20º: 173,35 m².
 Autor do Projeto: Arq. Carlos Ribeiro Dantas
 Data das fotos: 11/03/2003

Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AT - JARDIM SATÉLITE



a) Panfleto informativo



b) Rua de acesso ao empreendimento



c) Placa informativa do empreendimento



d) Blocos de apartamentos em obra



e) Blocos de apartamentos em obra



f) Área livre a ser ocupada

FICHA TÉCNICA 35

Cooperativa: CNH

Ano de lançamento: 2002

Endereço: Rua dos Caiapós, 2004. Pintimbu. Natal-RN.

Tipologia: Bloco de apartamento em condomínio s/ pilotis e elevador.

Número de unidades: 192 unidades

Número de quartos: 2 quartos sem dependência

Área útil: 44 m²

Autor do projeto: Arq. Ana Mendonça

Data das fotos: 18/03/2003

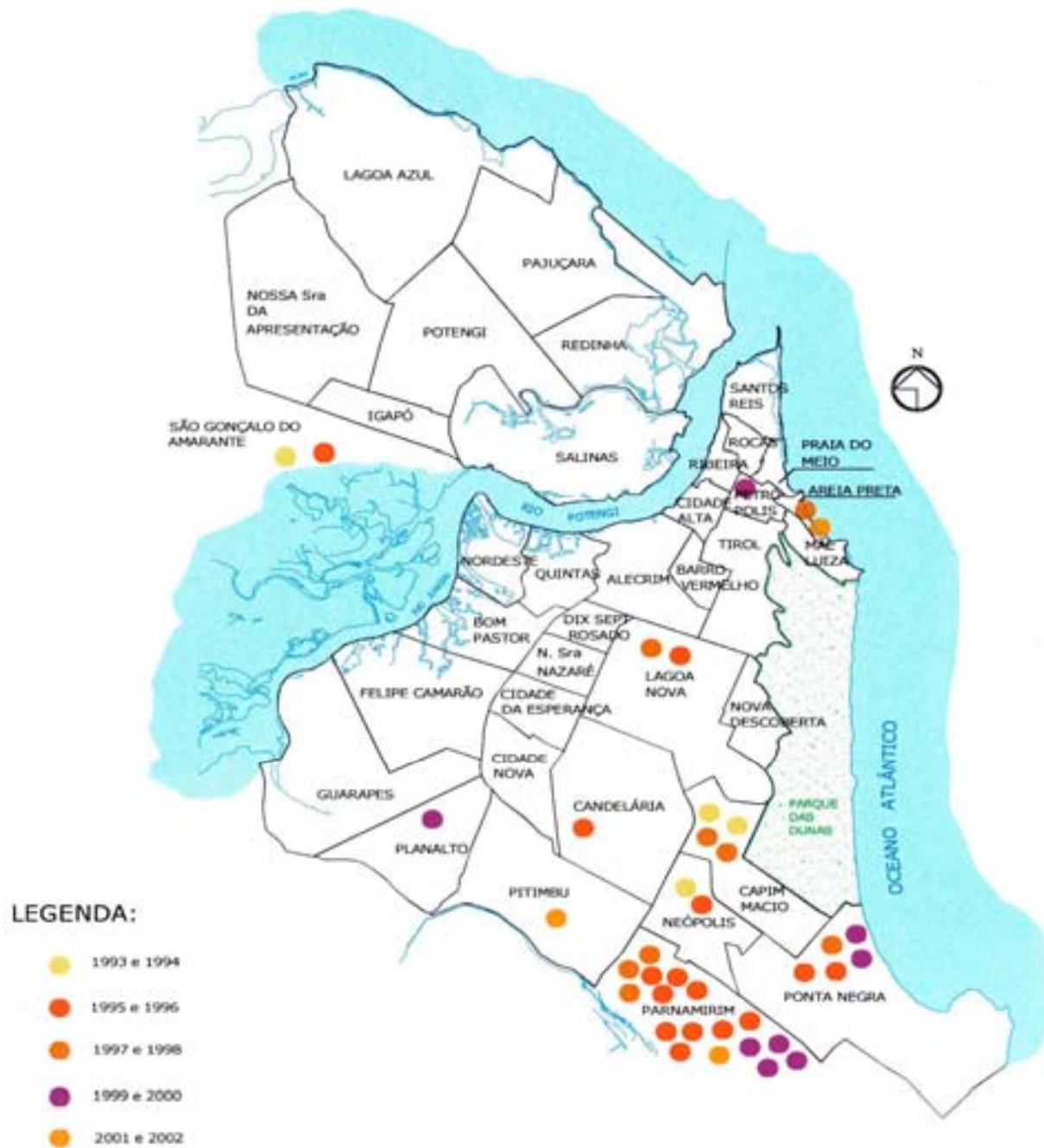
Crédito: Adriana Castro de Araújo

APÊNDICE AU - RMN: LANÇAMENTOS DOS EMPREENDIMENTOS
HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS
POR COOPERATIVA - 1993-2002



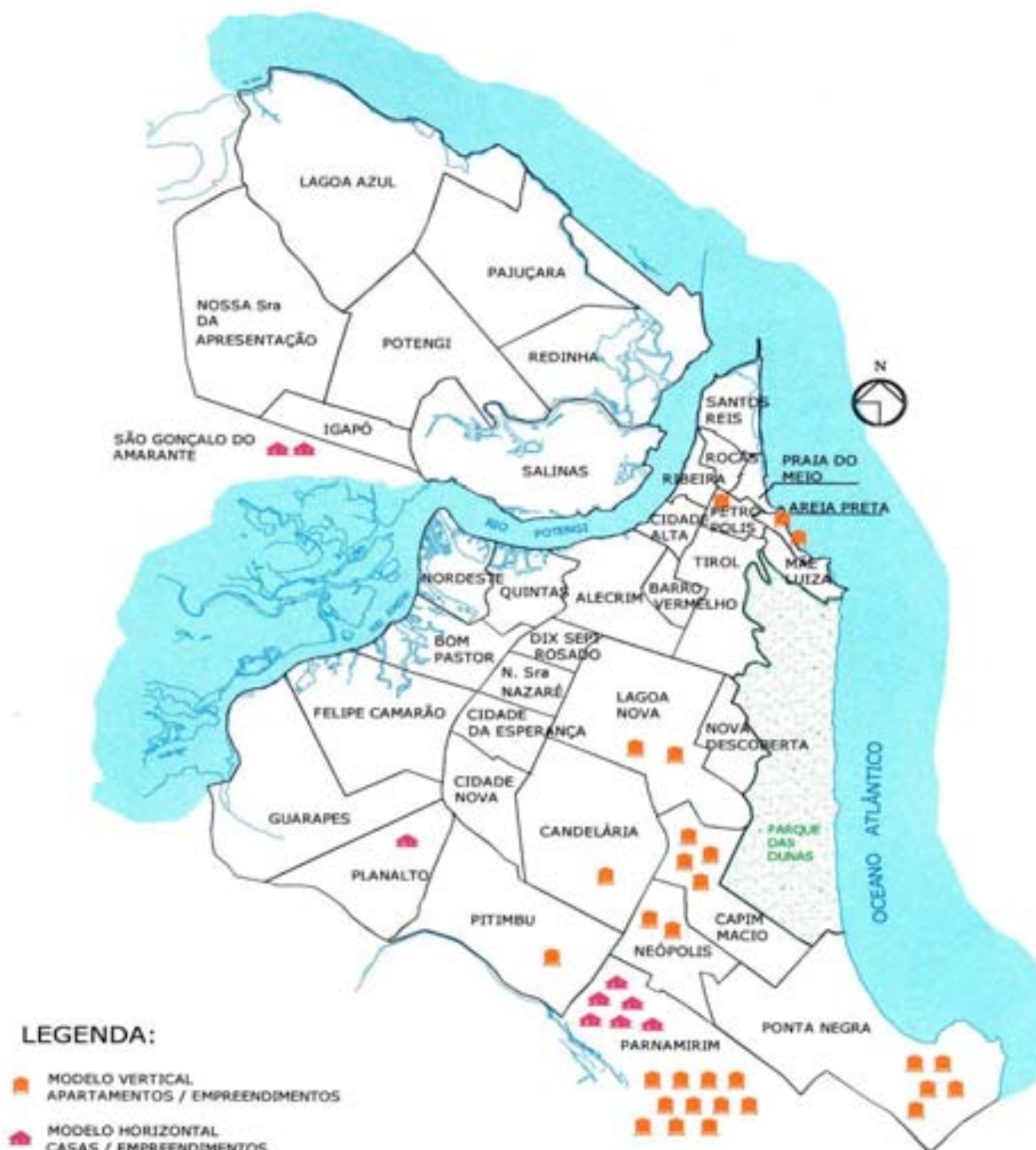
MAPA FÍSICO TERRITORIAL DA CIDADE DE NATAL
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL - IPLANAT
ESCALA 1/110.000

APÊNDICE AV - RMN: LANÇAMENTOS DOS
EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS
POR COOPERATIVA SEGUNDO O ANO - 1993-2002



MAPA FÍSICO TERRITORIAL DA CIDADE DE NATAL
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL - IPLANAT
ESCALA 1/110.000

APÊNDICE AX - RMN: LANÇAMENTOS DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS COOPERADOS AUTOFINANCIADOS, SEGUNDO O MODELO - 1993-2002



