

REVISTA DA

PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO EM AUTOGESTÃO

EMPREENDIMENTOS DA UNIÃO
NACIONAL POR MORADIA POPULAR NO
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA -
ENTIDADES

AUTO GESTÃO E
REFORMA URBANA
JÁ

UNIÃO
NACIONAL POR
MORADIA
POPULAR



AUTOGESTÃO
& MORADIA

REVISTA DA
**PRODUÇÃO DE
HABITAÇÃO EM
AUTOGESTÃO**

EMPREENDIMENTOS DA UNIÃO NACIONAL
POR MORADIA POPULAR NO PROGRAMA
MINHA CASA MINHA VIDA - ENTIDADES

Realização:



Projeto:



Apoio:



Realização:

União Nacional por Moradia Popular (UNMP)

Organizadores:

Evaniza Lopes Rodrigues
 Mariana de Jesus Terra
 Renata Miron de Aguiar
 William de Souza Valerio

Colaboradores:

Eleonora Mascia
 Hugo Fanton
 Maria Isabel Nobre de Souza Cabral
 Nabil Bonduki
 Ricardo Gaboni
 Yasmin Ghazzaoui Torres
 Lideranças e assessorias técnicas da UNMP

Arte e diagramação:

William de Souza Valerio

Apoio: Fundação Ford - no âmbito do

Projeto Fortalecimento e Difusão da Autogestão Habitacional e do Direito à Cidade

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

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.

Outros organizadores: Mariana Jesus Terra, Renata Miron, William de Souza Valerio
 Vários colaboradores.
 Bibliografia.
 ISBN 978-65-80642-00-7

1. Autogestão 2. Habitações populares - Brasil
 3. Moradias - Brasil 4. Movimentos sociais
 5. Política habitacional 6. Políticas públicas
 7. Urbanização I. Rodrigues, Evaniza Lopes.
 II. Terra, Mariana Jesus. III. Miron, Renata.
 IV. Valerio, William de Souza.

19-27374

CDD-363.5098161

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Autogestão : Habitações populares
 363.5098161

União Nacional por Moradia Popular

Rua Conselheiro Furtado, 692, sala 3 - Liberdade
 CEP 01511-000 - São Paulo-SP
 (11) 3667-2309
 e-mail: autogestaoemoradia@gmail.com
 www.autogestao.unmp.org.br

O conteúdo desta publicação foi produzido com base em material gráfico e intelectual cedido ao organizadores pelos seus respectivos autores e/ou terceiros por estes autorizados.

Este trabalho está licenciado sob a Licença Atribuição Não-Comercial 4.0 Internacional (CC BY-NC) Creative Commons. Para visualizar uma cópia desta licença, visite <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/> ou mande uma carta para Creative Commons, PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, USA.

**Coodenação UNMP****Alagoas**

Maria Jose Alves da Silva
 Maria Jose da Conceição da Hora

Amazonas

Cristiane Amaral Sales Telles
 Maria Carmencita Pinto Almeida

Bahia

Marli Carrara Verzegnassi
 Matilde Oliveira dos santos

Goiás

Simone Inocência Teixeira
 Marcio Antônio Teodoro

Maranhão

José Raimundo Trindade
 Osmundo Neves

Minas Gerais

Whelton Pimentel de Freitas
 João Costa

Pará

Paulo Afonso Caldeira dos Santos
 Joel Resende de Oliveira

Paraíba

Alberto Freire da Sivia
 Josélia Sivia dos Santos

Paraná

Maria das Graças Silva de Souza

Pernambuco

Lidia Brunet da Silva de Souza
 Ana Paula da Silva

Rio de Janeiro

Jurema da Silva Constâncio
 Claudio da Silva Pereira

São Paulo

José de Abraão
 Maria das Graças de Jesus Xavier
 Sidnei Antônio Euzébio Pita

Sergipe

Jussara da Cunha Barbosa Silva

Tocantins

Adelmário Alves dos Santos Jorge
 Raimundo Silva de Oliveira

SUMÁRIO

I. Introdução

- 08 Apresentação: autogestão como proposta política
- 09 Assessoria técnica: elemento fundamental para a autogestão
- 10 O movimento popular no processo autogestionário da produção social da moradia
- 12 Sobre o conteúdo
- 14 Glossário
- 16 Visão geral

II. Empreendimentos

- 20 Alexios Jafet
- 28 Condomínio Colinas do Oeste
- 32 Condomínio Vale das Flores
- 36 Condomínio Vila Patrimonial
- 40 Edifício Dandara
- 44 Igarapé do Frade e Igarapé do Índio
- 48 Maria Domitila
- 52 Mutirões Milton Santos e Santa Zita
- 56 Mutirões Florestan Fernandes e José Maria Amaral
- 60 Mutirões Dorothy Stang, Jerônimo Alves e Martin Luther King
- 64 Projeto Barra do Jacaré (lotes 1 e 2)
- 68 Santa Sofia II
- 72 Condomínio Zorilda Maria dos Santos
- 76 Condomínio Residencial Estação Central
- 79 Condomínio Residencial Nelson Caldeiras
- 82 Condomínio Residencial Muro Azul
- 86 Condomínio Residencial Novo Horizonte
- 90 Projeto Santa Terezinha III
- 94 Grupo Esperança
- 98 Padre Antonio Revers
- 102 Condomínio das Mangueiras
- 104 Residencial Zulmira Barros
- 108 Alto do Moura I e II
- 112 Júlia Beatriz
- 116 Lagoa do Ouro
- 120 Nossa Prata
- 124 Residencial Magno Cruz I e II
- 128 Alcir Mattos
- 130 Condomínio Residencial Lagoa Quente II
- 134 Empreendimento Residencial Prado Ferreira III
- 138 Bom Jardim III
- 142 Conjunto Habitacional Júlio César
- 146 Conjunto Habitacional Vida Nova I
- 150 Rio das Velhas I e II
- 152 Dom Luciano
- 156 Residencial Vale Verde
- 160 Edifício Catumbi
- 164 Edifício Rondon
- 168 Mutirão Carolina Maria de Jesus
- 172 Irmã Maria Luiza

III. Conclusão

- 178 O desafio continua sendo institucionalizar e implementar um grande programa nacional de habitação baseado na autogestão



Parte I

INTRODUÇÃO

Apresentação

autogestão como proposta política

A proposta de autogestão na produção habitacional é marco fundador na história da União Nacional por Moradia Popular e faz parte da luta do movimento de moradia desde os anos 1980. As primeiras experiências de produção autogestionária surgem num contexto de efervescência das lutas sociais, momento de mobilizações e ocupações de terras urbanas, quando as comunidades passam a construir alternativas coletivas para a questão da moradia. Os movimentos de moradia deixam de ser somente reivindicativos e passam atuar de forma propositiva, interferindo na construção da política urbana. Com base nessas experiências, inserem a proposta dos mutirões autogestionários na proposta de iniciativa popular de lei e a criação de instâncias institucionais de participação. Assim, desde a fundação, a UNMP defende a autogestão como uma proposta política e de gestão de políticas públicas.

Estamos falando de um modelo organizativo coletivo que está apoiado nos conceitos da participação, da ajuda mútua, do saber popular, solidariedade, justiça social e utopia como condutores da ação. Por isso defendemos autogestão e mutirão não apenas como uma proposta no campo da política habitacional, mas como instrumento de construção de um projeto popular para o Brasil.

A definição de autogestão na produção habitacional refere-se a ações em que a produção da moradia ou a urbanização de uma área, ocorra com o controle do processo por quem lá vai morar. Assim, a autogestão é reconhecida porque: i) mobiliza o povo pobre, que passa a compreender que direito se conquista; ii) combate o clientelismo e a corrupção no atendimento das demandas; iii) coloca capacidades econômicas e de gestão na mão das comunidades; iv) questiona a transferência de riqueza pelo Estado para a mão de empresas privadas; v) e questiona a noção de moradia como mercadoria e fonte de lucro para o capital, ao produzir sem lucro.

União Nacional por Moradia Popular

A proposta autogestionária questiona a produção privada de habitação social, contrapondo-se ao modelo convencional do mercado e de políticas públicas. Além disso, promove e desenvolve a capacidade econômica, social e política dos setores populares e tem sido uma ferramenta política e de mobilização muito importante. Entendemos que é no espaço de partilha das tarefas e responsabilidades, nas tomadas de decisões coletivas, que o sentimento de pertença é construído, possibilitando que a comunidade participe de forma ativa com envolvimento de todos e todas em todo o processo. Defendemos a participação popular em todas as etapas relacionadas à conquista da moradia: a definição do terreno, o projeto, a escolha da equipe técnica ou as formas de construção, além do controle dos recursos públicos e da obra pela própria comunidade. Queremos também introduzir o conceito do regime de propriedade coletiva para as moradias produzidas, pois é preciso avançar para além da propriedade individual e defender uma forma que ao mesmo tempo protege a família moradora e tira essas moradias da apropriação pelo mercado.

Desde 2009, com a criação do programa Minha Casa Minha Vida Entidades, a UNMP tem sido uma das protagonistas, tanto na conformação e alterações do programa como na implementação de empreendimentos habitacionais autogestionários. No atual momento, no entanto, temos nos organizado na defesa desses princípios, na resistência contra o desmonte das políticas públicas, contra o corte de investimentos nas áreas sociais e contra a proposta privatista que também invade a política de habitação.

É neste contexto que apresentamos esta revista, com exemplos concretos de como a organização popular continua produzindo territórios de utopia e se renova na organização de cada grupo, cada mutirão, cada nova moradia construída coletivamente.

Assessoria técnica

elemento fundamental para a autogestão

Criadas a partir das décadas de 1980 e 1990, as assessorias técnicas são fundamentais para a prática da autogestão. Enquanto equipes multidisciplinares são compostas por profissionais militantes que se identificam com a luta política dos movimentos populares, que utilizam saberes técnicos específicos para mediar as intenções utópicas de uma sociedade mais justa e igualitária em uma ação prática e coordenada pelo direito à moradia digna.

As articulações e interações entre movimento social, lideranças e assessorias técnicas potencializam as lutas e conquistas populares. São relações permeadas por diferenças e contradições, mas com uma identidade política pautada pela reforma urbana, pelo direito à cidade e à moradia com qualidade, construídas em regime de autogestão e participação social, que fazem diferença na cena pública. Além disso, essa parceria se amplia ao incidir ativamente em condições para novos desenhos de programas e políticas habitacionais, utilizando do conhecimento técnico como forma de estabelecer princípios e parâmetros para a aplicação de novas agendas e demandas que enfrentem as desigualdades e segregações impostas pelas dinâmicas sócio-espaciais.

Para além de soluções técnicas, as assessorias compartilham com o movimento o mesmo projeto político, não restringindo sua atuação à produção de moradias. Trata-se de um envolvimento direto das famílias na concepção e na produção da habitação, fortalecendo a vida comunitária e a organização para as demais lutas políticas. É, no entanto, um tipo de atuação profissional negligenciado na maioria dos campos, pouco estimulado na formação acadêmica, apesar da relevância do déficit habitacional no contexto nacional.

Existem vários formatos de equipes que assessoram movimentos sociais e a população como um todo, compondo um histórico de produção habitacional e disputa da política pública. Essa parceria entre assessoria e movimento pode ocorrer em todas as etapas da conquista da moradia, desde estudos para melhores soluções do espaço urbano até a presença em momentos predominantemente técnicos, como a

efetivação da construção de habitações, no canteiro de obras, numa constante troca de conhecimentos entre técnicos e a população.

A atuação das assessorias técnicas torna-se um elemento fundamental para a estruturação do projeto de autogestão habitacional, pois busca romper com a forma tradicional das relações de trabalho, principalmente no canteiro de obras, normalmente pautada pelo lucro e pela lógica mercadológica baseada na desigualdade prevaiente na produção do espaço urbano em países como o Brasil. Por meio de uma perspectiva alternativa, da reprodução da vida não alienada, pautado por decisões e ações coletivas construídas a partir de um projeto político e emancipatório, que garanta principalmente moradia para o uso e não para a venda. Para além dos processos da construção civil, gerando redes solidárias e democráticas, com vizinhanças organizadas em torno de pautas que ampliem a qualidade de vida da sociedade.

A organicidade das relações mostra-se virtuosa quando os processos culminam na autonomia de decisões das famílias envolvidas, resultado de um processo de emancipação política e social que permeia o período de organização coletiva. As assessorias, por esse contexto, encontram em sua ação prática um ato político, reverberando esse conceito em materialidades, como a arquitetura que responde às necessidades particulares de uma população e não a massificação do habitat como resultado das carências, o que se contrapõe práticas assistencialistas.

Esse contexto político de atuação profissional gera constantes reflexões no cotidiano dos agentes envolvidos nessas equipes, conduzindo novos debates que possam contribuir com o campo técnico, abrangendo a relevância e o alcance da discussão da construção que comumente se volta à produção mercadológica.

Ambiente Arquitetura
Peabiru TCA
Usina Ctah

O Movimento Popular no Processo Autogestionário da Produção Social da Moradia

Para além da participação, a bandeira da auto-gestão na produção habitacional traz um aspecto fundamental: o protagonismo dos movimentos populares no processo mais amplo de garantir o direito à cidade e à moradia. A partir do ponto de vista da tecnocracia e do controle das políticas públicas, é muito recente o entendimento institucional sobre a importância das entidades ligadas à luta pela moradia para a gestão de projetos de Habitação de Interesse Social. A longa trajetória dos que lutaram para conquistar o direito de acessar recursos públicos foi marcada por dificuldades impostas pelo preconceito de classe, a criminalização das ocupações e da luta pela função social da propriedade e por muitas expectativas frustradas nas promessas de acesso aos programas de habitação e regularização fundiária.

Durante muitos anos o financiamento habitacional esteve associado à falta de subsídios, tornando inviável o pagamento do saldo devedor dos contratos, que crescia mais que a renda dos mutuários. O sonho da “casa própria” foi forjado na busca pela libertação dos valores de aluguel, que consomem boa parte dos rendimentos dos trabalhadores. O drama das famílias de sem-teto se agrava ainda mais nos períodos de crise econômica e política, com aumento do desemprego e precarização das relações de trabalho. Esse é um quadro que tende a se agravar com a brusca interrupção de programas que garantiam atendimento através de uma rede de proteção social, inclusive de acesso à moradia.

Desde a década de 80, forjados na luta pela redemocratização, os movimentos populares têm entre suas pautas o processo autogestionário na produção social da moradia. Nas mais diversas formas de organização, seja na constituição de associações de bairro ou organizações ligadas às comunidades eclesiais, passando pela reorganização dos sindicatos de trabalhadores e suas centrais sindicais. O fim da ditadura de mais de 21 anos foi apenas o primeiro passo necessário na longa caminhada de construção de regulamentações que garantissem os preceitos de cidadania da Constituição de 1988.

Mesmo durante os períodos de forte incentivo ao mercado imobiliário, como nos 22 anos do Banco Nacional de Habitação, a produção habitacional sempre foi muito voltada para os que possuíam renda e capacidade de pagamento. Durante quase 20 anos, após a extinção do BNH em 1986, as políticas na área de habitação seguiram dispersos, com êxitos resultantes da ação de municípios com uma gestão mais progressista.

Em 2001, é aprovado o Estatuto da Cidade, marco regulatório das novas políticas urbanas e culminância de um processo iniciado na elaboração da Constituição de 1988, que inclui dois artigos que tratam da questão urbana, e que fortalece um sistema de municipalização das políticas públicas. Em 2003, é criado o Ministério das Cidades, que se destaca no governo do presidente Luís Inácio Lula da Silva. Este novo processo é respaldado pelo caráter participativo, implementado pelas primeiras conferências das cidades, que reúnem os diversos segmentos do poder público e da sociedade civil para discutir as bases de formulação das políticas públicas urbanas. No âmbito das conferências é instituído o Conselho das Cidades, instância que resgata um acúmulo técnico e político, pautando uma nova atuação.

No bojo dessa nova política, e no quadro de crise econômica internacional que desponta a partir de 2008, visando o crescimento econômico baseado na produção nacional, é lançado pelo governo federal, em 2009, o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), que começa a implantar fortes subsídios à produção para as camadas de baixa renda da população. O programa prevê o atendimento da demanda por moradia nas áreas urbana e rural, a fim de enfrentar um déficit habitacional de mais de 6 milhões de unidades habitacionais.

Até o final de 2018, entre as mais de 5,5 milhões de unidades contratadas no MCMV, as entidades urbanas e rurais do movimento popular contrataram mais de 298 mil unidades pelos programas MCMV Entidades Urbanas e MCMV Rural (Programa Nacional de Habitação Rural). É um contingente

significativo embora pequeno se comparado produção empresarial de habitação popular. Poucos países no mundo têm uma produção regularizada com a capilaridade, qualidade e organicidade do que foi realizado pelas famílias e integrantes dos movimentos populares de luta pela moradia que atuam no Brasil.

Mas afinal, quais os aspectos mais importantes da atuação das entidades do movimento popular na produção social da moradia?

Primeiro podemos destacar que é o atendimento das famílias submetidas pelo processo histórico e econômico, pautado na exclusão educacional e na exploração de uma mão-de-obra barata e pouco capacitada. A opção pelos mais pobres significa olhar para os de menor ou nenhuma renda, que sobrevivem da forte rede de proteção social construída ao longo dos governos democráticos e populares. Esse aspecto da inversão de prioridades colocado pelas políticas públicas é de fundamental importância no debate sobre os rumos da luta social. No contexto atual não se esconde o claro propósito de desmontar essas políticas e programas. A possibilidade de o cidadão acessar uma moradia digna com subsídio da política pública fica cada vez mais distante. Essa constatação é parte de um quadro geral que retrata os propósitos do golpe e do atual retrocesso, que retira direitos dos trabalhadores, aumenta a concentração de renda e esgarça ainda mais o tecido social.

O segundo ponto a ser abordado é o fortalecimento da luta social, iniciada ainda na década de 60, com o embrião das reformas de base em um contexto de forte urbanização e aprofundamento das desigualdades nas cidades brasileiras. Após o golpe de 1964, em contraponto ao período que marcou os 21 anos de ditadura, estabeleceu-se a luta pelos direitos sociais, a reorganização da base sindical e dos movimentos populares. No que se refere ao acesso ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) pode-se falar em avanços importantes a partir da Lei 11.124/2005 (Política Nacional de Habitação) e da regulamentação para acesso aos recursos. Com a participação crescente do movimento popular no debate e decisão sobre as políticas relacionadas à cidade, estabeleceu-se a ampliação das entidades representativas, assim como o surgimento de novas organizações em torno

da luta por moradia e pelo direito à cidade.

Por fim, um terceiro aspecto a ser considerado é o acúmulo técnico e de qualidade na produção autogestionária. A atuação conjunta do movimento popular com as assessorias técnicas, tanto na produção urbana, quanto na habitação rural, traz respostas para diversas críticas à produção massiva de Habitação de Interesse Social. A participação direta das famílias, do ponto de vista de quem primeiro se organiza para depois buscar os meios da produção, permite que cada indivíduo se sinta parte atuante na escolha da área, na elaboração do partido urbanístico e dos projetos arquitetônicos/complementares. É importante ressaltar que a etapa de escolha do terreno, elaboração dos projetos e legalização para início das obras pode sim ter um tempo maior nos projetos elaborados pelas entidades urbanas e rurais. No entanto, o reconhecimento de que essa é uma parte tão ou mais importante do que a própria execução, permite que soluções inovadoras e sustentáveis sejam adotadas. Isso sem falar na integração sócio territorial de empreendimentos habitacionais com qualidade que passa a ser um novo referencial nas regiões contempladas.

Em dezembro de 2018, a Lei 11888/2008 – Lei da Assistência Técnica, apresentada pelo Deputado Federal Zezéu Ribeiro fez 10 anos. A lei abarcou uma série de definições que reconhecem que o direito à cidade e à moradia digna pressupõe assessoria técnica e prevê o apoio financeiro da União aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para a execução de serviços técnicos voltados ao projeto, reforma, ampliação e regularização fundiária.

É preciso divulgar, inclusive no meio acadêmico e técnico, o diversificado repertório da produção realizada pelas entidades urbanas e rurais do movimento popular. A fundamentação para garantir a aplicação de recursos públicos para projeto e execução de obras deve ser o argumento reiterado sobre a importância da atuação conjunta do movimento popular e das assessorias técnicas voltadas para a produção de Habitação de Interesse Social. Com políticas públicas estruturadas e efetivadas sem descontinuidade, bem como recursos compatíveis com todas as etapas de projeto e obra, será possível avançar na consolidação da auto-gestão para morar melhor nas cidades e no campo.

