

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo  
PUC-SP

Marcus Vinicius Leite Settanni

Autogestão habitacional: A experiência do mutirão Carolina Maria De Jesus

Trabalho de Conclusão de curso

São Paulo  
2024

Marcus Vinicius Leite Settanni

Autogestão habitacional: A experiência do mutirão Carolina Maria De Jesus

Dissertação apresentada à banca examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de BACHAREL em **Ciências Sociais**, sob a orientação da Prof.<sup>a</sup>, Dra. **Lucia Maria Machado Bógus**

São Paulo

2024

Sistemas de Bibliotecas da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo -  
Ficha Catalográfica com dados fornecidos pelo autor

Settanni, Marcus Vinicius Leite Settanni  
Autogestão habitacional: A experiência do mutirão Carolina  
Maria De Jesus. / Marcus Vinicius Leite Settanni Settanni.  
- São Paulo: [s.n.], 2024.  
87p. il. ; 21 cm x 29,7 cm.

Orientador: Lucia Maria Machado Bógus.  
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) -- Pontifícia  
Universidade Católica de São Paulo, Graduação em Ciências  
Sociais, 2024.

1. Mutirão por autogestão. 2. Habitação social. 3.  
Movimento social. 4. Urbanização social. I. Bógus, Lucia  
Maria Machado. II. Pontifícia Universidade Católica de São  
Paulo. Trabalho de Conclusão de Curso para Graduação em  
Ciências Sociais. III. Título.

CDD

Banca Examinadora

---

---

---

---

---

Aos que acreditam e aos que nos fazem  
acreditar que outra realidade é possível.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço à minha mãe, Fabiana, pelo apoio incondicional durante todos os anos da minha trajetória acadêmica e também em todos os outros aspectos da minha vida durante tantos anos.

Às mulheres que me criaram: Minha avó Vanda, minha irmã Franciele e minha avó Ademilde. Sem elas nada disso seria possível.

À Prof.<sup>a</sup>. Dra. Eliane Hojaij Gouveia, pelos muitos conselhos e ajuda durante a trajetória deste trabalho e por não me deixar desanimar nesta árdua tarefa.

À minha orientadora, Prof.<sup>a</sup>. Dra. Lucia Maria Machado Bógus, por não ter desistido de mim e por ter compartilhado de sua experiência e sabedoria para que este trabalho pudesse ser feito.

À Sandra Kocura, que tão bem me recebeu e me orientou no Movimento Sem Terra Leste 1, local onde tive aulas que nenhuma faculdade poderia dar, na vivência do movimento social.

Aos professores da Pontifícia Universidade Católica, aos quais sou grato em minha formação como cientista social em todos esses 4 anos de estudos.

Por fim, a todos que lutam e de alguma forma contribuem para uma cidade mais justa, para que todos tenham como morar e viver de forma digna.

Quando eu estou com pouco dinheiro procuro não pensar nos filhos que vão pedir pão, pão, café. Desvio meu pensamento para o céu. Penso: será que lá em cima tem habitantes? Será que eles são melhores do que nós? Será que o predomínio de lá suplanta o nosso? Será que as nações de lá é variada igual aqui na terra? Ou é uma nação única? Será que lá existe favela? E se lá existe favela será que quando eu morrer eu vou morar na favela? (DE JESUS, 2014, p. 43).

## RESUMO

SETTANNI, Marcus. **Autogestão habitacional:** A experiência do mutirão Carolina Maria De Jesus

Este trabalho tem como objetivo analisar as complexas inter-relações entre os fenômenos urbanos, políticos e sociais em um mutirão autogestionado localizado no bairro do Belém, região central de São Paulo (SP). Fundamentada em conceitos teóricos que entendem o espaço urbano como construção social e histórica, a análise destaca o caráter relacional desse espaço, conforme discutido por teóricos como Henri Lefebvre (2006), David Harvey (2002) e Milton Santos (2008). A pesquisa aborda a crise urbana refletida no déficit habitacional e examina o papel do Estado na promoção de uma urbanização inclusiva, analisando os desafios enfrentados para concretizar essa política. Com base em uma metodologia qualitativa que inclui histórias orais e fontes documentais de movimentos sociais, explora-se a atuação dos movimentos urbanos que pressionam o poder público e apresentam alternativas para a habitação social. Entre esses movimentos, destaca-se o Movimento Sem Terra Leste 1 e, em especial, o mutirão Carolina Maria de Jesus. O estudo também investiga a autogestão habitacional como proposta e analisa as dinâmicas de organização necessárias para o funcionamento de um mutirão. Além disso, examina-se a histórica luta pelo terreno, o desenvolvimento de um projeto participativo em colaboração com assessorias técnicas, e as tensões entre o poder público (representado pela prefeitura), o poder econômico (representado por construtoras interessadas nos terrenos próximos ao mutirão) e o poder popular, expresso pelo movimento que busca realizar uma 'reforma urbana com as próprias mãos'.

**PALAVRAS-CHAVE:** Mutirão; Autogestão Habitacional; Movimento social urbano; Urbanização; Habitação Social.

## ABSTRACT

SETTANNI, Marcus. **Autogestão habitacional: A experiência do mutirão Carolina Maria De Jesus**

This study aims to analyze the urban, political, and social phenomena and their interrelationships within a self-managed housing cooperative located in the Belém neighborhood, in central São Paulo (SP). The analysis is grounded in theoretical concepts that view urban space as a social and historical construct, emphasizing its relational nature as discussed by theorists such as Henri Lefebvre (2006), David Harvey (2002), and Milton Santos (2008). The research addresses the urban crisis reflected in the housing deficit, the role of the State in promoting inclusive urbanization, and the challenges faced in this process. It also explores the role of urban social movements—through qualitative research including oral histories and documentary sources from the social movement—in pressuring public authorities and proposing new alternatives for social housing. Among these movements, the Movimento Sem Terra Leste 1 and, in particular, the Carolina Maria de Jesus cooperative are highlighted. Additionally, the study examines self-managed housing as a proposal and the organizational dynamics required for its operation. It investigates the historical struggle for land, the development of a participatory project in collaboration with technical advisors, and the tensions between public authorities (represented by the local government), economic power (represented by construction companies interested in land near the cooperative), and popular power, embodied by the movement striving to achieve “urban reform with their own hands”

**Keywords:** Self-managed Housing; Social Movement; Urbanization; Social Housing

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Déficit habitacional total, Brasil e regiões.....	23
Figura 2 - Déficit habitacional estados e RM.....	25
Figura 3 - Parcelamento, Edificação e utilização compulsórios (PEUC) .....	29
Figura 4 - Política de Habitação social .....	30
Figura 5 - Assembleia no mutirão Carolina Maria de Jesus .....	40
Figura 6 - Assembleia no mutirão Carolina Maria de Jesus (2).....	41
Figura 7 - Votação no mutirão Carolina Maria de Jesus.....	42
Figura 8 - Terreno do mutirão Carolina Maria de Jesus, a 150m do metrô Belém ....	44
Figura 9 - Rua Toledo Barbosa, 2004 .....	45
Figura 10 - Rua Toledo Barbosa, 2017 .....	46
Figura 11- Rua Toledo Barbosa, 2024 .....	46
Figura 12 - Protesto contra paralisações nos mutirões da gestão Maluf .....	48
Figura 13 - Terreno do Mutirão Carolina Maria de Jesus, agosto de 2014.....	50
Figura 14 - Terreno do Mutirão Carolina Maria de Jesus, fevereiro de 2016 .....	50
Figura 15 - Terreno do Mutirão Carolina Maria de Jesus, agosto de 2017.....	51
Figura 16 - Mutirão Carolina Maria de Jesus, janeiro de 2023 .....	52
Figura 17- Mutirão Carolina Maria de Jesus, abril de 2024.....	53
Figura 18 - Processo participativo do projeto do mutirão Carolina Maria de Jesus...	63
Figura 19 - Planta do empreendimento do mutirão Carolina Maria de Jesus.....	64
Figura 20 - "Studio" do empreendimento "Blem Studios" .....	65
Figura 21 - Unidade Habitacional Tipologia A do mutirão Carolina Maria de .....	67
Figura 22 - Unidade Habitacional Tipologia B do mutirão Carolina Maria de Jesus..	67
Figura 23 - Unidade Habitacional Tipologia C do mutirão Carolina Maria de Jesus -	68
Figura 24 - Custos totais do empreendimento - Mutirão Carolina Maria de Jesus ....	69

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Comissões de Execução de Obra .....	74
Quadro 2 - Comissões de administração de obra .....	75
Quadro 3 - Comissões de acompanhamento das famílias .....	76

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BID	Banco Interamericano de desenvolvimento
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CF/88	Constituição federal de 1988
COHAB	Companhia de Habitação Popular
CTAH	Centro de Trabalho para o Ambiente Habitado
FAU-USP	Faculdade de arquitetura e urbanismo da Universidade de São Paulo
FJP	Fundação João Pinheiro
MCMV-E	Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades
TTS	Trabalho Técnico Social
MST	Companhia de Habitação Popular
MTST	Região Metropolitana
PDE	Plano Diretor Estratégico
PPP	Parceria Público-Privada
MDB	Movimento Democrático Brasileiro (partido)
ONGs	Organizações não-governamentais
PROVER	Programa de verticalização de favelas
PSDB	Partido da Social-Democracia Brasileira
PFL	Partido da Frente Liberal
DEM	Democratas (partido)
PSD	Partido Social Democrático
PT	Partido dos Trabalhadores
RM	Região Metropolitana
UMM	União dos movimentos por moradia
UNMP	União nacional por Moradia Popular
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO .....	15
2	OBJETIVOS .....	17
3	METODOLOGIA.....	18
4	CAPÍTULO 1 – ESPAÇO E OCUPAÇÃO POPULAR NA METRÓPOLE..	19
4.1	Do espaço Urbano, sua produção e seu caráter relacional.....	19
4.2	Algumas contradições do neoliberalismo urbano .....	22
4.3	O papel da legislação urbanística na promoção (ou não) de uma cidade mais justa .....	26
4.4	Ocupações, ação direta e a dimensão do conflito não-deliberativo.....	33
5	CAPÍTULO 2 – A HISTÓRIA DA TERRA URBANA: MUTIRÃO CAROLINA MARIA DE JESUS.....	37
5.1	O mutirão de onde eu vim .....	37
5.2	O mutirão Carolina Maria de Jesus – Uma experiência Autogestionária de autoconstrução .....	38
5.3	O terreno .....	44
5.4	A história da terra urbana: Mutirão Carolina Maria de Jesus.....	47
5.5	Aprendendo com a experiência de autogestão .....	53
6	CAPÍTULO 3 – DAS FORMAS DE ORGANIZAÇÃO POR MUTIRÃO .....	56
6.1	Glossário ou cartografia mutirante.....	56
6.2	MUTIRANTE.....	56
6.3	A entidade organizadora e suas associações .....	57
6.4	ASSESSORIA TÉCNICA.....	60
6.5	O PROJETO.....	62
6.6	Minha Casa Minha Vida Entidades e financiamento da obra .....	69
6.7	ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DO MUTIRÃO.....	70
6.7.1	EQUIPE DE TRABALHO SOCIAL.....	70
6.7.2	3.5.2 Escritório e coordenação de obra .....	71
6.7.3	Assembleias .....	71
6.7.4	MUTIRÕES.....	71
6.7.5	VIGÍLIAS.....	73
6.7.6	COMISSÕES.....	73

6.7.7	Comissões de administração de obra .....	74
6.7.8	Comissões de acompanhamento das famílias .....	75
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	78
	REFERÊNCIAS .....	81
8	ANEXOS.....	85

## 1 INTRODUÇÃO

Este trabalho abordará inicialmente a dinâmica e complexidade do espaço urbano, baseando-se na teoria urbana crítica, conforme desenvolvida por autores como David Harvey (2002, 2006) e Henri Lefebvre (1991). A geografia crítica de Milton Santos (2008) também contribuirá para a compreensão das dinâmicas socioespaciais. Autores que discutem a conjuntura urbana brasileira, como Ermínia Maricato (1982), Nabil Bonduki (1992) e Kowarick (1979) serão centrais na análise. Além disso, serão estudadas teses e dissertações sobre o tema, incluindo as de Caio Carvalho (2008) e Edson Miagusko (2004), além de publicações técnicas de assessorias como a USINA CTAH (2015), que oferece valiosas contribuições sobre o tema dos mutirões autogestionados.

As cidades brasileiras enfrentam uma crise urbana evidente, caracterizada pelo aumento das desigualdades e pela precariedade habitacional. O cenário atual reflete um déficit habitacional significativo: 6.215.313 domicílios se encontram em condições de moradia inadequada, como coabitação não desejada, estrutura física deficiente ou alto custo de aluguel, comprometendo o orçamento familiar e dificultando a satisfação de necessidades básicas (Fundação João Pinheiro, 2022). Esse panorama evidencia a tensão entre o desenvolvimento urbano e o acesso à moradia digna, especialmente nas grandes cidades, onde as disparidades econômicas se mostram ainda mais acentuadas.

Nesse contexto, observa-se uma disparidade marcante na cidade de São Paulo, a cidade mais rica da América Latina, onde áreas de grande prosperidade coexistem com regiões onde trabalhadores urbanos vivem em condições extremamente precárias. As raízes dessa desigualdade podem ser compreendidas através do acúmulo histórico de terras urbanas e da apropriação da mais-valia gerada pela valorização fundiária (Kowarick, 1979; Sotto, 2015). Esse cenário de espoliação urbana impulsionou o surgimento de movimentos sociais em prol do direito à cidade e à moradia digna, que se intensificaram a partir dos anos 1980.

Um desses movimentos, o Movimento Sem Terra Leste 1, adota uma política autogestionária na ocupação e uso do solo, propondo novas formas de organização e alternativas para a produção habitacional através do mutirão coletivo. A iniciativa busca uma contradição direta com o modelo capitalista convencional de construção, ao propor uma relação horizontal com a terra e a autoconstrução de moradias,

promovendo uma abordagem que se distancia da lógica do lucro. A relevância desta pesquisa reside em analisar e contextualizar esses atores sociais, entendendo suas contradições e o impacto do seu modelo de produção habitacional.

Diversos trabalhos acadêmicos, como o de Carvalho (2004) e Miagusko (2008), já discutiram temas relacionados à moradia e aos movimentos sociais urbanos, mas o cenário político e social do Brasil sofreu grandes mudanças nas últimas décadas. Esse trabalho pretende atualizar o debate, abordando as novas condições da luta por reforma urbana no Brasil e, mais especificamente, na cidade de São Paulo. Espera-se que esta análise contribua para a compreensão das Ciências Sociais sobre alternativas de urbanização e acesso ao direito à cidade.

O direito à moradia é garantido pela Constituição Federal no artigo 6º e regulamentado pelo Estatuto da Cidade, criado em 2001. Este estatuto estabelece o papel do poder público na produção e ordenação do espaço urbano, instituindo um novo paradigma de planejamento urbano em benefício do interesse social. Entre outras disposições, o Estatuto prevê a elaboração de planos diretores para cidades com mais de 20 mil habitantes, buscando orientar a expansão urbana e garantir qualidade de vida para a população (Brasil, 2001).

Entretanto, a implementação do plano diretor nem sempre se mostra eficaz, e, em muitos casos, o mercado imobiliário encontra meios de contornar essas legislações em benefício próprio. A recente revisão do plano diretor de 2023 indica que interesses imobiliários frequentemente se sobrepõem aos interesses sociais, levantando a questão: o Estado realmente garante o direito à cidade, mesmo que de forma gradual? É nesse cenário que movimentos sociais, como o Movimento Sem Terra Leste 1, têm se organizado para fazer a reforma urbana “com as próprias mãos” (Boulos, 2012), por meio de ocupações, reivindicações e manifestações. A trajetória de mais de 30 anos de luta pelo direito à terra ilustra a complexidade das relações entre Estado, mercado imobiliário e movimentos sociais, evidenciando as tensões e conquistas desses grupos em busca de justiça urbana.

Este estudo é relevante por permitir uma investigação aprofundada sobre os fenômenos da urbanização brasileira, contribuindo para a compreensão dos processos de produção da cidade e das relações de poder entre Estado, mercado imobiliário, movimentos sociais e sociedade. Esses atores se entrelaçam em fluxos históricos que impactam diretamente o modelo de urbanização e a qualidade de vida nas cidades brasileiras.

## 2 OBJETIVOS

**Objetivo Geral:** Investigar e analisar a política urbana de moradia para a classe trabalhadora, com foco no papel do Estado, dos movimentos sociais e de outros atores envolvidos no processo de ocupação e uso do solo.

**Objetivos Específicos:**

Realizar uma análise crítica de bibliografias relacionadas ao tema, articulando-as com observações de campo realizadas junto ao movimento social de moradia urbana.

Facilitar o diálogo entre práticas populares de uso do solo e o campo teórico da sociologia urbana crítica.

### **3 METODOLOGIA**

#### **Pesquisa Bibliográfica:**

Revisão de estudos críticos sobre urbanismo e movimentos sociais, abordando tanto a literatura nacional quanto a internacional.

#### **Estudo de Caso:**

Observação direta e análise da atuação do Movimento Sem Terra Leste 1, destacando as particularidades de sua organização e práticas.

#### **Etnografia:**

Registro detalhado dos modos de vida e da organização dos trabalhadores no movimento, com ênfase em práticas de autogestão e participação horizontal.

#### **Entrevistas:**

Condução de entrevistas com membros do movimento e urbanistas vinculados a assessorias técnicas, buscando captar percepções sobre a organização e as estratégias de atuação.

#### **Análise Documental:**

Exame de documentos públicos e materiais internos do movimento, incluindo a legislação relevante e o histórico de atuação, para contextualizar e fundamentar a análise.

## 4 CAPÍTULO 1 – ESPAÇO E OCUPAÇÃO POPULAR NA METRÓPOLE

### 4.1 Do espaço Urbano, sua produção e seu caráter relacional

Definir espaço é um trabalho árduo pelo qual muitos autores se debruçaram e buscaram aprofundar e elucidar epistemologicamente as características que formam este complexo conceito. Importante salientar que ao produzir o espaço, e em específico o espaço urbano, também se produz cidade, riqueza, e em última instância, vida e modos de vida. O espaço se constitui como condição e relação para o desenvolvimento e reprodução da vida. Podemos, no entanto, problematizar esta ideia. Afinal, o espaço atua na reprodução da vida e das formas de vida, ou na produção e reprodução do capital?

As contribuições de Milton Santos, David Harvey e Henri Lefebvre ajudam a compreensão do objeto central desta análise, ou seja, os modos de vida que se produzem e se dispõem no espaço urbano de megalópoles, como é o caso de São Paulo.

Assim, Santos (2008) define o espaço urbano como:

[...] algo dinâmico e unitário, onde se reúnem materialidade e ação humana. O espaço seria o conjunto indissociável de sistemas de objetos, naturais ou fabricados, e de sistemas de ações, deliberadas ou não. A cada época, novos objetos e novas ações vêm juntar-se às outras, modificando o todo, tanto formal quanto substancialmente.