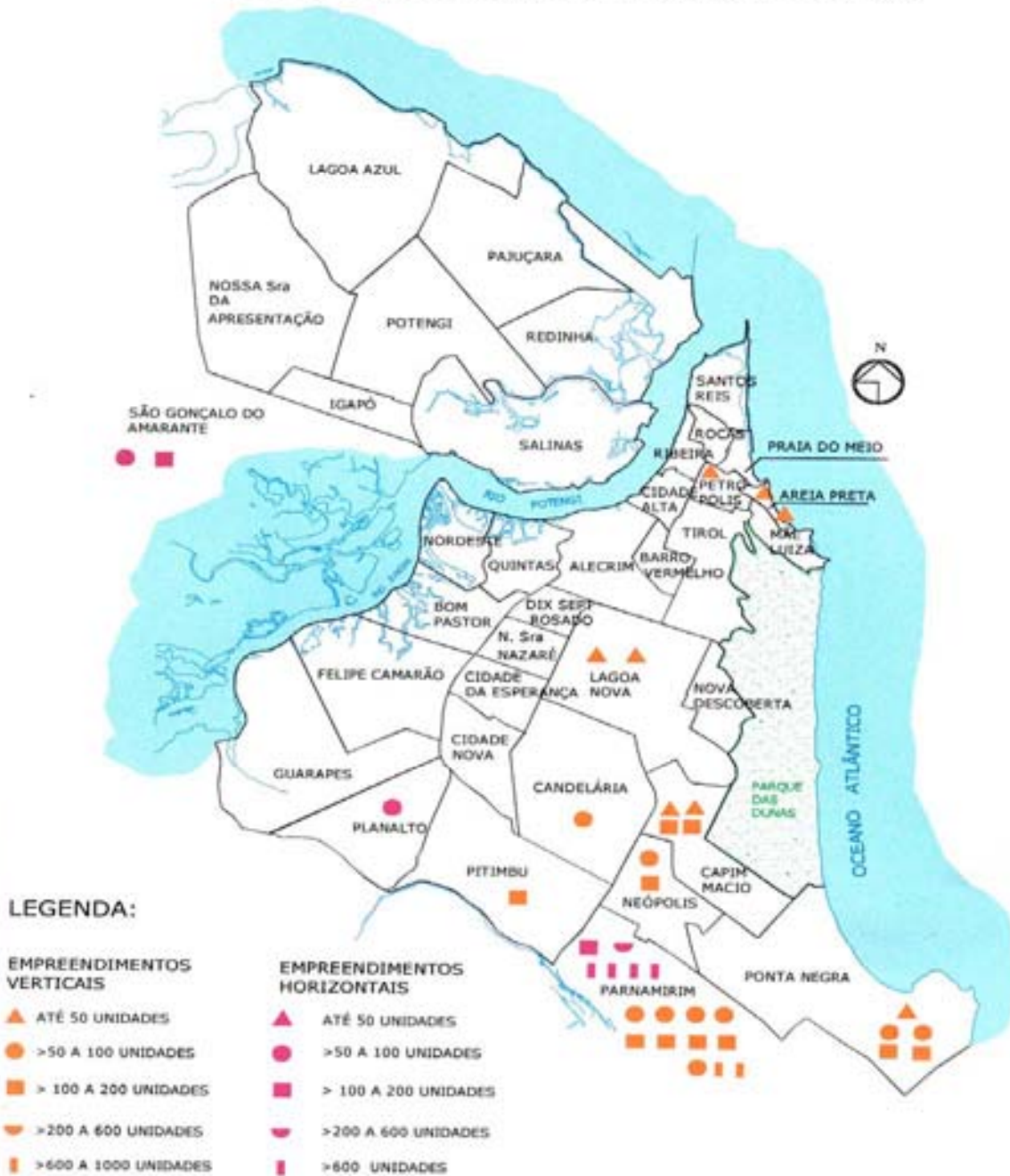
MAPA FÍSICO TERRITORIAL DA CIDADE DE NATAL
 FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL - IPLANAT
 ESCALA 1/110.000

APÊNDICE AZ - RMN: LANÇAMENTOS DE EMPREENDIMENTOS
HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS POR COOPERATIVA E
MODELO - 1993-2002



MAPA FÍSICO TERRITORIAL DA CIDADE DE NATAL
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL - IPLANAT
ESCALA 1/110.000

APÊNDICE BA - RMN: LANÇAMENTO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADOS PELAS COOPERATIVAS, SEGUNDO MODELO, NÚMERO DE UNIDADES E LOCALIZAÇÃO - 1993-2002



MAPA FÍSICO TERRITORIAL DA CIDADE DE NATAL
 FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL - IPLANAT
 ESCALA 1/110.000

APÊNDICE BB - CHAF/RN: QUADRO SÍNTESE DOS EMPREENDIMENTOS. MAIO DE 2003

EMPREENDIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Torre do Sul 1993 (APÊNDICE H)	Capim Macio Natal		<u>Blocos de aptos. em "condomínio", sem pilotis e elevador.</u> 2 blocos de 2 andares sem revestimento cerâmico. <u>24 unidades</u>	2 quartos. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Muro de fechamento/contorno do "condomínio"; guarita c/portões de acesso; espaço entre blocos calçado. O projeto não contempla área de lazer e equipamentos. OBS: Os moradores não implantaram equipamentos de lazer. <u>Localização:</u> Muito boa. Área de expansão (zona sul) de Natal com ocupação mais recente e em processo de intensa valorização com lotes a serem ocupados. Muitas obras em construção, principalmente edifícios. Bairro vizinho a Ponta Negra.	61..37
Serra do Cabugi I 1993 (APÊNDICE I)	Capim Macio Natal		<u>Blocos de aptos. em "condomínio", sem pilotis e elevador.</u> 9 blocos de 2 andares sem revestimento cerâmico. <u>108 unidades</u>	A. 2 quartos e dependência reversível; B. 2 quartos sem dependência; <u>Garagem ¹⁾:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> O projeto não contempla área de lazer e equipamentos. OBS: Segundo informações da síndica, o empreendimento foi entregue sem muro de fechamento/contorno do "condomínio" e guarita. Além do muro eletrificado, guarita e calçamento interno, os moradores fizeram por conta: salão comunitário/festas e reuniões; piscina; parque infantil. <u>Localização:</u> Mesmo comentário do empreendimento Serra do Cabugi I.	A. 66.15 B. 56.21

continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Residencial Neópolis 1994 (APÊNDICE J)	Neópolis Natal		Blocos de aptos. em <u>"condomínio", sem pilotis e elevador.</u> 4 blocos de 2 andares sem revestimento cerâmico. <u>102 unidades</u>	2 quartos (1 suíte) e dependência reversível. Ou 3 quartos (1 suíte) <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Muro de fechamento/contorno do "condomínio", guarita, portões de acesso; espaço entre os blocos calçado. Área de lazer c/quadra esportiva. OBS: Até o momento a quadra esportiva não foi executada. Não há nenhuma melhoria na área destinada a lazer. Problema de esgoto na entrada do "condomínio". <u>Localização:</u> Boa. Área de expansão (zona sul) de Natal com ocupação mais recente e em processo de valorização com substituição de padrão de edificações e de moradores. O entorno está praticamente ocupado, com edificações de padrão médio-baixo.	63.66
Jardim Petrópolis 1994 (APÊNDICE L)	Distrito Industrial São Gonçalo do Amarante		<u>Conjunto habitacional</u> (casas isoladas em quadras) <u>63 unidades</u>	A. 3 quartos; B. 2 quartos; C. 1 quarto. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejo c/ altura de até 1.50m; Cozinha e área/serviço: sobre o tanque e pias azulejo c/ altura de 0.45m; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Como apenas 63 das mais de 900 casas previstas foram construídas, os equipamentos comunitários e de lazer não foram construídos. OBS: Atualmente os equipamentos do Conj. Hab. Jardim Petrópolis (COOPHAB) são destinados aos moradores do conjunto da CHAF-RN, inclusive à Associação. <u>Localização:</u> Em frente à (a 600m da BR-101 Norte) indústria Vicunha, está fora da malha urbana. À exceção do conjunto da COOPHAB-RN, não há ocupação próxima. A área ainda está em processo de loteamento e venda dos mesmos. Área sem serviços públicos (escola, posto de saúde), transporte só alternativo (Vans). Acesso não pavimentado e iluminação precária. No geral, a conservação das casas não é boa. Muitas casas abandonadas, para vender ou alugar.	A. 57.52 B. 49.12 C. 37.05

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Residencial Normandia 1995 (APÊNDICE M)	Ponta Negra Natal		<u>Blocos de aptos. em condomínio", sem pilotis e elevador.</u> 5 blocos de 2 andares sem revestimento cerâmico. <u>60 unidades</u>	2 quartos (1 suite) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Há muro de fechamento/contorno do "condomínio", guarita, portões de acesso. Espaço entre os blocos calçado. O projeto não contempla equipamentos para a área de lazer. OBS: 3 blocos entregues, 1 em construção e o 5º bloco não foi iniciado. <u>Localização:</u> Fica quase no final (próximo às dunas) da Vila de Ponta Negra (zona sul) que vem passando por intenso processo de ocupação e mudança no padrão das moradias, bem como no uso do solo com o crescimento do setor de comércio e serviço.	63.66
Residencial Jardins de Aruanda 1995 (APÊNDICE N)	Parque do Pitimbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim		<u>Blocos de aptos. em "condomínio", sem pilotis e elevador.</u> 9 blocos de 3 andares sem revestimento cerâmico. <u>144 unidades</u>	A. 2 quartos e dependência reversível. B. 2 quartos sem dependência reversível. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até 1.50m; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Há muro de fechamento/contorno do "condomínio", guarita, portões de acesso. Espaço entre os blocos calçado. O projeto prevê quadra poliesportiva, piscina, salão (festas/reuniões/jogos). OBS: 4 blocos entregues e 1 em construção (fase de acabamento). Faltam 4 blocos. Até o momento não está em construção os equipamentos. <u>Localização:</u> Localizado em uma das vias de maior circulação de Parque de Pitimbu, bairro com acelerado processo de urbanização e cornubação com a zona sul de Natal. A sua recente ocupação vem sendo caracterizada pelos condomínios fechados horizontais e verticais e pela valorização do solo. A avenida Maria Macerda Montenegro onde fica localizado o Residencial Jardins de Aruanda é bem servida por transporte coletivo, escola comércio e serviço.	A. 63.66 B. 44.89

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Residencial Cunhaú 1995 (APÊNDICE O)	Neópolis Natal		<u>Blocos de aptos. em</u> "condomínio", sem pilotis e elevador. 5 blocos de 2 andares sem revestimento cerâmico. <u>60 unidades</u>	2 quartos. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até 1.50m; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Há muro de fechamento/contorno do "condomínio", guarita, portões de acesso. Espaço entre os blocos calçado. No local reservado para área de lazer, de acordo com o projeto, foi construído um salão (festa/reunião, administração). OBS: Até o momento a área para lazer está sem calçamento e vegetação. <u>Localização:</u> À cerca de 100 metros da Av. Ayrton Sena, que passa por intenso processo de mudança de uso do solo com a instalação de unidades comerciais e de serviços (inclusive educação e saúde), o Cunhaú é muito bem localizado. Área de expansão (zona sul) de Natal.	44.89
Conjunto Candeias 1995 (APÊNDICE P)	Rosa dos Ventos Parnamirim		<u>Conjunto habitacional</u> (casas isoladas em quadras) <u>120 unidades</u>	A. 3 quartos; B. 2 quartos; C. 1 quarto. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejo c/altura de até 1.50m; Cozinha e área/serviço: sobre o tanque e pias azulejo c/altura de 0.45m; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Não há informações sobre o que previa o projeto. OBS: As ruas são calçadas. Há apenas um espaço para praça. <u>Localização:</u> Apesar do conjunto ficar em um bairro mais distante do centro de Parnamirim, a área já está com sua ocupação consolidada. Área mais popular com muito comércio e serviço.	A. 52.80 B. 40.40 C. 32.06