Eleonora Lisboa Mascia

Vice-presidente da Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas – FNA (gestão 2017-2019)
Ex Gerente Nacional de Habitação com Entidades Urbanas da Caixa Econômica Federal (2014-2016)

Sobre o conteúdo

O material desta publicação foi elaborado a partir de documentos e registros dos empreendimentos realizados pelos movimentos filiados à União Nacional por Moradia Popular, os quais nos foram enviados, sob nosso pedido e orientação, pelos próprios movimentos e suas assessorias técnicas. Este trabalho de coleta teve início com a solicitação de uma lista de materiais sobre os empreendimentos, a saber: FRE, QCI, plantas das unidades e de implantação, fotos de assembleias, oficinas, mutirões e edificações, maquetes eletrônicas, imagens renderizadas e, por fim (ufa!) um questionário, ou “ficha geral do empreendimento”, elaborado por nós para ser preenchido pelos movimentos.

Desde o início, o intuito desta ficha era criar um corpo básico e comum de informações entre os projetos. Ao planejar o pedido de colaboração, prevíamos que o material que estávamos por receber seria bastante variado, tanto na forma como no conteúdo - e esta intuição se provou bastante verdadeira na prática. Ao final do processo de “coleta” dos dados, que durou entre julho de 2018 e fevereiro de 2019, cada empreendimento mostrou-se mesmo como um conjunto único de documentos entre os que pedimos. Por outro lado, mesmo os empreendimentos que atenderam a toda nossa lista de material, apresentaram muita heterogeneidade nos dados. Sendo assim, a ficha geral que elaboramos cumpriu bem o papel de garantir que as informações mais indispensáveis de cada empreendimento não se perdessem na variedade dos documentos, ajudando assim a criar um corpo comum de informações entre os projetos, o qual nos permite estudá-los quantitativa e comparativamente entre si.

Parte importante desta possibilidade de leitura que a revista busca apresentar, aliás, reside no levantamento da composição financeira de cada projeto, aliás, item da nossa ficha comum. Tomando por base uma divisão simplificada do orçamento de um empreendimento em dez grandes “setores”, e prevendo cinco possíveis origens para os recursos destinados a cada um deles (entre instâncias de governo e os próprios movimentos), elaboramos uma tabela que serviu de base para a criação dos gráficos e cifras que acompanham esta publicação. Por vezes, a informação das tabelas foi complementada com dados do QCI. E também por vezes, notamos divergência entre os

valores da ficha e os constantes dos documentos técnicos. Neste último caso, optamos por publicar os valores constantes nas fichas, posto se tratar de informação mais atualizada.

Já no que diz respeito à representação gráfica dos projetos recebidos, também aqui percebemos muitas diferenças de linguagens, abordagens e mídias. Entre plantas e elevações completas e editáveis nos softwares de origem, passando por pranchas exportadas em PDF, até plantas ilustrativas, nosso levantamento também percebeu a variedade de práticas de projeto e representação dos profissionais que assessoram os movimentos. Entretanto, como a revista não objetiva expor esse aspecto metodológico que mais compete às opções de cada profissional, e tendo em vista a organização do material gráfico e a criação de uma base comum para a exposição dos projetos, optamos por uniformizar a linguagem das plantas e implantações, redesenhando-as.

Para as plantas das unidades, escolhemos a escala 1:100 (em que cada centímetro no desenho representa um metro da construção) por abarcar com boa proporção as dimensões dos projetos das unidades, além de ser uma escala de fácil verificação, mesmo com réguas comuns, posto que optamos por não incluir as medidas. Também decidimos “mobilier” todas as plantas utilizando as medidas de móveis indicadas do Manual de Especificações Mínimas, da Caixa Econômica Federal, para o programa Minha Casa Minha Vida. A disposição dos móveis, quando presente no material recebido, foi obedecida; e quando ausente, foi acrescentada por nós, com a devida indicação no rodapé da página. A paginação dos pisos, quando presente nos projetos, foi omitida, por entendermos que sua ausência não implica na falta de revestimento (apenas não identificável em planta), e porque as informações que dispomos sobre revestimentos foram, de modo geral, bastante limitadas. No material que recebemos, também foi bastante comum encontrar plantas de uma mesma tipologia com diferentes disposições de mobiliário, prevendo o uso por pessoas com deficiência. Optamos por publicar as plantas não adaptadas, posto que essa seria a base comum possível, mas é importante destacar a prática, já comum entre os projetistas.

As plantas de implantação foram igualmente redesenhadas e, com maior ou menor grau, simplificadas para uma linguagem que permitisse omitir os detalhes que não seriam identificáveis na escala permitida pelo formato da publicação. Desde modo, uniformizamos a representação das implantações de modo a destacar as proporções entre as áreas de acordo com suas funções, numa leitura que prioriza a a divisão espacial do programa, utilizando a própria área ocupada por cada elemento da implantação como indicador de função e proporção, reduzindo a importância da linha e das legendas para a leitura dos projetos. Uma lógica semelhante foi aplicada às plantas, que priorizam a leitura do espaço negativo e da divisão funcional dos cômodos, omitindo o uso da linha e priorizando a área como elemento gráfico.

Não obstante o sucesso da ficha na obtenção de diversos dados, muita informação foi retirada diretamente dos desenhos e pranchas. Também houve lacunas que não puderam ser preenchidas, e neste caso optamos por suprimir as informações das páginas de cada empreendimento, ao invés de indicar sua ausência.

Também cabe dizer que recebemos o material de diversos empreendimentos, mas, é claro, não da sua totalidade. Variáveis como a disponibilidade

dos documentos técnicos influenciaram o recorte da revista, e portanto, os limites de sua representatividade no contexto da própria produção habitacional da UNMP e dos movimentos. E houve, também, poucos casos em que o material recebido não se mostrou suficiente para constar na publicação, como quando da ausência total de fotos e desenhos técnicos.

Por fim, o conteúdo de cada projeto, uma vez diagramado, recebeu uma última verificação por parte do movimento que o conduziu, antes de entrar no caderno definitivo. Acreditamos que esta prática reduz o risco de incorrer em distorções graves do que há de particular em cada projeto, permitindo ao movimento a opção por suprimir ou salientar o que julga relevante. O que apresentamos, então, é o resultado de um trabalho que buscou encontrar os traços comuns num grupo muito plural de contextos, histórias, desenhos, métodos, sonhos, possibilidades e lutas, não para apagar suas particularidades, que extrapolam os limites desta publicação, mas para que sua experiência comum sirva de guia para as próximas páginas da história da construção por autogestão.

Agradecemos à colaboração de todas as pessoas envolvidas direta ou indiretamente nesta publicação - a quem ela, em grande parte, se destina - e pedimos que entrem sem pedir licença.

Gráficos

Os indicadores, que acompanham os dados quantitativos das plantas servem para auxiliar a análise dos projetos e têm o seguinte código:

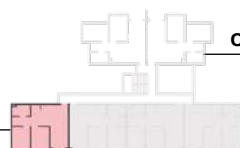
Menor valor da amostra  Valor médio da amostra
Maior valor da amostra

A área preenchida nos gráficos indica o valor em comparação com as médias. Por exemplo:

R\$ 1500,00/m²  Valor pouco acima da média

48,00 m²  Área bem abaixo da média

As plantas são situadas nos andares-tipo dos edifícios com o seguinte código:

Localização da planta em destaque  Outras tipologias
Distribuição da mesma tipologia

Glossário

Termos e abreviações usados na revista

Autogestão - No contexto da construção de moradias, é um conceito que envolve a participação e o controle da produção da habitação, uma maneira de construção de vida comunitária e de produção não mercantil da moradia, concebida como direito e não como mercadoria.

Apartamento - É unidade habitacional que compõe as edificações verticalizadas destinadas a moradia.

Aporte - Valor em dinheiro não proveniente do financiamento do MCMV-e para compor os custos totais do empreendimento. O aporte pode ser proveniente do governo estadual, municipal ou terceiros.

Área de Preservação Permanente (APP) - É um espaço natural protegido principalmente em função da capacidade estabilizadora do solo propiciada pelas matas ciliares e outras vegetações, caracterizadas mais usualmente por margens de rios e córregos, nascentes. Código florestal.

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

Área de varredura (da UH) - Área da casa ou do apartamento desconsiderando as paredes.

Assessoria Técnica (AT) - Pessoa ou grupo de profissionais (arquitetos, assistentes sociais, cientistas sociais, advogados, engenheiros, entre outros) que atuam junto aos movimentos sociais por moradia, desenvolvendo e acompanhando projetos habitacionais de interesse social. A assessoria pode ser responsável pela elaboração e aprovação de projeto, e posteriormente pelo acompanhamento técnico da obra.

Casa geminada - É a construção de duas ou mais casas que compartilham a mesma estrutura.

Casa sobreposta - É a construção de uma casa sobre a outra com acessos independentes, mas com sistema estrutural em conjunto.

Casa térrea - Casa com 1 pavimento, localizado no nível térreo.

Coefficiente de Aproveitamento (CA) - é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Coefficiente Máximo de Aproveitamento de acordo com a legislação - é o CA máximo admitido para aquela zona, definido pela legislação municipal.

Comissão de acompanhamento de Obras (CAO) - Grupo de no mínimo 3 pessoas, 1 delas obrigatoriamente representante da EO, e as demais representantes das famílias participantes do empreendimento. É responsável por acompanhar o planejamento e evolução de obra; incluindo as vistorias da Caixa. Comissão obrigatória para contratação das fases 1 e 2.

Comissão de Representantes do Empreendimento (CRE) - Grupo de no mínimo 3 pessoas, uma delas obrigatoriamente representante da EO e as demais representantes das famílias participantes do empreendimento, que é responsável por gerir e prestar contas aos demais participantes da aplicação dos recursos financeiros liberados pelo programa para produção das unidades habitacionais. Comissão obrigatória para contratação das fases 1 e 2.

Condomínio - São os espaços privados de uso comum e privativo que constituem os empreendimentos de habitação. Fazem parte do condomínio; as unidades habitacionais, áreas de lazer, circulação e acessos, elevadores, espaço para reuniões etc.

Contrapartida em bens ou serviços - refere-se à doação de terreno ou execução de serviços de infraestrutura provenientes do governo para compor os custos totais do empreendimento, não envolvendo o repasse de recursos financeiros.

Contrapartida financeira - Valor em dinheiro proveniente das famílias participantes para compor os custos totais do empreendimento.

Entidade Organizadora (EO) - Pessoa Jurídica que reúne os participantes para acessarem os recursos provenientes do programa, na maior parte dos casos constituídas por movimentos sociais de moradia.

Fase I - Fase de elaboração e aprovação de projetos. Também pode envolver a compra de terreno (previsto apenas no MCMV-E).

Fase II - Fase de execução de obra (previsto apenas no MCMV-E).

Contratação - Envolve a compra do terreno, a aprovação legal do projeto e início das obras (previsto apenas no Programa Crédito Solidário)

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

Legalização - Consiste no processo de regularização do empreendimento, podendo abranger o licenciamento da obra, instituição de condomínio e individualização de matrículas.

Loteamento - É a divisão de uma grande área de terra em lotes menores destinados à edificação, com a abertura de vias públicas e destinação de áreas públicas.

Implantação - é aquela que representa uma vista superior do terreno, com a finalidade de identificar a localização da edificação no lote, permitindo identificar distâncias, acessos, limites e componentes complementares à edificação.

Infraestrutura externa (infra. externa) Conjunto de obras indispensáveis ao funcionamento ou existência das edificações e de responsabilidade das concessionárias locadas fora dos limites do lote. Ex: rede e abastecimento de energia, rede de esgoto, rede e abastecimento de água entre outros.

Infraestrutura interna (infra. interna) Conjunto de obras indispensáveis ao funcionamento ou existência das edificações locadas dentro dos limites do lote e que geralmente são de responsabilidade de construção do empreendimento. Ex: rede de esgoto, rede pluvial entre outros.

Mutirão - trabalho coletivo em ajuda mútua que não envolve remuneração financeira. O mutirão está na origem da organização dos processos autogestionários dos movimentos sociais e é uma ferramenta de envolvimento, de organização coletiva e apropriação do espaço pelas famílias participantes.

Planta - é o nome que se dá ao desenho de uma construção feito, em geral, a partir do corte horizontal à altura de 1,5m a partir da base. É um diagrama das disposições entre sala, quartos, cozinhas e outros espaços. Nela devem constar as dimensões das paredes, indicação de portas,

janelas e outras aberturas.

Programa Crédito Solidário - Programa do Ministério das Cidades, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, criado em 2004, destinado a produção habitacional em parceria com associações e cooperativas, para famílias de baixa renda.

Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades (MCMV-E) É uma modalidade do programa habitacional do Ministério das Cidades, do governo federal, lançado em 2009, no Governo Lula, destinada a famílias de baixa renda organizadas em associações e cooperativas, com recursos orçamentários federais destinados ao Fundo de Desenvolvimento Social, no qual associações ou cooperativas fazem a gestão de todo o processo de desenvolvimento das moradias, desde do projeto à execução da obra.

Secretaria do Patrimônio da União (SPU) É o órgão que autoriza a ocupação dos imóveis públicos federais, estabelecendo diretrizes para permissão de uso, promoção, doação ou cessão gratuita, quando houver interesse público.

Sobrado ou vilage - Casa com dois pavimentos.

Taxa de Ocupação (TO) - é a porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida em um lote ou gleba com relação as dimensões totais do terreno.

Tipologia - conjunto de características que constituem um desenho comum de unidade habitacional que pode ser replicada.

Trabalho Técnico Social (TTS) - É o trabalho realizado com movimento social alinhado a uma perspectiva política de direitos, potencializando a atuação da organização popular.

Unidade Habitacional (UH) - É o nome dado à casa ou apartamento que compõe o conjunto habitacional.

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - São áreas demarcadas no território de uma cidade, para assentamentos habitacionais de população de baixa renda (existentes ou novos). Devem estar previstas nos Planos Diretores e demarcadas nas Leis de Zoneamento.

Visão geral

Nesta publicação levantamos os projetos de **9717 UHs** contratadas pela UNMP e construídas em autogestão, no Brasil, desde **2004** junto ao Ministério das Cidades. Ilustramos **40 implantações**, que somam **55 empreendimentos**, realizados por **22 entidades**, em **08 estados** e **21 municípios**.

Foto: Elineudo Chokito



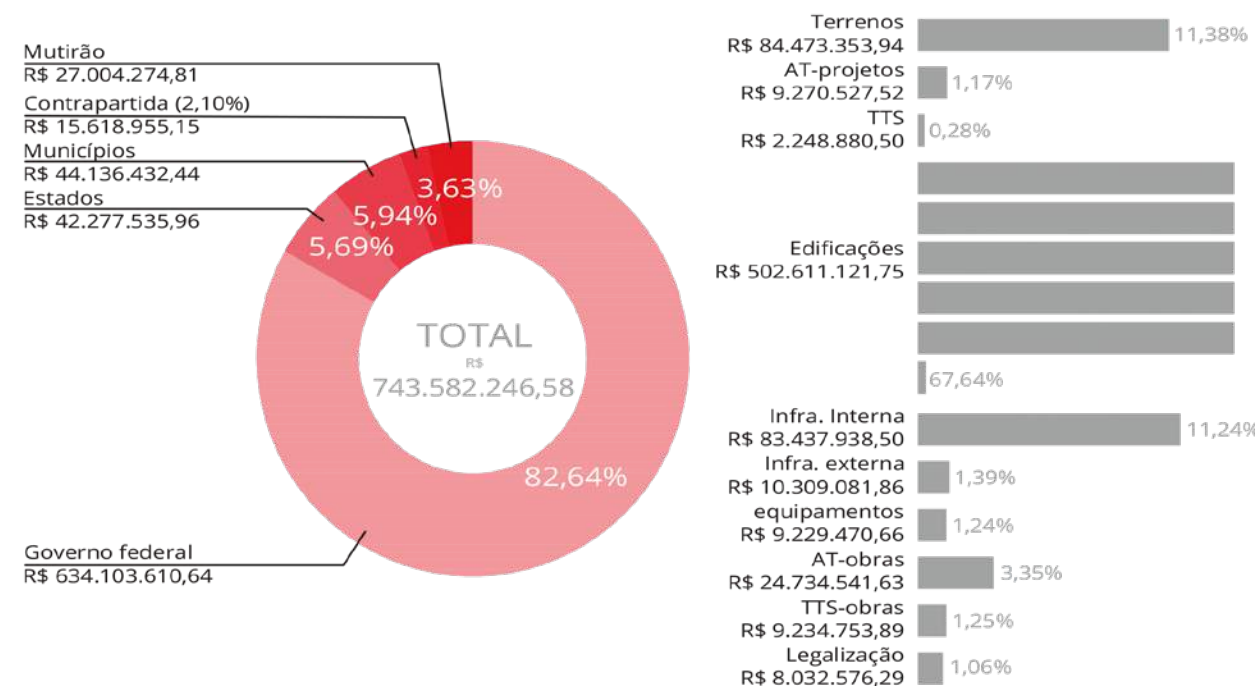
NÚMEROS

Os empreendimentos levantados somam um investimento total de **R\$ 736.150.292,58** com um custo médio por UH de **R\$ 75.759,00/UH** ou **R\$ 1.447,43/m²**

A área média da unidade habitacional é **52,34 m²**

A área média de varredura da UH é de **44,18 m²**

ORIGEM DOS RECURSOS





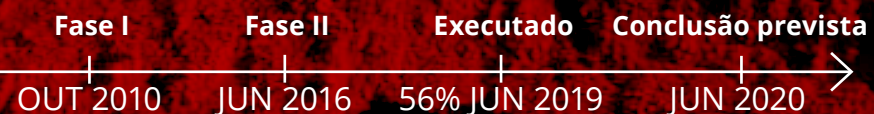
Parte II

EMPREENDIMENTOS

Alexios Jafet

São Paulo (SP)

Associação Anjos da Paz da Vila Santista (Lotes A e B)
 Associação dos Trabalhadores Sem Teto da Zona Noroeste (Lotes C e D)
 Associação por Habitação com Dignidade (Lote E)
 Av. Alexios Jafet, 253, Jaraguá. São Paulo
 1104 apartamentos



Assessoria técnica: Ambiente Arquitetura
Tipo de empreendimento: loteamento
Área do terreno: 33.983,11 m²
Área construída: 65.909,20 m²
TO (projeto): 17,00%
TO (município): 50,00%
CA (projeto): 1,94
CA máximo permitido: 2,50

Equipamentos comunitários:
 todos os edifícios possuem centro comunitário e áreas de lazer cobertas no térreo
Área de lazer: áreas de lazer descobertas, quadra poliesportiva, jardins e canteiros
Estacionamento: 188 vagas
Zoneamento: ZEIS-2



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a coordenação: as primeiras discussões foram com as coordenações das três associações por meio de uma “reunião executiva”. A partir das decisões coletivas, realizou-se diversas reuniões separadamente com CAO, CRE e coordenação de cada associação. Como material de apoio a AT utilizou plantas, apresentações e maquetes. A discussão resultou em proposta de projetos diferentes para cada associação

Método de projeto com as famílias: a partir das sugestões das coordenações, considerando possibilidades e limitações do projeto, as propostas foram apresentadas assembleia. Foram necessários diversos encontros para que novas considerações pudessem ser discutidas e incorporadas à proposta final. Utilizou-se apresentações, maquete e imagens 3D

Instâncias de elaboração: CAO + CRE; coordenação; AT
Instâncias de aprovação: CAO + CRE; coordenação; AT
Instâncias para gestão da obra: reuniões para cada comissão de trabalho (média de 20 comissões por associação), reuniões ampliadas (com um membro de cada comissão), CAO e CRE e reunião executiva que conta com membros das três associações, além da AT

Mutirão: cada família participa com dois dias por mês. As tarefas não envolvem especialização e são pensadas junto à AT e à comissão de coordenadores de obra. Elas contribuem para a gestão de trabalhos relacionados ao dia a dia do canteiro, por exemplo: gestão de resíduos, segurança do trabalho e meio ambiente.