Essencial no pensamento de Santos, é a percepção dos fluxos que compõem o espaço físico. Ao caracterizá-lo como dinâmico e entender a constante modificação que os diversos atores sociais impõe ao espaço, Santos destaca o caráter múltiplo do espaço urbano e sua morfologia contraditória e em constante construção.

Já Lefebvre (1991), estabelece uma visão marxista do espaço ao constituí-lo como uma articulação em uma relação de triplicidade de fatores. O primeiro, denominado espaço percebido, que dispõe dos elementos materiais e sensoriais da prática de ocupação do espaço, é como apreendemos o espaço através dos sentidos. O segundo aspecto, espaço concebido dispõe das características ideais do espaço, desde sua concepção, sua representação até o modo como através do pensamento podemos apreender determinado espaço, trata das ações subjetivas relativas ao espaço urbano. O terceiro aspecto, que tange o espaço vivido, é determinado pela

experiência relacional do indivíduo com o espaço. Trata-se do uso, ocupação e principalmente, da relação que se constrói com o espaço e através de seu uso.

Cabe também destacar que apesar de tríplice, estas três percepções se encontram num mesmo ponto de convergência, o do experienciado no espaço urbano pelo sujeito, como afirma Lefebvre, (2006):

As relações entre esses três momentos – o percebido, o concebido, o vivido – nunca são simples, nem estáveis, tampouco são, mais “positivas”, no sentido em que esse termo opor-se-ia ao “negativo”, ao indecifrável, ao não-dito, ao interdito, ao inconsciente. Esses momentos e suas conexões cambiantes são conscientes? Sim, e, contudo, mal conhecidos. Pode-se declará-los “inconscientes”? Não, pois geralmente são ignorados, e a análise os retira da sombra, com risco de equívocos. Tais conexões, das quais sempre é preciso falar, o que não equivale a saber, mesmo “inconscientemente”.

David Harvey, parte destes pressupostos Lefebvrianos para explicitar outros conceitos-chave para sua noção de espaço: Espaço absoluto, espaço relativo e espaço relacional.

O espaço absoluto, refere-se ao espaço newtoniano ou cartesiano, é o espaço medido, delimitado pelas leis físicas, naturais ou geométricas, como descreve Harvey (2002):

Socialmente, é o espaço da propriedade privada e de outras entidades territoriais delimitadas (como Estados, unidades administrativas, planos urbanos e grades urbanas). Quando o engenheiro de Descartes contempla o mundo com um sentido de domínio, trata-se de um mundo de espaço (e de tempo) absoluto onde todas as incertezas e ambiguidades podem em princípio ser banidas e onde o cálculo humano pode florescer sem entraves. (pág. 10).

O espaço relativo é relacionado não mais à Newton, mas agora à Einstein no sentido de serem intimamente ligadas ao observador, como explicita Harvey (2002) no trecho a seguir:

[...] O caráter único da localização e da individualização, definido pelos territórios limitados do espaço absoluto, oferece um caminho para uma multiplicidade de localizações que são equidistantes de, digamos, alguma localização central da cidade. Podemos criar mapas completamente diferentes de localizações relativas diferenciando-as entre distâncias medidas em termos de custo, tempo, modo de transporte (carro, bicicleta ou skate) e mesmo interromper continuidades espaciais ao olhar para redes, relações topológicas (a rota ótima para o carteiro), e assim por diante. Sabemos, dadas as fricções diferenciais da distância encontradas na superfície terrestre, que a distância mais curta (medida em termos de tempo, custo, energia gastos) entre dois pontos não é necessariamente dada pela linha reta frequentemente imaginada. (pág. 11).

O conceito de espaço relacional advém de uma percepção de Leibniz, ao questionar a visão de Newton do espaço ao estabelecer o mesmo (através de um debate teológico) como o tempo e o espaço são intimamente ligados. Sobre esta questão, Harvey (2002) observa:

Processos não ocorrem no espaço, mas definem seu próprio quadro espacial. O conceito de espaço está embutido ou é interno ao processo. Esta formulação implica que, como no caso do espaço relativo, é impossível separar espaço e tempo. Devemos, portanto, focar no caráter relacional do espaço-tempo mais do que no espaço isoladamente. A noção relacional do espaço-tempo implica a ideia de relações internas; influências externas são internalizadas em processos ou coisas específicos através do tempo [...] (pág. 12).

Portanto, é importante ressaltar uma característica inerente à produção do espaço, seu aspecto relacional e sua relação com o tempo-histórico. Relação esta, marcada pelo movimento dialético existente entre o objeto, a sociedade que o produz e o observador e participante do espaço.

Ao avaliar estes aspectos sob a ótica da teoria marxiana, Harvey propõe o quadro contido no ANEXO A.

Os objetos físicos do processo produtivo estão, portanto, no espectro do espaço absoluto, compreendidas as mercadorias, a força de trabalho e a produção do espaço enquanto características morfológicas palpáveis.

No espaço-tempo relativo, temos forças diversas que influenciam aspectos do tempo histórico conferindo ao espaço particularidades específicas, como os fluxos de mercadorias ou o constante movimento do valor de troca.

Já no espaço-tempo relacional, se encontram a relação direta entre os sujeitos sociais, suas experiências para com o movimento do capital e suas aspirações de resistências.

Como explicita mais adiante o autor:

“Os três quadros espaço-temporais devem ser mantidos em tensão dialética uns com os outros, da mesma maneira que o valor de uso, o valor de troca e o valor interagem dialeticamente na teoria marxiana.” (pág. 33). (Vide ANEXO A).

Falar de tempo-espaço é, portanto, falar de história, seus diferentes olhares, perspectivas e relações intrínsecas à produção da cidade.

Veremos mais à frente a relação entre o Estado, o poder do capital imobiliário e o movimento organizado de trabalhadores que se inserem neste contexto de disputa de forças. O pretendido neste trabalho é se posicionar enquanto recorte de uma realidade muito ampla e complexa de fenômenos sociais que carecem de investigação.

## **4.2 Algumas contradições do neoliberalismo urbano**

De acordo com o dicionário Oxford Languages, podemos definir crise como: “Episódio desgastante, complicado; situação de tensão, disputa, conflito.”

Difícil então, após a explicação destes fatores, não entender as cidades como hospedeiras de uma crise urbana. Marcada pela disputa pelo solo, pelo luta pelo direito à moradia e da cidade, assim como a disputa pela mais-valia da terra e sua renda.

Enquanto muitos lucram com a produção de riqueza na terra urbana, muitos outros sofrem com a dificuldade de acesso a moradia digna, em um processo histórico de expulsão dos pobres das regiões centrais das cidades. Neste contexto, faz-se de excelente aproveitamento o estudo sobre um problema estrutural do Brasil, a falta de moradia digna.

A fundação João Pinheiro, responsável pelo estudo do déficit habitacional no Brasil, termo que supõe a noção mais imediata e intuitiva do número de moradias necessárias para a solução de necessidades básicas habitacionais em determinado momento (FJP, 2017) o define como:

o déficit habitacional se relaciona, no primeiro nível, tanto com as deficiências do estoque de moradias quanto engloba as habitações sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física. Adicionalmente, o déficit habitacional também se vincula com a necessidade de acesso à habitação em função da coabitação familiar não desejada (por exemplo, famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar e não conseguem). Por fim, capta também os domicílios de baixa renda alugados em áreas urbanas, cujo valor do aluguel acaba por comprometer o orçamento domiciliar no que se refere à satisfação de outras necessidades básicas. (FJP,2022)

Em 2022, última pública até a data do presente trabalho, o Brasil contava com 6.215.313 domicílios em situação de déficit habitacional, ou seja, afetados pelas condições antes explicitadas aqui. Mas cabe destacar de qual perfil de população se encontra majoritariamente neste local de vulnerabilidade social relativa (muitas vezes

não apenas) à moradia. Não são apenas domicílios ou edificações, a crise urbana se traduz em milhões de brasileiros em condições de moradia inadequadas, conforme figura abaixo:

A figura 1, nos ajuda a entender de qual população falamos quando tratamos destes números:

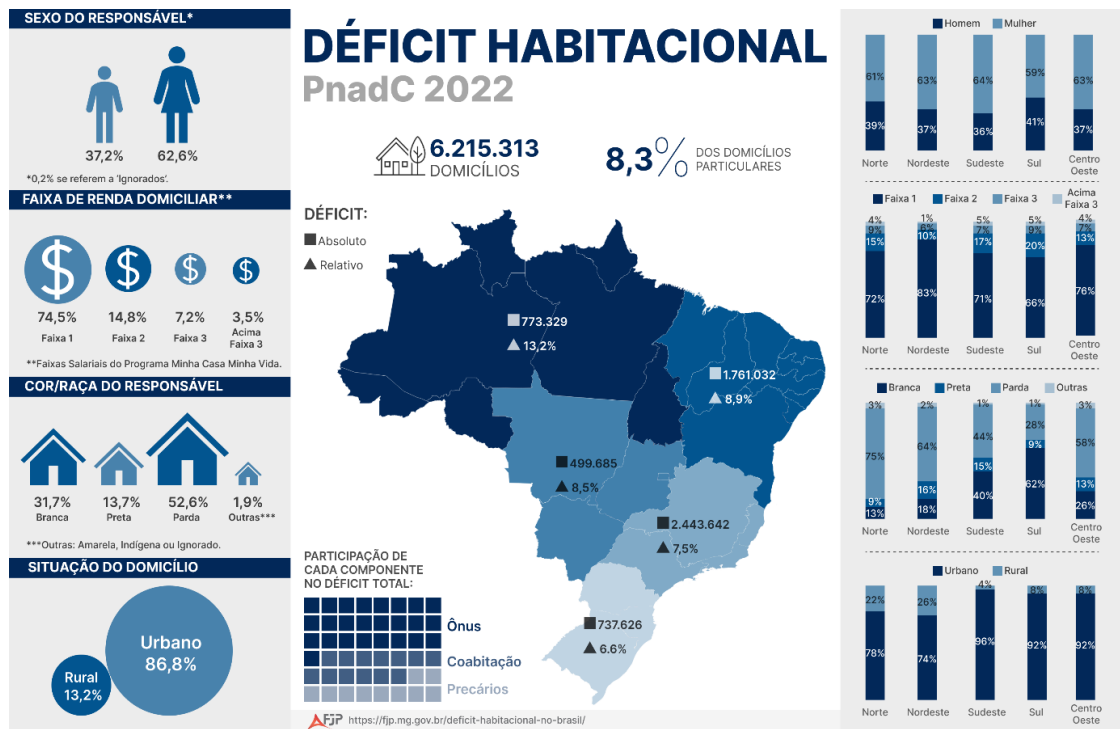


Figura 1 - Déficit habitacional total, Brasil e regiões

Fonte: Fundação João Pinheiro

Para qualquer análise que tenha a ambição de interpretar fenômenos sociais, se faz necessária a análise através da véu da raça, gênero e classe para uma aproximação mais fidedigna do real.

Esses dados exemplificam bem como o sexo do responsável por 62,6% dos domicílios são mulheres, ou seja, em sua maioria, os domicílios em déficit habitacional são fruto da imensa desigualdade de gênero presente na sociedade brasileira.

A faixa de renda também é um aspecto que o relatório da FJP destaca, ao levantar o importante aspecto de classe intrínseco à desigualdade de moradia. Aqui o cálculo é por faixa de renda do programa “Minha Casa Minha Vida”. A faixa 1, refere-se às famílias com renda bruta mensal de até R\$2.640,00<sup>1</sup>. A faixa 2 dispõe das

<sup>1</sup> Disponível em: [caixa.gov.br](http://caixa.gov.br) acessado em 20/06/2024.

famílias com renda bruta mensal de R\$2.640,00 à R\$4.400,00. E a faixa 3 trata das famílias com renda entre R\$4.400,00 até R\$8.000,00.

Outro ponto essencial ao analisarmos essas questões refere-se à cor e raça das pessoas majoritariamente afetadas pelo déficit habitacional. Pardos e pretos são a maioria da população atingida por este fenômeno, totalizando 84,3% dos afetados, enquanto no Brasil essa população consiste em 65,7% da população total.<sup>2</sup>

Portanto, quando falamos dessa imensa população residente em todos esses 6.215.313 domicílios em situação de déficit habitacional, estamos falando de milhões de pessoas em sua maioria pretas e pardas, majoritariamente mulheres, que ganham até R\$2.640,00. A vulnerabilidade habitacional no Brasil tem cor, tem raça, tem gênero e classe social. Questões marcadas pelas relações históricas que permeiam a sociedade brasileira desde sua formação. Não seria um equívoco afirmar que a atual situação de precariedade habitacional destas populações remonta a uma sociedade com passado escravocrata e de profunda violência de gênero e de raça.

O adensamento populacional costuma contribuir com estes fatores, a cidade grande costuma nos apresentar os dois extremos da desigualdade social quase sempre vizinhos. Ou seja, prédios de valor milionário dividem o espaço com os Sem-Teto e com os favelados, moradores de rua, de cortiços ou cubículos etc.

Como podemos ver na figura 2 a seguir, as grandes cidades concentram a maior parcela do déficit habitacional, relação direta com o adensamento populacional e o número de domicílios totais presentes nessas regiões.

---

<sup>2</sup> Censo 2022.



Figura 2 - Déficit habitacional estados e RM

Fonte: Fundação João Pinheiro

O índice ainda estima que no ano de 2022 na região metropolitana de São Paulo, o número de domicílios em situação de precariedade, de ônus excessivo com o aluguel (famílias com renda até 3 salários-mínimos que comprometem mais de 30% de sua renda com aluguel) ou coabitação é de 638.916.

Um dos aspectos históricos mais evidentes do modo de acumulação da terra urbana são as desigualdades que surgem a partir deste modo de espoliação urbana (Kowarick, 1979), que se destaca pelo acúmulo de capital urbano e apropriação da mais-valia urbanística desta terra (Sotto, 2015).

Sobre a mais – valia urbanística, a tese de doutorado de Sotto (2015) é de excelente aproveitamento no sentido de nos vislumbrar algumas das questões essenciais na análise de como o solo urbano e a produção da cidade por meio de obras, financiamento ou mesmo de legislações urbanísticas é apropriado por um capital imobiliário que privilegia a captação dos lucros resultantes do processo de valorização do solo – e como é dever e responsabilidade do Estado reapropriar essa

mais – valia, que deve ser revertida para melhoria nas condições de vida urbana da população. Ao tratar estas questões, Sotto (2015) afirma:

O Poder Público tem, portanto, o poder-dever de intervir sobre as causas e sobre os efeitos da segregação socioespacial das cidades, ajustando os mecanismos de produção e consumo do espaço urbano para padrões mais justos e sustentáveis, por meio do manejo integrado e coordenado dos instrumentos de política urbana previstos na Constituição da República e no Estatuto da Cidade. A solução para o efeito expulsor produzido pela valorização imobiliária só poderá ser encontrada por meio da promoção de intervenções urbanísticas sustentáveis, com a necessária coordenação da atividade urbanística do Poder Público com as políticas, programas e ações de habitação, assistência e integração social. (pág. 324)

O trecho acima da conclusão de Sotto (2015) remete sobre a importância da revisão da concepção de planejamento e execução de políticas públicas relacionadas ao urbano. No caso de São Paulo (SP), o planejamento da capital historicamente privilegiou determinadas frações de terra e de faixa de renda em diversos tipos de atividades urbanísticas de Estado. Em muitos casos, buscando seguir a Constituição Federal de 1988.

### **4.3 O papel da legislação urbanística na promoção (ou não) de uma cidade mais justa**

A constituição, no art. 6º apresenta um avanço no direito à moradia e a cidade ao citar:

“São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a *moradia*, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e a infância, a assistência aos desamparados, na forma desta constituição”.

Ao constituir o direito de propriedade dentre os direitos e garantias individuais fundamentais, a constituição delimita também que a propriedade possui uma função social (art. 5º, inc. 21 e 23):

Art. 5º - (...)

21 – é garantido o direito de propriedade;

23 – A propriedade atenderá à sua função social;

Já no artigo 182, a constituição federal dispõe dos seguintes dispositivos:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar

o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Estes artigos, juntamente com o artigo 183, estabelecem a importância da intervenção do poder público, em especial o municipal, responsável pela implementação das políticas urbanas, na efetivação dos direitos à cidade e o direito do uso social do solo urbano.

Seguindo os princípios constitucionais de 1988 e complementando aos artigos nº182 e 183, surge através da luta de muitos urbanistas e movimentos sociais, o Estatuto da cidade (2001) ou Lei nº 10.257/2000. Este representou um ponto de inflexão nas legislações urbanas ao estabelecer ou reforçar importantes concepções na relação entre poder público e o aspecto urbano. Dentre as passagens mais relevantes para nosso estudo, cabe destacar já no parágrafo único o fato de que a lei

“[...] estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.”

Cabe destacar também, os deveres dos atores sociais na produção de um espaço urbano de uso social, com destaque no art. 2º:

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

Estas importantes constatações sobre o papel do poder público na produção da cidade estabelece um novo paradigma na relação entre Estado e espaço urbano no sentido de regulamentar o uso do solo em razão do interesse social. É a partir desta legislação, que se estabelece outras importantes ferramentas na luta urbanística pelo moradia, pelo zoneamento justo das cidades e pelo planejamento que vise a qualidade de vida da população.

O Capítulo III do Estatuto das cidades dispõe da obrigação de um plano diretor que estabeleça o planejamento urbano das cidades de mais de 20 mil habitantes, que segundo o texto, “é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (BRASIL, 2001).

EM 2014, durante a gestão do prefeito Fernando Haddad (PT), tivemos a aprovação do Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo (PDE). O texto teve relatoria do então vereador e professor da FAU-USP Nabil Bonduki, especialista em urbanismo. A luta dos movimentos e da sociedade civil, e um poder público que visava também uma cidade mais igualitária deu fruto a um dos planos diretores exemplo para outras cidades do mundo, sendo um dos mais modernos instrumentos urbanísticos à época.

O plano diretor aprovado em 2014 contava com dispositivos urbanísticos e delimitações claras, que visavam promover uma cidade mais igualitária. Um dos exemplos desta tentativa de produção de um espaço urbano mais igualitário e menos hostil à população é quando no capítulo III, trata-se da função social da propriedade, em específico no Art. 90:

Art. 90. O Executivo, na forma da lei, pode rá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de  
I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;  
II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;  
III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.  
(SÃO PAULO, 2014. Pág. 72).