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Chacon Residence 1996 (APÊNDICE Q)	Candelária Natal		<u>Torre(s) departamentos.</u> 3 torres (15 e 18 andares) com pilotis e revestimento cerâmico. <u>96 unidades</u>	3 quartos (1 suíte master e 2 semi-suítes) e dependência. <u>Garagem:</u> Vaga para 2 carros no pilotis e em área com cobertura de amianto e estrutura de concreto. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Parque aquático, espaço para estar, quadra poliesportiva, parque infantil, salão de festas/reuniões por torre. Administração. Muro de fechamento/contorno do "condomínio", guarita, portões de acesso. Espaço entre as torres calçado OBS: O empreendimento foi entregue faltando cobertura para 6 carros. <u>Localização:</u> Localizado em área (Alto da Candelária) considerada "nobre" e das mais valorizadas. Com intenso processo de verticalização, as suas edificações residenciais se caracterizam pelo alto padrão. Quase ao lado do Natal Shopping , o Chacon tem excelente vista (em todas as direções) inclusive no térreo.	125.56
Residencial Solar da Villa 1996 (APÊNDICE R)	Ponta Negra Natal		<u>Blocos de aptos. em "condomínio", com pilotis e elevador.</u> 6 blocos de 7 andares com revestimento cerâmico. <u>168 unidades</u>	2 quartos. <u>Garagem:</u> No pilotis e em área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> No projeto consta muro de fechamento/contorno do "condomínio", guarita, portões de acesso. Lojas (a serem administradas pelo condomínio) voltadas para a rua - restaurante, estar, administração. Espaço entre os blocos calçado. Área livre/lazer. OBS: Até o momento nenhum item proposto acima foi construído. Quanto aos blocos, 2 foram entregues, 1 está em fase de acabamento, mas com obra parada e 3 ainda não foram iniciados. <u>Localização:</u> Localizado na Vila de Ponta Negra próximo à via principal, cabe os mesmos comentários do Residencial Normandia.	44.89

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Residencial Uruaçu I 1996 (APÊNDICE S)	Parque do Pitimbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim		<u>Blocos de aptos. em "condomínio", com pilotis e elevador.</u> 2 blocos de 10 andares com revestimento cerâmico. <u>80 unidades</u>	2 quartos (1 suíte) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> No pilotis (vaga para um carro por apto.) e em área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Piscina, quadra, parque infantil, salão (festa/reuniões). Muro de fechamento/contorno do "condomínio", guarita, portões de acesso. OBS: Informações no local dão conta que o empreendimento foi entregue sem muro e, que o mesmo foi construído por conta dos moradores. <u>Localização:</u> Localizado na Av. Abel Cabral, esta via liga a Av. Airton Sena à BR 101 e passa por intensificação de seu processo de ocupação residencial (edificações verticalizadas), comercial e serviços. Quanto ao bairro, limite com Natal, passa por intenso processo de cornubação, implantação de serviços, melhoria no acesso e valorização do solo.	61.22
Residencial Uruaçu II 1996 (APÊNDICE T)	Parque do Pitimbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim		<u>Blocos de aptos. em "condomínio", com pilotis e elevador.</u> 2 blocos de 11 andares com revestimento cerâmico. <u>88 unidades</u>	2 quartos(1 suíte) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> No pilotis (vaga para um carro por apto.) e em área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Piscina, quadra, parque infantil, salão (festa/reuniões). Muro de fechamento/contorno do "condomínio", guarita, portões de acesso. <u>Localização:</u> Localizado na Av. Abel Cabral- início de Nova Parnamirim -, esta via liga a Av. Airton Sena à BR 101 e passa por intensificação de seu processo de ocupação residencial (edificações verticalizadas), comercial e serviços. Quanto ao bairro, mesmos comentários já feitos no empreendimento Uruaçu I.	61.22

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Residencial Uruaçu III 1996 (APÊNDICE T)	Parque do Pitimbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim	<u>Blocos de aptos. em "condomínio", com pilotis e elevador.</u> 2 blocos de 11 andares com revestimento cerâmico. <u>88 unidades</u>	2 quartos (1 suíte) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> idêntico ao do Residencial Uruaçu II. <u>Revestimento interno:</u> idêntico ao do Residencial Uruaçu II. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> idêntico ao residencial Uruaçu II. <u>Localização:</u> a mesma do Residencial Uruaçu II.	61.22	
Residencial Uruaçu IV 1996 (APÊNDICE T)	Parque do Pitimbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim	<u>Blocos de aptos. em "condomínio", com pilotis e elevador.</u> 2 blocos de 11 andares com revestimento cerâmico. <u>88 unidades</u>	2 quartos (1 suíte) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> idêntico ao do Residencial Uruaçu II. <u>Revestimento interno:</u> idêntico ao do Residencial Uruaçu II. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> idêntico ao residencial Uruaçu II. <u>Localização:</u> a mesma do Residencial Uruaçu II.	61.22	
Residencial Uruaçu V 1996 (APÊNDICE T)	Parque do Pitimbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim	<u>Blocos de aptos. em "condomínio", com pilotis e elevador.</u> 2 blocos de 11 andares com revestimento cerâmico. <u>88 unidades</u>	2 quartos (suíte) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> idêntico ao do Residencial Uruaçu II. <u>Revestimento interno:</u> idêntico ao do Residencial Uruaçu II. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> idêntico ao residencial Uruaçu II. <u>Localização:</u> a mesma do Residencial Uruaçu II.	61.22	

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Cristal Residence 1996 (APÊNDICE U)	Lagoa Nova Natal		<u>Torre(s) de apartamentos.</u> 1 torre cilíndrica de 15 andares com pilotis e revestimento cerâmico. <u>30 unidades</u>	3 quartos (1 suíte e 2 semi-suítes). <u>Garagem:</u> Área com cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos coletivos e urbanização:</u> Piscina, salão de festas/reuniões/jogos está na antiga residência do lote, em estilo moderno que foi preservada. OBS: Empreendimento de alto padrão pelo porte e acabamento. Na frente (mesmo terreno), à exceção da guarita e portões de acesso, há um centro comercial (Shopping Cristal) com pav. térreo e 1º andar independente do Cristal Residence. <u>Localização:</u> Muito boa. Fica no quarteirão em frente do Hiper Bompreço da Prudente de Moraes. Quase vizinho ao Residencial Cheverny.	86.51
Residencial Seychelles 1997 (APÊNDICE V)	Areia Preta Natal		<u>Bloco isolado de apartamentos com pilotis e elevador.</u> 1 bloco de 7 andares com pilotis e revestimento cerâmico. <u>14 unidades</u>	3 quartos (1 suíte) e dependência. <u>Garagem:</u> No pilotis e parte do 1º andar, com cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> A edificação tem ocupação máxima do terreno, tendo apenas uma área destinada para uma quadra. OBS: A localização e espaço destinados para a quadra são inadequados, ao lado das garagens. <u>Localização:</u> Excelente. No final da rua Pinto Martins (continuidade da Av. Getúlio Vargas) com ótima vista para o mar. A rua está em processo de mudança de padrão das edificações, que tinham característica mais popular.	105.81

Continua

Continua EMPREENDIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Residencial Cheverny 1997 (APÊNDICE X)	Lagoa Nova Natal		<u>Torre(s) de apartamentos.</u> 1 torre de 26 andares com pilotis e revestimento cerâmico. <u>47 unidades</u>	3 suítes (1 master) e dependência. <u>Garagem:</u> Coberta: no pilotis e sobre este. 2 vagas. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Bosque, alameda para caminhada, piscinas, quiosque, parque infantil, 2 quadras poliesportivas, quadra de squash; centro de convivência (festas, reuniões, jogos, administração) na antiga residência do lote, em estilo moderno que foi preservada. OBS. Empreendimento de alto padrão (porte, área, equipamentos, acabamento) mas com a obra parada (estrutura e vedação de paredes prontas). A exemplo do Cristal Residence, na frente (mesmo terreno), à exceção da guarita e portões de acesso, há, já funcionando) um centro comercial (Shopping Cristal) com pav. térreo e 1º andar independente do empreendimento residencial. <u>Localização:</u> Muito boa. Fica no quarteirão em frente do Hiper Bompreço da Prudente de Moraes. Quase vizinho ao Cristal Residence.	117.48
La Rochelle Residence 1998 (APÊNDICE Z)	Ponta Negra Natal		<u>Torre(s) de apartamentos.</u> 1 torre de 12 andares com pilotis e revestimento cerâmico. <u>48 unidades</u>	A. 2 quartos; B. 2 quartos; C. 1 quarto; D. 1 quarto. <u>Garagem:</u> Pilotis e em área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha/serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Área de lazer com piscina. Salão de festas. OBS: A obra está parada com toda a estrutura e alvenaria prontas e piscina já escavada. <u>Localização:</u> Excelente. Fica na primeira rua paralela à Av. Roberto Freira. O lote abrange frente, fundo (R. Praia de Ponta negra) e rua lateral do quarteirão. Vista para praia de Ponta Negra.	A. 62.80 B. 55.24 C. 46.30 D. 38.67