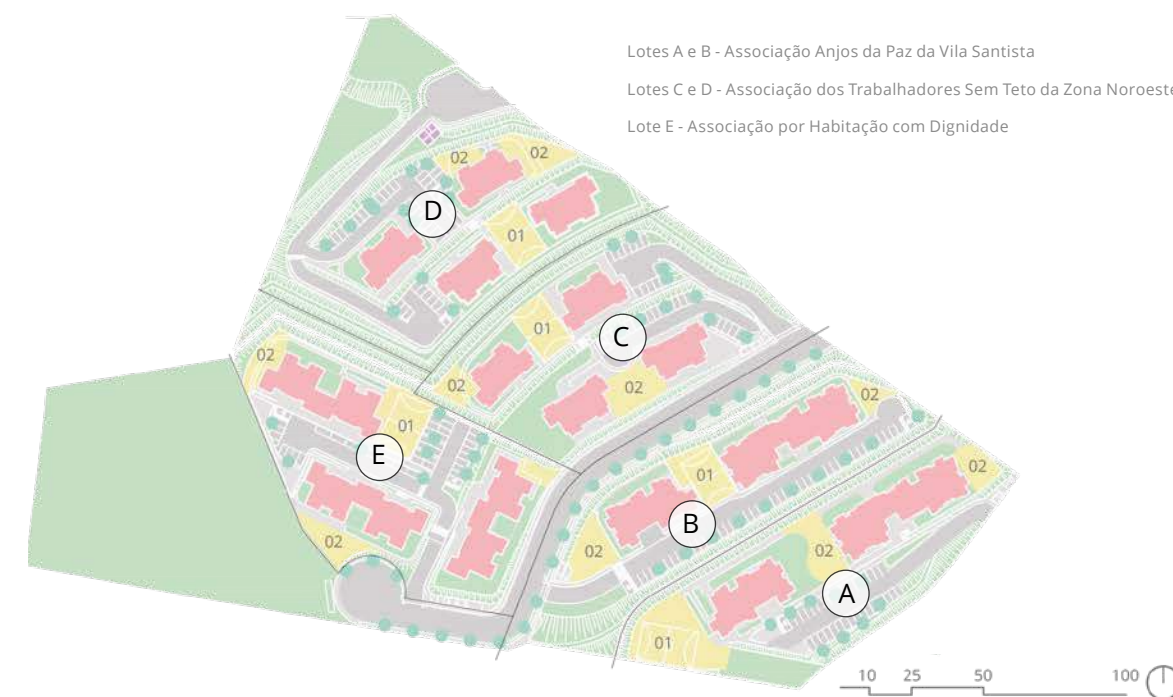
Questões trazidas pelas famílias: mais vagas de estacionamento; local da varanda; um quarto a mais; área de comércio; área de recreação infantil

Tempo de aprovação: 58 meses

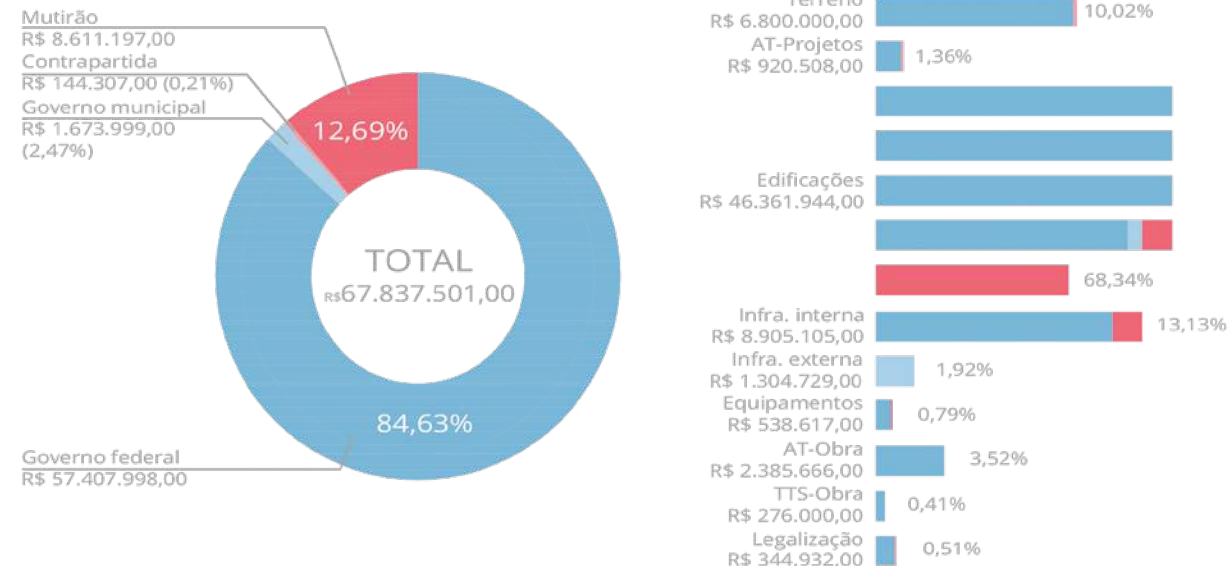


IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● permeável
 01 - quadra poliesportiva | 02 - área de lazer descoberta



CUSTOS



TIPOLOGIAS

ASSOCIAÇÃO ANJOS DA PAZ DA VILA SANTISTA



Tipologia única* Lotes A e B - Blocos A e B | 1:100

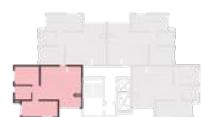
Área total 57,00 m ²	Área de varredura 48,50 m ²	Fração ideal 65,00 m ²	Custo/UH R\$ 61.339,41	Custo/m² 1.076,13 R\$/m ²



*Os desenhos originais consideram espelhamentos e variação da entrada

TIPOLOGIAS

ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES SEM TETO DA ZONA NOROESTE



Tipologia única* Lotes C e D - Blocos A, B, C e D | 1:100



Área total
58,70 m²



Área de varredura
51,47 m²



Fração ideal
67,75 m²



Custo/UH
R\$ 63.168,83



Custo/m²
1.076,13 R\$/m²



*Os desenhos originais consideram espelhamentos e variação da entrada

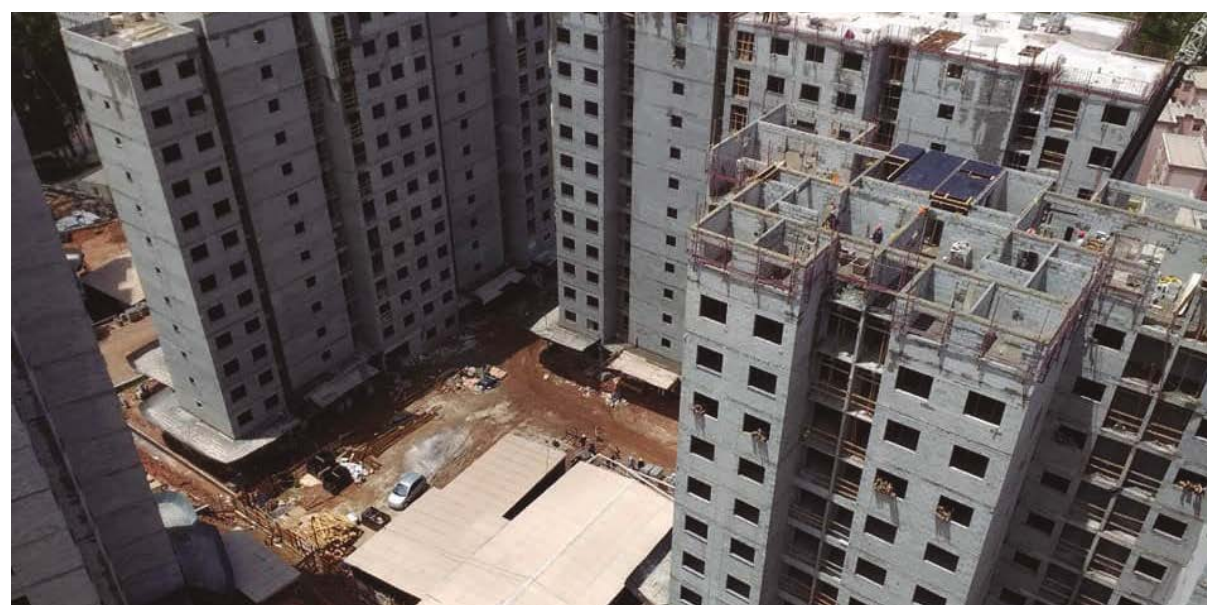
TIPOLOGIAS

ASSOCIAÇÃO POR HABITAÇÃO COM DIGNIDADE



Tipologia única* Lote E - Blocos A-B, C-D e E-F | 1:100

Área total 55,60 m ²	Área de varredura 45,20 m ²	Fração ideal 66,67 m ²	Custo/UH R\$ 59.83,82	Custo/m² 1.076,13 R\$/m ²



*Os desenhos originais consideram espelamentos e variação da entrada

Condomínio Colinas do Oeste

São Paulo (SP)

Associação dos Trabalhadores Sem Teto da Zona Noroeste
Avenida Jerimanduba s/n, Vila Jaraguá - CEP: 05181-115 - São Paulo- SP
200 apartamentos



Assessoria técnica: Ambiente Arquitetura
Tipo de empreendimento: remembramento de lotes e condomínio habitacional
Área do terreno: 10.390,00 m²
Área construída: 11.948,50 m²
TO (projeto): 32,00%
TO (município): 50,00%
CA (projeto): 1,15
CA máximo permitido: 2,50

Equipamentos comunitários: centro comunitário (208,06 m²)
Área de lazer: áreas de lazer descobertas (2.080,71 m²)
Estacionamento: 72 vagas
Zoneamento: ZEIS-2

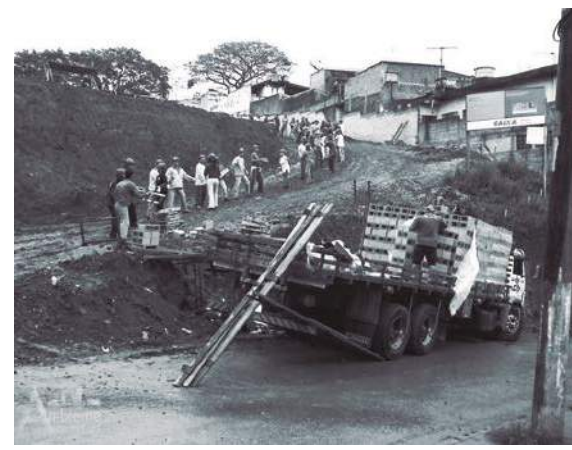


AUTOGESTÃO

Programa: Crédito Solidário
Modalidade de contratação: PF - aquisição do terreno e construção
Método de projeto com a coordenação: as primeiras discussões sobre projeto foram com a coordenação da associação por meio de reuniões específicas sobre o tema. Fez parte do trabalho técnico assessorar a discussão de maneira ampla, apontando as possibilidades de viabilizar um projeto de acordo com a legislação, custos e normas do programa. Tivemos como objetivo trazer informações pertinentes que contribuísse com a qualidade dos encaminhamentos posteriores.
Método de projeto com as famílias: a partir de algumas diretrizes resultantes das reuniões com a coordenação, a discussão sobre as possibilidades de projeto foi democratizada com as demais famílias. Apresentações em 3D e power point ajudaram a ilustrar e encaminhar os resultados das discussões, colaborando com o desenvolvimento do desenho do projeto. Foram necessários alguns encontros até que a maioria das famílias concordou com a proposta final em Assembleia Geral

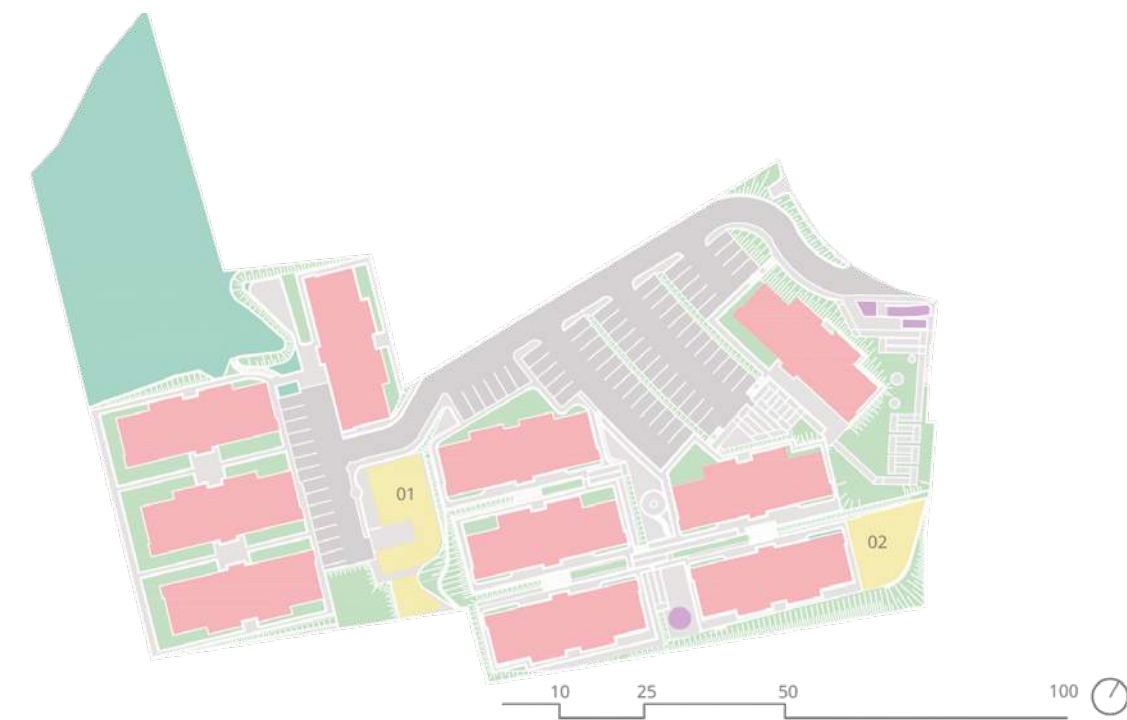


Instâncias de elaboração: CAO e CRE; Coordenação; Assessoria Técnica
Instâncias de aprovação: assembleias gerais; CAO; CRE, coordenação
Questões trazidas pelas famílias: possibilidade de incorporar uma varanda à unidade habitacional foi amplamente discutida, sendo aprovada pelas famílias ao final. Também foi relevante a discussão sobre vagas de garagem e as áreas de lazer.

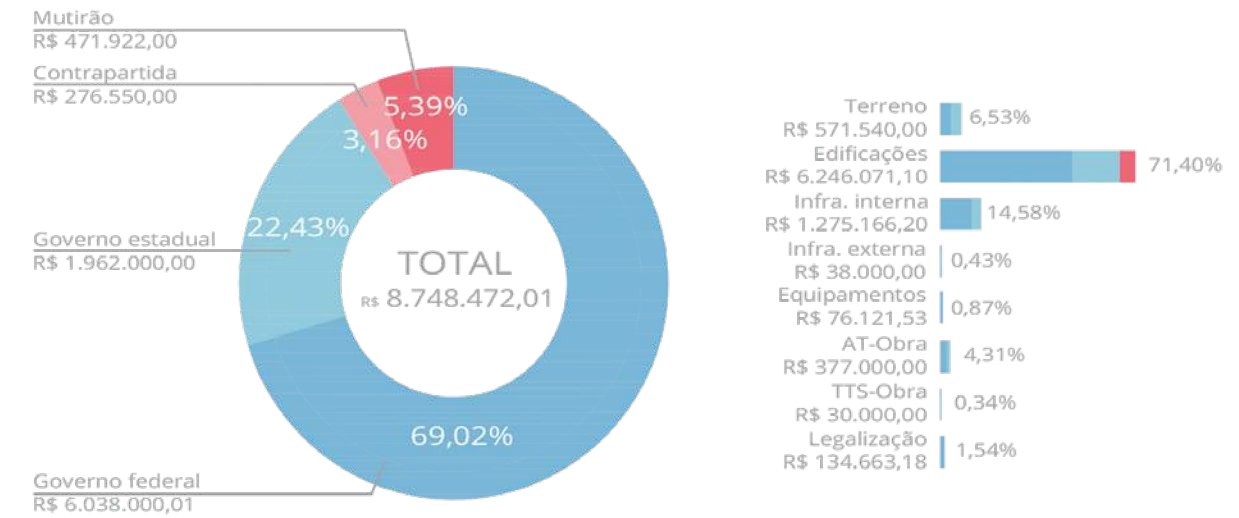


IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● APP ● permeável
01 - área de lazer coberta | 02 - área de lazer descoberta



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia 01/02* | 1:100



Área total
54,41 m²

Área de varredura
48,52 m²

Fração ideal
59,74 m²

Custo/UH
R\$ 43.742,36

Custo/m²
803,94 R\$/m²



Tipologia Térreo (Blocos A B C) | 1:100



Área total
54,41 m²

Área de varredura
48,52 m²

Fração ideal
59,74 m²

Custo/UH
R\$ 43.742,36

Custo/m²
803,94 R\$/m²



*Os desenhos originais consideram espelhamentos e variação da entrada

Condomínio Vale das Flores

São Paulo (SP)

Associação dos Trabalhadores Sem Teto da Zona Noroeste
 Associação dos Trabalhadores do Conjunto Residencial Vale das Flores
 Rua Vale das Flores, 975 – Jardim Santa Lucrecia – CEP: 05185400 - São Paulo - SP
 63 casas assobradadas

Assessoria técnica: Ambiente Arquitetura
Tipo de empreendimento: condomínio
Área do terreno: 8.099,29 m²
Área construída: 3.887,66 m²
TO (projeto): 25,00%
CA (projeto): 0,48

Equipamentos comunitários: centro comunitário (63,00 m²)
Área de lazer: áreas de lazer descobertas (810,05 m²)
Estacionamento: individualizado



AUTOGESTÃO

Programa: Crédito Solidário
Modalidade de contratação: PF - construção em terreno próprio da EO
Método de projeto com a coordenação: as primeiras discussões sobre projetos foram com a coordenação da associação por meio de reunião denominada "reunião executiva".
Método de projeto com as famílias: a partir das sugestões das coordenações, considerando também as especificidades técnicas e possibilidades conforme legislação vigente, a assessoria elaborou apresentações em Power point, imagens em 3D do projeto e maquete para ilustrar à proposta à todas as famílias em assembleia. Foram necessários diversos encontros, compreendendo que as considerações das famílias são incorporadas ao projeto. Assim os técnicos retornam com as propostas incorporadas e quando há consenso, as famílias decidem a proposta final.
Instâncias de elaboração: CAO e CRE; Coordenação; Assessoria técnica
Instâncias de aprovação: assembleias gerais; CAO; CRE, coordenação



IMPLANTAÇÃO

● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● permeável
 01 - área de lazer | 02 - áreas comuns | 03 - centro comunitário

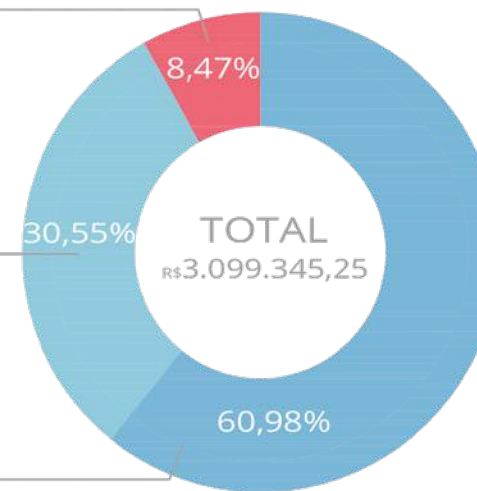


CUSTOS

Mutirão
 R\$ 262.644,26

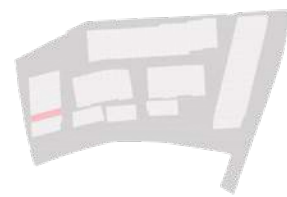
Governo estadual
 R\$ 946.700,00

Governo federal
 R\$ 1.889.999,99



Edificações	R\$ 2.024.878,52	65,33%
Infra. interna	R\$ 582.400,68	18,79%
Infra. externa	R\$ 120.888,64	3,90%
Equipamentos	R\$ 6.983,53	0,23%
AT-Obra	R\$ 277.000,00	8,94%
TTS-Obra	R\$ 9.450,00	0,30%
Legalização	R\$ 77.742,88	2,51%

TIPOLOGIAS



Tipologia única | pavimentos térreo e superior | 1:100



Área total
63,00 m²



Área de varredura
47,70 m²



Área do lote
63,70 m²



Custo/UH
R\$ 49.195,96



Custo/m²
780,89 R\$/m²



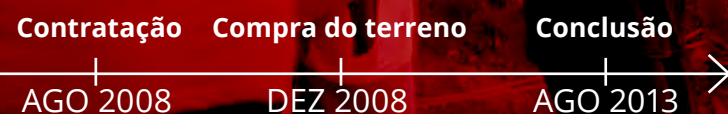
Condomínio Vila Patrimonial

São Paulo (SP)

Movimento Habitacional e Ação Social (MOHAS)

Rua Heriberto Frias, 128 Jardim Miriam – CEP: 04416-310 São Paulo- SP

96 apartamentos



Assessoria técnica: Ambiente Arquitetura
Tipo de empreendimento: conjunto habitacional
Área do terreno: 4.427,95 m²
Área construída: 5.357,82 m²
TO (projeto): 24,00%
TO (município): 50,00%
CA (projeto): 1,21
CA máximo permitido: 2,00

Equipamentos comunitários:
 possui centro comunitário (41,27 m²)
Área de lazer: área de lazer descoberta (473,81 m²)
Estacionamento: 30 vagas (auto) + 8 vagas (moto)
Zoneamento: ADM ZMP/04



AUTOGESTÃO

Programa: Crédito Solidário

Modalidade de contratação: PF - aquisição de terreno e construção

Método de projeto com a coordenação: as primeiras reuniões com a coordenação iniciaram muito antes do projeto, ainda na luta pelo terreno. Os técnicos da assessoria colaboraram na negociação do terreno diretamente com o proprietário. Num segundo momento as reuniões expuseram as possibilidades de projeto envolvendo legislação e normas do programa vigente, possibilitando o encaminhamento de diretrizes fundamentais para a continuidade do desenvolvimento do projeto.