Mais adiante, podemos observar a figura 3 que resume um pouco dos processos relativos à função social da propriedade e as formas de reapropriação:

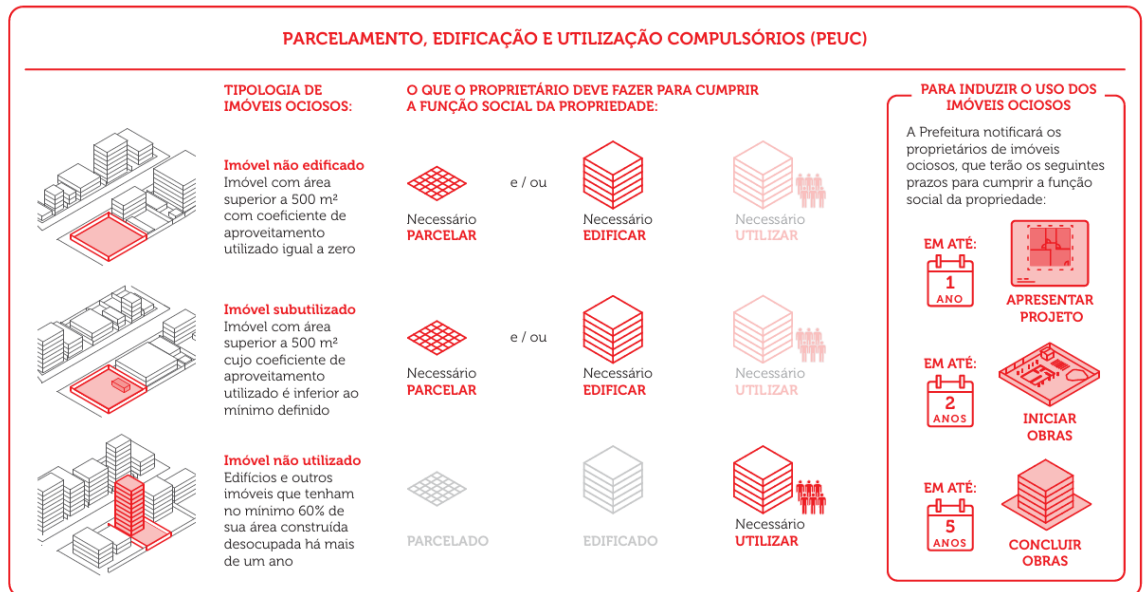


Figura 3 - Parcelamento, Edificação e utilização compulsórios (PEUC)

Fonte: Plano diretor Estratégico - Texto Ilustrado (2014)

O coeficiente de aproveitamento citado no quadro é calculado através da “Relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote. Basicamente, o CA determina o potencial construtivo, ou seja, quantos metros quadrados se pode construir tendo como base a área do terreno.” (SÃO PAULO, 2014).

A figura, trata das obrigações do proprietário, em especial das edificações nas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e dos instrumentos do poder público para fazer valer os parágrafos constitucionais que compreendem a função social da propriedade.

Sobre o plano de urbanização em ZEIS, o plano diretor de 2014 o define como sendo:

Aquele que integra medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas e sociais, conforme a complexidade de cada caso, destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, visando à titulação de seus ocupantes, o reassentamento, a adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-os à cidade formal; elaborado pela Prefeitura ou pelos demais legitimados na forma da lei, com a participação de seu respectivo conselho gestor e do conjunto dos beneficiários;

Ou seja, a política de habitação que visa as zonas de interesse social da cidade precisa de integração e provisão de moradia digna para aqueles que não se encontram em déficit habitacional ou em assentamentos precários.

Sobre estes aspectos do interesse social e da política de habitação que vise uma cidade igualitária, podemos observar a figura 4:



Figura 4 - Política de Habitação social

Fonte: Plano diretor Estratégico - Texto Ilustrado (2014)

Estes são, resumidamente, os pilares da política social urbana, com os objetos e instrumentos de promoção de uma cidade com menos desigualdades sociais. Ou seja, existe um ordenamento jurídico que dispõe dos direitos, deveres e da parcela de participação da população na política pública das cidades.

Em outra instância, encontramos também dispositivos apropriados pelo mercado imobiliário que demonstram como o capital se adaptou à essas legislações e incorporou os dispositivos de intervenção urbanística para aprofundar seu domínio sobre o espaço urbano. A fim de exemplo, selecionei a partir dos anais da câmara municipal de São Paulo<sup>3</sup>, alguns casos emblemáticos do aprofundamento das tecnologias de dominação na cidade.

<sup>3</sup> Disponível em: [www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br) Acessado dia 20/06/2024 20:06

Um exemplo disso é a revisão do plano diretor, que tinha data para acontecer em 2021, mas a revisão foi adiada tanto pela pandemia do Coronavírus quanto pela falta de articulação do poder público em torno desta questão. E a revisão do plano não deixa de ser também um espaço de disputa, e veremos mais à frente, como as construtoras e o interesse de verticalização cada vez maior da cidade se mostraram fortes na tramitação e aprovação do projeto.

A revisão do plano diretor, realizada em 2023 constituiu um novo marco na legislação urbanística da cidade. Dentre os muitos pontos alterados pelo texto substitutivo aprovado em tempo recorde<sup>4</sup>, destaca-se o adensamento dos miolos de bairros e a possibilidade de verticalização cada vez maior da cidade, principalmente pela expansão dos chamados eixos de estruturação<sup>5</sup>, que possibilita ainda mais construções.

Mas não para por aí, a análise de Inglez, Santoro, Rolnik e Ungaretti, em texto publicado no LabCidade<sup>6</sup> analisa outro importante aspecto ao observar uma mudança implícita no substitutivo, que à época, estava às vésperas da votação:

Através desta prática o sentido próprio das ZEIS é esvaziado, uma vez que não se garante, por meio da instituição de seu Conselho Gestor, a proteção dos moradores contra projetos unilaterais de remoção, e a sua participação, através de seus representantes, na construção de projetos que efetivamente correspondam às necessidades de quem mora nessas áreas.

Durante o debate público da revisão do Plano, movimentos de moradia, advogados populares e urbanistas lutaram para serem incluídos dispositivos que explicitamente fortaleçam os Conselhos Gestores de ZEIS, corrigindo estas práticas.

Entretanto, este Substitutivo faz exatamente o contrário, ao permitir agora oficialmente processos como este, **trocando o termo “Plano de Urbanização” por “Plano de Ação Integrada”** (ver alteração art. 48, § 4º). Além disso, o Substitutivo inclui a possibilidade do “Plano de Ação Integrada” abranger zonas distintas de ZEIS (ver alteração do art. 50 do PDE, § 3º ao § 5º), ou seja, pode ser mais (ou menos) amplo que a zona demarcada, incorporando áreas que não são ZEIS. No texto apresentado não há critérios para esta expansão de perímetro. [...] Alterar o perímetro pode vir a anular o efeito inclusivo das ZEIS!

E ainda, o Substitutivo propõe que os parâmetros urbanísticos das ZEIS sejam definidos no Plano de Ação Integrada e formalizados por decreto, e

---

<sup>4</sup> O texto teve no total 4 dias de tramitação, foi disponibilizado 21 de junho, debatido menos de 24 horas depois, no dia 22 de junho e votado e aprovado dia 26 de junho.

<sup>5</sup> Ver mais em (<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17975-de-8-de-julho-de-2023>) – Acessado dia 24/06.

<sup>6</sup> O LabCidade – Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade – é um laboratório de pesquisa e extensão da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, atualmente coordenado pelos pesquisadores Raquel Rolnik, Paula Freire Santoro, Isadora Guerreiro e Aluizio Marino ([labcidade.fau.usp.br](http://labcidade.fau.usp.br)).

não em lei. Novamente, assistimos a mais uma tentativa de fixar parâmetros sem aprovação em lei [...]

Em suma: as alterações previstas permitem que planos sejam elaborados sobre áreas ocupadas – sem a participação dos moradores, pois o poder público pode dispensar a formação dos conselhos gestores nas ZEIS ocupadas –; e de cima para baixo, incluindo conteúdos que não são de urbanização e regularização, que ameaçam remover a população e não garantem a permanência dos moradores. Ou ainda, que as ZEIS possam ter perímetros flexíveis, que podem ser mais amplos que a zona ou descontínuos e longe dela, podendo ofertar solução de moradia para a população longe de onde ela mora.

E finalmente que as ZEIS podem ter seus parâmetros alterados, e virem a ser zonas liberadas para o mercado imobiliário financeirizado, através de projetos urbanos cujos parâmetros serão definidos num “Plano de Ação Integrada”, instituídos por decreto. Este é, sem dúvida, um enorme retrocesso para as lutas históricas das favelas e ocupações.

Este é apenas um exemplo, dos muitos disponíveis para entendermos como a legislação é espaço de disputa política e pode também ser instrumento de especulação e de interesses escusos, levando em conta as demandas do capital, sobretudo o imobiliário, para as transformações urbanas.

O texto foi aprovado com estas mudanças que alteram processos urbanísticos importantes, sobretudo nas Zonas Especiais de Interesse Social. Em muitos aspectos a revisão do plano e o texto substitutivo deturparam importantes aspectos do antigo PDE.

O site da prefeitura de São Paulo para o PDE<sup>7</sup> se autoelogia ao destacar os pontos a transparência do processo, a modernização e a transparência.

Interessante que essa não é a opinião comum entre muitos urbanistas, como de Brito, Rezende e Nascimento, que à exemplo do discutido anteriormente neste capítulo<sup>8</sup>, destacam o caráter racial da segregação espacial, que desta vez vem em forma de lei. Como explanado pelos pesquisadores em texto publicado no LabCidade em 27 de junho de 2023 (um dia após a aprovação do substitutivo do PDE):

O incentivo à verticalização, com concomitante barateamento dos custos de construir, aponta um conluio claro entre mercado e Estado. A destinação de fundos públicos e investimento privado para a política habitacional realmente popular, observando mecanismo de equidade racial no atendimento, seria, em tese, uma forma para enfrentar os efeitos racistas dessa forma de expansão.

Duas emendas que se propunham a uma perspectiva antirracista foram apresentadas pelo movimento negro e pela comunidade que tem discutido memória e permanência no bairro do Bixiga, mas nenhuma delas foi levada em consideração.

<sup>7</sup> <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/>

<sup>8</sup> Ver páginas 6-8

Mas a revisão do Plano Diretor, pelo contrário, abre caminho para mudanças perversas, com a transformação da habitação social em fonte de renda por meio da locação, beneficiando os investidores imobiliários – via de regra brancos – proprietários dessas unidades. E o que sobra desses recursos públicos, para provisão de habitação popular, raramente se reverte em moradias nas áreas com melhores condições de infraestrutura.

Dessa forma, o novo plano mantém o padrão de desigualdade e segregação racial. É bom lembrar que, desde a aprovação do atual Plano Diretor em 2014, há incentivos para construir ao redor dos eixos de mobilidade – como estações de metrô e grandes corredores de ônibus –, e o que resultou disso foi a produção de microapartamentos, com metro quadrado caríssimo ou apartamentos destinados para famílias de classe média alta.

Estes fenômenos observados pelos pesquisadores não se trata de uma nova configuração do modo de se fazer a cidade, mas de um aprofundamento das tecnologias urbanísticas que podem ser usadas para a promoção de uma cidade menos igualitária. O interesses do mercado se apropriaram de um importante instrumento do direito à cidade constituído pela luta, o plano diretor. Cabe a nós tentarmos entender: O espaço institucional é capaz de lidar de forma competente com os problemas relacionados às desigualdades no acesso à cidade?

#### **4.4 Ocupações, ação direta e a dimensão do conflito não-deliberativo.**

É nesta concepção urbana dialética, própria desta etapa do capitalismo em que vivemos, em que os fluxos de forças para produção de um espaço historicamente hostil a camada social mais baixa se intensificam, que eclodem movimentos organizados de trabalhadores reivindicando melhores condições de existência.

Caracterizada pela ocupação coletiva de determinado espaço sem consentimento prévio ou autorização do proprietário legal para o uso social, a ocupação muitas vezes refere-se a imóveis ou terrenos que não cumprem sua função social como definido na CF/88, que traz a importância do direito à moradia no seu art. N°5.

Mesmo fazendo-se valer de um direito constitucional, temos aqui a emergência de um fenômeno que não apenas reivindica um direito à cidade e à moradia digna, mas o concretiza efetivamente através da ação direta.

A sociedade capitalista moderna elegeu o direito à propriedade como o mais inviolável e mais importante direito a ser assegurado pelo Estado, exemplo disso não apenas as reintegrações de posse para deixar terrenos fantasmas alvos de

especulação, mas também a repressão violenta da polícia para se valer fazer a ordem judicial e muitas vezes deixar famílias de trabalhadores sem-teto desemparadas.

Ao analisar o dissenso e conflito na sociedade brasileira, em especial aquele fruto da luta pelo espaço urbano, Nascimento (2015) conclui:

Se, por um lado, as ocupações urbanas emergem como áreas ilegais diante das premissas jurídicas que colocam o direito de propriedade como o mais sólido e amplo de todos os direitos subjetivos patrimoniais, por outro, tornam-se legítimas diante do Estatuto da Cidade que ordena ações de interesse social para a democratização de utilização do espaço urbano, calcadas pela função social da propriedade. Sendo a ilegalidade urbana não mais a exceção diante da crise urbana, mas a regra, torna-se claro que, para além das (enormes) questões jurídicas, há que se repensar os modos de intervenção no espaço, o papel e a relevância da norma e da lei, as relações de poder instituídas; enfim, uma rede de aparatos que empurram para a informalidade e para a ilegalidade parcelas expressivas da população. Assim, evitamos que as leis (más ou boas, mas sempre dúbias) sejam identificadas como único pressuposto na análise do conflito, isto é, a legalidade da ação. (pág. 145)

Abers e Bulow (2011), descrevem como os movimentos sociais, nas últimas três décadas se apresentam em uma participação cada vez mais forte e em conjunto com atores estatais, e como muitas das políticas públicas passam também em muitas instâncias pelas demandas de movimentos sociais. Aqui também não há pleno consenso, a disputa e o conflito perpassa o campo institucional, assim como as ruas. Porém, as demandas são muitas e urgentes e o poder público tem dificuldade (ou falta de interesse) de atendê-las, também por serem questões estruturais e que põe em contradição as próprias concepções neoliberais de uso do solo. Muitas vezes, a esses grupos não restam muitas alternativas além da ação direta, uma vez que politicamente ou judicialmente suas pautas não avançam, seja por falta de interesse do Estado ou por burocracia dos órgãos públicos que não observam a urgência destas lutas.

Trindade (2015), ao analisar o conflito e sua dinâmica entre o institucional e a ação direta, traduz e cita Tarrow (2011):

A ação coletiva contenciosa, isto é, aquela que necessariamente estabelece algum tipo de conflito, em geral é o último (e por vezes o único) recurso de grupos tradicionalmente marginalizados que não gozam de acesso privilegiado à engrenagem do sistema político-institucional (Tarrow, 2011, p. 7-8).

A ação direta por meio da ocupação destes espaços encontra muitas vezes resistência por parte do poder público ou da sociedade em geral. De acordo com Trindade (2015), a sociedade brasileira possui em sua estrutura, forte influência

habermasiana, ao buscar o consenso deliberativo em todas as instâncias, utilizando o Estado como principal conciliador de conflitos sociais.

Como salienta Boulos (2014), as ocupações urbanas são formas de fazer a “reforma urbana com as próprias mãos”. Ainda segundo ele, “[...] As ocupações foram produtos da falta de alternativa habitacional aos trabalhadores, imposta pelo interesse de lucros do mercado imobiliário ou pela elitização (ou inexistência) dos programas habitacionais” (BOULOS, 2014, p. 60).

É neste contexto que os movimentos sociais propõe uma nova forma de relação com o espaço urbano, a autogestão. Sobre a autogestão, Rodrigues<sup>9</sup> (2013) ensina:

"A definição de autogestão na área habitacional refere-se a ações em que a produção de moradias, ou a urbanização de uma área, ocorra com o controle dos recursos públicos e da obra pelos movimentos populares, pelas associações e cooperativas. [...]

A proposta autogestionária propõe a melhoria das capacidades econômica, social e política dos setores populares. Além disso, a ação autogestionária empodera a comunidade, qualificando sua interlocução e a prepara para os enfrentamentos com o poder público [...]

Essa forma de atuação consiste não apenas na construção de moradias ou na urbanização, mas tem como pano de fundo o questionamento das estruturas sociais e econômicas, das injustiças sociais, como parte integrante do sistema econômico e da preponderância dada ao setor privado capitalista na produção do espaço construído e da cidade [...] (pág. 25)

A autogestão se apresenta como uma nova maneira de se fazer a urbanização, rejeitando as construtoras como catalisadoras dos recursos públicos em prol do lucro nos programas de habitação social. Na “*Cartilha de autogestão em habitação*”, lançada em 2019 pela UNMP (União nacional por Moradia Popular), encontramos uma justificativa do porquê da rejeição às construtoras:

[...] “a construtora, que funciona dentro da lógica capitalista de obter o maior lucro possível com a administração da obra. E como a construtora lucra? Desenhando projetos ruins, construindo moradias cada vez menores, explorando os trabalhadores com baixos salários e escolhendo os materiais de construção de baixa qualidade. Quando uma construtora administra o projeto e a obra, as famílias não participam dessas decisões, nem têm o controle do recurso financeiro. As famílias, que serão os futuros moradores daquela obra, não sabem qual a qualidade e quanto custa cada tijolo, não acompanham a execução de cada parede, não participam da construção do seu futuro teto. “

---

<sup>9</sup> Além de acadêmica, Evaniza Rodrigues é militante do Movimento Sem Terra Leste 1 a mais de 30 anos.

A autogestão, portanto, é uma configuração de política habitacional que têm como pressuposto a enunciação do morador como principal ator na política habitacional desde antes do início das obras, destacando pontos como a gestão comunitária do espaço e dos recursos como e a associação coletiva dos moradores para uma produção habitacional mais coerente com as necessidades daquela população. Veremos a seguir um exemplo de prática autogestionária de habitação social: O mutirão Carolina Maria de Jesus.

## 5 CAPÍTULO 2 – A HISTÓRIA DA TERRA URBANA: MUTIRÃO CAROLINA MARIA DE JESUS

Implicações políticas, sociais e morais de uma experiência de autogestão - O mutirão Carolina Maria de Jesus

### 5.1 O mutirão de onde eu vim

Pesquisador e objeto são sempre em algum grau indissociáveis. Unidos pelo espaço ou tempo, ou relevância (de acordo com o olhar do pesquisador), os caminhos por onde se atravessam o interesse pela pesquisa de determinado objeto e o posicionamento deste objeto em um tempo, espaço e contexto dentro da realidade do pesquisador-observante. No presente trabalho não é diferente, assim como as famílias do Movimento Leste 1, minha família é mutirante.

Durante quatro anos, minha mãe trabalhou na construção de um conjunto habitacional da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo) na região da Leste 2, localizado na Vila Conceição – SP, onde centenas de famílias lutavam pelo sonho da habitação. Minha família, liderada por uma mãe solo de duas crianças, como tantas outras em situação de vulnerabilidade, pôde ter acesso à moradia digna através da política de mutirões do início dos anos 2000.

*Gosto de dizer que tenho umas 10 casas e pelo menos umas 20 tias*, tamanha a relação de proximidade e comunidade existente entre as famílias, durante o mutirão e após ele, como vizinhas. A relação comunitária criada fez toda a diferença na infância das crianças que ali cresciam. Minha mãe trabalhava o dia todo, e as outras mulheres (das famílias quase sempre chefiadas por elas), me cuidavam, alimentavam, orientavam e até brigavam quando era preciso. Me lembro da reunião das crianças na casa da *Tia Bete*, que sempre que descascava batatas para fazer em sua casa, fritava as cascas e reunia as crianças para comerem sentadas no tapete da sala. Ou da *Tia Ana*, que sempre me olhava. Ou da *Tia Dema*, que também cuidou muito de mim. Também da *Tia Lia*, que cuidou de mim e depois do meu irmão.