Continua

Continua EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Morada Mandacaru 1995 (APÊNDICE AA)	Capim Macio Natal		<u>Torre(s) de apartamentos.</u> 1 torre de 16 andares com pilotis (pé direito duplo) e revestimento cerâmico. <u>48 unidades</u>	3 quartos (1suíte) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> 2 vagas por apto. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Piscina, salão de festas. OBS: Empreendimento que faz parte do Complexo Mandacaru (Mandacaru Mall, Mandacaru Residence e Morada Mandacaru. A proposta é que cada um tenha áreas independentes e características próprias. A obra, em andamento lento, com estrutura e paredes de vedação praticamente concluídas. O Mandacaru Mall é um centro comercial que fica na área da testada lote voltada para a Av. Airton Sena. <u>Localização:</u> Excelente. Próximo à Av. Roberto Freire. Perto do Hiper Bompreço, Shopping Cidade Jardim e do Nordeste. Terreno em confluência de 2 ruas sem muito tráfego. Uma das ruas (lateral com a Airton Sena não está calçada.	88.1
Mandacaru Residence 1998 (APÊNDICE AB)	Capim Macio Natal		<u>Torre(s) de apartamentos.</u> 1 torre de 15 andares com pilotis (térreo + mezanino) e revestimento cerâmico. <u>180 unidades</u>	Tipo: 1 quarto; Studio: 1 sala, banheiro e kitchen; Conjugado (Tipo + studio): 2 quartos (1 suíte) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> 90 vagas sendo que os aptos conjugados tem uma vaga privativa. Pilotis e subsolo. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, coz. e área/serv.: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Piscina, salão de festas, lavanderia, vestiário, lobby, terraço, bar, sanitário, administração. OBS: Empreendimento que faz parte do Complexo Mandacaru (Mandacaru Mall, Mandacaru Residence e Morada Mandacaru). A obra em andamento lento (na 4ª laje). O Mandacaru Mall é um centro comercial que fica na área da testada do lote voltada para a Av. Airton Sena. <u>Localização:</u> mesmo comentário do Morada Mandacaru.	Tipo: 40.38 Studio: 19.50 Conjugado: 59.92

Continua

EMPREENDIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Residencial Cariello 1999 (APÊNDICE AC)	Petrópolis Natal		<u>Bloco isolado de apartamentos com pilotis e elevador.</u> 1 bloco de 5 andares com pilotis e revestimento cerâmico. <u>10 unidades</u>	3 quartos (1 suíte) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> No subsolo. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> A edificação tem ocupação máxima do terreno, tendo apenas salão de festas. OBS: Obra em fase de acabamento <u>Localização:</u> Área das mais valorizadas em Natal e primeira a ser iniciado o processo de verticalização. Praticamente sem lotes. As novas edificações, no geral verticalizadas, são em substituição a antigas residências.	79.87
Residencial Torrealba 1999 (APÊNDICE AD)	Ponta Negra Natal		<u>Torre(s) de apartamentos.</u> 1 torres de 28 andares com pilotis e revestimento cerâmico. <u>56 unidades</u>	3 quartos (1 suíte) e dependência reversível. <u>Garagem:</u> Sem informação <u>Revestimento interno:</u> Banheiros e cozinha: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Sem informação OBS: Obra parada nas fundações <u>Localização:</u> No início da Rua da Lagosta - final do Conjunto habitacional Alagamar - bem próximo à Rota do Sol. Fica em um terreno de esquina em uma encosta em frente a uma praça. Excelente vista, inclusive do térreo) da Praia de Ponta Negra. Área de ocupação mais recente com grandes empreendimentos habitacionais verticalizados.	80.00

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO		TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
	BAIRRO/ MUNICÍPIO				
Residencial VillaMarina Ponta Negra 2000 (APÊNDICE AE)	Ponta Negra Natal		<u>Torre(s) de apartamentos.</u> 1 torre de 27 andares com pilotis e revestimento cerâmico. <u>176 unidades</u>	Single: 2 quartos (1 suíte) Duplex: 3 quartos (1 suíte). <u>Garagem:</u> 1 vaga por apto. no térreo e 1º andar (acesso por rampa). <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: azulejo até o teto; Piso: cerâmica <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Salão de festas e atividades, estar, salão de jogos, sala de ginástica com sauna, terraços coberto e descoberto, piscinas, quadra de esportes. 5 lojas (restaurante, lanchonete, lavanderia, conveniência, central de serviços (camareiras e administração) para atender os moradores. OBS: Empreendimento de grande porte com 176 unidades habitacionais. Característica de apart. Hotel mas, que oferece aptos. grandes. A obra foi parada ainda nas fundações. <u>Localização:</u> Localizado na Rota do Sol, vizinho a churrascaria Tererê em área de ocupação mais recente com grandes empreendimentos habitacionais verticaliza dos.	Single: 50.62 Duplex: 101.24

FONTE: Elaboração própria, a partir de dados da CHAF-RN e no local.

NOTAS: As informações contidas nos itens "garagem", "revestimento interno" e "equipamentos comunitários e urbanização" são as especificadas nos projetos.

Os dados sobre unidades entregues são referentes a maio de 2003.

O conteúdo dos itens "observações e localização" são resultados das observações nos locais dos empreendimentos.

(1) Garagem: nos empreendimento cujos projetos contemplavam áreas descobertas destinadas para estacionamentos dos carros, foram posteriormente cobertas pelos moradores.

Conclusão

APÊNDICE BC - COOPHAB/RN: QUADRO SÍNTESE DOS EMPREENDIMENTOS. MAIO DE 2003

EMPREENDI- MENTO/ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS		ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis 1995 (APÊNDICE AF)	Distrito Industrial São Gonçalo do Amarante	<u>Conjunto habitacional</u> (casas isoladas em quadras)	<p>A. 3 quartos; B. 2 quartos; C. 1 quarto.</p> <p><u>Garagem:</u> Área sem cobertura.</p> <p><u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejo com altura de até 1.50m; Cozinha e área/serviço - sobre o tanque e pias azulejo com altura de 0.45m; Piso - cerâmica.</p> <p><u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Posto policial; posto de saúde e iluminação do acesso para o conjunto. Muro (h=1.10m.) de fechamento das quadras; calçadas em cimento; ruas asfaltadas.</p> <p><u>Observações:</u> Dos equipamentos, até o momento, apenas o posto policial foi implementado. A proposta inicial contemplava mais casas (201), passando depois para as 157 unidades. No geral, a conservação das casas não é boa. Muitas casas desocupadas/abandonadas, para vender ou alugar. Entregues 134 casas, faltando 23. Fevereiro de 1997 primeiras casas entregues:</p> <p><u>Localização:</u> Em frente à (a 600m da BR-101 Norte) indústria Vicunha, está fora da malha urbana. À exceção do conjunto da CHAF-RN, não há ocupação próxima. A área ainda está em processo de loteamento e venda dos mesmos. Área sem serviços públicos (escola, posto de saúde), transporte só alternativo (Vans). Acesso não pavimentado e iluminação pública precária.</p>	A. 57.00 B. 47.77 C. 37.05
		<u>157 unidades</u>		

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS		ÁREA ÚTIL (privativa) M²
Residencial Itamaraty 1995 (APÊNDICE AG)	Parque dos Eucaliptos (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim	<u>Blocos de aptos. em "condomínio", sem pilotis e elevador.</u> 43 blocos de 3 andares sem revestimento cerâmico. <u>688 unidades</u>	A. 3 quartos (1 suíte); B. 2 quartos. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejos com altura de até 1.50m; Cozinha e área de serviço: azulejo com altura de até 1.50m na parede da bancada e tanque; Piso: cerâmica. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Quadra poliesportiva; parque infantil; área coberta /centro comunitário. Muro de fechamento/contorno do "condomínio"; guarita com portões de acesso; ruas internas pavimentadas. <u>Observações:</u> Nessa tipologia é o maior empreendimento da Região Metropolitana de Natal. Foram entregues 560 unidades, faltando 128. Fevereiro de 1997 primeiras unidades entregues. <u>Localização:</u> Localizado na vias de maior circulação de Parque dos Eucaliptos, bairro com acelerado processo de urbanização e cornubação com a zona sul de Natal. A sua recente ocupação vem sendo caracterizada pelos condomínios fechados horizontais e verticais e pela valorização do solo. A avenida Airton Sena, no setor onde fica localizado o Residencial Itamaraty, é bem servida por transporte coletivo, escola comércio e serviço, mas apresenta problemas de iluminação e sinalização no local.	A. 54.48 B. 54.48
Ícaro Residencial 1995 (APÊNDICE AH)	Emaús Parnamirim	<u>Blocos de aptos. em "condomínio", com pilotis e sem elevador.</u> 15 blocos de 3 andares sem revestimento cerâmico. <u>180 unidades</u>	3 quartos (1 suíte). <u>Garagem:</u> No pilotis (1 vaga por apto.). <u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejo de piso a teto; Área molhada, cozinha e área de serviço: azulejo de piso e teto nas paredes hidráulicas; Piso: cerâmica.	57.37

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
Residencial Jockey Clube 1997 (APÊNDICE AI)	Monte Castelo Parnamirim	<p><u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Quadra poliesportiva; parque infantil; área coberta /clube. Muro de fechamento/contorno do "condomínio"; guarita com portões de acesso; ruas internas pavimentadas. <u>Observações:</u> Segundo informação no local, além dos itens acima, já construídos, será feita outra área de lazer. Único empreendimento sem elevador mas com pilotis 13 blocos (156 unidades) já entregues, faltando entregar 2 blocos (24 aptos.) já em construção. Início de 1977: entregues as primeiras unidades. <u>Localização:</u> Fora da malha urbana de Parnamirim e distante da BR-101. O entorno está sendo ocupado por condomínios fechados. Ao lado da entrada do CATRE, a área do outro lado da via é toda arborizada. Carência de comércio.</p> <p><u>Conjunto habitacional</u> (casas isoladas em quadras)</p> <p><u>940 unidades</u></p> <p>A. 3 quartos com laje; B. 2 quartos com laje; C. 1 quarto sem laje; <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejo com altura de até 1.50m; sobre o tanque e pias azulejo com altura de 0.45m; Piso: cerâmica. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Em conjunto com os cooperados do Condomínio Jockey Clube. Calçadas em cimento; ruas - pavimentação e paralelepípedo. <u>Observações:</u> O padrão das casas e características das mesmas demonstram o caráter mais popular dos moradores. Casas sem reformas e mal conservadas. Casas com reformas (ampliação ou só muro). Há uma grande área livre sem urbanização (apenas uma quadra esportiva), muito lixo e animais soltos. Demais equipamentos, ainda não foram construídos. Foram entregues 678 unidades, faltando 262. <u>Localização:</u> É boa. Próxima à BR-101 e ao lado (fundos) do Parque de Exposições Aristófanos Fernandes. Em frente ao Condomínio Jockey Clube.</p>	A. 50.25 B. 39.77 C. 30.25