Método de projeto com as famílias: a partir das sugestões das coordenações, considerando também as especificidades técnicas e possibilidades conforme legislação vigente, a assessoria elaborou apresentações em Power point, imagens em 3D do projeto e maquete para ilustrar a proposta à todas as famílias. O projeto foi amplamente discutido em reuniões e aprovado em assembleia.

Instâncias de elaboração: CAO e CRE; Coordenação; Assessoria Técnica

Instâncias de aprovação: assembleias gerais; CAO; CRE, coordenação

Questões trazidas pelas famílias: As famílias abordaram a possibilidade da varanda na sala, a possibilidade do 3º quarto e da integração entre sala cozinha, sem divisórias. Todos os pontos mencionados foram discutidos, adaptados e incorporados ao projeto de acordo com a viabilidade financeira.

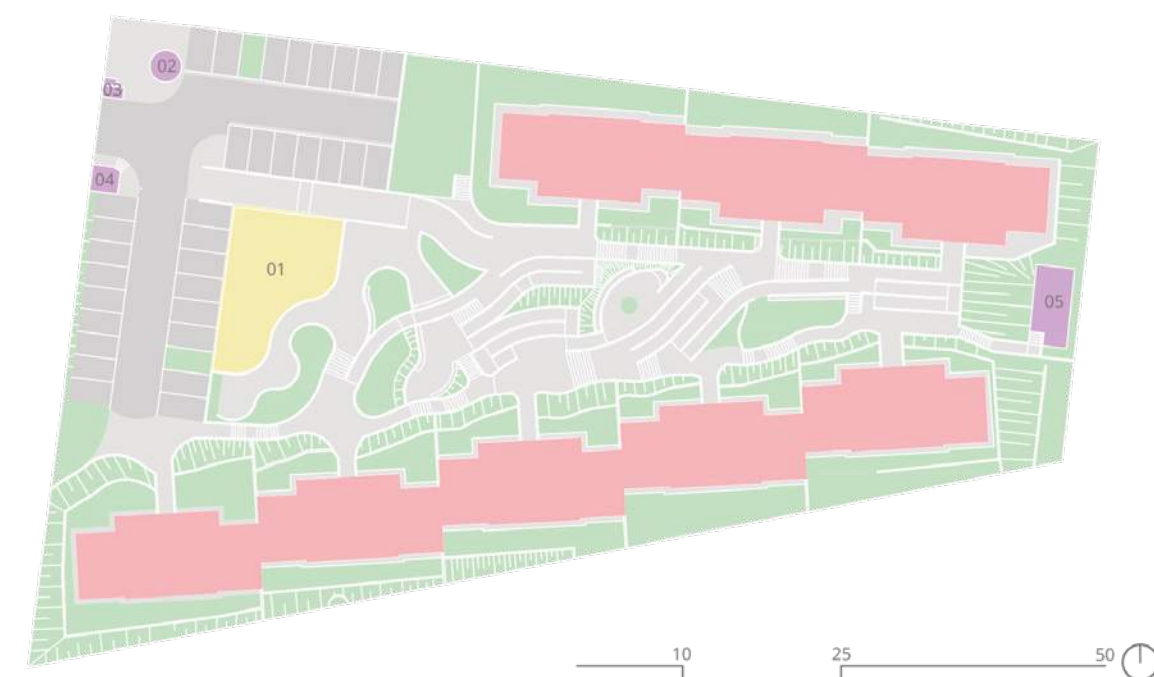
Tempo de projeto: 12 meses

Tempo de aprovação: 10 meses

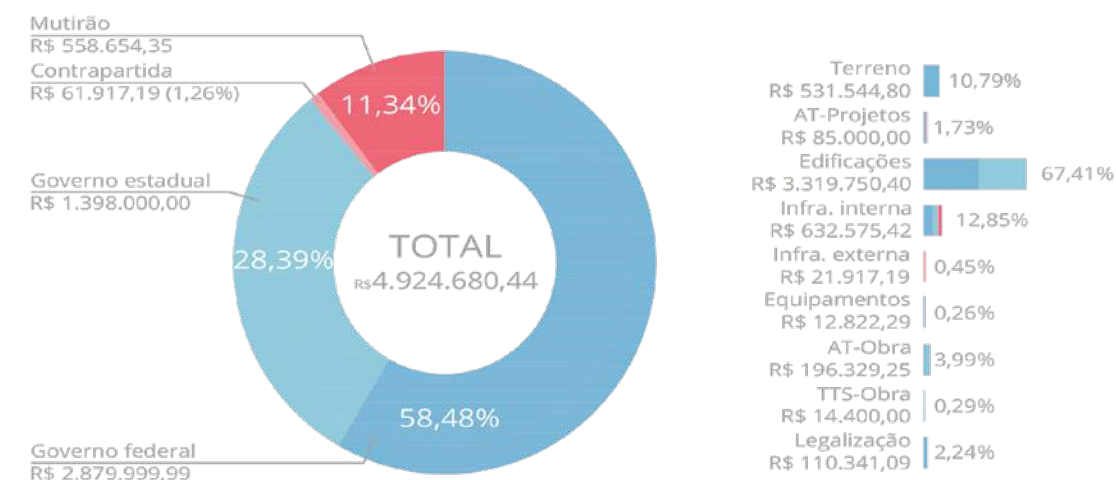
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável

01 - área de lazer coberta | 02 - reservatório | 03 - lixeira/gás | 04 - guarita | 05 - reservatório de águas pluviais



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total
49,35 m²

Área de varredura
45,93 m²

Fração ideal
61,55 m²

Custo/UH
R\$ 51.298,75,00

Custo/m²
1.039,40 R\$/m²



Edifício Dandara

São Paulo (SP)

Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM)

Av. Ipiranga, 1225, centro. São Paulo - SP

120 apartamentos



Assessoria técnica:
Integra Desenvolvimento Urbano

Tipo de empreendimento:
requalificação de imóvel

Área do terreno: 520,00 m²

Área construída: 5.461,85 m²

Equipamentos comunitários: salão comunitário e sala de reuniões



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - requalificação de imóvel urbano (doação da SPU)

Terreno: CDRU da SPU

Método de projeto com a coordenação: reuniões/oficinas discussão de projeto

Instâncias de elaboração e aprovação: As Oficinas e Assembleias que são abertas e voltada à toda demanda

Questões trazidas pelas famílias: dificuldades frente às limitações do Retrofit

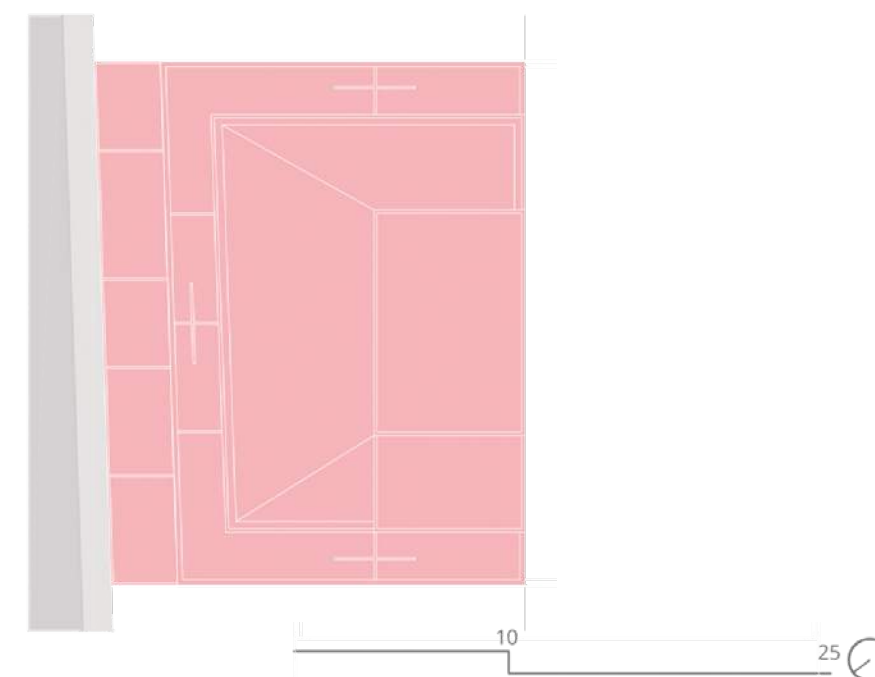
Tempo de projeto: 60 meses

Tempo de aprovação: 60 meses



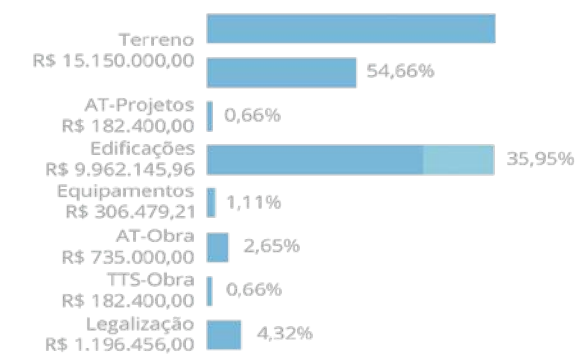
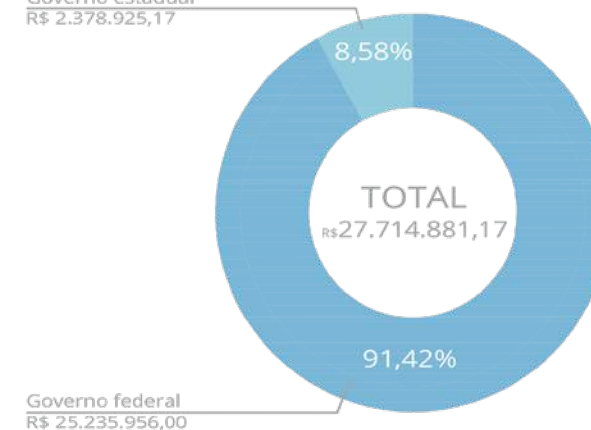
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● pedestres ● viário



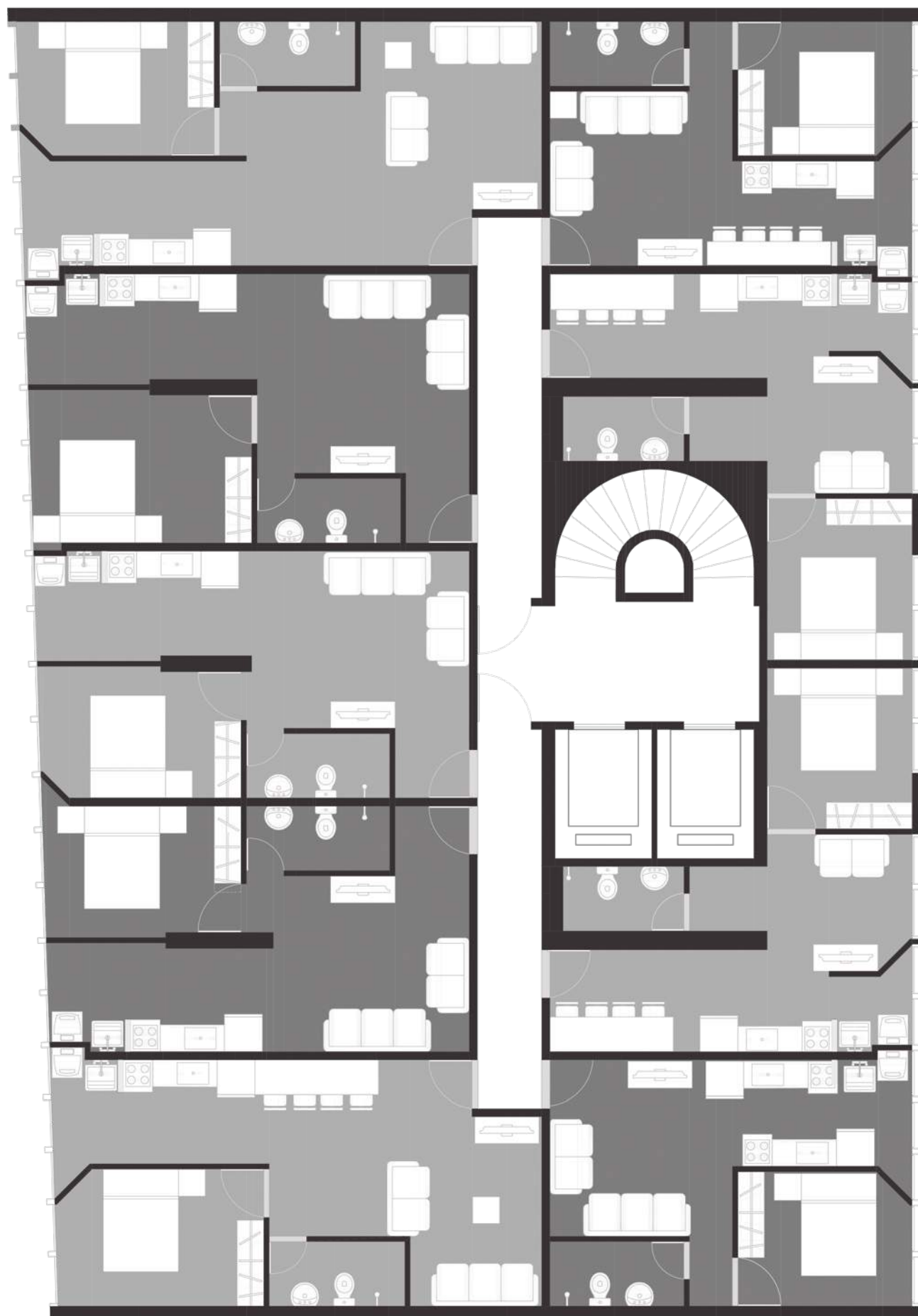
CUSTOS

Governo estadual
R\$ 2.378.925,17



Governo federal
R\$ 25.235.956,00

TIPOLOGIAS



Andar tipo (3° a 11° andar) | 1:100



Igarapé do Frade e Igarapé do Índio

São Paulo (SP)

Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM)
Rua Igarapé do Frade, Q31H L4, Cohab Santa Etelvina II, São Paulo
50 apartamentos (25 em cada empreendimento)



Assessoria técnica:
Integra Desenvolvimento Urbano
Tipo de empreendimento:
conjunto habitacional
Área do terreno: 803,95 m² (Frade)
1.182,52 m² (Índio)
Área construída: 1.583,73 m² (Frade)
1.642,10 m² (Índio)

TO (projeto): 45,51% (Frade)
31,30% (Índio)
TO (município): 50,00%
CA (projeto): 1,49 (Frade)
1,03 (Índio)
CA máximo permitido: 1,50
Zoneamento: ZEIS-1



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - construção em terreno próprio (doação da Prefeitura)

Método de projeto com a coordenação: Reuniões/oficinas discussão de projeto

Método de projeto com as famílias: Oficinas de debates/Assembleia de apresentação, discussão do projeto

Instâncias de elaboração e aprovação: As Oficinas e Assembleias são abertas e voltadas a toda demanda.

Questões trazidas pelas famílias: Espaços de lazer; demanda constante por estacionamento; varanda

Tempo de projeto: 24 meses

Tempo de aprovação: 9 meses

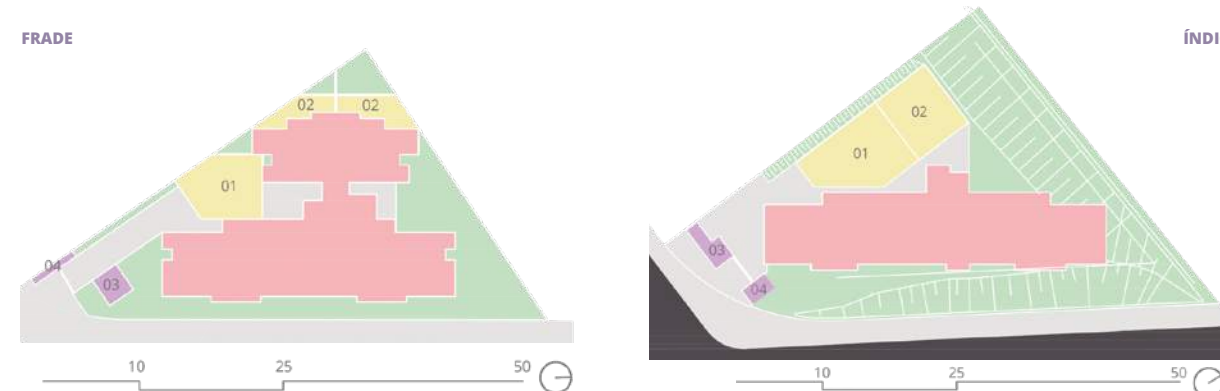


IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável

Frade (esq): 01 - lazer descoberto | 02 - área privativa descoberta | 03 - guarita | 04 - lixeira/medidores

Índio (dir): 01 - lazer descoberto | 02 - lazer coberto | 03 - guarita | 04 - entrada de energia

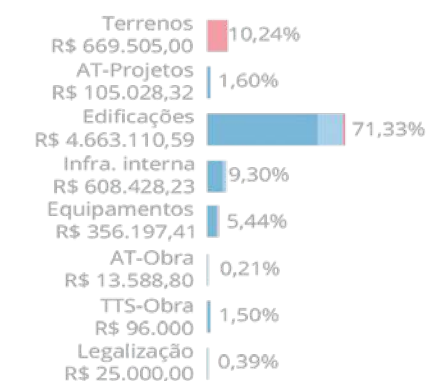
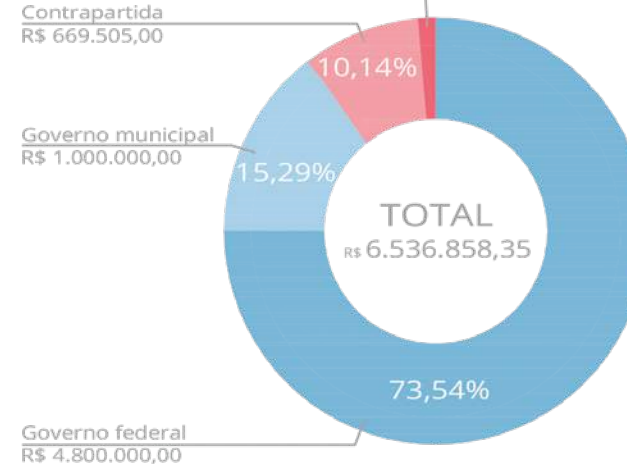


CUSTOS

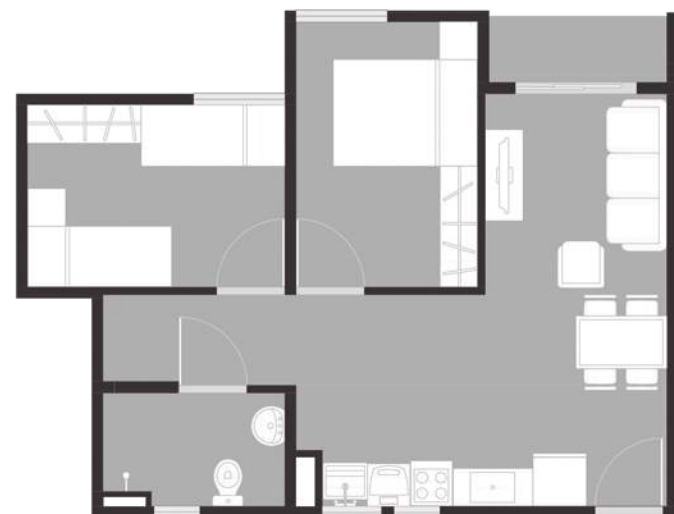
Mutirão
R\$ 67.353,34 (1,03%)
Contrapartida
R\$ 669.505,00