Uma relação comunitária essencial para a segurança dos filhos dos mutirantes, da educação e do cuidado com as crianças e na ajuda mútua em tantos outros

aspectos que as famílias se deram. Relações de fraternidade, relações de vida e de comunidade frutos de mutirão e de programas habitacionais.

São experiências como estas, de lutas em comunidade, de vivências em tantos dias de trabalho e de sonho, que estreitaram os laços e criaram uma comunidade e uma solidariedade que apenas o trabalho em comunidade com um objetivo em comum é capaz de proporcionar.

Aqui também se torna importante a pesquisa e os atravessamentos de diversas questões envolvendo os mutirões, a autoconstrução e as vidas transformadas através dessa forma de produção de cidades, que também é uma forma de produção de vida e de solidariedade. A respeito deste fenômeno social contemporâneo, Maricato (1982) diz:

A autoconstrução, o mutirão, a autoajuda, a ajuda mútua são termos usados para designar um processo de trabalho calcado na cooperação entre as pessoas, na troca de favores, nos compromissos familiares, diferenciando-se, portanto, das relações capitalistas de compra e venda da força de trabalho. (p. 05)

## **5.2 O mutirão Carolina Maria de Jesus – Uma experiência Autogestionária de autoconstrução**

“12 de novembro. Eu ia sair, mas estou tão desanimada! Lavei as louças, varri o barraco, arrumei as camas. Fiquei horrorizada com tantas pulgas. Quando eu fui pegar água contei para a D. Angelina que eu havia sonhado que tinha comprado um terreno muito bonito. Mas eu não queria ir residir lá porque era litoral e eu tinha medo dos filhos cair no mar. Ela disse-me que só mesmo no sonho é que podemos comprar terrenos. No sonho eu via as palmeiras inclinando-se para o mar. Que bonito! A coisa mais linda é o sonho. Achei graça nas palavras da D. Angelina, que disse-me a verdade. O povo brasileiro só é feliz quando está dormindo.”

Carolina Maria de Jesus (2014) – Quarto de Despejo (p. 116)

Essa passagem tão simples e ao mesmo tempo tão profundamente dura, a respeito de como o povo brasileiro mais pobre enfrenta a desesperança da conquista da moradia é um bom ponto de partida para refletir como a desigualdade se tornou também um aspecto cultural da sociedade contemporânea. Sonhar por muito tempo foi só o possível, mas lutar e trabalhar para sua realização foi um movimento necessário. As histórias construídas no terreno onde o mutirão que leva o nome Carolina Maria de Jesus está situado é como a mulher a quem homenageia, cheio de sonhos, lutas e conquistas.

É dia de sol no mutirão Carolina Maria de Jesus, dia 14 de setembro de 2024, 13:30, 34°C. Grupos de pessoas se reúnem em círculos feitos em cadeiras de plástico dentro da lona localizada no centro do terreno, são algumas das 17 comissões<sup>10</sup> compostas pelos mutirantes para organização, funcionamento e participação no mutirão. Algumas delas se reúnem antes e outras depois da assembleia que acontecerá em alguns minutos.

Algumas filas se formam do lado de fora da tenda, para assinar a lista de presença e também para comprar alguns dos produtos que a Dona F. faz com carinho para vender em dia de assembleia e mutirão: Bolos, doces e tortas que fazem a alegria das crianças e dos adultos presentes (eu incluso).

Passados alguns minutos com o fim das reuniões de comissão, um burburinho de vozes toma conta da lona construída no meio do terreno enquanto as pessoas reorganizam suas cadeiras em torno de um pequeno projetor montado no centro do salão. A assembleia está prestes a começar.

Agora o salão está cheio. Pessoas de todas as idades e gêneros, mas chama a atenção a quantidade de mulheres e de idosas, e também de crianças. O perfil dos mutirantes é muito diverso, embora majoritariamente haja uma predominância desses dois grupos citados acima. São companheiros de muitos anos de luta, se reencontrando e conversando. Alguns transitam por vários grupos e trocam uma conversa ou cumprimento com vários mutirantes conhecidos. Há também os estagiários e os coordenadores que preparam tudo para o início das falas, ajeitam os microfones e preparam o projetor.

Uma mutirante pega o microfone para dar início as falas. Agradece a presença dos que ali estão. Então pede para que todos os presentes orem pela saúde de uma companheira que se encontra fragilizada, Dona Irene. A oração foi lida por outros dois mutirantes que se dividiram entre os votos para melhoras da companheira e a preocupação com a casa comum<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Comissões do mutirão Carolina Maria de Jesus - CAO - Acompanhamento De Obra; Obras em mutirão; Compras; Almoxarifado; Ética; Cozinha; Saúde; Meio ambiente; Apontadoria / Pontuação; Socioeducativo; Segurança; Conselho Fiscal; Idoso; Formação política; Comunicação; Demandas ao poder público; Ciranda.

<sup>11</sup> Nome comumente dado para o planeta terra e ao meio ambiente, sobretudo no meio religioso. Aqui os mutirantes referem-se às queimadas que assolaram a Amazônia e o pantanal brasileiro. Há indício que se trata de incêndios criminosos relacionados à agroindústria. Consultar:

Outra mutirante toma o microfone alguns informes sobre datas importantes porvir e sobre a plenária que acontecerá em alguns dias, da eleição do conselho municipal de mulheres e pede a participação das mutirantes. Também se falou da possibilidade de na semana seguinte as crianças visitarem os apartamentos, pois até agora apenas os adultos tinham tido a oportunidade e estavam preparando um dia especial para isso. Muitos comemoraram.

Então um outro mutirante pega o microfone e apresenta um slide com uma tabela de todos os gastos que o mutirão teve no mês: Material, mão de obra, aluguel de máquinas, um novo micro-ondas para o mutirão, transporte de materiais etc. Também comentaram que os repasses feitos pela COHAB (Companhia de Habitação Popular) nunca apresentaram uma regularidade, e isso atrapalhava o andamento da obra exigindo um rigor maior nos gastos e a gestão estratégica destes recursos. Também foi falado do arrecadado pelo mutirão com algumas ações como a cozinha que geraram um pouco de recurso no mês anterior, assim como os gastos não relacionados à obra.



Figura 5 - Assembleia no mutirão Carolina Maria de Jesus

Fonte: Arquivo pessoal do Movimento Sem Terra Leste 1

Uma outra mutirante toma a palavra. Ela chama a atenção sobre as raízes ideológicas do mutirão e sobre a eleição municipal que se avizinha, sobre a

importância que a gestão da prefeitura têm sobre a questão habitacional e como a COHAB é muito influenciada ideologicamente pelo prefeito e seus indicados.

Um mutirante pede a palavra e chama a atenção de um problema grande: Apesar de duas das três torres estarem com todos os andares construídos e a obra estar com ares de “término”, é importante que a participação não desanime. Ele relata que alguns mutirantes levaram cadeiras para o local de trabalho para ficarem sentados ou se escondem para não trabalhar. Relembra a vontade e o brilho no olhar das conquistas de outrora e como em alguns momentos a construção fica em segundo plano enquanto a idealização do apartamento pronto é a prioridade. Muitos se manifestam a favor da fala deste companheiro.

Uma outra mutirante faz coro à fala dele, e pede que os próprios mutirantes cobrem o trabalho daqueles que se ausentam. Ela diz que os próprios mutirantes devem ter autonomia de conversarem e fiscalizarem o trabalho na obra. Ela também fala da postura nos atos e eventos convocados, como é importante se engajar e entender o porquê da presença do movimento em determinados atos e a importância da luta política. Ela diz que o mutirão é uma forma de fazer política, política habitacional. Sua fala é aplaudida pelos participantes.



Figura 6 - Assembleia no mutirão Carolina Maria de Jesus (2)

Fonte: Arquivo pessoal do Movimento Sem Terra Leste 1

Outra companheira fala sobre a organização no dia de mutirão e sobre as próximas etapas de trabalho, com os detalhes do que deve ser feito neste mês e nos próximos.

Então o microfone é repassado para a arquiteta da assessoria técnica USINA, que traz detalhes do andamento da obra. Embora o prédio pareça à primeira vista quase pronto, ainda restam mais de 50% da obra para ser concluída. Ela fala sobre o avanço da obra mês a mês e a meta para o próximo mês. Será um desafio, pois para cumprir exigências da COHAB, que para ela são exageradas, a obra no próximo mês precisa ter um avanço recorde e o mutirão precisa do empenho de todos ali para isso. Ela fala também da importância que a autogestão tem na economia e na velocidade da obra.

Um dos momentos mais aguardados desde o início da assembleia finalmente chega. As famílias irão escolher as cores que irão compor a fachada do prédio. Momento de grande emoção e alvoroço. São exibidos slides da fachada do prédio e onde ficará cada uma das cores. Os participantes votam e escolhem um azul claro, *gelo* e bege para a fachada e os corredores do prédio.



Figura 7 - Votação no mutirão Carolina Maria de Jesus

Fonte: Arquivo pessoal do pesquisador

Então fala-se um pouco mais do cronograma e das metas para as próximas etapas da construção, da importância do mutirão para a economia dos gastos e para a velocidade das obras e da plenária organizada pelo movimento na semana seguinte. Com isso, rapidamente recolhem-se as cadeiras, cada um leva a sua, e se encerra a assembleia. Organizam-se as comissões que não se encontraram no início da assembleia para iniciar as reuniões.

As pessoas se cumprimentam e algumas se despedem, outras ficam para conversar. Há um clima amistoso nas conversas, quase familiar, que chama a atenção. Talvez a sensação de dever cumprido ou do sonho mais próximo cause isso, ou a confiança e os anos passados juntos no mutirão.

O mutirão Carolina Maria de Jesus é uma experiência de autogestão. Diferente de outros modelos de mutirão, na autogestão, as associações de moradores são responsáveis pela administração dos recursos e pela gestão geral do empreendimento. Pode ou não haver participação de assessorias técnicas.

Outras alternativas nos mutirões são a cogestão, que se caracteriza por uma gestão administrativa mista entre associação de moradores e assessorias técnicas, ou ainda o caso mutirão de gestão institucional ou administração direta, onde toda a administração é feita por órgão público. (ABIKO, 2006 apud CARDOSO; ABIKO, 1994).

No relato feito acima, em um dia de assembleia, vemos a deliberação de questões importantes para a administração e funcionamento do mutirão, bem como para o dia a dia de trabalho. As comissões participativas, o mutirão de trabalho a forma de organização autogerida são uma forma de conectar a habitação e a construção comunitária junto aos futuros habitantes do empreendimento.

Sobre esta relação, Carvalho (2004) diz:

O programa de mutirão com autogestão apresenta aspectos extremamente positivos, sobretudo se considerado o usuário da habitação na relação com o seu produto. Trata-se de moradias de qualidade, onde há lampejos de participação, em nada desprezíveis.

A participação, como vimos acima, forma uma comunidade e uma relação com seus próprios companheiros de luta e futuros vizinhos, mas também com a própria edificação, com a própria terra e com cada bloco nela construído.

Em entrevista concedida a mim, a mutirante Sandra relatou:

*“Marcus, eu colocava a mão na parede, eu me emocionava. É um outro sentimento, é um sentimento de pertencimento tão forte que não dá para descrever. Você passar a mão, sabe? No bloco que está ali, independente de qual apartamento que eu vou morar, mas tem eu aqui dentro, tem 220 famílias aqui, no toque. Então a gente vai dar um outro valor, um outro sentido para esse lugar. Então é sobre isso.”*

Portanto, é de uma relação que estamos tratando aqui. Uma terra que possui muitos atravessamentos e histórias. Uma terra relacional, construída por fluxos, sejam eles do capital, do poder público, dos movimentos sociais e populares e também do tempo. Essas histórias se sobrepõem e se cruzam, na história do terreno onde está localizado o mutirão Carolina Maria de Jesus, como veremos a seguir.

### 5.3 O terreno

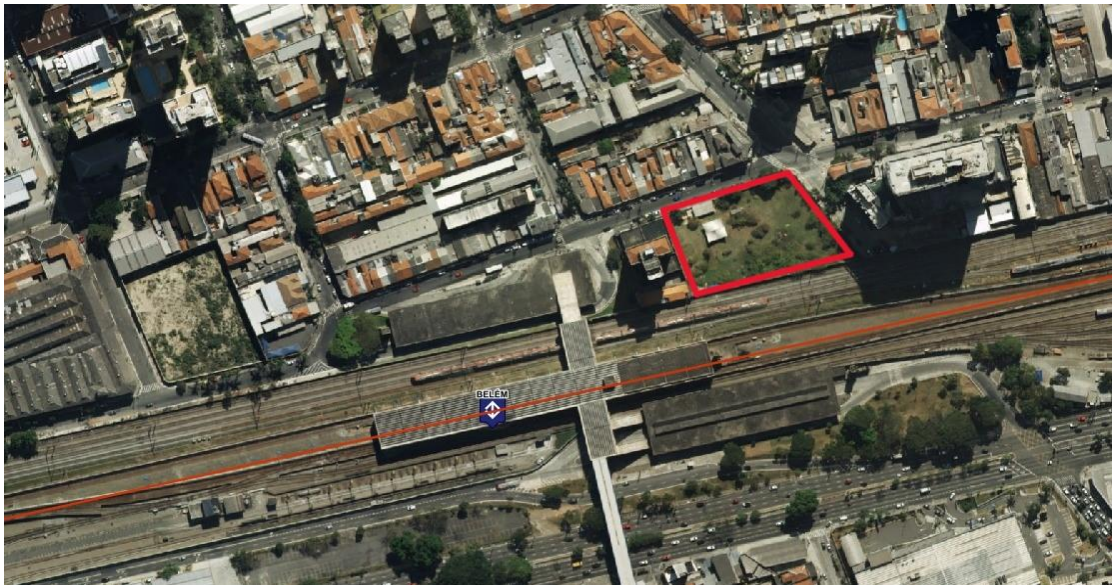


Figura 8 - Terreno do mutirão Carolina Maria de Jesus, a 150m do metrô Belém

Fonte: GeoSampa, 2020

O terreno onde o mutirão Carolina Maria de Jesus está construído é um exemplo importante de características relevantes no que diz respeito às formas de ocupar a cidade e às questões envolvidas na produção do espaço urbano.

Sua localização é importante nesta análise. O terreno fica a 150m do metrô Belém e apenas 6,4 km da praça da Sé. Muito próximo às importantes avenidas como a Av. Radial Leste, a Marginal Tietê, a Av. Celso Garcia e a Av. Salim Farah Maluf.

O bairro do Belém, onde o terreno está localizado é extremamente disputado pelo mercado imobiliário. A própria rua onde o terreno está localizado é um exemplo

claro disso. Observaremos algumas transformações na R. Toledo Barbosa entre 2004 e 2024:



Figura 9 - Rua Toledo Barbosa, 2004  
 Fonte: GeoSampa - Ortofoto 2004, MDC

Em 2004, o terreno pertencente ao mutirão Carolina Maria de Jesus (destacado em vermelho) era um campo de futebol improvisado pela comunidade. O terreno à direita (destacado em azul) e o terreno à frente (destacado em laranja) eram edificações habitacionais ou comerciais, e galpões<sup>12</sup>.

Uma reconstituição da rua onde se situa o terreno do mutirão nos ajuda a entender como há uma tendência de adensamento e como é uma região que está se transformando rapidamente, com a mudança do caráter das edificações. E é claro que não falamos aqui apenas de edificações, mas de vidas transformadas com a transformação da cidade. Um questionamento pertinente cabe aqui: Para onde foram as pessoas que moravam nestes locais? Para onde foram os trabalhadores que aí trabalhavam?

<sup>12</sup> Não foram encontradas informações sobre as atividades exercidas nos galpões na região da R. Toledo Barbosa, a informação de que eram galpões é uma dedução baseada no relevo dos mapas geográficos. Quanto às habitações e edificações comerciais, temos mais informações pois essas perduraram mais tempo. Em fotos encontradas no site google maps([www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)) ainda é possível ver a época que essas edificações estavam de pé.



Figura 10 - Rua Toledo Barbosa, 2017

Fonte: GeoSampa – Ortofoto 2017 – PMSP, RGB

Em 2017, parte do terreno em frente ao mutirão começava a se esvaziar (destaque em laranja) e o terreno ao lado do mutirão (destaque em azul) já estava quase completamente vazio, com exceção de um pequeno edifício comercial. A área estava sendo usada como estacionamento após a demolição de quase todos os edifícios do quarteirão.



Figura 11- Rua Toledo Barbosa, 2024

Fonte: Google Maps – Airbus Maxar – 2024

Em 2024, podemos observar que o terreno em frente ao mutirão (em laranja) está quase completamente vazio, nele será construído um empreendimento

imobiliário da construtora “Diálogo”, que é a mesma que construiu o lote ao lado (destacado em azul).

Essas transformações, apontam uma tendência de expansão do setor imobiliário e verticalização impulsionadas por construtoras. É o recorte de 20 anos de transformação de apenas um trecho de uma rua, mas que pode ser observado como tendência em todo o bairro do Belém e em seus arredores.

O terreno do mutirão Carolina de Jesus não deixou nunca de ser cobiçado por construtoras. Pode ser sintoma disso, como veremos a seguir, a demora na destinação do terreno para moradia popular. “Já me falaram que querem comprar nossas casas que ainda nem estão prontas” me contou uma mutirante. Um outro me disse “Se ofereceram para comprar a minha, eu disse que só vendo por 2 milhões e eles não quiseram”, me confessou um outro. É sobre o processo relacional de construção deste espaço que trataremos a seguir. Sobre a luta de mais de 30 anos para que um direito fosse garantido.

#### **5.4 A história da terra urbana: Mutirão Carolina Maria de Jesus**

O terreno pertenceu à COHAB (Companhia de Habitação Popular) e desde a década de 1990 é alvo de disputa pelo movimento social (Kocura, 2021). Os movimentos reivindicaram este terreno como tantos outros por não cumprir sua função social como descrito na Constituição Federal de 1988 em seu art. II, parágrafo 2º:

§ 2º É dever do Poder Público:

- a) promover e criar as condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra economicamente útil, de preferência nas regiões onde habita, ou, quando as circunstâncias regionais, o aconselhem em zonas previamente ajustadas na forma do disposto na regulamentação desta Lei;
- b) zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social, estimulando planos para a sua racional utilização, promovendo a justa remuneração e o acesso do trabalhador aos benefícios do aumento da produtividade e ao bem-estar coletivo.