Continua

EMPREENDIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS		ÁREA ÚTIL (privativa) M²
Residencial Jardim Itamaraty 1998 (APÊNDICE AJ)	Parque dos Eucaliptos (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim	<p><u>Blocos de aptos. em "condomínio", sem pilotis e elevador.</u> 9 blocos de 3 andares sem revestimento cerâmico.</p> <p><u>144 unidades</u></p>	<p>3 quartos (1 suíte). <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejos com altura de até 1.50m; Cozinha e área de serviço: azulejo com altura de até 1.50m na parede da bancada e tanque; Piso: cerâmica. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Quadra poliesportiva; parque infantil; área coberta /centro comunitário. Muro de fechamento/contorno do "condomínio"; guarita com portões de acesso; ruas internas pavimentadas. <u>Observações:</u> Dos equipamentos falta o centro comunitário (festas, reuniões). 6 blocos foram entregues (96 aptos.), faltando 3 blocos (48 aptos.). As primeiras unidades (1º bloco) foram entregues em 2000. <u>Localização:</u> Localizado na via de maior circulação do Parque dos Eucaliptos, bairro com acelerado processo de urbanização e cornubação com a zona sul de Natal. A sua recente ocupação vem sendo caracterizada pelos condomínios fechados horizontais e verticais e pela valorização do solo. A avenida Airton Sena, no setor onde fica localizado o Residencial Itamaraty, é bem servida por transporte coletivo, escola, comércio e serviço, mas apresenta problemas de iluminação e sinalização.</p>	54.48
Residencial Colinas do Sol 1998 (APÊNDICE AL)	Parque do Pitimbu (antigo Distrito de Nova Parnamirim) Parnamirim	<p><u>Blocos de aptos. em "condomínio", sem pilotis e elevador.</u> 10 blocos de 3 andares sem revestimento cerâmico.</p>	<p>3 quartos (1 suíte). <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro, cozinha e área de serviço: azulejo com altura de até 1.50m; Piso: cerâmica.</p>	63.74

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
<p>Condomínio Jockey Clube 1999</p> <p>(APÊNDICE AM)</p>	<p>Parque de Exposições Parnamirim</p>	<p><u>160 unidades</u></p> <p><u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Quadra poliesportiva; piscina; área coberta /clube. Muro de fechamento/contorno do "condomínio"; guarita com portões de acesso; ruas internas pavimentadas.</p> <p>As primeiras unidades foram entregues no final de 1999.</p> <p>OBS. 6 blocos (96 aptos.) foram entregues, faltando 64 unidades.</p> <p><u>Localização:</u> Localizado em uma das vias de maior circulação de Parque do Pitumbu, bairro com acelerado processo de urbanização e cornubação com a zona sul de Natal. A sua recente ocupação vem sendo caracterizada pelos condomínios fechados horizontais e verticais e pela valorização do solo. A avenida Maria Macerda Montenegro onde fica localizado o Residencial Jardins de Aruanda é bem servida por transporte coletivo, escola comércio e serviço.</p> <p><u>Casas em "condomínio"</u> (casas isoladas em quadras)</p> <p><u>450 unidades</u></p> <p>A. 3 quartos. B. 2 quartos</p> <p><u>Garagem:</u> Área sem cobertura.</p> <p><u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejo com altura de até 1.50m; sobre o tanque e pias azulejo com altura de 0.45m; Piso: cerâmica.</p> <p><u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Em conjunto com os cooperados do Res. Jockey Clube - posto policial; centro de saúde; escola; quadra poliesportiva; praça e cine-teatro. Muro (h=2.10m.) no fechamento do "condomínio"; guarita com portões de acesso; pórtico na entrada; calçadas em cimento; ruas asfaltadas e paralelepípedo.</p> <p>OBS. Dos equipamentos comunitários e de lazer, acima especificados, apenas a quadra esportiva está feita. A área de lazer prevista no projeto será construída no final das</p>	<p>A. 50.25 B. 39.77</p>

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
<p>Conjunto Habitacional Parque Zona Sul 1999 (APÊNDICE AN)</p>	<p>Emaús (área de expansão urbana) Parnamirim</p>	<p><u>Conjunto habitacional misto</u> (casas isoladas em quadras e casas em "condomínio")</p> <p><u>810 unidades</u></p>	<p>quadras. Na área entre a entrada do "condomínio" e a Av. Jockey Clube terá (obras já iniciadas) um centro comercial, um cinema e teatro. As vias internas não estão todas calçadas. Carência de área verde. Uma das vias laterais (entre as quadras e muro de contorno do "condomínio") é muito estreita. Foram entregues 134 casa, faltando 316. Em abril de 2000 ficaram prontas as primeiras unidades. <u>Localização:</u> É boa. Próxima à BR-101 e lado (fundos) do Parque de Exposições Aristófares Fernandes. Em frente ao Residencial Jockey Clube.</p> <p><u>Casas isoladas em quadras:</u> A. 3 quartos com laje; B. 2 quartos com laje; C. 2 quartos sem laje; <u>Casas em "condomínio":</u> D. 4 quartos (duplex) com piscina; E. 3 quartos (1 suíte); F. 2 quartos com laje. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejo com altura de até 1.50m e até o teto nas casas de 4 quartos; sobre o tanque e pias azulejo com altura de 0.45m; Piso: cerâmica. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Posto policial; centro de saúde; escola; 2 quadras poliesportivas. Muro (h=1.10m.) no fechamento das quadras; Muro (h=2.10m.) no fechamento dos "condomínios" com guarita e portões de acesso; ruas asfaltadas ou paralelepípedo. OBS. Primeiro empreendimento da COOPHAB-RN que conjuga a tipologia dos antigos conjuntos habitacionais com a dos condomínios fechados (estes</p> <p>A. 50.23 B. 40.66 C. 40.66 D. 67.17 E. 53.38 F. 40.66</p>

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
Residencial Cidade dos Jardins (I e II) 1999 (APÊNDICE AO)	Nova Parnamirim (área de expansão urbana) Parnamirim	<p>sem área de lazer). A área de lazer é comum a todos os moradores. Pelo porte do conjunto, este já está causando impacto na paisagem. Em relação aos equipamentos comunitários, apenas o posto policial e uma quadra poliesportiva estão implementados. Reclamações de moradores quanto a falta de calçamento e a iluminação pública é precária.</p> <p>Foram entregues 124 casas, faltando 686 unidades.</p> <p>As primeiras unidades foram entregues em setembro de 2000.</p> <p><u>Localização:</u> O conjunto fica no limite/divisa com Pitimbu e Planalto (Natal), não tendo após este, no sentido norte, nenhuma edificação. A rua Dino Maia é a última via da área. Após esta, só área verde. Segundo uma moradora é confusa a localização do conjunto, tanto que a localidade é chamada de "Emanalto" (um pé em Emaús e o outro em Planalto).</p> <p><u>Conjunto habitacional misto</u> (casas isoladas em quadras e casas em "condomínio")</p> <p><u>1000 unidades</u></p>	<p>A. 47.58 B. 37.67 C. 73.31 D. 53.00 E. 47.58 F. 37.67</p>

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
		<p>Piso - cerâmica.</p> <p><u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Posto policial; centro de saúde; escola; 2 quadras poliesportivas. Esses equipamentos servirão também aos moradores do Residencial Jardins das Nações e do Esplanada dos Jardins.</p> <p>Muro (h=1.10m.) no fechamento das quadras; Muro (h=2.10m.) no fechamento dos "condomínios" com guarita e portões de acesso; ruas asfaltadas ou paralelepípedo.</p> <p><u>Observações:</u> Estão implantados o posto policial, uma quadra e parque infantil. As áreas (vias) entre as quadras com as casas construídas estão calçadas. Pelo porte do conjunto o impacto na paisagem será grande. Aliás a implantação desse conjunto, juntamente com os outros dois empreendimentos (Residencial Jardim das Nações e o Esplanada dos Jardins) também da COOPHAB-RN na mesma área, serão determinantes no processo de ocupação/urbanização da mesma. Aliás, a localidade está sendo conhecida/denominada com "Conjuntos da COOPBAB" ou "Cidade dos Jardins".</p> <p><u>Localização:</u> Sai do padrão de localização dos demais empreendimentos, excetuando-se também o Residencial Jardim das Nações e o Esplanada dos Jardins (localizados na mesma área), da COOPHAB-RN. Está fora e distante da malha urbana. A via de acesso ligando a Av. Maria Lacerda Montenegro à entrada do conjunto tem 2.8 km, não tem acostamento e as áreas às suas margens com poucas edificações, mas em processo de comercialização de lotes. Além dos 3 empreendimentos da COOPHAB-RN, estão sendo comercializados condomínios fechados e loteamentos. Transporte coletivo é precário (1 ônibus da empresa Liberdade, e transporte alternativo -2 Vans e 2 mototaxi).</p>	

Continua

EMPREENHIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS		ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
Residencial Jardim das Nações 2000 (APÊNDICE AP)	Nova Parnamirim (área de expansão urbana) Parnamirim	<p><u>Conjunto habitacional misto</u></p> <p>(casas isoladas em quadras e casas em "condomínio")</p> <p><u>644 unidades</u></p>	<p><u>Casas isoladas em quadras:</u></p> <p>A. 3 quartos com laje; B. 2 quartos com laje.</p> <p><u>Casas em "condomínio":</u></p> <p>C. 3 quartos (1 suíte); D. 2 quartos com laje.</p> <p><u>Garagem:</u></p> <p>Área sem cobertura.</p> <p><u>Revestimento interno:</u></p> <p>Banheiro: azulejo com altura de até 1.50m; sobre o tanque e pias com altura de 0.45m; Piso: cerâmica.</p> <p><u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u></p> <p>Posto policial; centro de saúde; escola; 2 quadras poliesportivas. Esses equipamentos servirão também aos moradores do Residencial Cidade dos Jardins I e II e do Esplanada dos Jardins.</p> <p>Muro (h=1.10m.) no fechamento das quadras; Muro (h=2.10m.) no fechamento dos "condomínios" com guarita e portões de acesso; ruas asfaltadas ou paralelepípedo.</p> <p><u>Observações:</u> Estão implantados o posto policial, uma quadra e parque infantil. As áreas (vias) entre as quadras com as casas construídas estão calçadas. Pelo porte do conjunto o impacto na paisagem será grande. Aliás a implantação desse conjunto, juntamente com os outros dois empreendimentos (Residencial Cidade dos Jardins I e II e o Esplanada dos Jardins) também da COOPHAB-RN na mesma área, serão determinantes no processo de ocupação/urbanização da mesma. Aliás, a localidade está sendo conhecida/denominada com "Conjuntos da COOPBAB" ou "Cidade dos Jardins".</p> <p>Entregues 33 casas, faltando 611.</p> <p><u>Localização:</u> Sai do padrão de localização dos demais empreendimentos, excetuando-se também o Residencial Cidade dos Jardins I e II e o Esplanada dos Jardins (localizados na mesma área), da COOPHAB-RN. Está fora e distante da malha urbana.</p>	A. 53.00 B. 40.43 C. 53.00; D. 40.43