Governo municipal
R\$ 1.000.000,00

Governo federal
R\$ 4.800.000,00



TIPOLOGIAS



Tipologia A (Frade) | 1:100

Área total 51,14 m ²	Área de varredura 44,85 m ²	Fração ideal 65,39 m ²	Custo/UH R\$ 129.793,32	Custo/m² 2.538,00 R\$/m ²



Tipologia B (Frade) / Tipologia única (Índio) | 1:100

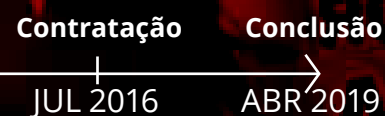
Área total 51,71 m ²	Área de varredura 45,09 m ²	Fração ideal 65,96 m ²	Custo/UH R\$ 131.239,98	Custo/m² 2.538,00 R\$/m ²



Maria Domitila

São Paulo (SP)

Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM)
Rua Maria Domitila, 228 – Brás – São Paulo
245 apartamentos



Assessoria técnica:
Integra Desenvolvimento Urbano
Tipo de empreendimento:
conjunto habitacional verticalizado
Área do terreno: 2.392,50 m²
Área construída: 13.732,95 m²
TO (projeto): 42,00%
TO (município): 50,00%
CA (projeto): 5,74
CA máximo permitido: 6,00

Equipamentos comunitários:
02 salões comunitários
Áreas de lazer: quadra, playground,
terraço com churrasqueira e solário
Estacionamento: previsto espaço
para bicicletário
Zoneamento: ZEIS-3



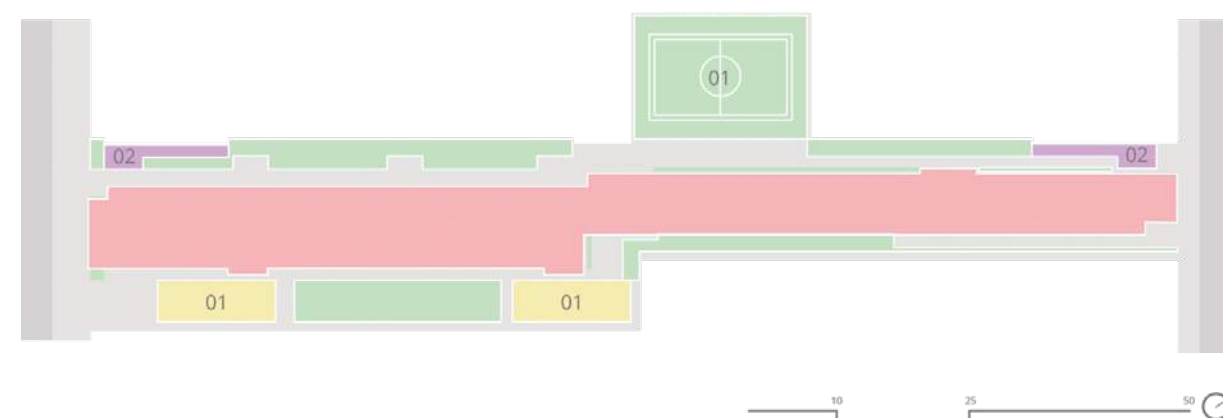
AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - aquisição do terreno e construção
Método de projeto com a coordenação:
Reuniões/oficinas discussão de projeto
Método de projeto com as famílias: Oficinas de debates/Assembleia de apresentação, discussão do projeto
Instâncias de elaboração e aprovação: As Oficinas e Assembleias que são abertas e voltada à toda demanda.
Questões trazidas pelas famílias: Espaços de lazer; demanda constante por estacionamento
Tempo de projeto: 168 meses
Tempo de aprovação: 168 (três versões do projeto)

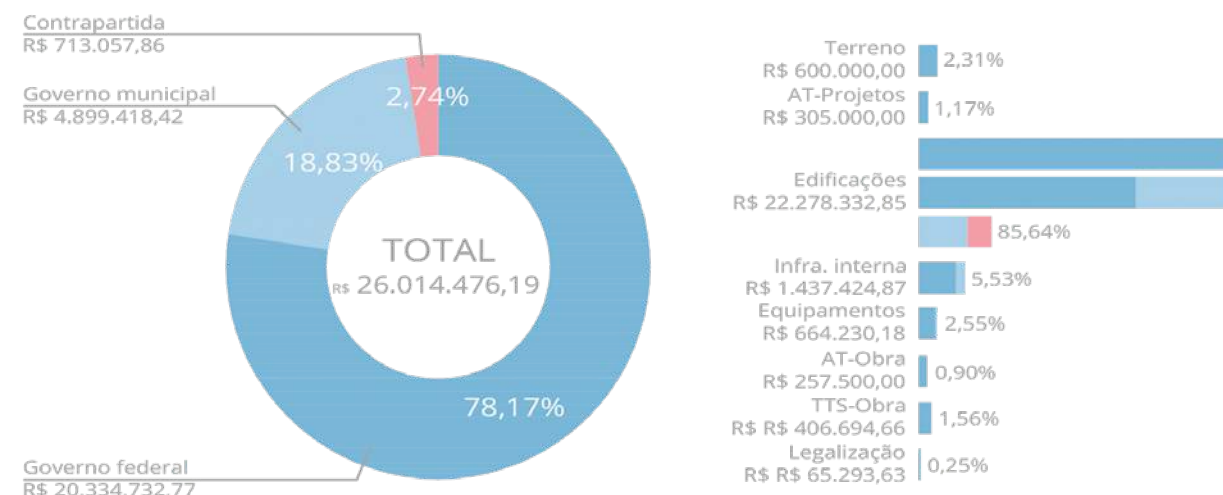


IMPLANTAÇÃO

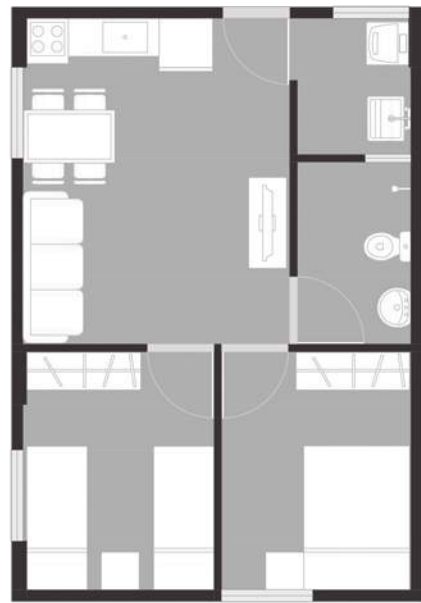
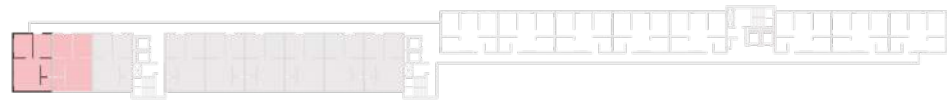
● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável
01 - área de lazer descoberta | 02 - guarita



CUSTOS

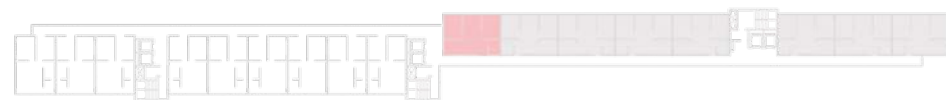


TIPOLOGIAS



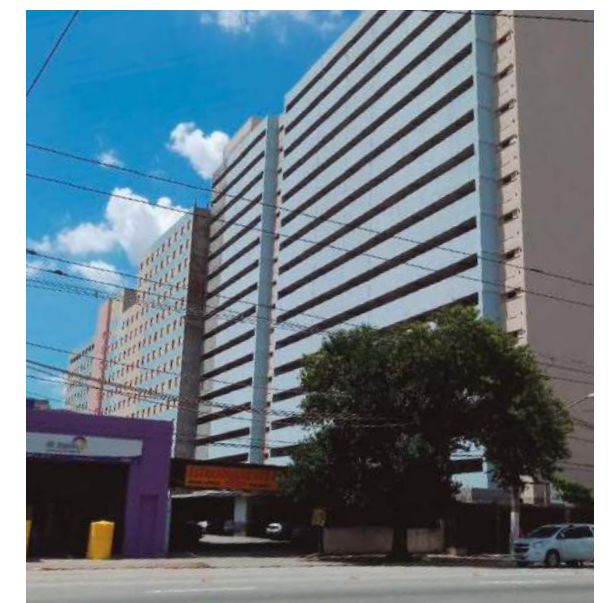
Tipologia A | 1:100

Área total 41,21 m ²	Área de varredura 37,15 m ²	Fração ideal 59,31 m ²	Custo/UH R\$ 105.312,56	Custo/m² 2.555,51 R\$/m ²



Tipologia B | 1:100

Área total 41,90 m ²	Área de varredura 37,81 m ²	Fração ideal 59,99 m ²	Custo/UH R\$ 107.075,86	Custo/m² 2.555,51 R\$/m ²



Mutirões Milton Santos e Santa Zita

São Paulo (SP)

Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 (Milton Santos)
 Associação Santa Zita (Santa Zita)
 Rua Curemá, nº 661- Vila Santo Henrique, São Paulo – SP.
 219 apartamentos



Assessoria técnica: Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais
Tipo de empreendimento: conjunto habitacional
Área do terreno: 15.959,38 m²
Área construída: 32.585,24 m²
TO (projeto): 35,10%
TO (município): 70,00%
CA (projeto): 2,83
CA máximo permitido: 4,00

Equipamentos comunitários: centros comunitários (131,50 m² e 250,87 m²)
Áreas de lazer: playground (265 m²), churrasqueira (93,23 m²), quadra (220 m²)
Estacionamento: 65 (auto); 34 (moto); 38 (bicicleta)
Zoneamento: ZEIS-2



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a coordenação: reuniões quinzenais com a coordenação dos projetos. Nestas se discute estratégias para aprovação, atividades do trabalho social e formação das coordenações.

Método de projeto com as famílias: as discussões tiveram dois objetivos: (a) levantar demandas dos moradores; (b) apresentar as limitações do terreno. Diante disso, organizamos a discussão em quatro momentos: (1) Diagnóstico Socioeconômico Participativo. Cada família preenchia uma cartela colorida, anônima, com informações como renda, composição familiar, escolaridade, etc. Ao final, colamos as fichas num mural, que formava gráficos visíveis para todos. O objetivo era traçar o perfil socioeconômico do grupo; (2) Oficina para discussão dos espaços comuns. Dividimos em subgrupos para levantar as demandas e limites para os espaços. Trouxemos desenhos do projeto com blocos de isopor que representavam os edifícios e espaços de lazer. A ideia era identificar os equipamentos prioritários e inseri-los na implantação, respeitando os limites urbanísticos; (3) Oficina para discussão das UHs. outra vez dividimos o grupo para levantar demandas para as unidades. A ideia era conceber as plantas e articulações entre os cômodos a partir do mobiliário, com um jogo de peças que representavam sofás, camas, pia, tanque, etc. A partir das peças as famílias indicavam o que gostariam de ter no apartamento e a articulação entre cômodos e (4) Assembleia para apresentação do projeto: a partir das discussões anteriores, apresentamos uma proposta de projeto para aprova-lo.

Instâncias de elaboração: reuniões quinzenais com a coordenação e aprovação do projeto em assembleia.

Instâncias de aprovação: reuniões com a coordenação.

Questões trazidas pelas famílias: a demanda principal era por vagas de garagem. Um dos objetivos da oficina de espaços comuns era demonstrar a inviabilidade de vagas na proporção de um para um. Na UH apareceram questões incorporadas aos apartamentos tais como possibilidade de conjugar ou não a sala com a cozinha (em todas as tipologias) e colocar a área de serviço junto à varanda (atendida em uma delas)

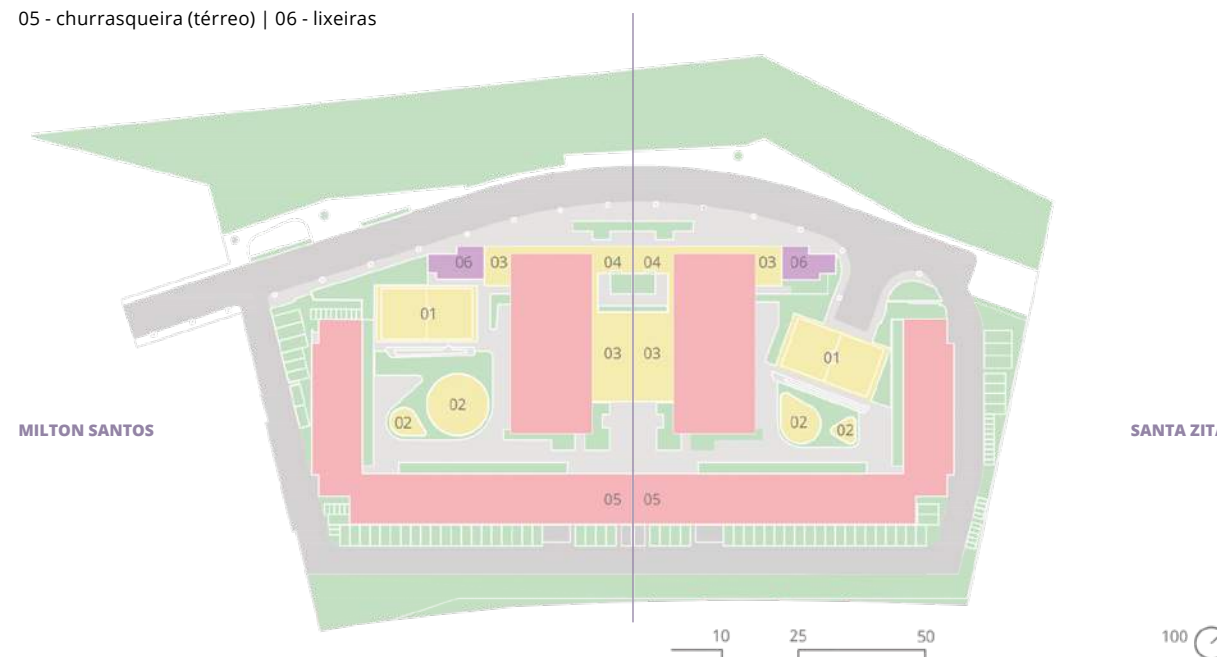
Tempo de projeto: 22 meses

Tempo de aprovação: 49 meses (previsão)

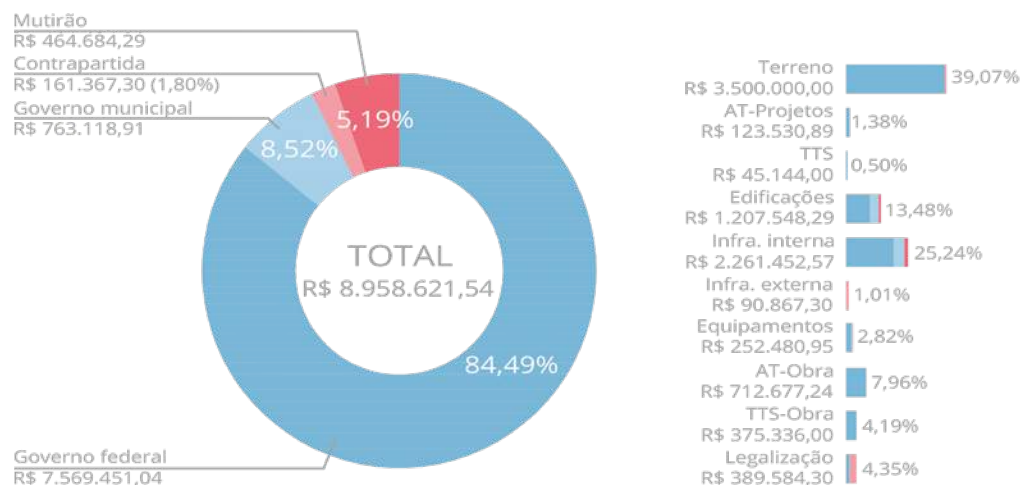
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável

01 - quadra poliesportiva | 02 - parquinho/tanque de areia | 03 - centro comunitário | 04 - portaria |
 05 - churrasqueira (térreo) | 06 - lixeiras



CUSTOS*



*Apenas Fase I

TIPOLOGIAS



Tipologia única - lâmina | 1:100



Tipologia 01 - torre | 1:100



Tipologia 02 - torre | 1:100



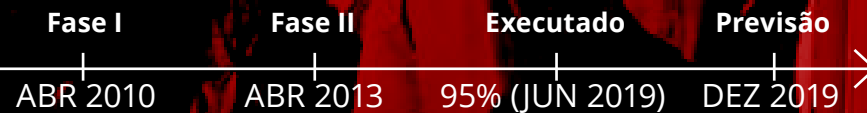
Mutirões Florestan Fernandes e José Maria Amaral

São Paulo (SP)

Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1

Rua Francisco José Alves, 194 e 298. Cidade Tiradentes, São Paulo-SP.

396 apartamentos



Assessoria técnica: Ambiente Arquitetura
Tipo de empreendimento: conjunto habitacional
Área do terreno: 18.770,67 m²
Área construída: 28.531,42 m²
TO (projeto): 13,50%
TO (município): 70,00%
CA (projeto): 1,52
CA máximo permitido: 2,50

Equipamentos comunitários: cada lote possui um centro comunitário
Área de lazer: há áreas de lazer descobertas (2.010,20 m²)
Estacionamento: 83 vagas
Zoneamento: ZEIS-1



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a coordenação: as primeiras discussões foram com a coordenação da associação, a partir da indicação de terrenos e da discussão das possibilidades aferidas. As propostas eram levadas para a assembleia e retornavam para a coordenação. Material de apoio: plantas, apresentações e maquetes.

Método de projeto com as famílias: a partir das sugestões das coordenações, a AT elaborou apresentações, imagens em 3D do projeto e maquetes para ilustrar a proposta em assembleia. Assim os técnicos retornam com as ideias e quando há consenso, as famílias decidem a proposta final.

Instâncias de elaboração: Coordenação; AT

Instâncias de aprovação: Assembleia Geral; Coordenação

Questões trazidas pelas famílias: Conceito de projeto, entre lâmina e torre; localização e utilização da sacada; tamanho da lavanderia; possibilidade do terceiro quarto

Instâncias para gestão da obra: 18 comissões com tarefas específicas e coordenação composta por CAO, CRE, representantes das comissões, representante do movimento e presença da AT. A coordenação se reúne semanalmente e trata das questões de obra, financeiras e internas do canteiro e leva os temas sujeitos a deliberação para assembleia mensal, que é a instância máxima de deliberação. A prestação de contas e do avanço de obra são feitas mensalmente em assembleia.

Mutirão: cada família participa com 2 dias de trabalho mensal, em tarefas de baixa especialização e que não envolvem trabalho em altura, até o fechamento dos prédios. Além disso, a vigília do terreno e da obra é feita pelas próprias famílias em regime de revezamento.