Portanto, o terreno vazio desde a década de 1990, que não cumpria sua função social, foi (e vale investigar até que ponto propositalmente)<sup>13</sup> alvo de disputa entre os

---

<sup>13</sup> Exemplo do PPP dos Trilhos, consulta pública que visava utilizar o terreno onde hoje é o mutirão Carolina Maria de Jesus em uma PPP (Parceria Público Privada) com habitações acima da estação de metrô. Pode ser conferido em: [https://www.habitacao.sp.gov.br/habitacao/servicos/sobre\\_a\\_ppp/lote\\_2\\_ppp\\_dos\\_trilhos](https://www.habitacao.sp.gov.br/habitacao/servicos/sobre_a_ppp/lote_2_ppp_dos_trilhos)

movimentos de moradia e o poder público. Na história deste exemplo vemos na prática a forma de se *fazer a reforma urbana com as próprias mãos* (Boulos, 2012).

A história do movimento com este terreno começa com a destinação do mesmo para o *Movimento Leste 1* durante a gestão da Prefeita Luiza Erundina (PT) em 1991 com financiamento da CDHU e assessoria técnica da AD para sondagem e projeto habitacional.

Porém, em 1993, o prefeito recém-eleito Paulo Maluf (PDS) propõe uma mudança na concepção de política habitacional que a gestão Erundina estabeleceu. Ao invés do mutirão, Maluf propôs o Programa de verticalização de favelas (PROVER), que mais tarde ficou conhecido como “Cingapura”<sup>14</sup>.

Sem diálogo com os movimentos sociais de moradia, o governo municipal paralisou 124 empreendimentos, causando danos ao investimento já feitos e às famílias que aguardavam a conclusão das obras ou seu início (como o mutirão Carolina Maria de Jesus aguardava). (NAKASHIGUE, 2008 p. 62 apud AMARAL, 2002, p.120).



Figura 12 - Protesto contra paralisações nos mutirões da gestão Maluf

Autor não encontrado - Fonte: Acervo do MST Leste 1

<sup>14</sup> Sobre a política habitacional de mutirões e seu desmonte na gestão Maluf, ver a tese de mestrado de NAKASHIGUE, K. L. Mutirões verticalizados em São Paulo - Avaliação dos projetos e satisfação dos moradores. [s.l.] Universidade de São Paulo, 2008.

De acordo com o próprio movimento<sup>15</sup>, o período entre 1993 e 2004 foi de muita negociação, realização de atos e acampamentos no terreno para pressionar o poder público a retomar o projeto. Em 2003, a COHAB se comprometeu com o compromisso de fazer com o que o terreno fosse cedido aos movimentos de moradia que o reivindicavam, somando-se a isso a prefeitura, na então gestão Marta Suplicy (PT) estabeleceu que a área deveria ser destinada ao futuro Programa Locação Social<sup>16</sup>, reestabelecendo o compromisso do poder público de atender as demandas do movimento com um projeto efetivo.

O programa “Ação no Centro” da prefeitura, lançado entre os anos 2001 e 2004, mais especificamente com o subprograma “Morar no centro”, estabeleceu para a região um empreendimento da COHAB para locação social com 200 unidades habitacionais, utilizando recursos do BID (Banco Interamericano de desenvolvimento)<sup>17</sup>.

Mas em 2005, uma nova administração assumiu a prefeitura, a administração Serra (PSDB) – Kassab (PFL- Atual DEM), que representou um novo entrave na política habitacional para a população de baixa renda no centro, sobretudo no centro expandido. O trabalho de Beatriz Kara José (2010) é de muito valor ao destacar a mudança de postura em relação ao investimento público em novos empreendimentos, dando maior incentivo aos empreendimentos imobiliários da iniciativa privada. Empreendimentos foram ou paralisados (SHIMBO, 2011) e a mudança afetou diretamente as obras que dependiam do BID. Ou seja, a mudança de política pública

---

<sup>15</sup> Muitas das informações contidas aqui foram retiradas de arquivos do próprio movimento sem-terra Leste 1 e podem ser consultados em: [www.mstleste1.org.br](http://www.mstleste1.org.br)

<sup>16</sup> RESOLUÇÃO SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB/CMH Nº 23 de 5 de julho de 2002 (Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/resolucao-secretaria-da-habitacao-e-desenvolvimento-urbano-23-de-6-de-julho-de-2002>).

<sup>17</sup> Sobre os programas habitacionais do início da década na região, consultar **JOSÉ, B. K. (2010). A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos.** Tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

Consultar também: SHIMBO, I. Z. *Projeto urbano e habitação na área central da cidade de São Paulo*. XIV encontro nacional da ANPUR - Rio de Janeiro - RJ, 2011.

da prefeitura (leia-se omissão ou proposital desinteresse do poder público) mais uma vez deixava 220 apartamentos por construir e um terreno vazio.



Figura 13 - Terreno do Mutirão Carolina Maria de Jesus, agosto de 2014

Fonte: Google Maps

O período entre 2006 e 2008 foi de intensos protestos e reivindicações do terreno para o movimento, mas sem muito avanço na pauta, principalmente pela falta de projeto que a gestão da prefeitura à época (Kassab (DEM/PSD) 2006 - 2013) demonstrou. Os anos de omissão do poder público levaram a mais um acampamento em 2008, com uma nova reivindicação do terreno.



Figura 14 - Terreno do Mutirão Carolina Maria de Jesus, fevereiro de 2016

Fonte: Google Maps

Na gestão seguinte da prefeitura, a de Fernando Haddad (PT), o movimento teve um pouco mais de liberdade ao debater a reivindicação com o prefeito, mas não houve acordo para forma de apoio do poder público para o projeto. Neste mesmo período (2014), a Cohab tenta passar o terreno para o governo estadual para fazer uma PPP (Parceria Público Privada) para construção de habitações. Foi então que o movimento precisou agir, e ocupou o terreno. A pressão obrigou a prefeitura a intervir, e após 11 dias de ocupação, finalmente foi lançado um edital para selecionar uma entidade para que o terreno fosse cedido. O Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 foi selecionado em primeiro lugar. Foi em 17/04/2016 que o então prefeito finalmente entregou o título de posse do terreno para o *Movimento Leste 1* (Ver ANEXO B).

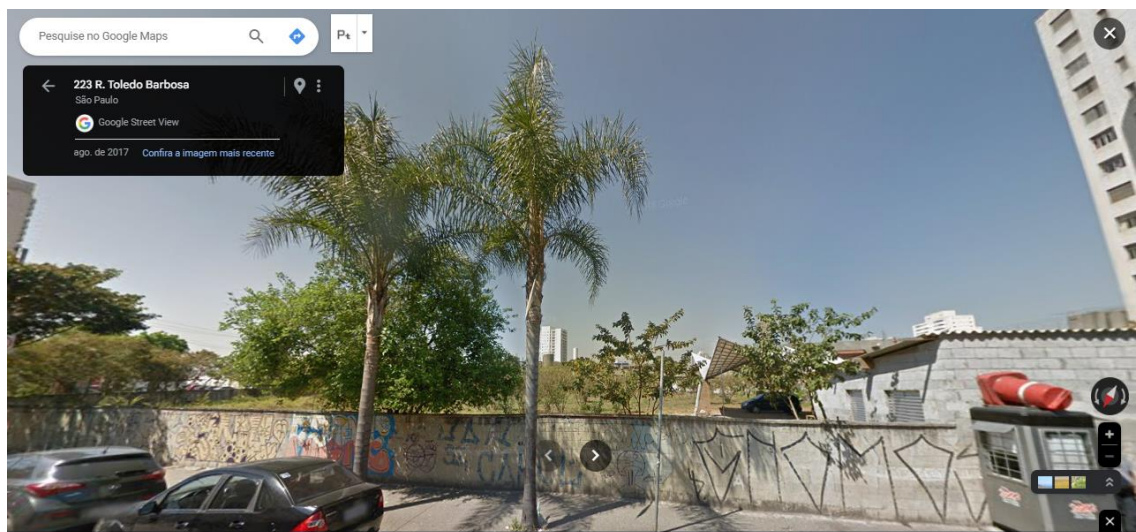


Figura 15 - Terreno do Mutirão Carolina Maria de Jesus, agosto de 2017

Fonte: *Google Maps*

Isso não garantia propriamente a construção das moradias, e mesmo com o título em mãos, o sucessor de Haddad na prefeitura, João Dória (PSDB), que tomou posse no início do ano seguinte, e o então Golpe institucional sofrido por Dilma Rousseff<sup>18</sup> também representou um golpe nas recentes respostas do poder público ao Movimento Sem Terra Leste 1, como me informou interlocutor ligado ao movimento.

<sup>18</sup>Sobre o golpe de 2016, consultar DIAS, Luiz Antonio e SEGURADO, Rosemary (org.): *O golpe de 2016: razões, atores e consequências*. São Paulo: Intermeios; PUC-SP-PIPEq

As dificuldades continuaram, e embora o Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 já tivesse a posse do terreno, a sucessão de eventos<sup>19</sup> que incluem os governos dos presidentes Michel Temer e Jair Bolsonaro, que representou uma destruição das políticas habitacionais com o desmonte do ministério das cidades e do Conselho Nacional das Cidades<sup>20</sup> (Bois & Milagres, 2021) a pandemia de COVID – 19 e o falecimento do então prefeito Bruno Covas(PSDB) e a sucessão de Ricardo Nunes(MDB) na prefeitura dificultaram a contratação de um projeto, ainda mais nos entraves exigidos por programas sociais que trataremos mais à frente. A construção das moradias só se deu realmente em 2023, após muita luta, militância e pressão do movimento, que não deixou de cuidar do terreno neste meio tempo.

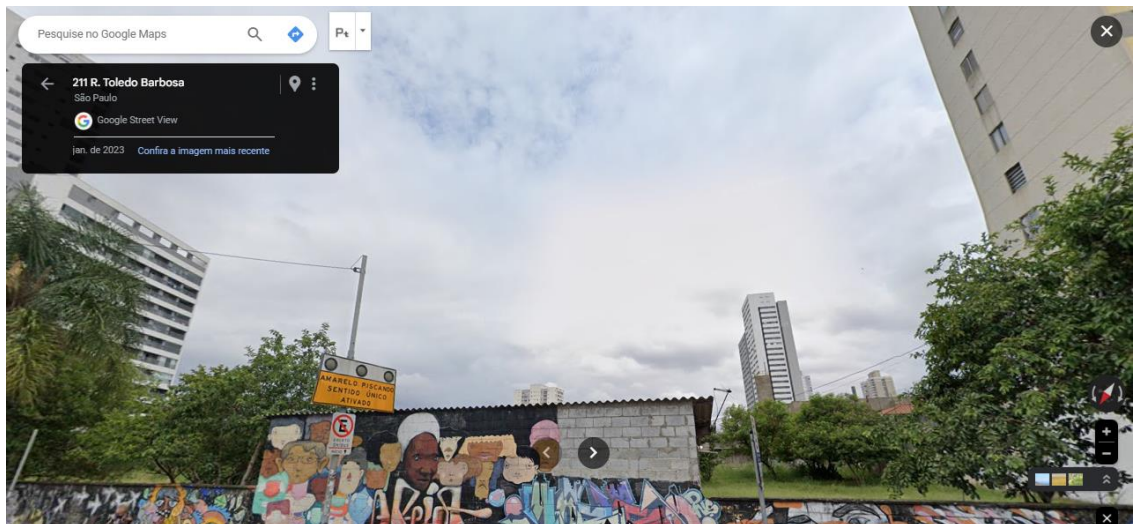


Figura 16 - Mutirão Carolina Maria de Jesus, janeiro de 2023

Fonte: *Google Maps*

Sendo assim, após 32 anos, finalmente o terreno localizado na Rua Toledo Barbosa, finalmente pôde começar a construção das 227 unidade habitacionais.

<sup>19</sup> Aqui me refiro a relatos dados por participante do mutirão em conversa sobre conjuntura política e sua influência na questão habitacional

<sup>20</sup> A relação entre governo e movimento social de moradia urbano, verificar *BOIS, C.; MILAGRES, L. Ação direta, luta institucional, construção democrática: aprendendo com os movimentos de sem-teto*. Cadernos Metrôpole, v. 23, n. 51, p. 697–716, ago. 2021.

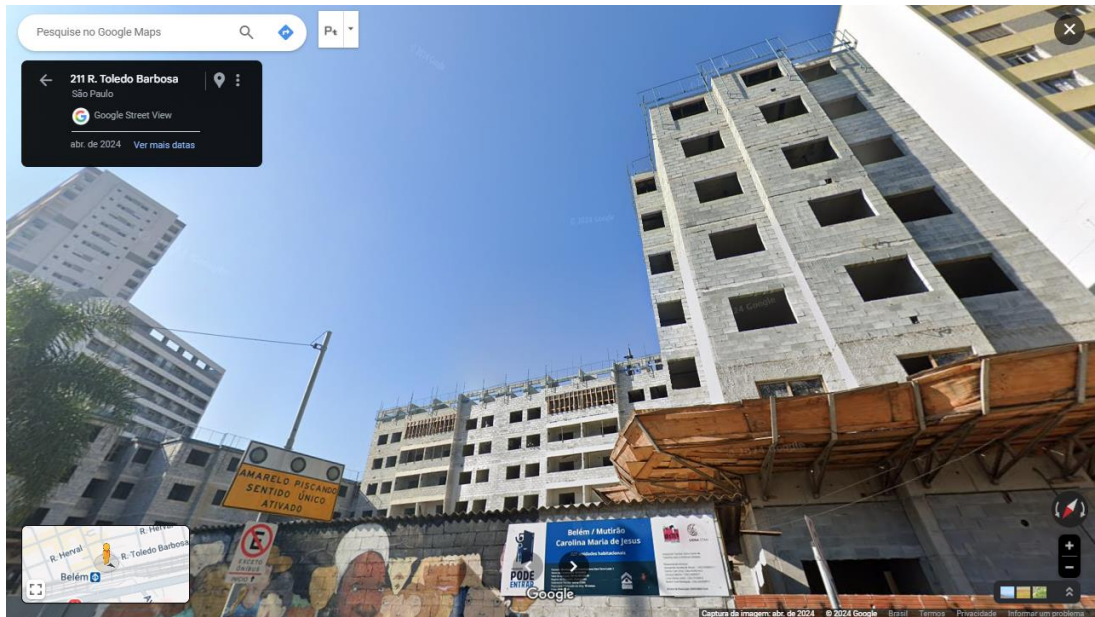


Figura 17- Mutirão Carolina Maria de Jesus, abril de 2024

Fonte: *Google Maps*

Diante do analisado, podemos concluir, pelo menos em relação ao terreno que por 30 anos ficou vazio, que poderia ter sido revertido em habitação para mais de 200 famílias e contribuído com uma cidade mais igualitária, foi mais um exemplo de como as políticas urbanas raramente levam em conta a população mais pobre. Os anos de luta do Movimento Leste 1 nos mostram mais uma vez que uma reforma urbana é possível, e que muito provavelmente ela precisará ser feita com nossas próprias mãos.<sup>21</sup>

## 5.5 Aprendendo com a experiência de autogestão

Percebe-se no debate público e na pesquisa acadêmica uma tendência de homogeneização dos movimentos sociais, em especiais os de luta pela terra, seja ela urbana ou rural, como o caso do MST e MTST. Mas não é este o olhar que pretendo trazer ao conduzir minha análise. Os movimentos não são isentos de contradições ou de problemas, tampouco corresponde a alguma categoria bem definida, eles se encontram (e talvez tenham sempre se encontrado) *em movimento*.

<sup>21</sup> Alusão à citação de G. Boulos no livro *Por que ocupamos? Uma introdução à luta dos Sem-Teto* (pág.103).

Observamos nas grandes cidades, e o caso de São Paulo com a recente revisão do plano diretor<sup>22</sup> é de financeirização e redução do espaço urbano, e em especial da habitação como mercadoria (Rolnik,2017). Basta observar os empreendimentos habitacionais vizinhos ao terreno do mutirão Carolina Maria de Jesus, o empreendimento que foi concluído até a presente data do trabalho (outubro/2024), que fica à direita do mutirão, é denominado “*Blem Studios*”. Uma discussão sobre a forma de habitação em “Studios” e formas mais eficientes de adensamento é necessária, principalmente quando o uso do solo pode ser tão facilmente convertido em lucro e a habitação e qualidade de vida ficam em segundo plano<sup>23</sup>.

Ao falar da crise Urbana, Neil Brenner (2018), em seu livro *Espaços da urbanização: O urbano a partir da teoria crítica*, Brenner afirma:

Essa situação (De crise) constitui o pano de fundo para mostrar os esforços das abordagens contemporâneas da teoria urbana crítica, que examinam as maneiras variadas pelas quais as relações de poder social do capitalismo – junta mente com o imperialismo, o colonialismo, o racismo e outras modalidades de desemprego social – estão inscritas em paisagens urbanas em todo o mundo. Mas, o que dizer das forças de resistência à dominação, ou seja, das que sofrem devido à crise atual e, de fato, das relações de exploração a longo prazo pelas quais a situação atual é uma consequência e, ao mesmo tempo, causa? Qual é o seu futuro, e que tipo de mudança, se houver, essas forças produzirão? (BRENNER; MARCUSE; MAYER, pág. 48)

Temos aqui uma outra concepção de produção de espaço urbano. O mutirão autogestionário é uma maneira de realizar uma alternativa às formas do capital de se produzir habitações. Uma tentativa de romper com o individualismo. De questionar o protagonismo masculino na construção. De pensar ecologicamente o desenvolvimento habitacional. De propor um modo alternativo para o futuro dos mais pobres nas cidades. Sobre a experiência da construção de um território pela autogestão, Bonduki (1992), afirma:

A organização de pessoas carentes de moradia, ao contrário, traz uma série de ingredientes capazes de gerar novas formas de organização e de modos de vida. O fato de as pessoas optarem por um mesmo caminho para obter a casa já indica uma identidade entre elas. Esta coesão tende a se reforçar

<sup>22</sup> Como já discutido no capítulo 1, item 1.2 deste trabalho

<sup>23</sup> Consultar NABIL BONDUKI. O adensamento populacional é necessário, mas verticalização precisa ter limites e respeitar a memória e o ambiente de São Paulo. **Estudos Avançados**, v. 38, n. 111, p. 135–163, 1 jan. 2024.

quando este grupo debate o projeto do espaço urbano (e, portanto, coletivo) onde vão viver. Um projeto que, se realmente formulado em conjunto e aceito por todos, cria uma identidade que nasceu de dentro de cada um [...] (BONDUKI, 1992, pág. 117)

Não estamos falando aqui de uma inversão total no modo de vida que o capital nos apresentou, mas de um germe de futuro. De uma semente. Cabe a nós como sociedade entendermos juntos: *O que fazer com esses frutos?*

## 6 CAPÍTULO 3 – DAS FORMAS DE ORGANIZAÇÃO POR MUTIRÃO

### 6.1 Glossário ou cartografia mutirante

A autogestão habitacional pressupõe uma autonomia da associação de futuros moradores do empreendimento em relação com a assessoria técnica para gerir os recursos e o andamento da obra, e também o trabalho social necessário para a construção de uma comunidade e formação política entre os moradores.

Chamam a atenção os processos envolvidos para viabilizar a construção e organização de uma comunidade de 227 famílias para trabalho, gestão e sociabilidade com cumprimento de prazo para a conclusão da obra.