Continua

EMPREENDIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
Residencial Esplanada dos Jardins 2002 (APÊNDICE AQ)	Nova Parnamirim (área de expansão urbana) Parnamirim	<p>A via de acesso ligando a Av. Maria Lacerda Montenegro à entrada do conjunto tem 2.8 km, não tem acostamento e as áreas às suas margens com poucas edificações, mas em processo de comercialização de lotes. Além dos 3 empreendimentos da COOPHAB, já estão sendo comercializados condomínios fechados e loteamentos. Transporte coletivo é precário (1 ônibus da empresa Liberdade e transporte alternativo - 2 Vans e 2 mototaxi).</p> <p><u>Blocos de aptos. em "condomínio", sem pilotis e elevador.</u></p> <p>42 blocos de 3 andares sem revestimento cerâmico.</p> <p><u>672 unidades</u></p> <p>O empreend</p>	<p>A 63.82 B. 47.36</p> <p>A. 3 quartos (1 suíte); B. 2 quartos. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro: cerâmica com altura de até 1.50m; Cozinha e área de serviço: azulejo com altura de até 1.50m na parede da bancada e tanque; Piso: cerâmica. <u>Equipamentos comunitários urbanização:</u> Além dos equipamentos (posto policial; centro de saúde; escola; 2 quadras poliesportivas) em comum com os moradores do Residencial Cidade dos Jardins I e II e do Jardim das Nações, na área interna do condomínio está previsto 1 quadra poliesportiva, piscina, sala/ginástica e churrasqueira. Muro (h: 2m) de fechamento/contorno do "condomínio"; guarita com portões de acesso; ruas internas pavimentadas. <u>Observações:</u> O empreendimento está em fase de implantação do canteiro de obras. Primeiro empreendimento verticalizado na área. Pelo porte do conjunto e sua tipologia o impacto na paisagem será grande. Aliás a implantação desse conjunto, juntamente com os outros dois empreendimentos (Residencial Cidade dos Jardins I e II e o Jardim das Nações) também da COOPHAB-RN na mesma área, serão determinantes no processo de ocupação/urbanização da</p>

Continua

EMPREENDIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/MUNICÍPIO	TIPOLOGIA/ CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
		<p>mesma. Aliás, a localidade está sendo conhecida/denominada com "Conjuntos da COOPHAB" ou "Cidade dos Jardins".</p> <p>Último empreendimento da COOPHAB-RN a ser lançado (dezembro de 2002) e único a ter unidades disponíveis para aquisição, sua obra não foi ainda iniciada.</p> <p><u>Localização:</u></p> <p>Sai do padrão de localização dos demais empreendimentos, excetuando-se também o Residencial Cidade dos Jardins I e II e o Esplanada dos Jardins (localizados na mesma área), da COOPHAB-RN. Está fora e distante da malha urbana. A via de acesso ligando a Av. Maria Lacerda Montenegro à entrada do conjunto tem 2.8 km, não tem acostamento e as áreas às suas margens com poucas edificações, mas em processo de comercialização de lotes. Além dos 3 empreendimentos da COOPHAB-RN, já estão sendo comercializados condomínios fechados e loteamentos.</p> <p>Transporte coletivo é precário (1 ônibus da empresa Liberdade e transporte alternativo - 2 Vans e 2 mototaxi).</p>	

FONTE: Elaboração própria, a partir de dados da COOPHAB.

As informações do itens "garagem", "revestimento interno" e "equipamentos comunitários e urbanização" são as especificadas nos projetos.

O conteúdo dos itens "observações e localização" são resultados das observações nos locais dos empreendimentos.

Conclusão

APÊNDICE BD - MULTHCOOP: QUADRO SÍNTESE DOS EMPREENDIMENTOS. MAIO DE 2003

EMPREENDIMENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/ MUNICÍPIO	TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA CONSTRUÍDA M ²
Jardim Planalto 2000 (APÊNDICE AR)	Planalto Natal	<u>Conjunto habitacional</u> (casas isoladas) <u>80 unidades</u>	1 quarto. <u>Garagem:</u> Área sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiro: azulejo com altura de até 1.50 m; Cozinha: azulejo sob a pia com altura de 0.45 m; Piso: cerâmica. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Não há previsão no projeto. Ruas internas com problema de alagamento. Inclusive esse problema foi determinante para a Caixa Econômica Federal não liberar financiamento. <u>Observações:</u> Empreendimento bem popular, destinado a um público de baixa renda. A área construída está abaixo do requerido pela Caixa Econômica Federal para efeito de financiamento para casa popular. A primeira casa foi entregue em outubro de 2002. A cooperada terminou a obra por conta própria. Estão em fase final de construção 12 casas. <u>Localização:</u> Localizado em um dos bairros mais pobres e distante do centro de Natal (zona oeste). Com características de área rural e de ocupação recente caracterizada por remoção de favelas. O bairro Planalto, onde fica o empreendimento Jardim Planalto fica na área limite com o bairro Pitimbu e Guarapes, em rua que fica no final (à direita) da Rua Monte Rei. Área com pouca ocupação. Não há linha de transporte coletivo. A localidade é servida por ônibus circular, tem água, energia e telefone.	37.20

FONTE: Elaboração própria a partir de dados da MULTHCOOP e de observações no local.

NOTAS: As informações contidas nos itens "garagem", "revestimento interno" e "equipamentos comunitários e urbanização" são as especificadas nos projetos.

Os dados sobre unidades entregues são referentes a maio de 2003.

O conteúdo dos itens "observações e localização" são resultados das observações nos locais dos empreendimentos.

(1) Garagem: nos empreendimentos cujos projetos contemplavam áreas descobertas destinadas para estacionamentos dos carros, foram posteriormente cobertas pelos moradores.

APÊNDICE BE - CNH: QUADRO SÍNTESE DOS EMPREENDIMENTOS. MAIO DE 2003.

EMPREENDI- MENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/ MUNICÍPIO	TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M ²
Residencial Porto Salinas 2001 (APÊNDICE AS)	Areia Preta	<u>Torre de apartamentos</u> (20 andares) <u>40 unidades</u>	3 suítes (1 master) e escritório, com dependência. <u>Garagem:</u> 3 vagas (subsolo) por apto. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço: cerâmica até o teto. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Piscina; salão/festas; salão/jogos; salão/ginástica; gerador de energia. <u>Observações:</u> Primeiro empreendimento da CNH. As obras já foram iniciadas estando nas fundações e muro de arrimo. A previsão de entrega é janeiro de 2006. <u>Localização:</u> Excelente, aliás, privilegiada. À beira mar, Av. Sílvio Pedrosa, único local na orla de Natal em que é liberado o gabarito, que é variável em função da densidade e área do lote. Isto faz com que esta área venha sendo ocupada por edifícios de alto padrão, causando impacto na paisagem e impedindo a visualização das dunas. A paisagem (vista que se tem dos apartamentos) são usados na composição dos itens considerados da definição dos preços e explorados nas campanhas publicitárias para comercialização do empreendimento.	<u>1º ao 18º:</u> A. 169.27 B. 170.47 <u>19º ao 20º:</u> 173.35

Continua

EMPREENDI- MENTO/ ANO	LOCALIZAÇÃO BAIRRO/ MUNICÍPIO	TIPOLOGIA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA ÚTIL (privativa) M²
Jardim Satélite I 2002 (APÊNDICE AT)	Pitimbu	<u>Blocos de apto. sem pilotis e elevador em "condomínio".</u> 12 blocos de 3 andares sem revestimento cerâmico. <u>192 unidades</u>	2 quartos sem dependência. <u>Garagem:</u> Estacionamento privativo sem cobertura. <u>Revestimento interno:</u> Banheiros, cozinha e área de serviço. Nas paredes molhadas até o teto. <u>Equipamentos comunitários e urbanização:</u> Área de lazer; parque infantil; bosque de preservação ambiental; tratamento sanitário com reaproveitamento d' água. <u>Observações:</u> Empreendimento destinado a um público de padrão médio-baixo. Estão sendo executados 2 blocos (32 aptos.). A previsão de entrega é o primeiro bloco 12 meses após início da obra e depois 1 bloco a cada 6 meses. <u>Localização:</u> Localizado na última via, Caiapós, que margeia (sentido Natal/Parnamirim) o Conjunto Habitacional Cidade Satélite, em sua frente há um praça carente de cuidados e equipamentos. Área servida de transporte coletivo com parada na praça. Empreendimento no padrão e tipologia do Esplanada dos Jardins (COOPHAB-RN) está com preços mais competitivos, principalmente ao se considerar a localização.	44.00

FONTE: Elaboração própria a partir de dados da CNH e observações no local.

NOTAS: As informações contidas nos itens "garagem", "revestimento interno" e "equipamentos comunitários e urbanização" são as especificadas nos projetos.

Os dados sobre unidades entregues são referentes a maio de 2003.

O conteúdo dos itens "observações e localização" são resultados das observações nos locais dos empreendimentos.

¹ Garagem: nos empreendimento cujos projetos contemplavam áreas descobertas destinadas para estacionamentos dos carros, foram posteriormente cobertas pelos moradores.

Conclusão

APÊNDICE BF - SISTEMATIZAÇÃO DOS ESTATUTOS: CHAF-RN, COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH

1 DENOMINAÇÃO E ANO DE CRIAÇÃO

a) CHAF-RN. Cooperativa Habitacional Autofinanciável do Rio Grande do Norte.

15 de agosto de 1993

b) COOPHAB/ RN. Cooperativa Habitacional dos Servidores e Trabalhadores Sindicalizados do Rio Grande do Norte LTDA.

23 de setembro de 1994

c) MULTHCOOP. Cooperativa de Habitação e Serviços dos Servidores de Natal

7 de agosto de 1998

d) CNH. Cooperativa Northeriograndense de Habitação

13 de agosto de 2001

2 SEDE, ADMINISTRAÇÃO E FORO

As quatro cooperativas têm sede, administração e foro na cidade de Natal/RN.