Tempo de projeto: 36 meses

Tempo de aprovação: 20 meses



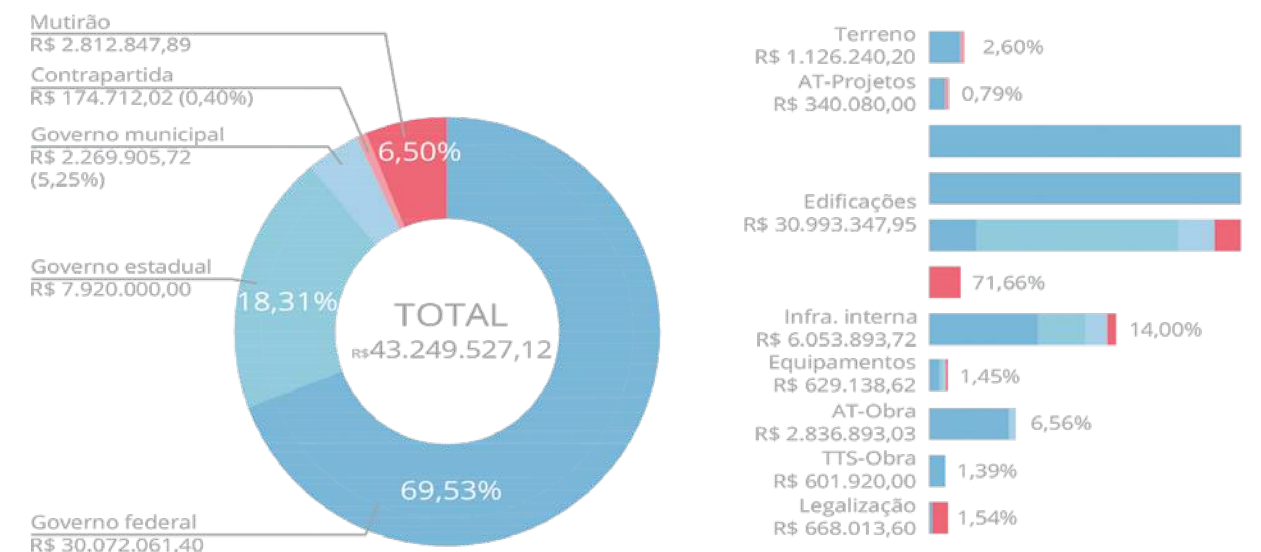
IMPLANTAÇÃO

edificação área comum pedestres viário infraestrutura APP permeável

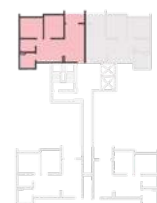
01 - centro comunitário | 02 - áreas de lazer descobertas



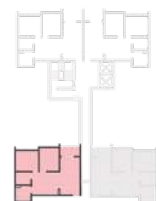
CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única* | 1:100



Tipologia modificada para inclusão de dormitório | 1:100



Área total
58,78 m²



Área de varredura
46,69 m²



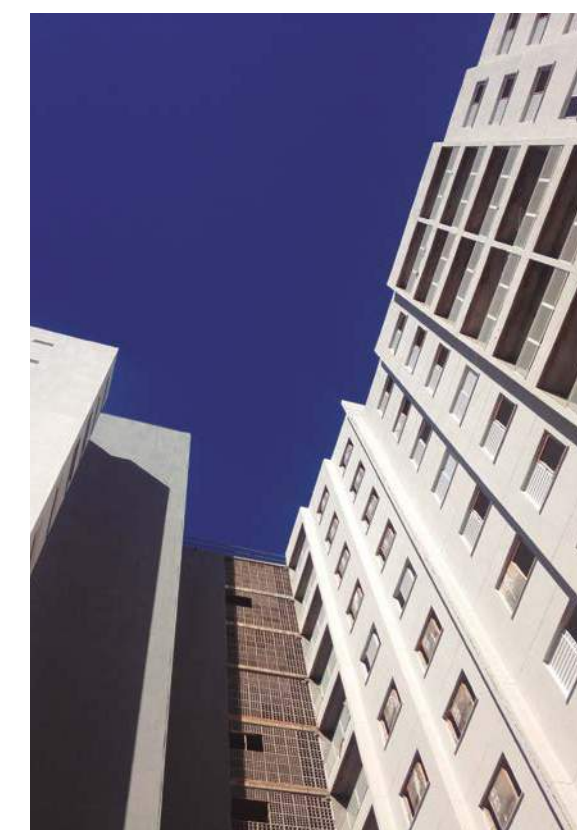
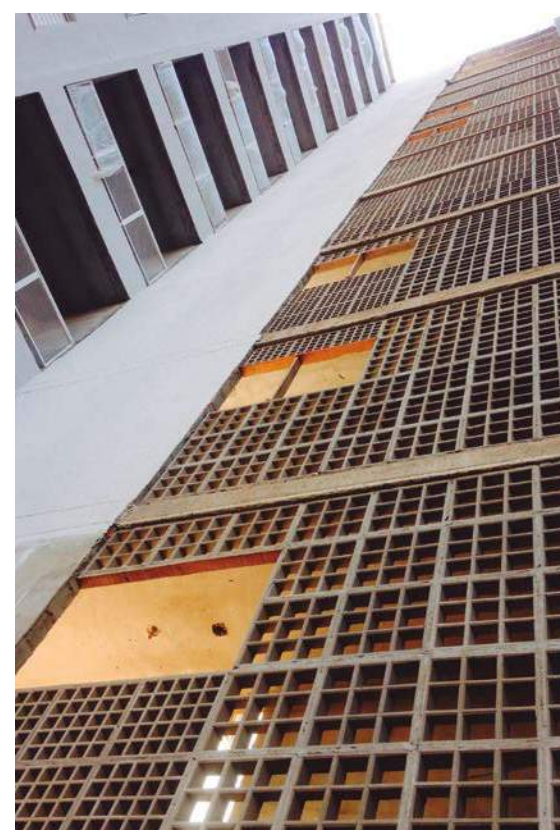
Fração ideal
71,17 m²



Custo/UH
R\$ 109.215,98



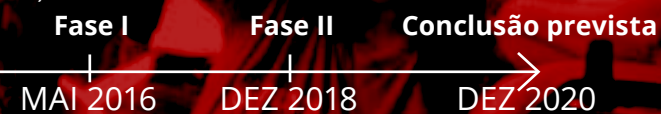
Custo/m²
1.866,62 R\$/m²



Mutirões Dorothy Stang, Jerônimo Alves e Martin Luther King

São Paulo (SP)

Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1
Rua João Antunes Maciel - Parque São Rafael - São Paulo SP
700 apartamentos (Dorothy - 286; Martin - 214; Jerônimo - 200)



Assessoria técnica: Usina Ctah
Tipo de empreendimento: conjunto habitacional verticalizado
Área do terreno: 20.712,94 m²
Área construída: 38.956,00 m²
TO (projeto): 21,82%
TO (município): 70,00%
CA (projeto): 1,88
CA máximo permitido: 4,00

Equipamentos comunitários: centros comunitários e comércio (somados 1682,18 m²)
Áreas de lazer: possui áreas de lazer cobertas e descobertas, pista de caminhada, quadra poliesportiva, parque (somados 3.302,78 m²)
Estacionamento: 178 (autos) + 17 (moto) + bicicletário
Zoneamento: ZEIS-1



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a coordenação: a discussão de projeto com a coordenação se concentrou na etapa de estudo de viabilidade para a compra do terreno.

Método de projeto com as famílias: foi realizada atividade baseada na leitura coletiva do espaço urbano onde o terreno está inserido, desde a escala do bairro até a região de São Matheus, com análise das linhas de ônibus, equipamentos públicos, rios, avenidas, etc. Uma atividade posterior se baseou no terreno em si, declividade, formas de aproveitamento e implantação, etc. Também foi realizada atividade baseada em referências diversas de projetos habitacionais no Brasil e no mundo. As tipologias habitacionais foram discutidas em atividades específicas, com a utilização de móveis impressos em escala 1:10 sobre base de imã para melhor manuseio

Instâncias de elaboração: as atividades foram realizadas diretamente com o conjunto total de famílias. O acompanhamento do projeto como um todo é realizado pela coordenação e pelas assembleias mensais

Questões trazidas pelas famílias: a planta dos apartamentos é o principal objeto de discussão. Também a reunião da varanda com a área de serviço, e unificação da sala e da cozinha em espaço contíguo. Sobre os espaços coletivos, um ponto muito debatido foi a quantidade de vagas de automóveis e os espaços comunitários. Em determinado momento foi planejado espaço para uma Unidade Básica de Saúde, que não se efetivou

Tempo de projeto: 33 meses

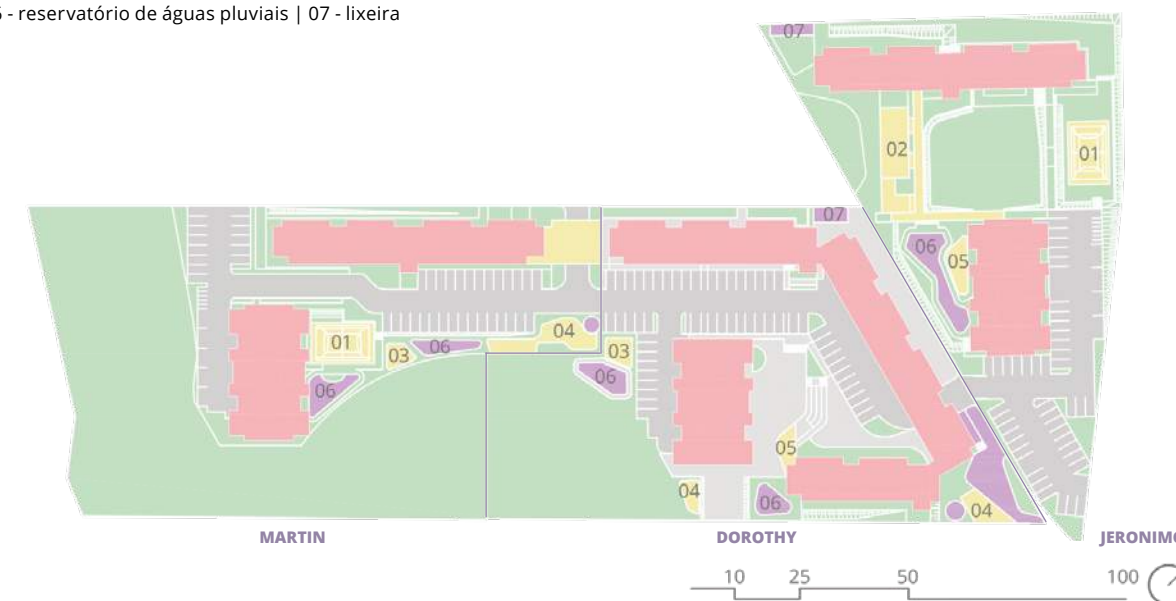
Tempo de aprovação: 30 meses



IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável

01 - quadra poliesportiva | 02 - equipamentos comunitários | 03 - parque | 04 - área de ginásticas | 05 - área de lazer | 06 - reservatório de águas pluviais | 07 - lixeira

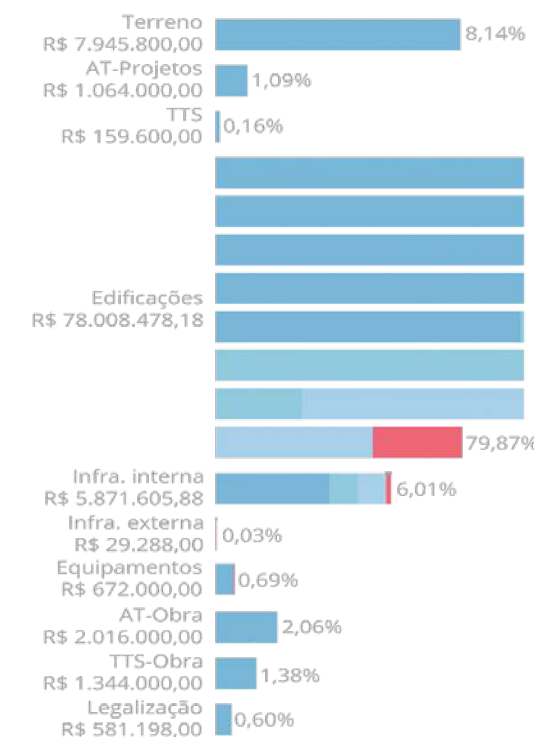
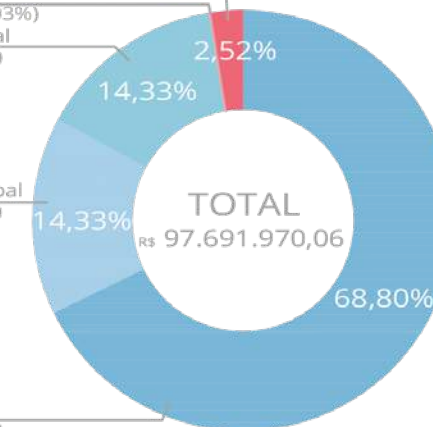


CUSTOS

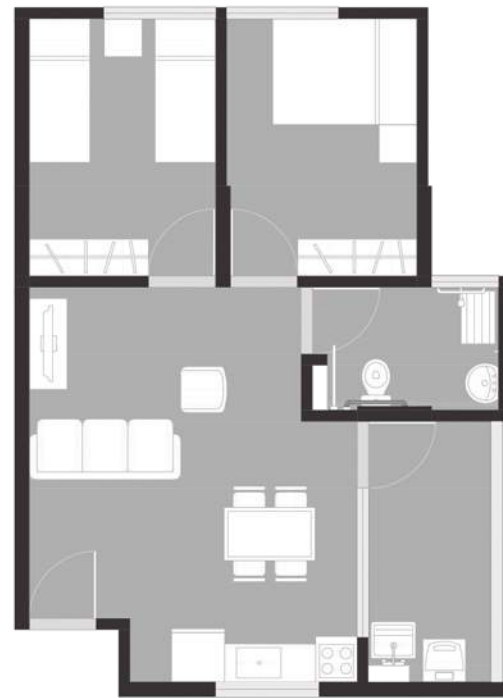
Mutirão
R\$ 2.462.682,06
Contrapartida
R\$ 29.288,00 (0,03%)
Governo estadual
R\$ 14.000.000,00

Governo municipal
R\$ 14.000.000,00

Governo federal
R\$ 67.200.000,00



TIPOLOGIAS



Tipo 03 (Torres) | 1:100



Área total
54,44 m²



Área de varredura
47,74 m²



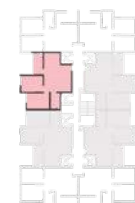
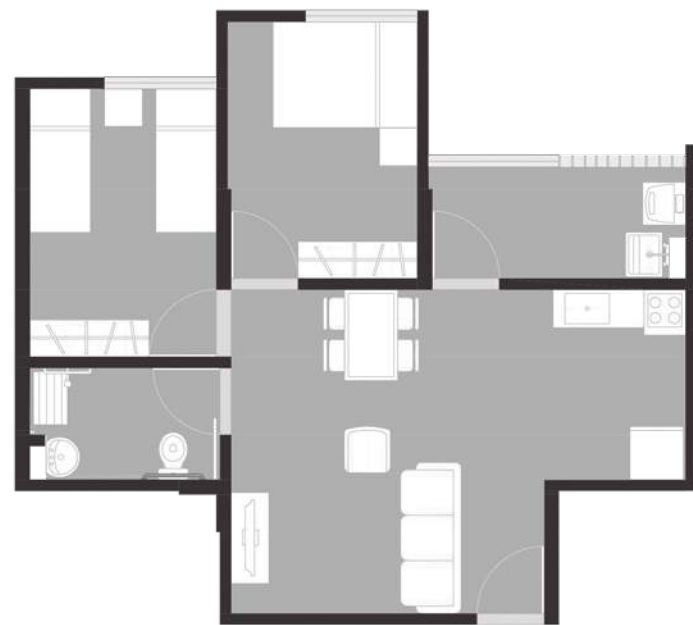
Fração ideal
70,59 m²



Custo/UH
R\$ 139.559,96



Custo/m²
2.518,01 R\$/m²



Tipo 02 (Torres) | 1:100



Área total
56,33 m²



Área de varredura
49,56 m²



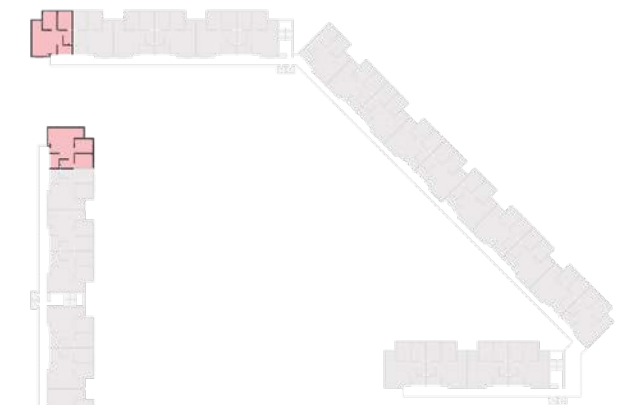
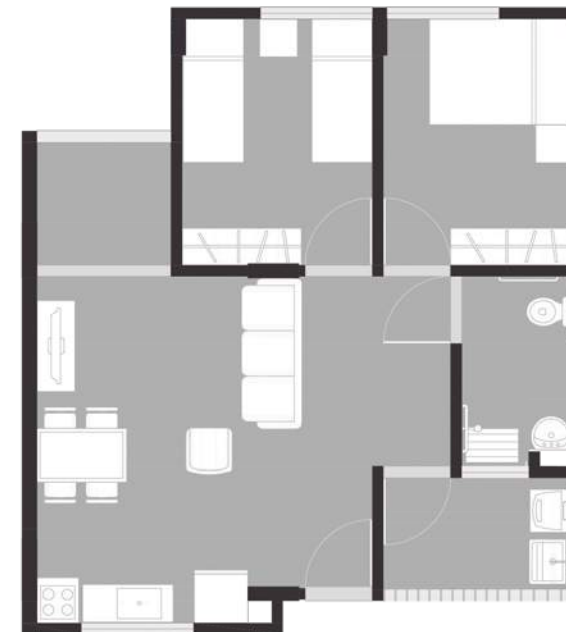
Fração ideal
72,48 m²



Custo/UH
R\$ 80.863,96



Custo/m²
1.435,54 R\$/m²



Tipo 01 (Lâminas) | 1:100



Área total
57,28 m²



Área de varredura
50,09 m²



Fração ideal
73,43 m²



Custo/UH
R\$ 82.227,73



Custo/m²
1.435,54 R\$/m²



Projeto Barra do Jacaré (lotes 1 e 2)

São Paulo (SP)

Movimento de Moradia da Zona Oeste e Noroeste

Associação dos Trabalhadores do Conjunto Residencial Vale das Flores

Rua: Barra do Jacaré, 320 – Vila Zatt/Pirituba – São Paulo-SP – CEP 02977-090

592 apartamentos



Assessoria técnica (projeto): Habitat Brasil
Assessoria técnica (obra): Enguluc Engenharia
Tipo de empreendimento: conjunto habitacional
Área do terreno: 28.075,81 m²
Área construída: 37.337,39 m²
TO (projeto): 27,00%
TO (município): 50,00%
CA (projeto): 1,36

CA máximo permitido: 2,50
Equipamentos comunitários: salão de festas (01 por lote - 197,40 m²)
Área de lazer: área de lazer descobertas
Estacionamento: 179 vagas
Zoneamento: ZM-1



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a coordenação: reuniões, apresentação de outros projetos, seminários. Nestas reuniões o debate mais forte sempre foi qualidade x financeiro.

Método de projeto com as famílias: reuniões, apresentação de outros projetos, seminários.

Instâncias de elaboração: comissão de representantes das famílias; em reuniões foi aberto para as famílias a importância da participação delas no acompanhamento da elaboração e entre elas houve livre indicação. Foi formado um grupo inicial de 32 pessoas se reduziu ao longo do processo, terminando com 14 pessoas.

Instâncias de aprovação: a comissão de aprovação de projeto: composta pela Assessoria Técnica, 2 representantes das famílias e por 2 representantes da entidade

Questões trazidas pelas famílias: Aumento da varanda (no projeto apresentado era 1,5m² foi para 3m²), sobre os locais dos interruptores de energia, parede de divisa entre a cozinha e a sala (entra parede inteira e foi para meia parede) sobre este ponto foi interessante o debate, a mudança não veio para aumentar a metragem e sim para que as famílias pudessem interagir mais entre si.