Para entendermos a quem nos referimos quando falamos de mutirão, precisamos compreender os agentes presentes e suas funções e atuações no mutirão, bem como os elementos que fazem parte desta organização.

As informações contidas aqui foram retiradas de arquivos do próprio movimento<sup>24</sup>, com o objetivo de definir através das próprias funções, atuações e entendimento que o mutirão tem dos processos e atores envolvidos no funcionamento do mutirão.

### 6.2 MUTIRANTE

É o principal agente dentro do mutirão, tratado como “Titular”, pois é de responsabilidade dele a participação do grupo familiar nas assembleias, no trabalho técnico social, nas comissões, mutirões e vigílias. Os titulares podem também ter suplentes, que se definem por representantes dos interesses dos mutirantes titulares, podendo substituí-los em até 30% de todas as atividades, desde que antecipadamente cadastrados.

---

<sup>24</sup> Algumas informações foram retiradas do site [mstleste1.org.br](http://mstleste1.org.br) e do regulamento de obras e participação do mutirão Carolina Maria de Jesus, que obtive em visita ao empreendimento. De acordo com a cartilha de autogestão da UNMP, de 2019, o regimento se caracteriza por ser: “O momento de definição de regras. Cada grupo discute e aprova em assembleia o pacto coletivo, denominado Regulamento de Participação ou Regimento de Obra e Participação. É preciso aprovar o respectivo Regulamento de Participação da Obra ou Plano de Mutirão, elaborado com auxílio da assessoria técnica, em assembleia, e registrar em cartório, juntamente com a ata da assembleia que o aprovou.”

As atividades realizadas pelos mutirantes geram uma “pontuação”, com cada atividade (como ir a atos, trabalhar no mutirão, realizar trabalho social ou comparecer à assembleia) tendo uma pontuação específica. A pontuação serve para critérios de desempate em caso de, por exemplo, escolha da unidade habitacional.

Inevitável, ao tratarmos da individualização do mutirante como pessoa única, não tratamos de quem e como são essas pessoas. No capítulo 2, quando descrevi um dia de assembleia, pude falar um pouco de um dos pontos que muito me chamaram a atenção durante a pesquisa: O protagonismo feminino na luta por moradia. As mulheres são a maioria no mutirão, tanto na coordenação quanto nas famílias, normalmente chefiadas por elas, o que confere uma participação majoritariamente feminina nos espaços de discussão e de decisão. Regino, Sanches & Xavier (2020), ao falar da participação feminina em um mutirão autogestionado, tratam o assunto da seguinte forma:

[...] a organização das mulheres, em espaços de luta e formação cidadã, as proporcionou melhor e maior inserção no espaço público e político, conquistando, desse modo, o lugar de fala necessário para defenderem seus direitos, deixando para trás o ambiente privado em busca de uma travessia para a esfera pública e conquista de seus direitos. Nota-se, dessa forma, que o lugar de fala e das decisões da produção da cidade deve ser representado nos espaços de governança urbana. [...] (p. 10)

A importância do movimento social também pode ser vista aqui: O fortalecimento de sujeitas antes individualizadas em uma união para o interesse e bem comum, para a luta coletiva pela habitação. A observação através do espelho também vale aqui, assim como o movimento é importante para dar mais voz à mulheres, estas também são essenciais para o movimento, pois elas que também constroem a militância diária através da participação e organização do movimento.

Sendo assim, falar de mutirão, e em especial de *mutirante*, requer entender que é uma organização coletiva diversa, composto por todos os gêneros, mas principalmente, onde as mulheres encontram protagonismo e fazem política.

### **6.3 A entidade organizadora e suas associações**

Entidade organizadora é como o Movimento Sem Terra Leste 1 se define no regulamento e como podemos tratá-lo ao falar do mutirão. Embora a entidade organizadora tenha um papel crucial na organização, mobilização e acompanhamento

das famílias, nas assembleias nenhum representante da entidade tem direito à voto, embora tenha direito à fala. E quem melhor do que o próprio movimento social para definir sua luta?

O Movimento Sem Terra Leste 1 se define brevemente em seu site desta forma:

“O Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 é um movimento criado em 1987 com o objetivo de garantir o direito a terra e moradia às famílias de baixa renda de parte da Zona Leste de São Paulo e municípios da Zona Leste Metropolitana (Ferraz de Vasconcelos e Suzano) a partir das lutas intensas na década de 80 nessa região. A entidade foi formalizada em julho de 2003. A Leste 1 é formada por 32 grupos de origem, nos diferentes bairros e municípios, que é a porta de entrada para as famílias que desejam participar da luta. Atualmente participam da entidade cerca de 3 mil famílias nos grupos de origem. Formam também a entidade, os diversos mutirões e conjuntos já conquistados nesses 25 anos (ver quadro 1), com 4343 famílias. O movimento é apoiado por entidades populares da região e pelas comunidades da igreja católica da Região Episcopal Belém e tem relação com diversas assessorias na área urbana (Grão, Integra, Usina, Ambiente) e tem parceria com a ONG Habitat para a Humanidade.

É filiada à União dos Movimentos de Moradia e à Central dos Movimentos Populares, no Estado de São Paulo. Em nível nacional, participa da União Nacional por Moradia Popular, da CMP e do Fórum Nacional de Reforma Urbana.

Na Região Leste participa do Fórum em Defesa da Criança e Adolescente de São Mateus. Temos ainda parcerias para o desenvolvimento de nossos trabalhos com o Instituto Daniel Comboni, Centro de Defesa da Criança e Adolescente do Sapopemba e Pastoral da Moradia.

O movimento entende a moradia como um direito humano e que, nesse sentido, deve ser objeto de políticas públicas com gestão democrática. A ação do movimento é dirigida aos três níveis de governo – federal, estadual e municipal – no sentido de construção uma política urbana e habitacional com participação popular, participação no orçamento e destinação de recursos para programas habitacionais auto gerenciáveis. Esta é a principal bandeira de luta da Leste 1, que reivindica projetos habitacionais onde a população beneficiária seja sujeito de todo o processo, participando desde a conquista dos recursos, à decisão do local, do projeto e da gestão da construção de suas casas, gerenciando e prestando contas dos recursos públicos.” (mstleste1.org.br/sobre).

O movimento Sem Terra Leste 1 é filiado à UMM (União dos movimentos por moradia) no âmbito estadual à UNMP (União Nacional dos movimentos por moradia) no âmbito nacional. A UMM, em seu site<sup>25</sup>, define sua história da seguinte forma:

A UMM foi fundada em 1987 com o objetivo de articular e mobilizar os movimentos de moradia, lutar pelo direito à moradia, por reforma urbana e autogestão e assim resgatar a esperança do povo rumo a uma sociedade sem exclusão social. É uma articulação de movimentos que atuam na área de favelas, cortiços, sem-teto, mutirões ocupações e loteamentos.

---

<sup>25</sup> [www.sp.unmp.org.br/historia/](http://www.sp.unmp.org.br/historia/)

Sua atuação iniciou-se pela capital e Região Metropolitana e hoje atinge a outras regiões do estado. Sua forma de organização tem uma forte influência da metodologia das Comunidades Eclesiais de Base, de onde se originam grande parte de suas lideranças. Trabalha-se com grupos de base local, que se articulam regionalmente ou em nível municipal e se fazem representar nas instâncias estadual e nacional do movimento.

Sempre defendendo a proposta autogestionária, o direito à moradia e à cidade e a participação popular nas políticas públicas, a UMM organiza-se em torno desses princípios comuns que se traduzem em reivindicações, lutas concretas e propostas dirigidas ao poder público nas três esferas de governo. Nesse sentido, tem enfrentado as diferentes gestões, ao longo desse tempo, buscando a negociação e a ação propositiva, sem deixar de lado as ferramentas de luta e pressão do movimento popular.

Desse trabalho, resulta a conquista de cerca de 30 mil moradias construídas em mutirão ao longo dessa caminhada, diversas favelas urbanizadas e prédios reciclados para fins habitacionais. Além disso, têm influenciado na construção de programas e legislação habitacional, como atualmente o faz no Plano Diretor que foi aprovado na Câmara Municipal de São Paulo. A UMM participa do Conselho Municipal de Habitação das cidades de São Paulo e Diadema

Portanto, observamos uma organização que compartilha dos princípios de autogestão do movimento Sem Terra Leste 1 e organiza-se com outros diversos movimentos por moradia em várias partes da região de São Paulo. A importância da UMM se dá não apenas na organização e união dos movimentos, mas também na formação dos militantes, principalmente em seus encontros e cursos de formação. Mais sobre a história e atuação da UMM pode ser encontrada na tese de mestrado de Cleonice Dias dos Santos, de título “*Trabalho social e movimentos de moradia: um estudo da trajetória da assessoria técnica Ambiente Arquitetura e da União dos Movimentos de Moradia de São Paulo*”.

Em âmbito nacional, o Movimento Sem Terra Leste 1 é filiado à UNMP (União Nacional por Moradia Popular), informações sobre o movimento também podem ser encontradas no seu site<sup>26</sup>:

A União Nacional por Moradia Popular (UNMP) iniciou sua articulação em 1989, a partir do processo de coletas de assinaturas para o primeiro Projeto de Lei de Iniciativa Popular realizado no Brasil, que em 2005 daria origem ao Sistema, Fundo e Conselho Nacional por Moradia Popular (Lei 11.124/05). A partir desta ação conjunta, os movimentos de moradia dos estados do Paraná, São Paulo e Minas Gerais iniciaram um processo de articulação que resultou na consolidação da UNMP, em 1993, no primeiro Encontro Nacional por Moradia Popular. Desde então, a atuação da UNMP se dá nas áreas de favelas, cortiços, mutirões, ocupações e loteamentos, com o objetivo de articular e mobilizar os movimentos de moradia, lutar pelo direito à moradia, por reforma urbana e autogestão, e assim resgatar a esperança do povo rumo a uma sociedade sem exclusão social.

Passados 30 anos, o movimento já está presente em 16 Estados brasileiros: Paraná (PR), Rio Grande do Sul (RS), São Paulo (SP), Rio de Janeiro (RJ), Minas Gerais (MG), Bahia (BA), Sergipe (SE), Alagoas (AL), Pernambuco

---

<sup>26</sup> <https://unmp.org.br/o-que-e-a-unmp/#organizacao>

(PE), Paraíba (PB), Maranhão (MA), Goiás (GO), Distrito Federal (DF), Amazonas (AM), Tocantins (TO), Pará (PA), A forma de organização da UNMP tem uma forte influência da metodologia das Comunidades Eclesiais de Base, que contribuíram diretamente na formação de grande parte de suas lideranças. Trabalha-se com grupos de base nos bairros, ocupações e favelas, articulados em movimentos regionais e municipais, que por sua vez se articulam em âmbito estadual. Os estados possuem representação em uma Coordenação Nacional, indicada nos Encontros Nacionais por Moradia Popular.

As principais bandeiras de luta da UNMP são a autogestão, o direito à moradia e à cidade, a participação popular nas políticas públicas e a luta pelo fim dos despejos e contra a criminalização dos movimentos sociais. Tais objetivos se traduzem em reivindicações, lutas concretas e propostas dirigidas ao poder público nas três esferas de governo. Nesse sentido, a UNMP se posiciona ativamente frente ao Estado, buscando a negociação e a ação propositiva, sem deixar de lado as ferramentas de luta e pressão do movimento popular.

Ao longo de toda sua história, a UNMP foi fundamental na articulação e elaboração de propostas habitacionais no âmbito do Governo Federal, com participação direta na mobilização e conquista da inclusão do direito à moradia na Constituição, na aprovação do Estatuto das Cidades e na realização da Conferência das Cidades e na conquista do Conselho Nacional das Cidades. Também merece destaque a participação da UNMP, em 2004 e 2005, do processo de construção, junto ao governo federal, de um novo Sistema Nacional de Habitação, com a incorporação das propostas desenvolvidas no projeto de lei de iniciativa popular elaborado no final dos anos 1980 e início de 1990.

Pode-se então destacar a atuação organizada destes movimentos na reivindicação por moradias populares em diversas partes do país, mas a investigação dos aspectos relacionados às formas de atuação dos diversos movimentos sociais filiados e aliados ao Movimento Sem Terra Leste 1 não é o objeto foco deste trabalho. Portanto, voltaremos à análise das questões relacionadas ao mutirão Carolina Maria de Jesus.

#### **6.4 ASSESSORIA TÉCNICA**

São os responsáveis por prestar assessoria técnica ao mutirão, principalmente em questões relacionadas à coordenação técnica para execução das obras, ao aconselhamento jurídico, de trabalho e serviço social, de orientação pedagógica. Há um aspecto interdisciplinar aqui, são arquitetos, engenheiros, advogados, assistentes sociais, sociólogos, profissionais da saúde, entre outros que são contratados para orientar o mutirão e aconselhar na melhor forma de gerir o empreendimento.

Os responsáveis por assessorar tecnicamente as obras do mutirão são os técnicos da USINA/CTAH (Centro de Trabalho para o Ambiente Habitado). No trabalho publicado em 2015 em comemoração aos 25 anos de sua história,

denominado “Usina: entre o projeto e o canteiro”, descreve a história e princípios da seguinte forma:

Fundada em junho de 1990 por profissionais de diversos campos de atuação como uma assessoria técnica a movimentos sociais, a Usina - Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado tem atuado no sentido de articular processos que envolvam a capacidade de planejar, projetar e construir pelos próprios trabalhadores, mobilizando fundos públicos em um contexto de luta pelas Reforma Urbana e Agrária. A Usina CTAH já participou da concepção e execução de mais de cinco mil unidades habitacionais, além de centros comunitários, escolas e creches em diversas cidades e em assentamentos rurais, principalmente nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Paraná. Também atuou no desenvolvimento de planos urbanísticos, projetos de urbanização de favelas e auxiliou a formação e organização de cooperativas de trabalho. Nos últimos anos a Usina ampliou sua atuação para o campo das Artes Visuais, desenvolvendo vídeos, projetos expositivos e oficinas de educação popular – ligados direta e indiretamente aos trabalhos de concepção e construção do espaço habitado. A equipe da assessoria tem intenção de superar a produção autoral e estritamente comercial da Arquitetura e do Urbanismo e busca, para tanto, integrar e engendrar processos alternativos à lógica do capital através de experiências sociais, espaciais, técnicas e estéticas contra hegemônicas. (pág. 375)

No documentário também publicado em 2015 e que leva o nome de “*Arquitetura como Prática Política - 25 anos de experiência da Usina*”, Evaniza Rodrigues, coordenadora do MST Leste 1, explica que “*A Leste 1 tem uma parceria com a Usina que remonta a própria origem do movimento e da própria Usina*”.

Esta afirmação é muito precisa, principalmente quando observamos a proximidade entre a assessoria e os movimentos sociais desde sua criação. No trabalho “Usina: entre o projeto e o canteiro”, assim é definida a atuação da assessoria:

A Usina, desde sua origem, sempre buscou preferencialmente a parceria com os movimentos sociais {...} emparelhando a ação técnica profissional com a luta política pelo acesso à terra e à moradia. (pág. 207)

A experiência entre movimento social e assessoria técnica é muito interessante, enquanto entidades que se unem para realização não apenas de habitação, mas também de prática política e comunitária, ou como a Usina trata em sua publicação:

Esses “mutirões” representam um *locus* de invenção de práticas autonomistas e de fortalecimento das organizações populares, com repercussões visíveis, a começar pela própria qualidade do espaço ali inventado e construído – muito diferenciado dos conjuntos habitacionais convencionais ou da construção por conta própria pelos moradores de periferia. (pág. 93)

Destaco aqui o olhar da assessoria técnica para com o empreendimento e as potencialidades presentes em um movimento social de trabalhadores organizados, e como as formas de luta, mesmo de atores aparentemente de diferentes origens, os técnicos de origem acadêmica e os trabalhadores organizados, se complementam para a realização de um projeto diferente de habitação social. Sobre a relação entre assessoria técnica e movimento social (em especial a UMM-SP, estudado pela autora na ocasião), Silva (1996) explica:

A interlocução entre a UMM-SP e as ONGs se dá pela dimensão da solidariedade e complementaridade das ações. São sujeitos com identidades diversas, que se apoiam e produzem novas ideias. Os movimentos sociais têm sua legitimidade construída pelas suas bases sociais e por suas propostas lançadas para a sociedade. As ONGs são organizações que emergem como sujeitos políticos e apontam para a consolidação da sociedade democrática e plural, têm voz própria, e assessoram os movimentos sociais na construção de propostas e alternativas às políticas públicas. (pág. 72).

A complementariedade destes dois agentes (também sua relação com os demais), é indispensável para a perspectiva da autogestão e sua implementação no real. A assessoria técnica também contribui na formação dos mutirantes com cursos e palestras de formação política, social e jurídica, sendo fundamental para questões além-obra.

## **6.5 O PROJETO**

Mesmo após a conquista e o cumprimento do poder público ao ceder o terreno para a construção do empreendimento, ainda faltavam algumas etapas para a o início das obras. Primeiro, precisava-se de um projeto. As etapas de proposição, discussão, e aprovação do projeto arquitetônico também tiveram a participação dos mutirantes e levou cerca de um ano. Nos arquivos do Movimento Sem Terra Leste 1, vemos algumas fotografias do processo de discussão do projeto arquitetônico para o mutirão:



Figura 18 - Processo participativo do projeto do mutirão Carolina Maria de Jesus

Fonte: Arquivo Movimento Sem Terra Leste 1.

A assessoria técnica em sua publicação “Usina: entre o projeto e o canteiro”, destaca a importância da participação do movimento na criação e desenvolvimento do projeto em todas as fases:

{...} A apropriação – que se inicia na concepção do desenho de maneira participativa até o fim da obra – é um requisito fundamental da autogestão e da luta pela produção de outra cidade. Nesse sentido, o processo participativo sempre produz tipologias variadas e áreas construídas maiores que aquelas normalmente destinadas à habitação de interesse social, pois reflete o desejo e as necessidades dos trabalhadores por moradia adequada.

Portanto, foi essencial a participação da população que vai morar no empreendimento na idealização e execução do projeto em cada detalhe. Foram discutidos o tamanho de cada unidade, as tipologias, a configuração de cada torre e também o equipamento social que o empreendimento vai abrigar.

Como me explicou a mutirante Sandra em entrevista, todos os empreendimentos do movimento Sem Terra Leste 1 tem um equipamento comunitário:

“Eu posso te dizer que todos os nossos empreendimentos, a gente tem que ter um equipamento social, entendeu? Então assim, as famílias que escolhem. A gente aqui quer fazer um equipamento para criança, então a gente não quer só viver aqui dentro, a gente quer que a comunidade participe também. Então a gente faz um trabalho com o entorno”.

Em 2019, a UNMP (União Nacional dos movimentos por moradia) publicou a “Revista da produção de habitação em autogestão: empreendimentos da União Nacional por Moradia Popular no Programa Minha Casa Minha Vida: Entidades” (RODRIGUES [et al.]). Neste documento, podemos ver o projeto da planta do empreendimento e informações gerais sobre o empreendimento, como as vagas de garagem e o equipamento comunitário. Na planta, podemos observar a disposição dos elementos que irão compor o terreno de 4.637,20 m<sup>2</sup>:



Figura 19 - Planta do empreendimento do mutirão Carolina Maria de Jesus

Fonte: Revista da produção de habitação em autogestão (UNMP).