3 PRAZO DE DURAÇÃO DA COOPERATIVA

Para as quatro cooperativas o prazo de duração é indeterminado/ilimitado. O necessário para alcançar os objetivos da cooperativa, enquanto estes permanecerem.

4 ÁREA DE ATUAÇÃO/AÇÃO

A CHAF-RN, COOPHAB-RN e CNH têm como área de atuação o Rio Grande do Norte. A MULTHCOOP pode ser em todo o território brasileiro, podendo instalar escritórios ou manter representantes em qualquer cidade do Brasil.

5 OBJETIVOS SOCIAIS (Art. 4º - COOPHAB/RN; Art. 5º - CHAF-RN e CNH; Art. 6º - MULTHCOOP)

- a) Comuns às quatro cooperativas: proporcionar exclusivamente aos cooperados/ associados a construção e aquisição da casa própria, a preço de custo;
- b) CHAF-RN e CNH: proporcionar, supletivamente ou não, a construção e aquisição de unidades comerciais/serviços, a preço de custo;
- c) COOPHAB-RN: contratar empresas para construção das unidades habitacionais, reformas e infra-estrutura (calçamento, drenagem, iluminação, urbanização); obedecer a legislação do SFH);
- d) MULTHCOOP: aquisição de terrenos (futura construção da casa própria); aquisição de casas novas ou usadas, de forma isolada ou organizadas sob o regime de condomínios e/ou conjuntos habitacionais; promover serviços sociais e de formação e capacitação dos servidores de Natal.

6 OPERAÇÕES/FUNÇÕES (Art. 5º - COOPHAB-RN; Art. 10 - CHAF-RN e CNH; Art. 6º - MULTHCOOP)

No geral as operações e funções que as quatro cooperativas habitacionais se propõem a realizar são as mesmas e/ou semelhantes. Todas podem atuar com a terceirização de serviços (construção, projetos e outros serviços).

Assessoria/consultoria: A CHAF-RN é a única cooperativa que atua em conjunto com um órgão assessor (INOCOOP-RN) em operações como: selecionar e contratar a compra de terrenos, projetos e/ou empreendimentos habitacionais que atendam aos objetivos da cooperativa; administrar e gerenciar os recursos próprios dos associados destinados ao seu Programa Habitacional;

A COOPHAB-RN e a MULTHCOOP podem contratar os serviços acima.

Financiamento: A CHAF-RN e a CNH podem obter financiamento das instituições financeiras para complementação, mas essencialmente trabalham com o autofinanciamento;

A COOPHAB-RN e a MULTHCOOP podem promover o autofinanciamento. Podem, também obter do SFH e de seus agentes financeiros os recursos necessários;

A MULTHCOOP pode também promover consórcios imobiliários.

Convênios: a COOPHAB-RN e a MULTHCOOP podem promover convênios com instituições governamentais ou de direito privado.

7 FINANCIAMENTO (Art. 5º - COOPHAB-RN; Art. 10 - CHAF-RN e CNH; Art. 6º - MULTHCOOP)

A CHAF-RN e a CNH têm nos seus estatutos o autofinanciamento como a principal fonte de recursos, podendo, excepcionalmente, recorrerem a financiamentos em instituições financeiras. Os empreendimentos, no todo ou em parte, são executados com recursos próprios dos seus associados, segundo um sistema solidário de cobertura gradual do custo, com entrega parcelada das unidades.

Essas duas cooperativas trabalham com base no custo estimado de cada unidade; custo global de cada etapa; e no prazo previsto para a execução do(s) empreendimentos. Assim o valor das contribuições, em função de que ambas cooperativas trabalham com custo aberto, é fixado com base no custo estimado de cada unidade no prazo previsto para a execução do empreendimento.

Em função do custo estimado de cada unidade e do custo global de cada etapa do Programa Habitacional, será atribuída a cada associado uma fração de rateio para determinação, ao término da etapa, do custo real final das respectivas unidades e, conseqüentemente, das diferenças (resíduos) de custos a serem cobertas.

Essa fração de rateio poderá, no decorrer da execução da obra, ser alterada em função de modificações relevantes (fisicamente e financeiramente). Assim, os custos finais das unidades são determinadas após a conclusão de cada etapa do empreendimento, mediante a aplicação da fração de rateio.

A COOPHAB-RN e a MULTHCOOP em seus respectivos estatutos colocam em pé de igualdade o financiamento através do SFH e seus Agentes Financeiros e o autofinanciamento.

8 NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS QUE PODEM SER ADQUIRIDAS (Art. 7º - COOPHAB-RN; Art. 11 - CHAF-RN e CNH; Art. 8º - MULTHCOOP)

CHAF-RN, COOPHAB-RN e CNH: Cada associado pode habilitar-se à aquisição de mais de uma unidade habitacional;

MULTHCOOP: O cooperado só pode contratar a aquisição de uma unidade habitacional.

9 FASES DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA HABITACIONAL (Art. 7º, 8º e 9º-CHAF-RN e CNH)

Só a CHAF-RN e a CNH definem estatutariamente o Programa Habitacional e suas fases, igual para ambas:

a) Fase Pré-operacional (fase preliminar à realização do empreendimento)

- aglutinação das pessoas para preenchimento das vagas do empreendimento;
- é a fase indispensável para definir a viabilidade do empreendimento.

b) Fase Operacional (corresponde à execução do empreendimento)

- só inicia quando a aglutinação de candidatos é suficiente para viabilizar o empreendimento;
- integralização do quadro social da cooperativa com simultâneo registro no Livro de Matrícula;
- formalização do Termo de Compromisso entre cooperado e cooperativa;
- entrega total das unidades habitacionais.

10 PROMOÇÃO DE EMPREENDIMENTOS (Art. 10 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 16 - CHAF-RN e CNH)

A COOPHAB-RN, MULTHCOOP e CNH podem promover simultaneamente, desde que tenham os meios necessários, dois ou mais empreendimentos habitacionais, nas seguintes condições:

- cada empreendimento habitacional corresponda uma seção distinta, constituída pelos interessados/ habilitado ao respectivo empreendimento;
- na contabilidade são mantidos registros independentes para cada seção, de forma que os custos diretos, despesas indiretas e receitas possam ser atribuídas especificamente aos associados vinculados aos empreendimentos habitacionais respectivos.

A CHAF-RN promoverá um único Programa Habitacional, constituído de um ou mais empreendimentos integrados.

11 SEÇÃO POR EMPREENDIMENTO (Art. 10 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 16 - CNH)

Só a CHAF-RN não atua com seção por empreendimento.

12 CONTABILIDADE (Art. 10 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 16 - CNH)

Só a CHAF-RN não realiza a contabilidade com registros independentes para cada seção.

13 REAJUSTE DO VALOR DA OBRA (Art. 6º - COOPHAB-RN; Art. 13 - CHAF-RN e CNH)

A COOPHAB-RN, a CHAF-RN e a CNH prevêm nos seus respectivos estatutos reajustes. A COOPHAB-RN coloca que estes serão calculados de acordo coma as normas baseadas pelo SFH e a legislação pertinente. A CHAF-RN e a CNH como não há previsão estatutária de trabalharem além do autofinanciamento com outras modalidades de financiamento, colocam apenas que a correção monetária deve “garantir total cobertura dos custos reais de execução do Programa”.

Quanto à MULTHCOOP, o seu estatuto não trata da matéria.

14 DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS (Art. 9º - COOPHAB-RN; Art. 14 e 15 - CHAF-RN e CNH)

A CHAF-RN, COOPHAB-RN e CNH, a distribuição é feita através de sorteio - 50% das unidades - processado em A.G. e as outras 50% através de adiantamento/antecipação de quotas.

A CHAF-RN e a CNH na entrega antecipada da unidade habitacional, os associados contemplados firmarão com a cooperativa, Escritura Pública de Compra e Venda com garantia Hipotecária. Os estatutos da COOPHAB-RN e da MULTHCOOP não tratam deste aspecto.

15 QUEM PODE SE ASSOCIAR (Art. 11 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 17- CHAF-RN e CNH). Ver item 19.

No geral, para as quatro cooperativas, pode associar-se qualquer pessoa física, maior de idade ou emancipada e que tenha interesse na aquisição da casa própria. Saliente-se que no

caso da MULTHCOOP, esta coloca como requisito: ser servidor municipal ou indicado por este.

Mesmo que no geral, as cooperativas estejam abertas a todos, dadas as condições acima, os seus respectivos estatutos definem alguns requisitos:

- aderirem a algum empreendimento habitacional da cooperativa (COOPHAB-RN e MULTHCOOP);
- manifestarem expressamente a adesão a o(s) empreendimentos da cooperativa (CHAF-RN e CNH);
- satisfaçam as condições de renda, idade e outras, na conformidade das normas da cooperativa (COOPHAB-RN e MULTHCOOP);
- comprovem capacidade de pagamento e satisfaçam outras condições previamente fixadas pela Diretoria ou em normas baixadas pelo Agente Financeiro, se houver (CHAF-RN e CNH);
- estejam em pleno gozo de seus direitos civis e tenham livre disposição de seus bens (as quatro);
- não ser proprietário, proeminente comprador ou cessionário de imóvel residencial no mesmo município, no caso do imóvel ser financiado pelo SFH (COOPHAB-RN).

16 NÚMERO DE SÓCIOS (Art. 18 - CHAF-RN e CNH; Art. 11- MULTHCOOP)

Lei Federal. É ilimitado mas não pode ser inferior a 20 participantes.

17 O ATO COOPERATIVO (Art. 12 - COOPHAB-RN)

Só a COOPHAB-RN trata da matéria, explicitando que o ato cooperativo não implica operação de mercado, nem contrato de compra e venda.

18 INGRESSO DO CANDIDATO NO QUADRO SOCIAL DA COOPERATIVA (Art. 13 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 19 - CHAF-RN e CNH). Ver item 16.

As quatro cooperativas colocam/definem condições para o ingresso do candidato no quadro social:

- a) ter sido selecionado com base em levantamento sócio-econômico, sendo que para a CHAF-RN e para a CNH isto é a critério da Diretoria;

- b) ser aprovado pela Diretoria, em função dos requisitos exigidos e enumerados nos respectivos estatutos (Art. 11 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 17 - CHAF-RN e CNH);
- c) o candidato adquire a qualidade de sócio:
 - com a subscrição das cotas-parte do capital social;
 - assinatura do termo de admissão no Livro de Matrícula (ou Ficha de Inscrição para a COOPHAB-RN);
 - assinatura do termo de Adesão/compromisso ao empreendimento (exceto a MULTHCOOP);
 - pagamento da taxa/contribuição inicial fixada pela Diretoria, exceto a MULTHCOOP.