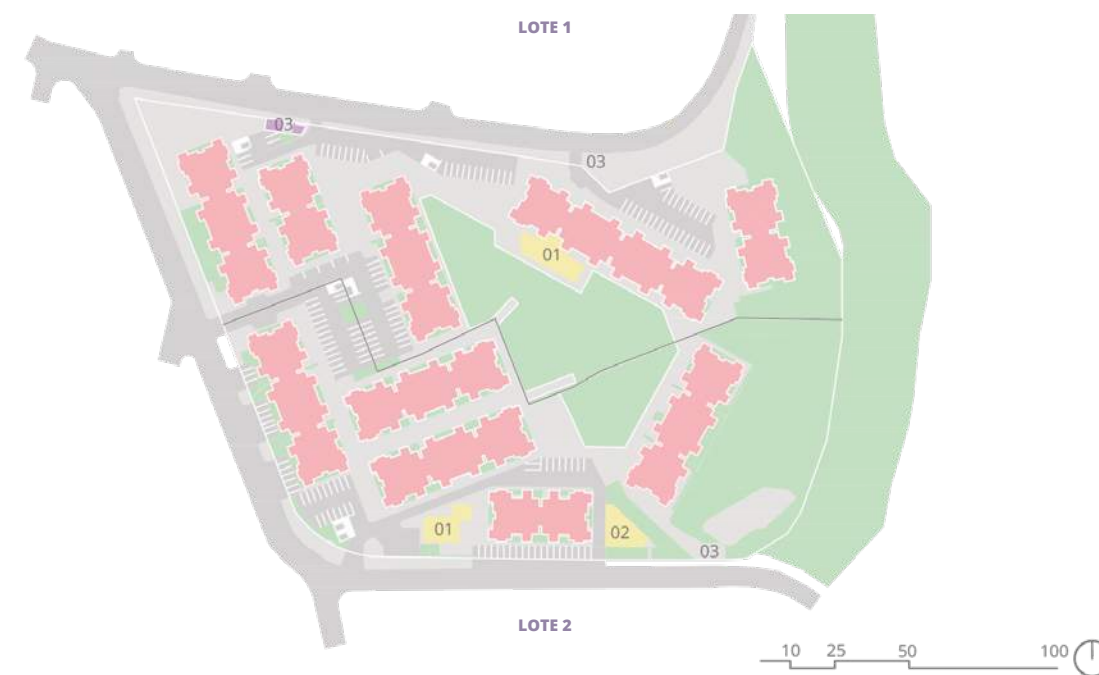
Tempo de projeto: 24 meses

Tempo de aprovação: 12 meses

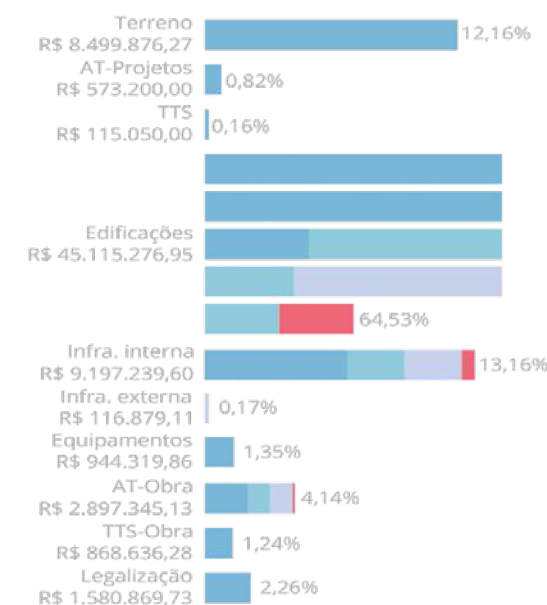
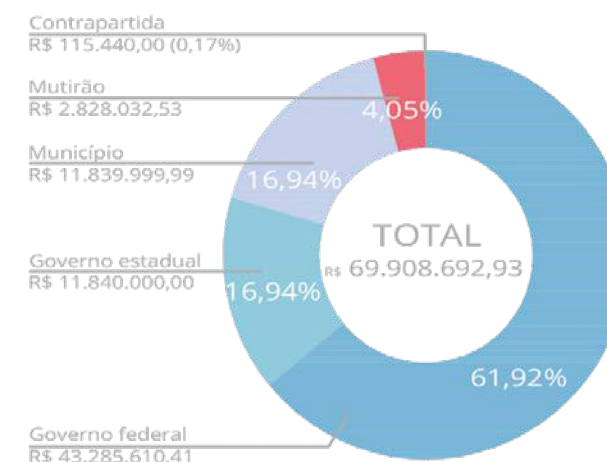
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável

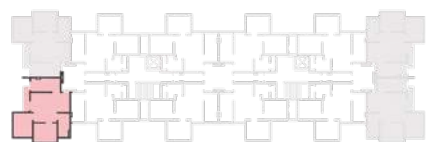
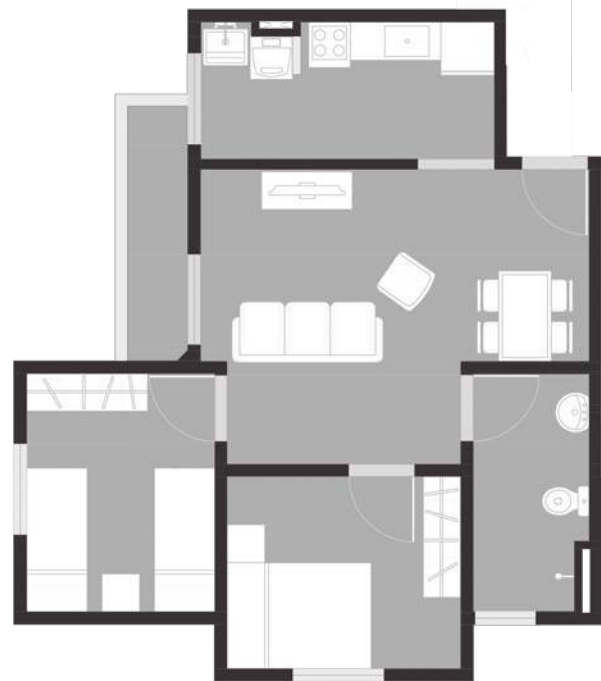
01 - lazer coberto + centro comunitário | 02 - lazer coberto | 03 - portaria



CUSTOS

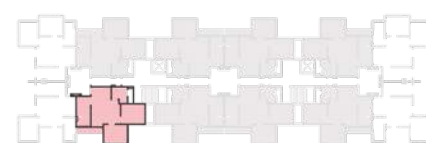
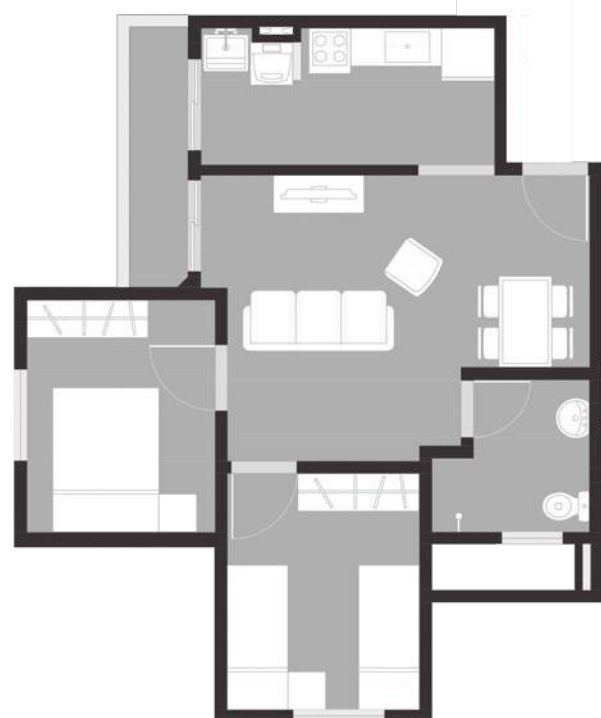


TIPOLOGIAS



Tipologia 01 | 1:100

				
Área total 55,18 m ²	Área de varredura 47,93 m ²	Fração ideal 68,96 m ²	Custo/UH R\$ 118.089,01	Custo/m² 2.140,07 R\$/m ²



Tipologia 02 | 1:100

				
Área total 55,17 m ²	Área de varredura 47,63 m ²	Fração ideal 68,95 m ²	Custo/UH R\$ 118.089,01	Custo/m² 2.140,07 R\$/m ²



Santa Sofia II

São Paulo (SP)

Movimento Habitacional e Ação Social (MOHAS)

Rua Os Irmãos Leme, Rua Santa Sofia e Rua Esgueira – Jardim Turquesa, São Paulo-SP

192 apartamentos

Assessoria técnica: Ambiente Arquitetura
Tipo de empreendimento: loteamento
Área do terreno: 60.000,00 m²
Área construída: 15.750,00 m²
TO (projeto): 11,50%
TO (município): 50,00%
CA (projeto): 0,26
CA máximo permitido: 1,00

Equipamentos comunitários: há entros comunitários em cada lote:
Área de lazer: cada lote possui uma área de lazer descoberta
Estacionamento: 106 vagas (auto) + 21 vagas (moto) + 20 vagas (bicicletas)
Zoneamento: ZEIS-4



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a coordenação: as primeiras discussões sobre projetos foram com a coordenação da associação. Foi importante apresentarmos todas as implicações técnicas que envolveriam a aprovação do projeto, considerando principalmente o zoneamento e a topografia do terreno. Fez parte da metodologia adotada, trazer o máximo de informações possíveis para qualificar as discussões e possibilitar encaminhamentos mais assertivos, permitindo atuações mais coordenadas.

Método de projeto com as famílias: a proposta inicial do projeto foi apresentada em assembleia e em seguida as dúvidas e sugestões foram aprofundadas em reuniões específicas. A proposta final foi aprovada em Assembleia Geral com participação de todas as famílias.

Instâncias de elaboração: CAO, CRE, Coordenação, AT

Instâncias de aprovação: Assembleia Geral, como principal espaço de decisões coletivas; CAO e CRE, Coordenação

Questões trazidas pelas famílias: As famílias queriam que os apartamentos tivessem características próximas a de uma casa. O assunto foi debatido, principalmente quanto ao aspecto de viabilidade financeira. O projeto final caracteriza-se por prédios baixos e com acessos em nível, tirando proveito das diferenças de cota de nível do terreno.

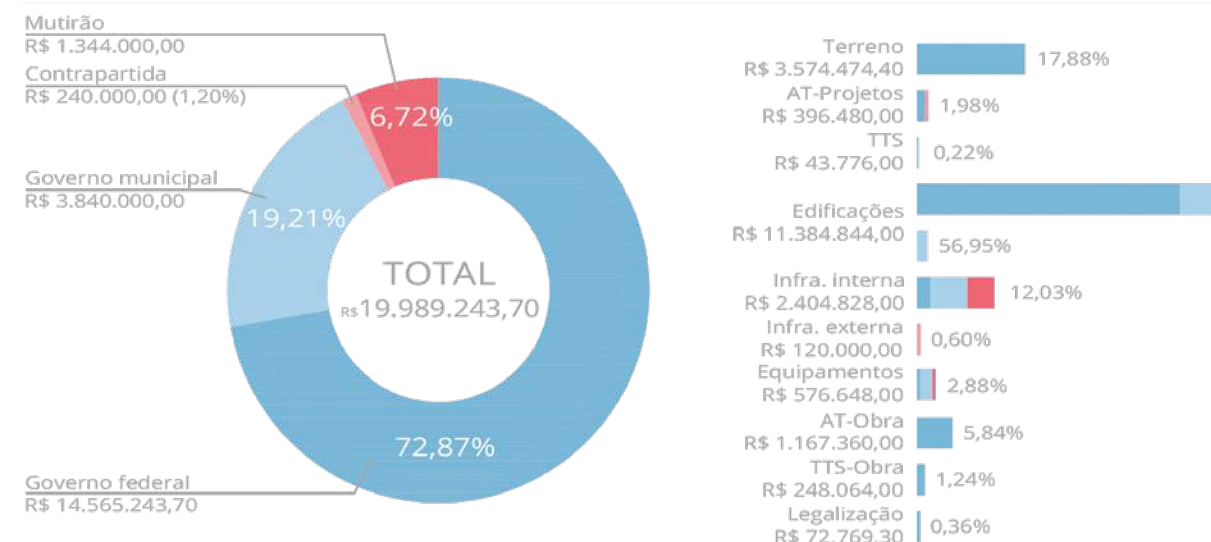
Tempo de aprovação: Em andamento desde 07/2014

IMPLANTAÇÃO

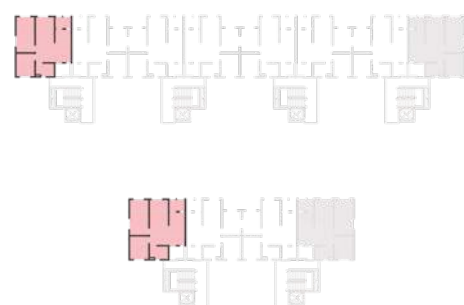
● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● água ● APP ● permeável
 01 - lazer coberto | 02 - lazer descoberto (quadra poliesportiva/jardins/canteiros)






CUSTOS

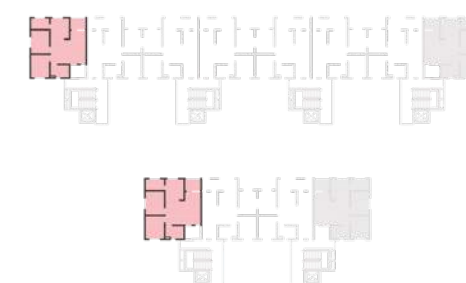


TIPOLOGIAS



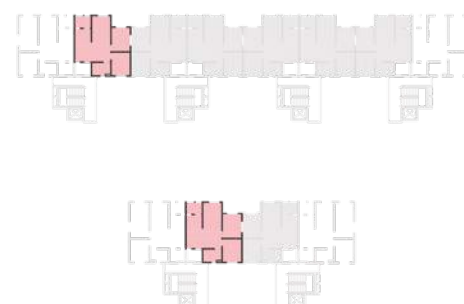
Tipo 04 | Pavimento-tipo 1A e 1B | 1:100

				
Área total	Área de varredura	Fração ideal	Custo/UH	Custo/m²
61,12 m²	45,85 m²	70,54 m²	R\$ 101.003,85	1.652,55 R\$/m²



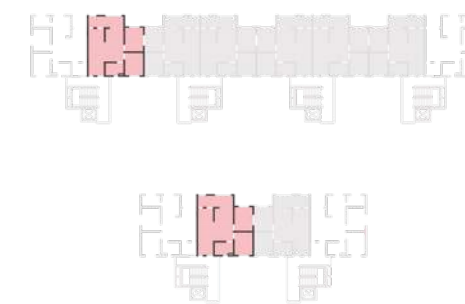
Tipo 02 | Pavimento-tipo 2A e 2B | 1:100

				
Área total	Área de varredura	Fração ideal	Custo/UH	Custo/m²
61,12 m²	52,98 m²	70,54 m²	R\$ 101.003,85	1.652,55 R\$/m²



Tipo 01 | Pavimento-tipo 1A e 1B | 1:100

				
Área total	Área de varredura	Fração ideal	Custo/UH	Custo/m²
56,77 m²	48,86 m²	66,19 m²	R\$ 93.815,26	1.652,55 R\$/m²



Tipologia 03 | Pavimento-tipo 2A e 2B | 1:100

				
Área total	Área de varredura	Fração ideal	Custo/UH	Custo/m²
56,77 m²	48,86 m²	66,19 m²	R\$ 93.815,26	1.652,55 R\$/m²

Condomínio Zorilda Maria dos Santos

Suzano (SP)

Central Pró-moradia Suzanense (CEMOS)

Rua Guilherme Garijo, 371 Jardim Santa Inês - CEP: 0869-010 Suzano - SP.

80 casas térreas

Assessoria técnica (projeto): Habitat Brasil
Assessoria técnica (obra): Ambiente Arquitetura
Tipo de empreendimento: condomínio habitacional
Área do terreno: 24.287,16 m²
Área construída: 2.885,95 m²
TO (projeto): 16,00%

CA (projeto): 0,16
Equipamentos comunitários: centro comunitário (107,33 m²)
Área de lazer: áreas de lazer descobertas (3.813,20 m²)
Estacionamento: 67 vagas
Zoneamento: ZEIS



AUTOGESTÃO

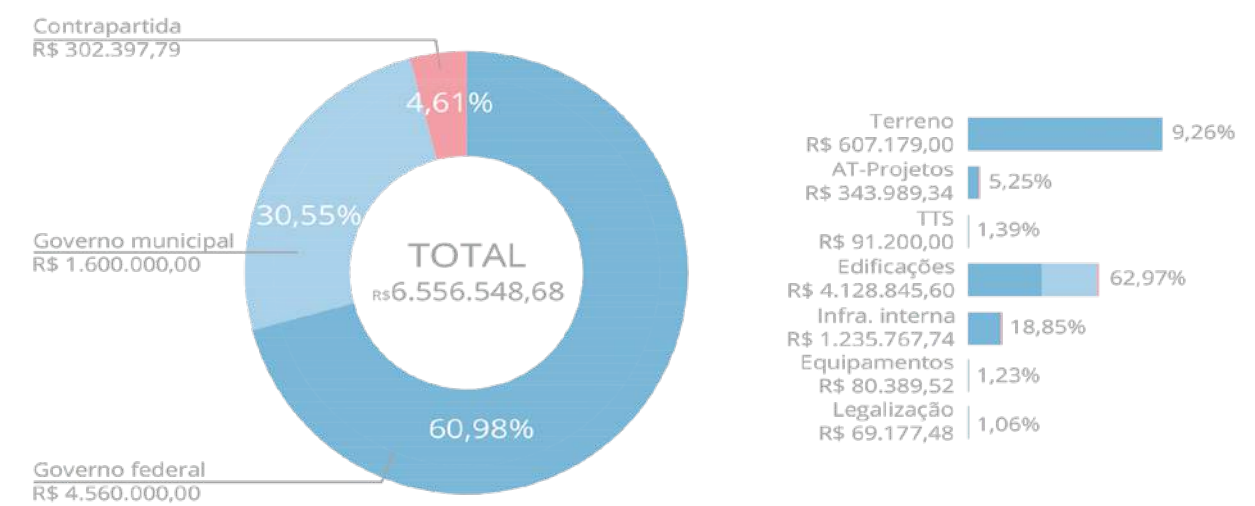
Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases
Método de projeto com a coordenação: foram realizadas reuniões periódicas entre CAO, CRE, assessoria técnica e representantes das comissões, constituídas pelas famílias participantes, com o objetivo de democratizar as decisões e garantir agilidade no processo gestor
Método de projeto com as famílias: as famílias foram divididas em 2 grupos de trabalho (1 grupo de sábado e outro de domingo) e cada família participou três dias por mês. As tarefas realizadas envolveram serviços relacionados à zeladoria, manutenção de canteiro, plantio de mudas, colocação de grama, pavimentação de calçada, pintura de fachadas entre outros. Os serviços executados foram imprescindíveis para a viabilização da obra e foram determinadas em decisão conjunta entre as comissões e a assessoria técnica
Instâncias de elaboração: CAO e CRE; Coordenação; Assessoria Técnica
Instâncias de aprovação: assembleias gerais; CAO; CRE, coordenação
Questões trazidas pelas famílias: possibilidade de ampliação e vagas para automóveis.