Vale o destaque aqui para as áreas comuns do empreendimento, centro comunitário, como o espaço para atividades para crianças e jovens, um espaço para estabelecimento comercial (1733,00m<sup>2</sup>); e o centro de formação do movimento popular, que será a nova sede do Movimento Sem Terra Leste 1. Também há uma área de lazer ampla, com uma parte coberta e descoberta, incluindo pomar, pista de

caminhada, cobertura para festas e eventos, brinquedoteca e parquinho e também vagas para automóveis e bicicletário.

Ao analisar na unidade habitacional em si, notamos também uma grande diferença no mutirão autogestionado Carolina Maria de Jesus, principalmente em seu espaço, tanto total quanto de varredura, aspectos que refletem diretamente a qualidade de vida daqueles que habitarão ali.

Pudemos observar a mudança nos terrenos ao redor do mutirão no capítulo 2 deste trabalho, e em especial a construção de “Studios” no terreno ao lado do mutirão. É necessária a diferenciação de que no empreendimento do mutirão Carolina Maria de Jesus, morarão famílias inteiras, enquanto os “Studios” são projetos para apenas uma pessoa. Apesar disso, comparemos as duas unidades habitacionais.

Nos “Studios” ao lado do mutirão temos esta unidade habitacional:



Figura 20 - "Studio" do empreendimento "Blem Studios"

Fonte: Diálogo engenharia ([www.dialogo.com.br](http://www.dialogo.com.br))

A área total das unidades é de 24 e 35m<sup>2</sup>, embora apenas a planta da menor delas esteja disponível no site da empresa. Vale ressaltar que a área anunciada pela

construtora nesses empreendimentos, principalmente em Studios, é inferior à anunciada. No caso da planta de 24m<sup>2</sup> do empreendimento “Blem Studios”, meus cálculos mostram que a planta ao invés de 24m<sup>2</sup>, têm de área útil<sup>27</sup> apenas cerca de 21m<sup>2</sup>.

Em comparação à planta da unidade habitacional do empreendimento “Blem Studios”, podemos analisar as plantas disponíveis na publicação do UNMP<sup>28</sup> para o empreendimento do mutirão Carolina Maria de Jesus:

O mutirão Carolina Maria de Jesus terá 3 opções de unidade habitacional, sendo respectivamente as tipologias A, B e C apresentadas abaixo. A escolha dos apartamentos se dará de acordo com a lista de pontuação, tendo pontuações específicas para assembleia, trabalho social, mutirão, vigília, atos, seminários e cursos.

### **Legenda:**

**Área total (da Unidade Habitacional)** - Área da casa ou do apartamento incluindo os espaços ocupados pelas paredes.

**Área de varredura (ou área útil)** - Área da casa ou do apartamento desconsiderando as paredes.

**Fração ideal** - é a soma de todas as áreas construídas do empreendimento divididas pelo número de famílias participantes.

**Custo UH** - Custo da Unidade Habitacional.

**Custo/m<sup>2</sup>** - Custo do m<sup>2</sup>, obtido dividindo o custo total pela área total a unidade habitacional.

---

<sup>27</sup> De acordo com o “Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional”, área útil ou de varredura pode ser definida como: “Área Construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes.” (pág. 07).

<sup>28</sup> Aqui me refiro a “Revista da produção de habitação em autogestão: empreendimentos da União Nacional por Moradia Popular no Programa Minha Casa Minha Vida: Entidades” (RODRIGUES [et al.]).



Figura 21 - Unidade Habitacional Tipologia A do mutirão Carolina Maria de  
 Fonte: Revista da produção de habitação em autogestão (UNMP)



Figura 22 - Unidade Habitacional Tipologia B do mutirão Carolina Maria de Jesus  
 Fonte: Revista da produção de habitação em autogestão (UNMP).



Figura 23 - Unidade Habitacional Tipologia C do mutirão Carolina Maria de Jesus -  
Fonte: Revista da produção de habitação em autogestão (UNMP).

Ao pesquisar em um site especializado em vendas de imóveis<sup>29</sup>, pude constatar que o preço do imóvel no Blem Studios está próximo à R\$279.000,00 (duzentos e setenta e nove mil reais). Sendo assim, se analisarmos o custo do metro quadrado tomando como base este anúncio e os 24m<sup>2</sup> anunciados pela construtora, chegamos ao preço de R\$11.625 por m<sup>2</sup>.

A comparação com o empreendimento vizinho do mutirão Carolina Maria de Jesus é pertinente aqui: O custo da unidade habitacional é de R\$129.011,72 (cento e vinte e nove mil, onze reais e setenta e dois centavos). Ou seja, cada m<sup>2</sup> é calculado em R\$2.109,05.

Um ponto que vale o destaque nesta análise é que quando comparamos o preço do m<sup>2</sup> dos dois empreendimentos, precisamos levar em conta os fatores que levam ao empreendimento “Blem Studios” ser anunciado por este preço. Estamos comparando o preço de venda de um imóvel com o valor de produção de outro. Embora seja uma reflexão válida para observação, não são comparáveis.

Ainda assim, o custo da unidade habitacional no mutirão Carolina Maria de Jesus é de R\$129.011,72, no entanto, não significa que o desembolsado por cada família será inteiramente o valor da unidade habitacional. O mutirão conta com o

<sup>29</sup> Informações tiradas do site [zapimoveis.com.br](https://zapimoveis.com.br) (acesso em 22/10/2024)

financiamento do programa Minha Casa, Minha Vida Entidades (ou MCMV-E), que abordaremos brevemente a seguir.

## 6.6 Minha Casa Minha Vida Entidades e financiamento da obra

O programa minha casa minha vida na modalidade entidades é um programa federal que teve início em 2009, durante a segunda gestão de Luiz Inácio Lula da Silva(PT) na presidência e atua com o financiamento de famílias de baixa renda que se organizem em associações comunitárias que fazem a gestão dos recursos e organização durante todo o processo da obra.

Sobre o programa, Camargo (2020) explica:

O programa MCMV Entidades funciona por meio da concessão de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma Entidade Organizadora (associações, cooperativas, sindicatos e outros), com recursos provenientes de fundos públicos. O mesmo pode ter contrapartida complementar de estados e dos municípios, por intermédio do aporte de recursos financeiros, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à composição do investimento realizado, ou pelas próprias famílias que compõem a demanda do empreendimento. Na faixa de atendimento em que se insere este programa, a moradia é quase que integralmente subsidiada, e a parcela mensal paga pela família beneficiária é determinada pela sua capacidade de pagamento. (pág. 02)

O programa Minha Casa Minha Vida – Entidades é permeado por diversas questões<sup>30</sup>

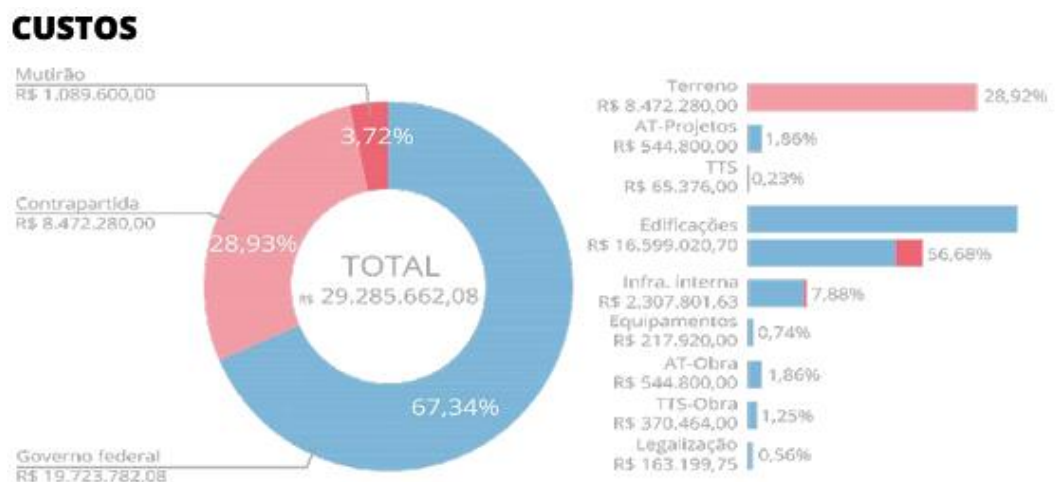


Figura 24 - Custos totais do empreendimento - Mutirão Carolina Maria de Jesus

Fonte: Revista da produção de habitação em autogestão (UNMP).

<sup>30</sup> Consultar a tese de mestrado de Rafael Rocha Viana, "Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades: Um olhar para a ação dos atores em torno das controvérsias", Brasília, 2017

Podemos notar que o valor de contrapartida é o mesmo do terreno (R\$8.472.280,00), este valor se trata do valor que as famílias pagam no total com mensalidades de acordo com sua renda. Fazendo uma divisão simples, chegamos ao valor de R\$37.322,8194<sup>31</sup> por família.

Outro destaque é o valor investido em AT-Projeto, que corresponde à assessoria técnica do projeto no valor de R\$544.800,00, o que representa 1,86% dos gastos totais. De acordo com o CAU (Conselho de arquitetura e Urbanismo), na publicação "*Tabelas de honorários de serviços de arquitetura e urbanismo do Brasil*", a precificação de um projeto arquitetônico da complexidade de um conjunto habitacional do mutirão Carolina Maria de Jesus fica entre 10% do valor total da obra<sup>32</sup>.

## **6.7 ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DO MUTIRÃO**

### **6.7.1 EQUIPE DE TRABALHO SOCIAL**

O trabalho técnico social (ou TTS) tem a função de organizar e atuar junto aos mutirantes, sobretudo em questões sociais e políticas. O trabalho técnico social é importante no acompanhamento das famílias durante a obra e após sua conclusão. É importante na gestão de conflitos, mediação e articulação entre os mutirantes e os outros atores que participam da execução da obra ou da comunidade. Após a obra concluída e as famílias habitando o empreendimento, o TTS ainda é agente ativo, principalmente nas demandas condominiais.

É a equipe de trabalho técnico social que trabalha com a formação política dos mutirantes. De acordo com o regulamento do mutirão Carolina Maria de Jesus, o Trabalho Técnico social é importante para "[...] a criação de relações de afinidade e afetividade entre as(os) futuras(os) moradoras(es), para a organização do grupo e para a construção da consciência de classe".

Portanto, o trabalho técnico social é também um aspecto importante e que difere o mutirão autogestionado de um empreendimento habitacional comum. O trabalho social e de formação é peça fundamental não apenas para exercer o direito

---

<sup>31</sup> Este não é o valor pago por família no mutirão, apenas uma divisão simples da contrapartida entre as 227 famílias do mutirão.

<sup>32</sup> Consultar "*Tabelas de honorários de serviços de arquitetura e urbanismo do Brasil*" - Módulo i- remuneração do projeto arquitetônico de edificações" - 1a. edição. Resolução 01/138- COSU- São Paulo, 2011

à cidade dessas pessoas, mas também para entender esse direito e formar comunitariamente valores políticos e sociais.

#### 6.7.2 3.5.2 Escritório e coordenação de obra

A equipe do escritório de obra é formada por trabalhadores contratados para dar acompanhamento e orientação sobre a obra, podem trabalhar junto a administração da obra, do financeiro e da contabilidade. Também pode ser composta por mutirantes (o que não desobriga o trabalho em dias de mutirão).

A coordenação de obra é formada por mutirantes que participam das comissões para acompanhamento da obra conjuntamente à assessoria técnica e à entidade organizadora.

#### 6.7.3 Assembleias

Como vimos no capítulo 2 deste trabalho, a assembleia parece ser a maior instância de decisão dos mutirantes em que democraticamente, com todos tendo direito a fala (embora só os representantes das famílias tenham direito a voto), são discutidas e decididas as questões referentes ao mutirão. A assembleia costuma ser mensal, mas pode ser convocada extraordinariamente pela coordenação ou por um terço dos mutirantes.

#### 6.7.4 MUTIRÕES

São os dias de trabalho (não-remunerado), normalmente em fins de semana ou feriados, em que as famílias realizam trabalhos na obra, trabalho técnico social, trabalho das comissões ou trabalho orientado pela assessoria técnica. O trabalho em mutirão é essencial para a formação das relações de solidariedade, de amizade e companheirismo essenciais para a formação de uma comunidade para os futuros vizinhos e desenvolver uma relação com a habitação também, além de claro, baratear o custo total da obra.

De fato, a construção por mutirão representa uma economia em relação à contratação de mão de obra para várias tarefas como carregar blocos, fazer chapisco em paredes ou envernizar portas, mas o aspecto em relação aos primeiros mutirões

nos anos 80 e 90, onde praticamente toda a obra era realizada pelos mutirantes, se tornou obsoleto. Muitos aspectos contribuíram para isso, principalmente a complexificação das construções habitacionais e a necessidade de uma mão de obra mais qualificada diante das novas tecnologias para a construção civil.

Há também um aspecto que não posso deixar de mencionar neste trabalho, pois é recorrente em muitas bibliografias que tratam dos mutirões urbanos: A questão do sobretrabalho (ou trabalho gratuito). Esta crítica ao modelo dos mutirões possui fundamento na reflexão de que os trabalhadores, que já possuem poucos dias para descanso ou lazer, utilizem deste tempo de ócio para realizarem mais trabalho, trabalho este essencial para a reprodução da força de trabalho, portanto, também de responsabilidade do capital. A autoconstrução na periferia sempre teve marcas deste trabalho gratuito<sup>33</sup> para a viabilidade da moradia para a classe trabalhadora, e embora o sobretrabalho seja realmente uma questão posta, ela era maior quando as obras eram majoritariamente construídas em regime de mutirão. Com a diminuição deste modelo, se exigiu menos do sobretrabalho e se tornou menos necessária essa atuação braçal por parte dos mutirantes. No trabalho de CARVALHO (2004), é tratada esta questão e um dos pontos apontados é que a redução de horas no canteiro de obras pode diminuir a formação de laços comunitários e de solidariedade entre os mutirantes, o que mais recentemente pode ter sido substituído pelas horas em trabalho social e eventos que o mutirão promove. A “Cartilha de Autogestão Em Habitação”, lançada pela UNMP em 2019, destaca o seguinte aspecto dos mutirões:

O trabalho em mutirão também ajuda a economizar em mão de obra contratada, já que este trabalho é considerado como contrapartida das famílias, ou seja, é um trabalho para o qual não será necessário contratar mão de obra. As famílias podem aplicar este recurso economizado diretamente em maior qualidade nas moradias.

Portanto, o trabalho em mutirão se torna importante também para melhoria na qualidade da unidade habitacional e economia final no empreendimento em si, visto que cerca de 5% de todo o trabalho é feito através de mutirão.

---

<sup>33</sup> Ver: Autoconstrução, a arquitetura possível. In E. Maricato (Ed.), *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial* (pp. 71-93). São Paulo: Editora Alfa-Omega.

### 6.7.5 VIGÍLIAS

As vigílias são geralmente momentos de urgência em que os mutirantes precisam ficar de plantão no terreno. Após organizado o cronograma em assembleia, as famílias se revezam para ficar no terreno.

A vigília é mais comum nas fases iniciais da obra, principalmente se há conflitos com o poder público ou com a vizinhança e haja risco de depredação material ou violência com as famílias, fazendo-se necessária esta proteção especial.

### 6.7.6 COMISSÕES

São os grupos compostos por mutirantes com funções diversas, sendo obrigatória a disposição das famílias nas comissões como forma de participação nas decisões e na gestão e execução da obra e no trabalho social. No caso do mutirão Carolina Maria de Jesus, em seu regulamento, as comissões são:

Comissões de execução de obra	
Comissão de acompanhamento de Obra (C.A.O)	Realiza o acompanhamento das obras realizando relatórios junto à assessoria técnica e repassando aos mutirantes nas assembleias.
Comissão de Segurança do trabalho	Fiscaliza e orienta sobre a prevenção de acidentes e correta utilização de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e também realiza campanhas de prevenção.
Comissão de Logística	Organiza e planeja os espaços para realização de atividades, o que inclui limpeza e organização dos espaços, inclusive durante os dias de mutirão.

Comissão de cozinha	Responsável por organizar o cardápio, compra e preparo de refeições para os mutirantes, normalmente café da manhã e almoço.
Comissão de Saúde	Organiza seguros de vida, vacinação e primeiros socorros em casos leves, também é responsável por acompanhar demandas e condições de saúde dos mutirantes
Comissão de Almoxarifado	Responsável pela organização e gestão do almoxarifado e instruir o manejo das ferramentas corretamente.
Comissão de planejamento	Participa da organização do mutirão junto à assessoria técnica para as frentes de trabalho no dia de mutirão

Quadro 1 - Comissões de Execução de Obra

Elaboração própria a partir do regulamento de obras e participação do mutirão Carolina Maria de Jesus

#### 6.7.7 Comissões de administração de obra

Comissões de administração de obra são as responsáveis por organizar, monitorar e auxiliar no andamento da obra, tanto em dias de mutirão quando em dias de trabalho comum. Possuem grande proximidade com a assessoria técnica e com os trabalhadores do escritório de obra, são daqui os representantes que fazem parte da coordenação de obra.

Comissões de administração de obra	
Comissão de Gestão de finanças	Acompanha o andamento financeiro da obra, realiza prestação de contas e fiscaliza as verbas para execução da obra.
Conselho Fiscal	Acompanha a prestação de contas da comissão de gestão de finanças e passa as informações sobre as contratações na assembleia
Comissão de cotação	Atua junto ao escritório de obra, cotando materiais, fornecedores e mão de obra, sobretudo em datas próximas a contratação
Comissão de monitoramento de contratos	Acompanha e monitora os contratos de materiais, mão de obra e serviços para a obra a fim de fiscalização e correção de eventuais irregularidades, sejam trabalhistas ou financeiras.

Quadro 2 - Comissões de administração de obra

Elaboração própria a partir do regulamento de obras e participação do mutirão Carolina Maria de Jesus

#### 6.7.8 Comissões de acompanhamento das famílias

As comissões de acompanhamento das famílias possuem o foco no trabalho social, na formação política e na socialização das famílias. Elas trabalham junto ao Trabalho técnico social para organização dos mutirantes e formação política e social.

Comissões de acompanhamento das famílias	
Comissão de pontuação	Responsável pelo controle de assiduidade das famílias em mutirões, assembleias e atividades do TTS, e discute em assembleia a compensação de faltas ou horas de trabalho.
Comissão de apoio do trabalho social	Auxilia na implementação de atividades de trabalho social e dá assistência às famílias do mutirão
Comissão de ciranda	Cuida das crianças em dias de atividades no mutirão, desenvolve atividades pedagógicas e de formação com as crianças e zela pelos espaços dentro e fora do canteiro de obras para recebê-las.
Comissão de Meio-ambiente	Responsável pelo manejo dos resíduos da obra e da responsabilidade ambiental da obra, assim como o plantio de árvores.
Comissão de vigilância	Cuida das vigílias e do cuidado do terreno, dos apartamentos e dos materiais e bens do mutirão.
Comissão de Mediação de conflitos	Responsável por identificar e mediar conflitos entre os mutirantes e também serve de referência para denúncia e apoio a vítimas de violência. Também cuida de possíveis conflitos e comunicações com a vizinhança.