19 DIREITO DOS ASSOCIADOS (Art. 14 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 21 - CHAF-RN e CNH).

É geral para as quatro cooperativas, que o associado que aceitar e estabelecer relação empregatícia com a cooperativa perde o direito de votar a ser votado. É vetado a acumulação de cargos eletivos.

20 EXTINÇÃO DA CONDIÇÃO DE ASSOCIADO (Art. 16 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 23 - CHAF-RN e CNH)

Os motivos para a extinção de associado são os mesmos para as quatro cooperativas, podendo ser por:

- a) demissão - só a pedido do associado;
- b) eliminação - aplicada, por decisão da diretoria, face:
 - infração legal ou estatutária;
 - descumprimento de obrigação assumida perante a cooperativa;
- c) exclusão - só será feita por:
 - morte do associado;
 - incapacidade civil não suprida;

- o associado ter atingido seu objetivo, a casa própria (entrega da unidade e assinatura do instrumento jurídico pertinente).

P.S. A exclusão por morte acarretará a transferência dos direitos e obrigações patrimoniais a seus herdeiros ou beneficiários legalmente habilitados. (Art. 17- COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 27 - CHAF-RN e CNH).

21 A RESPONSABILIDADE E COMPROMISSOS DOS ASSOCIADOS (Art. 18 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 28 - CHAF-RN e CNH)

Para as quatro cooperativas, a responsabilidade de cada associado pelas obrigações sociais perante terceiros é subsidiária e limitada ao valor de suas quotas-parte de capital.

Em relação a responsabilidade de cada associados perante a cooperativa pelos compromissos por ele assumido, será atribuída proporcionalmente ao valor da operação da(s) unidade(s) habitacional(is) por ele compromissada(s) com a cooperativa. Sobre esta responsabilidade do associado, à exceção da CHAF-RN que não adota seção por empreendimento e sua contabilidade, as outras três cooperativas de acordo com seus respectivos estatutos, no caso da cooperativa desenvolver, simultaneamente mais de um empreendimento habitacional, a responsabilidade perante a mesma pelos compromissos por ela assumidos e relativos a determinada seção será atribuída aos associados integrantes da seção que deu origem a obrigação.

22 A RESPONSABILIDADE E COMPROMISSO E OS CASOS DE DEMISSÃO, ELIMINAÇÃO OU EXCLUSÃO (Art. 21 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 31 - CHAF-RN e CNH)

Em relação aos desdobramentos/conseqüências decorrentes de demissão, eliminação ou exclusão de associados, há identidade entre as quatro cooperativas no que se refere a renovação dos compromissos assumidos com a cooperativa e a liquidação de seus haveres. No entanto, há diferenças quanto ao conteúdo da renovação dos compromissos e quanto aos procedimentos, a saber:

a) COOPHAB-RN e MULTHCOOP:

- quando a situação econômica a obrigar, a diretoria efetuará a liquidação em prestações dentro de um prazo de um ano, a partir da A.G. que aprovou o último exercício em que o associado ainda fazia parte da entidade;

- o direito de ex-associado à liquidação dos seus haveres prescreve em 2 anos, a partir da data da cessação da sua qualidade de associado;

- a cooperativa deduzirá do ex-associado, a exceção do excluído por incapacidade civil não suprida, a título de taxa de administração, 30% da importância a que o ex-associado tiver direito. Essa dedução não incidirá no caso em que o ex-associado tiver realizado poupança superior ao exigido. Isto só em relação ao excedente.

- as perdas resultantes das operações sociais em determinada seção serão distribuídas aos respectivos associados, na proporção do valor das operações imobiliárias compromissadas com a cooperativa; e

- a responsabilidade do ex-associado, perante a cooperativa, perdurará por mais 2 anos após seu desligamento, nos limites das obrigações assumidas para com a entidade até o término do exercício social em que efetivou a condição de não ser mais associado.

b) CHAF-RN e CHN:

- a liquidação dos haveres do ex-associado, deduzida a taxa de administração, será feita somente no momento em que o novo associado assumir, junto à cooperativa, as responsabilidades expressas no estatuto, procedendo-se a devolução em idênticas condições de tempo e a forma em que for efetuada a integralização das contribuições pecuniárias pelo novo associado, recolhidos em função do projeto ao qual aderiu;

- dedução, a título de taxa de administração, 10% do valor atualizado das contribuições que o ex-associado demitido ou eliminado deveria ter integralizado até a data da ocorrência. Caso o ex-associado demitido ou associado apresentar candidato para o substituir e que este seja aceito / aprovado pela cooperativa, não será deduzida essa taxa de administração. A taxa não incidirá no excedente pago a título de adiantamento;

- as perdas resultantes das operações sociais serão atribuídas aos associados, na proporção do valor das operações imobiliárias compromissadas. No caso da CNH que cada empreendimento corresponde uma seção e contabilidade separada, as perdas serão atribuídas especificamente aos associados e ex-associados vinculados aos empreendimentos respectivos;

e

- a responsabilidade do associado demitido, eliminado ou excluído, perante a cooperativa, perdurará por mais dois anos após seu desligamento, nos limites das obrigações assumidas para com a entidade, mas somente em relação aos compromissos por ele contraídos até o término do exercício social em que efetivou a demissão, eliminação ou exclusão.

23 RECURSOS ECONÔMICOS DA COOPERATIVA (Art.25. COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 35. CHAF-RN)

a) recursos comuns às quatro as cooperativas:

- o capital social;
- os recursos obtidos de operações do SFH;
- a poupança dos associados/contribuição pecuniárias dos associados, recolhidos em função do projeto ao qual aderiram;
- doações e legados (recursos presvitos em Lei e autorizados pela A.G.);
- taxas cobradas aos associados, sobras (prescritas e não liquidadas) e toda e qualquer fonte, receita eventual;

b) CHAF-RN e CNH:

- fundo de reserva (para eventualidades);
- recursos obtidos com bancos privados;
- resultados de aplicações financeiras dos saldos disponíveis dos recursos arrecadados.

24 CAPITAL SOCIAL E COTAS-PARTE (Art. 26 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 36 e 37 - CHAF-RN e CNH)

O capital social é ilimitado quanto ao máximo e variável de acordo com o número de associados e de cotas-partes. Cada cooperativa define o mínimo:

COOPHAB-RN- R\$ 2.000,00;

MULTHCOOP- R\$ 1.000,00;

CHAF-RN- R\$ 200,00;

CNH- R\$ 2.800,00;

Quanto a cota-parte que é a unidade de divisão do capital, a COOPHAB-RN, a CHAF-RN e a MULTHCOOP definem como seu valor R\$ 1,00 (um real) cada.

A CNH, cooperativa mais recente, adota R\$ 10,00 (dez reais) como valor.

25 SUBSCRIÇÃO DE COTAS PARTE (Art. 27 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art.37 - CHAF-RN e CNH)

O associado deverá subscrever, no ato de sua admissão na sociedade, cotas-parte, cujo total e forma de integralização são definidos por cada cooperativa.

A integralização, que pode ser total ou parcial, ocorre após a aprovação da operação financeira necessária à realização do programa habitacional da secção a que estiver vinculado o associado, no caso da COOPHAB-RN e MULTHCOOP. Quanto à CHAF-RN e CNH ocorre após a aprovação do programa habitacional a que estiver vinculado.

A COOPHAB-RN e a MULTHCOOP trabalham com cotas-parte nos totais de R\$ 350,00 e R\$ 100,00 respectivamente e integralização nos mínimos de 10% e 5% respectivamente.

A CHAF-RN e a CNH trabalham cotas-parte nos totais de R\$ 10,00 e R\$ 100,00, respectivamente, e integralizadas de uma só vez.

26 TRANSFERÊNCIA DE COTAS-PARTES (Art. 28 e 29 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 38 e 39 - CHAF-RN e CNH)

É vedada a transferência de cotas-parte a não associados.

A transferência de quotas-parte a novo associado admitido na cooperativa será averbada no Livro de Matrícula, mediante termo que conterà assinatura do transmitente, do novo associado e de representantes da cooperativa.

27 COTAS-PARTE NOS CASOS DE DEMISSÃO, ELIMINAÇÃO OU EXCLUSÃO (Art. 30 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art.40 - CHAF-RN e CNH)

O associado da cooperativa da cooperativa ao se retirar por demissão, eliminação ou exclusão, terá o valor corresponde às cotas-parte devolvido ou posto à sua disposição, observado os princípios estabelecidos no estatuto (Art. 22 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP e Art.31 - CHAF-RN e CNH).

28 ASSEMBLÉIAS GERAL E SECCIONAL (Art. 46 e 49 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 56 - CHAF-RN; Art. 56 e 62 - CNH)

A COOPHAB-RN, a MULTHCOOP e a CNH além de Assembléa Geral realizam também Assembléa Geral Seccional, da qual só poderão participar com direito a voto, os associados da respectiva secção.

A CHAF-RN não trabalha com empreendimento por seccional, portanto não realiza Assembléa seccional.

29 VERBA PARA A DIRETORIA, A TÍTULO DE REPRESENTAÇÃO (Art. 50 - COOPHAB-RN e MULTHCOOP; Art. 65 - CHAF-RN e CNH)

A diretoria fará jus a uma verba, a título de representação, fixada anualmente pela A.G, para vigorar no exercício social, de acordo com os limites determinados em função do número de unidades residenciais do programa habitacional/empreendimento. A referência para o cálculo do valor é o salário mínimo:

- a) COOPHAB-RN
 - até 200 unidades: até 6 S. M.
 - de 201 a 500 unidades: até 8 S. M.
 - acima de 500 unidades: até 10 S. M.

- b) CNH
 - até 300 unidades: até 6 S. M.
 - de 301 a 500 unidades: até 8 S. M.
 - acima de 500 unidades: até 10 S. M.

- c) MULTHCOOP
 - até 200 unidades: até 6 S. M.
 - de 201 a 500 unidades: até 8 S. M.
 - acima de 500 unidades: até 10 S. M.

A CHAF-RN não coloca no estatuto os limites para os valores da verba.

Março de 2003