Quadro 3 - Comissões de acompanhamento das famílias

Elaboração própria a partir do regulamento de obras e participação do mutirão Carolina Maria de Jesus

As comissões são essenciais para o funcionamento do mutirão e podem ser diluídas ou criadas a qualquer momento, desde que discutida sua necessidade em assembleia. As comissões além de ajudarem o trabalhador a se conectar mais intimamente à moradia, também contribui com a construção da socialização entre os futuros vizinhos e com a solidariedade futura necessária para a vida em comunidade.

Esta é uma estrutura complexa que foi acordada pelos mutirantes em assembleia e aprovada através de um regulamento que estabelece os itens aqui expostos e ainda outros. Para se produzir uma política habitacional eficiente, popular e coesa, é necessário este nível de organização.

Portanto, podemos observar como são diversos elementos que constituem um mutirão, e precisamos observar o caráter técnico destas relações sem desprezar o aspecto humano contido ali. São nas relações diárias conjuntas que se pode encontrar aspectos comunitários ímpares no modo de produção habitacional por mutirão autogerido.

## 7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa cresceu conforme novas descobertas sobre a história das pessoas e do bairro apareciam, com novos documentos e relatos, e foi difícil encontrar a forma certa de tratar cada assunto com a profundidade merecida, mesmo sabendo que cada caminho aberto, significava uma nova bifurcação com mais dois outros caminhos. Uma pesquisa sobre a cidade sempre será como a cidade: Interminável em seus caminhos, labirintos, encruzilhadas e mistérios, com uma novidade a cada esquina que se cruza. O Movimento Sem Terra Leste 1 possui uma documentação de sua própria história muito interessante no documentário “*Os Mutirões da Leste 1*” e em seus documentos e materiais expostos no site do movimento, que me ajudaram muito a contar esta história. A UNMP, a UMM e a Usina também possuem materiais que foram de excelente aproveitamento para este trabalho, assim como o trabalho de acadêmicos ligados a essas organizações. A pesquisa através dos meios tecnológicos também foi importante, principalmente nas imagens de satélite que pudemos observar com o GeoSampa e o Google Maps.

Foi possível, diante do apresentado, enunciar aspectos essenciais para o entendimento do espaço urbano como ambiente de alta complexidade e socialmente construído através da relação entre seus diversos agentes. As noções que Milton Santos, Henri Lefebvre e David Harvey nos trazem sobre a compreensão do fenômeno urbano serviram como base para entendermos alguns dos processos como a historicidade e a sociabilidade associativa que compõem as práticas urbanas

O papel do Estado neste contexto é de se fazer valer o direito à urbanização inclusiva, garantindo acesso à cidade (e a moradia) aos mais pobres, conforme seus próprios dispositivos urbanísticos preveem, especialmente a constituição federal de 1988, o estatuto das cidades de 2001 e o plano diretor municipal. Este último, porém, parece também ter sido apropriado para os interesses do mercado, como alguns urbanistas analisam a partir da revisão feita em 2023.

Pudemos observar alguns dos indicativos no levantamento feito da história do terreno em que o mutirão Carolina Maria de Jesus está situado, que foi destinado ao movimento social ainda no ano de 1991, mas diversos processos históricos (que valem uma investigação mais profunda) impediram desde lá o início das obras. Foram necessárias mais de três décadas de luta para que o terreno finalmente pudesse ter suas obras iniciadas, após novo edital e aprovação do projeto pelo Estado.

Diante disso, os movimentos sociais urbanos podem ser vistos como uma resposta à falta de eficácia do poder público na promoção de uma cidade mais justa, reivindicando moradia popular de qualidade e equipamentos públicos que possam satisfazer as necessidades da população.

Verificou-se também as transformações nos terrenos vizinhos ao mutirão, que foram completamente esvaziados e em um deles foram construídas habitações no modelo “Studio” enquanto o outro está vazio a mais de um ano. O contraste é ainda maior quando comparamos a unidade habitacional destinada ao lucro e a unidade habitacional destinada à moradia digna produzida pelo processo de autogestão.

É neste cenário que a autogestão se apresenta como uma alternativa a hegemonia da produção habitacional tradicionalmente orientada pelo clientelismo e com objetivo primeiro de lucro de construtoras e segundo de interesse das classes mais pobres.

O mutirão, sobretudo aquele concebido através da autogestão, propõe uma nova relação com a moradia e com a comunidade composta pelos seus vizinhos, mas também companheiros de luta. Essa relação perpassa laços de conexão entre terra, habitação e movimento social organizado, mas também de humanidade e solidariedade, resultando em uma concepção que escapa à tradicional relação estabelecida pelo capital com a moradia – a de *mercadoria*.

Os processos organizativos do mutirão denotam uma preocupação na participação deste de sua origem e concepção. A ideia de participação de todos, diferenciando aqueles que não podem realizar trabalhos braçais como pessoas idosas ou pessoas com condições de saúde, que podem participar através do trabalho social, um dos pilares importantíssimos na organização do mutirão.

A relação entre a assessoria técnica com o processo de autogestão também foi um dos destaques tratados no terceiro capítulo, sendo mais dos importantes mecanismos que possibilitam a realização de iniciativas autogestionárias como o mutirão Carolina Maria de Jesus. A relação entre acadêmicos, não apenas engenheiros e arquitetos como no caso da USINA CTAH, mas também e advogados, psicólogos, assistentes sociais e outros profissionais que contribuem de muitas formas para a execução e acompanhamento pré obra, durante a obra e pós obra. Podemos observar aqui a importância de uma academia que esteja presente junto às demandas e necessidades do mundo real, que dialogue com a classe trabalhadora e ajude a transformar a realidade a partir da ação.

O mutirão autogerido se apresenta como uma das várias formas de resistência e de iniciativa popular, apresentando uma relação com a terra urbana que subverte concepções claras instituídas do capitalismo, que reduz à propriedade, à posse ou ao ativo financeiro a relação entre casa e *dono*. É discutível sua aplicabilidade como uma pretensa solução aos problemas tão estruturais e históricos de uma cidade da magnitude de São Paulo, até pela dificuldade da luta política envolvida na implementação de uma agenda como essa.

A experiência de autogestão e a iniciativa popular representadas pelo mutirão Carolina Maria de Jesus nos oferecem um vislumbre de futuro, demonstrando que a democracia, o poder popular e um projeto de urbanismo libertador são possíveis.

## REFERÊNCIAS

BOIS, C.; MILAGRES, L. Ação direta, luta institucional, construção democrática: aprendendo com os movimentos de sem-teto. \*Cadernos Metr pole\*, v. 23, n. 51, p. 697–716, ago. 2021.

BONDUKI, N. G. \*Habita o e Autoconstru o: Construindo Territórios de Utopia\*. Rio de Janeiro: FASE, 1992.

BONDUKI, N. O adensamento populacional   necessário, mas verticaliza o precisa ter limites e respeitar a memória e o ambiente de São Paulo. \*Estudos Avan ados\*, v. 38, n. 111, p. 135–163, 1 jan. 2024.

BOULOS, G. \*Por Que Ocupamos? Uma Introdu o   Luta Dos Sem-Teto\*. São Paulo: Autonomia Literária, 2014.

BRASIL. [Constitui o (1988)]. \*Constitui o da República Federativa do Brasil de 1988\*. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 20 jun. 2024.

CAMARGO, C. M. DE. Minha casa minha vida – entidades: novos arranjos para a opera o da política habitacional no Brasil. \*Revista Brasileira de Ciências Sociais\*, v. 35, n. 102, 2020.

CARVALHO, C. S. A. \*Lupa e Telescópio: O Mutirão em Foco – São Paulo, anos 90 e atualidade\*. Disserta o (Mestrado). São Paulo: FAUUSP, 2004.

CASSAB, C. Mudanças e permanências: novos desafios aos movimentos urbanos uma aproxima o ao Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST). Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2004.

DOS SANTOS, J. I. As raízes históricas do MTST. \*Revista Espaço Livre\*, v. 16, n. 31, p. 104–114, 2021.

DOS TRABALHADORES SEM TERRA, M. \*Cartilha de princ pios\*. [s.l.: s.n.].

FUNDA O JOÃO PINHEIRO–FJP. \*Metodologia do déficit habitacional e da inadequa o de domicílios no Brasil –2016-2019\*. Belo Horizonte: FJP, 2022.

GIAQUINTINO, M. F. Tornando famílias organizadas pelo Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST). Disserta o (Mestrado em Sociologia). Programa de Pós-Gradua o em Sociologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, UFSCar, 2016.

GOULART, D. C. O anticapitalismo do Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto-MTST. Tese (Doutorado). Faculdade de Filosofia e Ciências, Universidade Estadual Paulista, Marília, 2011.

HARVEY, D. O espaço como palavra-chave. \*Revista GEOgraphia\*, v. 14, n. 28, p. 8-39, 2002.

HARVEY, D. \*A produção capitalista do espaço\*. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

KOCURA, S. Quando a filantropia socioambiental traz para os holofotes quem está na invisibilidade: a luta do Mutirão Carolina Maria de Jesus pelo direito de construir através de autogestão e mutirão. Em: APE'KU (Ed.). Filantropia Socioambiental nas Cidades Desafios e experiências para a construção de cidades social e ambientalmente justas no século 21.

JOSE, B. K. A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese (Doutorado), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. doi:10.11606/T.16.2010.tde-19012011-105342. Recuperado em 8 set. 2024, de <www.teses.usp.br>.

LABCIDADE. Com o novo substitutivo do Plano Diretor de SP, remoções em áreas ocupadas pela população mais pobre vão aumentar. Disponível em: <<https://www.labcidade.fau.usp.br/com-o-novo-substitutivo-do-plano-diretor-de-sp-remocoes-em-areas-ocupadas-pela-populacao-mais-pobre-vao-aumentar/>>.

LABCIDADE. O futuro da cidade é branco? Plano Diretor de SP diz que sim. Disponível em: <<https://www.labcidade.fau.usp.br/o-futuro-da-cidade-e-branco-plano-diretor-de-sp-diz-que-sim/>>. Acesso em: 27 jun. 2024.

LEFEBVRE, Henri. A produção do espaço. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006.

LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. São Paulo: Editora Moraes, 1993.

MARIA, Carolina; FELIPE, Vinicius Rossignol (Org.). Quarto de despejo: diário de uma favelada. São Paulo: Editora Ática, 2014.

MARICATO, E. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, E. (Ed.). \*A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial\*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p. 71-93.

MIAGUSKO, E. Movimentos de moradia e sem-teto em São Paulo: experiências no contexto do desmanche. Tese (Doutorado em Sociologia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

MIAGUSKO, E. Mutirão autogestionário e o contexto da experiência democrática revisitado. \*Caderno CRH\*, v. 24, n. 61, p. 167–181, 2011.

NAKANO, A. K.; GONÇALVES, T. A. Os espaços representacionais das ocupações urbanas na intersecção entre as lutas macro e micropolíticas. *\*urbe Revista Brasileira de Gestão Urbana\**, v. 14, 2022.

NAKASHIGUE, K. L. *\*Mutirões verticalizados em São Paulo - Avaliação dos projetos e satisfação dos moradores\**. [s.l.]: Universidade de São Paulo, 2008.

NASCIMENTO, D. M. As políticas habitacionais e as ocupações urbanas: dissenso na cidade. *\*Cadernos Metr pole\**, v. 18, n. 35, p. 145–164, jun. 2016.

REGINO, A. N.; SANCHES, D.; XAVIER, M. DA G. O EMPODERAMENTO DAS MULHERES NA LUTA POR MORADIA: Mutirão Jardim Celeste em São Paulo. Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo: jun. 2020.

REGULAMENTO de obras e participação - Mutirão Carolina Maria de Jesus. Alessandra de Souza, Giovana Martino, Isac Marcelino, Lucia Lotufo, Camila Onia, Evaniza Rodrigues, Danielle Pinheiro, Diana Mascarenhas. Agosto de 2022.

RESOLUÇÃO SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB/CMH nº 23 de 5 de julho de 2002. Disponível em:  
<<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/resolucao-secretaria-da-habitacao-e-desenvolvimento-urbano-23-de-6-de-julho-de-2002>>.

REVISTA da produção de habitação em autogestão: empreendimentos da União Nacional por Moradia Popular no Programa Minha Casa Minha Vida: Entidades. [organizadores Evaniza Lopes Rodrigues...et al.]. São Paulo: União Nacional por Moradia Popular, 2019.

SANTOS, C. D. dos. Trabalho social e movimentos de moradia: um estudo da trajetória da assessoria técnica Ambiente Arquitetura e da União dos Movimentos de Moradia de São Paulo. 2016. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Serviço Social, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016.

SANTOS, M. *\*Técnica, Espaço, Tempo: Globalização e meio técnico-científico informacional\**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SÃO PAULO (Cidade). *\*Plano diretor estratégico: Plano municipal de habitação\**. Diário Oficial do Município, São Paulo, 13 maio 2014.

SHIMBO, L. Z. Projeto urbano e habitação na área central da cidade de São Paulo. *\*XIV Encontro Nacional da ANPUR\** - Rio de Janeiro - RJ, 2011.

SILVA, M. L. C. da. Fundo Nacional de Moradia Popular: marco histórico de participação da União dos Movimentos de Moradia de São Paulo. 1996. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 1996.

SIMÕES, G.; CAMPOS, M.; RAFAEL, R. \*MTST: 20 anos de história: luta, organização e esperança nas periferias do Brasil\*. São Paulo: Autonomia Literária, 2017.

SOTTO, D. A recuperação de mais-valias urbanísticas como meio de promoção do desenvolvimento sustentável das cidades brasileiras: uma análise jurídica. São Paulo - SP: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo PUC-SP, 2015.

TRINDADE, T. A participação para além dos espaços institucionais: o movimento de moradia e as ocupações de imóveis ociosos no centro da cidade de São Paulo (SP). \*Encontro Anual da ANPOCS\*. Anais. Caxambu-MG: 2015.

VIANA, R. R. Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades: um olhar para a ação dos atores em torno das controvérsias. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) — Universidade de Brasília, Brasília, 2017.

## 8 ANEXOS

## ANEXO A – Matriz espaço-temporal para a teoria Marxiana

	<b>Espaço material (espaço experimentado)</b>	<b>Representações do espaço (conceitualizado)</b>	<b>Espaços de representação (espaço vivido)</b>
<b>Espaço absoluto</b>	Mercadorias úteis, processo de trabalho concreto, notas e moedas (dinheiro local?, propriedade privada / fronteiras do Estado, capital fixo, usinas, ambientes construídos, espaços de consumo, piquete de greve, espaços ocupados (sit-ins), tomada da Bastilha ou do Palácio de Inverno	<b>Valores de uso e trabalho concreto</b>  Exploração no processo de trabalho (Marx) vs trabalho como jogo criativo; mapas de propriedade privada e de exclusões de classe; mosaico de desenvolvimentos geográficos desiguais.	Alienação vs satisfação criativa; individualismo isolado vs solidariedades sociais; lealdade ao lugar, à classe, à identidade etc.; privação relativa, injustiça; falta de dignidade; raiva vs satisfação.
<b>Espaço (tempo) relativo</b>	Troca material, comércio, circulação e fluxo de mercadorias, energia, força de trabalho, dinheiro, crédito ou capital, percurso periferia	<b>Valor de troca (valor em movimento)</b>  Esquemas de acumulação; cadeias de mercadorias; modelos de migrações e de diásporas, modelos de	Fetice da mercadoria e do dinheiro (desejo perpétuo insatisfeito); ansiedade / euforia face à compressão

	centro da cidade e migração, depreciação e degradação, fluxo de informação e agitação do fora	input output, teorias de “fixos” espaço temporais, aniquilação do espaço pelo tempo, circulação do capital através do ambiente construído; formação do mercado mundial, redes; relações geopolíticas e estratégias revolucionárias	espaço temporal; instabilidade; insegurança; intensidade da ação e do movimento vs repouso; “tudo o que é solido desmancha no ar” ...
<b>Espaço (tempo) relacional</b>	Processo de trabalho abstrato, capital fictício; movimentos de resistência; manifestações repentinas e irrupções expressivas de movimentos políticos (anti-guerra, 1968, Seattle...), “o espírito revolucionário desperta”	<b>Valores- dinheiro</b>  O valor como tempo de trabalho socialmente necessário; como trabalho humano objetivado em relação com o mercado mundial; as leis do valor em movimento e o poder social do dinheiro (globalização); esperanças e medos revolucionários; estratégias de mudança	<b>Valores</b>  Hegemonia capitalista (“não há alternativa”); consciência proletária; solidariedades internacionais, direitos universais; sonhos utópicos; multidão; empatia com os outros; “um outro mundo é possível”

Fonte: Harvey (2012).

## ANEXO B - Carta de anuência do edital lançado pela prefeitura em 2015



**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo**

**CARTA DE ANUÊNCIA VINCULADA AO CHAMAMENTO Nº 001/15**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2014-0.288.871-2**

Pela presente, a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO-COHAB-SP**, Sociedade de Economia Mista Municipal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua São Bento nº 405, 12º ao 14º andares, doravante denominada, simplesmente COHAB-SP, neste ato representada na forma de seus Estatutos Sociais por seu Diretor Presidente abaixo assinado, **FORNECE** ao **MOVIMENTO DOS TRABALHADORES SEM TERRA LESTE 1**, entidade sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.035.650/0001-59, esta **CARTA DE ANUÊNCIA**, nos exatos termos e condições previstos na cláusula 17.2 do respectivo Edital de Chamamento 001/2015, P.A. 2014-0.288.871-2 – COHAB/SP.

Por força desta **CARTA DE ANUÊNCIA**, poderá a **MOVIMENTO DOS TRABALHADORES SEM TERRA LESTE 1** promover as providências pertinentes ao licenciamento e obtenção dos alvarás para execução das obras do empreendimento a fim de que possa fazer posteriormente a contratação com a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, uma vez finalizada o processo de aprovação dos projetos nos órgãos públicos municipais, estaduais e federais, quando a área para a qual seu empreendimento foi selecionado será transferida definitivamente pela COHAB-SP.

Essa carta de anuência é referente a área Belém, com potencial habitacional de 180 uhs. Propriedade da COHAB-SP. Com vocação para implantação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social.

A Entidade Organizadora deverá cumprir os prazos estabelecidos nos procedimentos do Edital 001/2005 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2014-0.288.871-2, bem como o termo de cessão de posse provisória, em conformidade com o parágrafo único da cláusula quinta do referido termo.

E, por ser **EXPRESSÃO DA VERDADE**, firma a presente para que produza os seus efeitos legais.

São Paulo, 25 de Novembro de 2015.

**PELA COHAB-SP**

  
 Diretor Presidente  
 COHAB-SP

**PELA ASSOCIAÇÃO**

  
 Presidente