IMPLANTAÇÃO

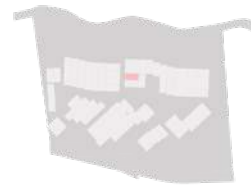
● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● água ● APP ● permeável



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Limite do terreno

Tipologia única | 1:100



Área total
48,03 m²



Área de varredura
42,32 m²



Área do lote
93,28 m²



Custo/UH
R\$ 81.956,86



Custo/m²
1.706,37 R\$/m²



Condomínio Residencial Estação Central Americana (SP)

Prefeitura Municipal de Americana (COOPERTETO)
Rua Marechal Deodoro esq. com Rua Dom Pedro II, lote 1a - Centro - Americana - SP - Cep 13465-050
64 apartamentos



Assessoria técnica: Prefeitura Municipal de Americana
Tipo de empreendimento: condomínio vertical
Área do terreno: 2.700 m²
Área construída: 4.533,81 m²
TO (projeto): 25,00%
TO (município): 80,00%
CA (projeto): 1,68

CA máximo permitido: 4,00
Equipamentos comunitários: salão de festas (01 por lote - 197,40 m²)
Área de lazer: área de lazer descobertas
Estacionamento: 01 vaga por UH
Zoneamento: ZMC - Zona Mista Central



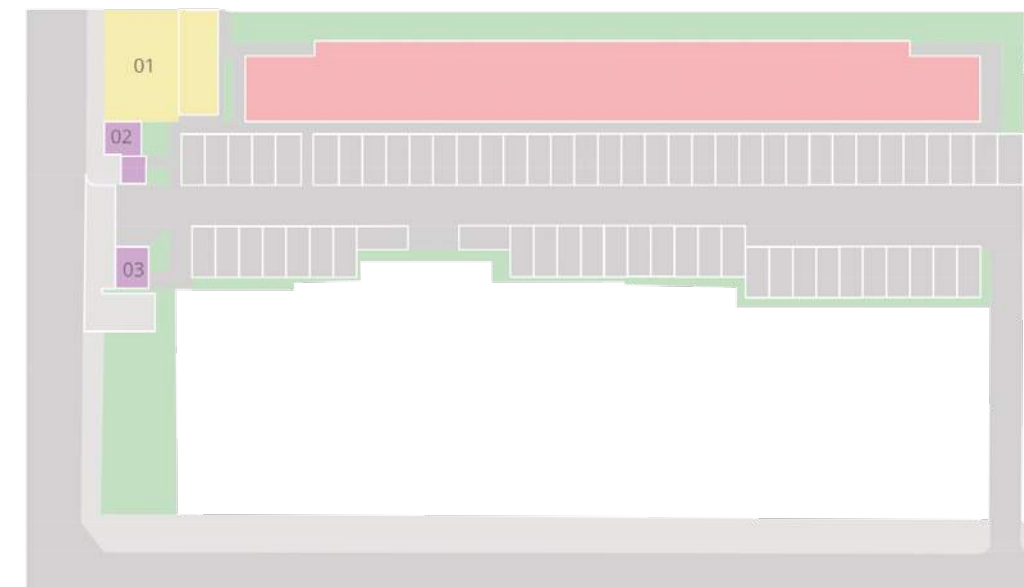
AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - projeto e construção em terreno próprio em 2 fases (doação da SPU)
Método de projeto com a coordenação: apresentação do projeto em reuniões, comissões e assembléias; e documentações em parceria com a prefeitura municipal
Método de projeto com as famílias: comissões com representantes da diretoria da EO e representantes da prefeitura; assembleias gerais
Instâncias de elaboração: CAO + CRE
Instâncias de aprovação: Apresentação do projeto em reuniões, comissões e assembléias; e documentações em parceria com a prefeitura municipal
Questões trazidas pelas famílias: as questões apresentadas pelas famílias referentes ao projeto foram discutidas nas reuniões, comissões e assembléias, acatadas ou não de acordo com a viabilidade
Tempo de projeto: em andamento
Tempo de aprovação: em andamento

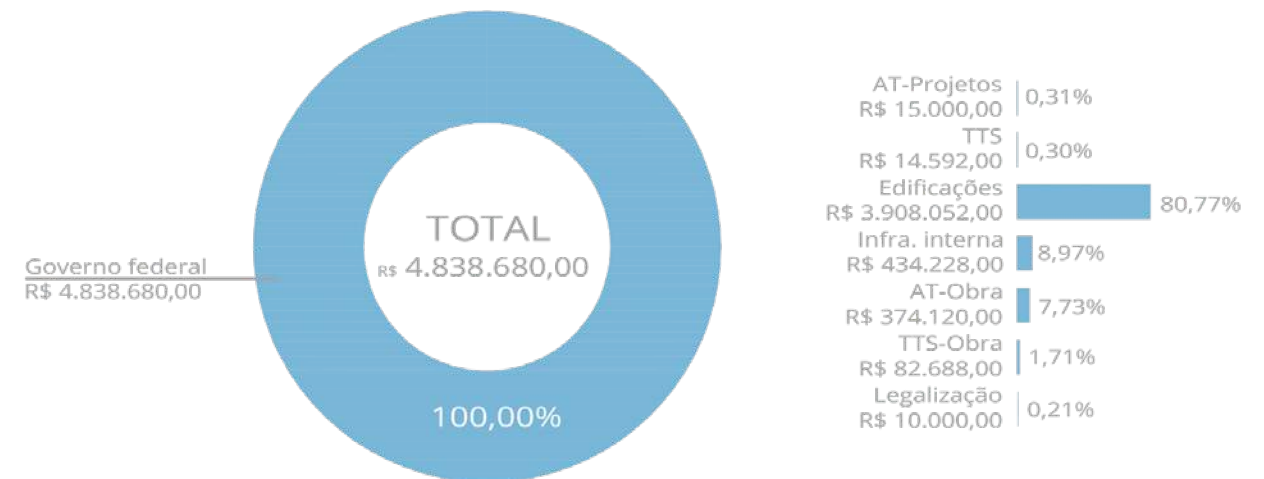


IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável ○ outros lotes
01 - espaço gourmet | 02 - lixeira/abrigo de gás | 03 - guarita



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100



Área total
52,88 m²



Área de varredura
46,59 m²



Fração ideal
70,84 m²



Custo/UH
R\$ 75.604,38



Custo/m²
1.429,73 R\$/m²



DEZ 2015

JUL 2016



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a coordenação: foram realizadas com a Prefeitura, a EO e representantes das famílias. A proposta final foi aprovada em assembleia

Método de projeto com as famílias: assembleias e reuniões

Instâncias de elaboração: CAO + CRE

Instâncias de aprovação: Apresentação do projeto em reuniões, comissões e assembleias; e documentações em parceria com a prefeitura municipal

Tempo de projeto: 48 meses

Tempo de aprovação: 12 meses

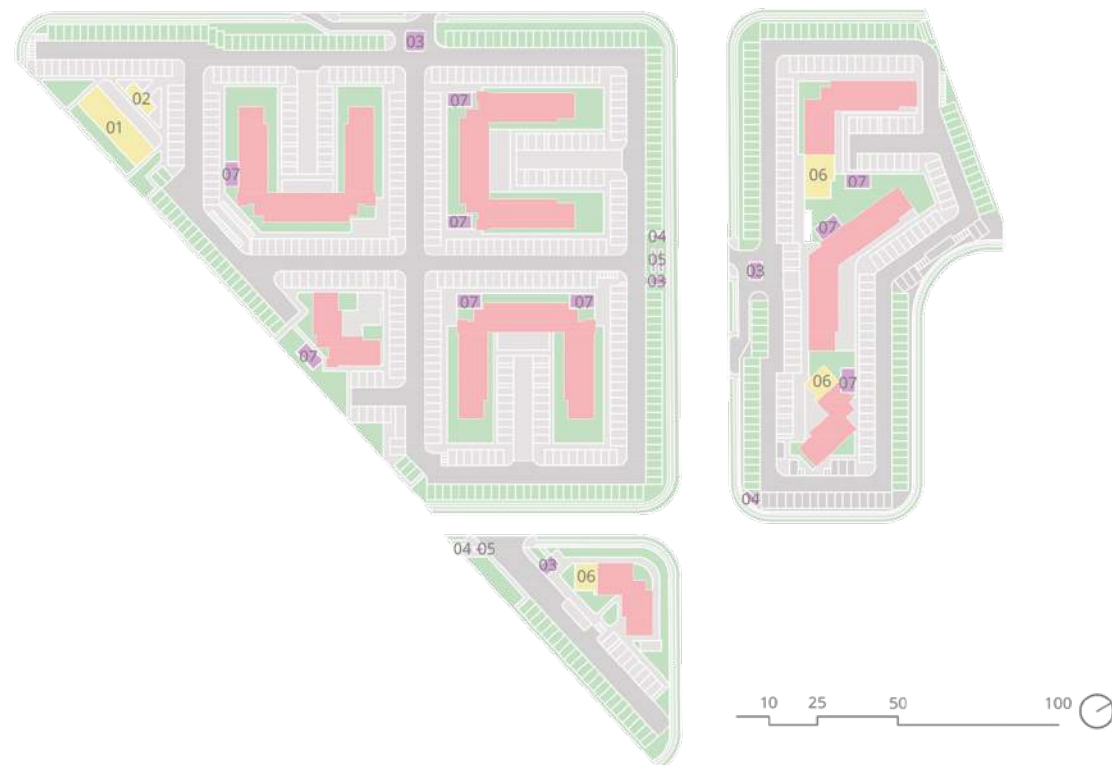


TIPOLOGIAS

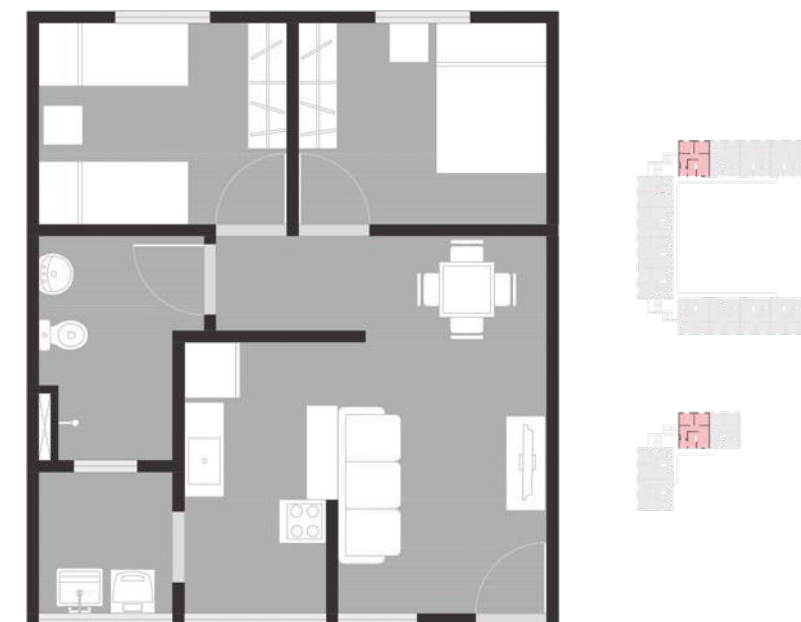
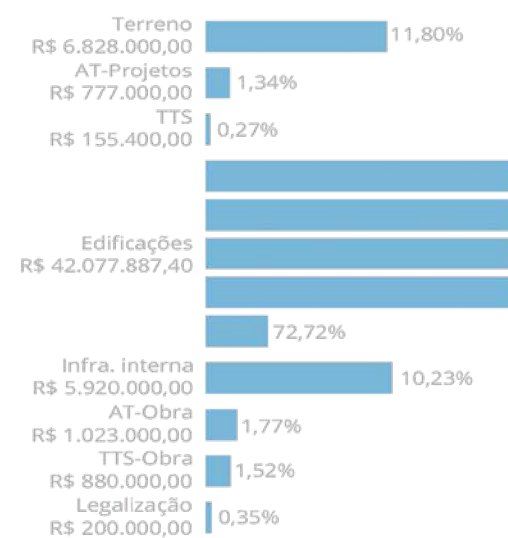
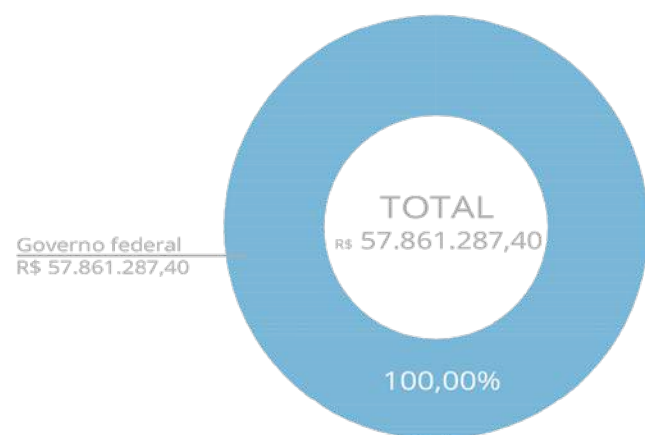
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável

01 - salões de festas e administração do condomínio | 02 - quiosque | 03 - guarita | 04 - lixeira | 05 - estação de gás |
06 - salões de festas | 07 - reservatório inferior



CUSTOS



Tipologia única | 1:100



Disposição do mobiliário da autoria dos organizadores

Condomínio Residencial Muro Azul

Americana (SP)

Prefeitura Municipal de Americana (COOPERTETO)

Rua Maranhão, nº 710/730, gleba a1 – Praia Azul – Americana – SP – CEP 13476-735

89 casas assobradas + 09 casas térreas



Assessoria técnica:
Prefeitura Municipal de Americana

Tipo de empreendimento:
condomínio de casas isoladas

Área do terreno: 13.388,90 m²

Área construída: 6.366,97 m²

TO (projeto): 25,00%

TO (município): 70,00%

CA (projeto): 0,49

CA máximo permitido: 4,00

Áreas de lazer:
salão de festas (168,18 m²)

Estacionamento: individualizado

Zoneamento: ZM - Zona Mista | UZEIS - Unidade de Zona Especial de Interesse Social



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a coordenação: foram realizadas reuniões e assembleias

Método de projeto com as famílias: foi discutido em reuniões com representantes das famílias, da EO e da Prefeitura. A proposta final foi aprovada em assembleia

Instâncias de elaboração: CAO + CRE

Instâncias de aprovação: Apresentação do projeto em reuniões, comissões e assembleias; e documentações em parceria com a prefeitura municipal

Questões trazidas pelas famílias: foram discutidas nas reuniões, comissões e assembleias, acatadas ou não de acordo com a viabilidade

Tempo de projeto: 48 meses

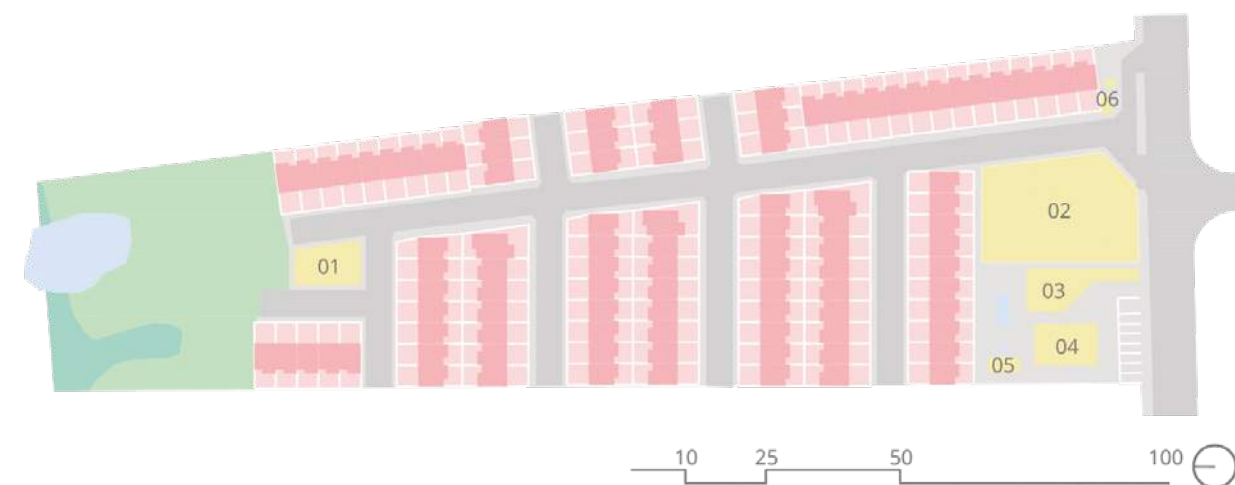
Tempo de aprovação: 12 meses



IMPLANTAÇÃO

edificação área comum pedestres viário água APP permeável

01 - praça | 02 - área de uso institucional | 03 - sistema de lazer | 04 - churrasqueira | 05 - vestiários | 06 - portaria

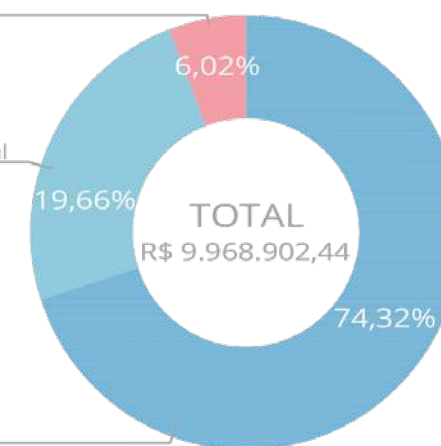


CUSTOS

Contrapartida
R\$ 600.000,00

Governo estadual
R\$ 1.960.090,00

Governo federal
R\$ 7.408.812,44

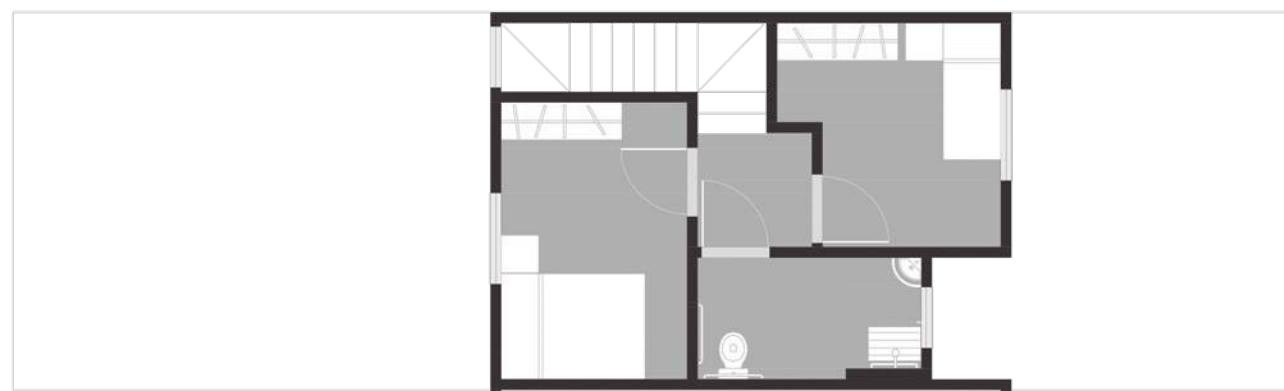


Terreno	R\$ 600.000,00	6,02%
AT-Projetos	R\$ 83.790,00	0,84%
TTS	R\$ 11.690,00	0,12%
Edificações	R\$ 7.379.310,57	74,02%
Infra. interna	R\$ 1.189.406,24	11,93%
AT-Obra	R\$ 532.050,00	5,34%
TTS-Obra	R\$ 137.270,00	1,38%
Legalização	R\$ 35.385,63	0,35%

TIPOLOGIAS



Tipologia sobrado | Piso térreo | 1:100



Tipologia sobrado | Piso superior | 1:100



Área total
63,30 m²



Área de varredura
47,86 m²



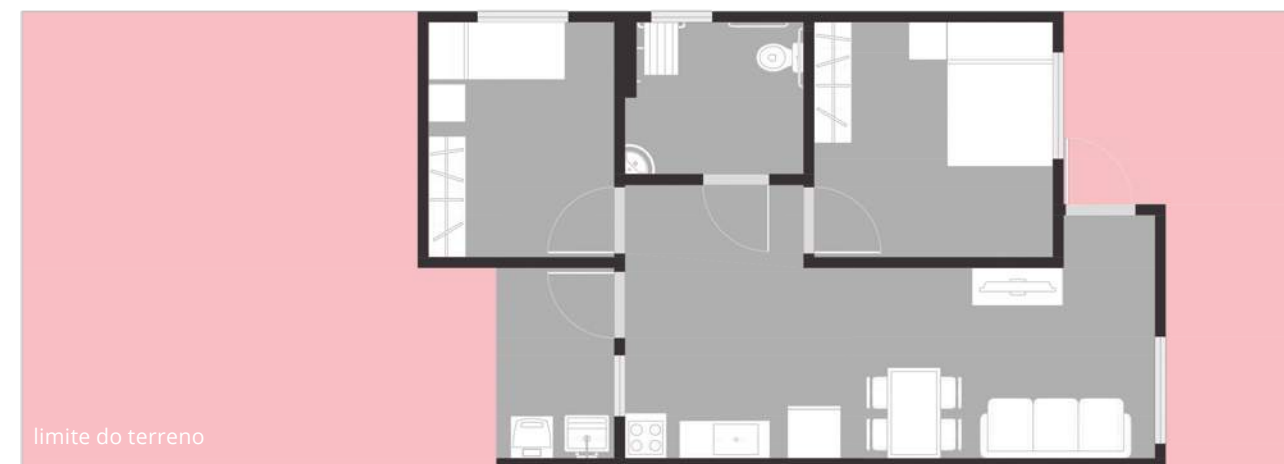
Área do lote
60,00 m²



Custo/UH
R\$ 101.531,30



Custo/m²
1.603,97 R\$/m²



Tipologia casa térrea | 1:100



Área total
53,54 m²



Área de varredura
43,33 m²



Área do lote
MUITO VARIÁVEL



Custo/UH
R\$ 85.555,75



Custo/m²
1.603,97 R\$/m²

Condomínio Residencial Novo Horizonte

Americana (SP)

Prefeitura Municipal de Americana (COOPERTETO)
Rua Ilha Do Governador / Rua So Andaraí – Quadra D Lotes 21 A 25 / 30 A 37
26 casas assobradadas

Assessoria técnica: Prefeitura Municipal de Americana

Tipo de empreendimento: condomínio

Área do terreno: 1.950,00 m²

Área construída: 1.695,50 m²

CA (projeto): 0,65

CA máximo permitido: 0,65

Estacionamento: individualizado

Zoneamento: ZM - Zona Mista | UZEIS - Unidade de Zona Especial de Interesse Social

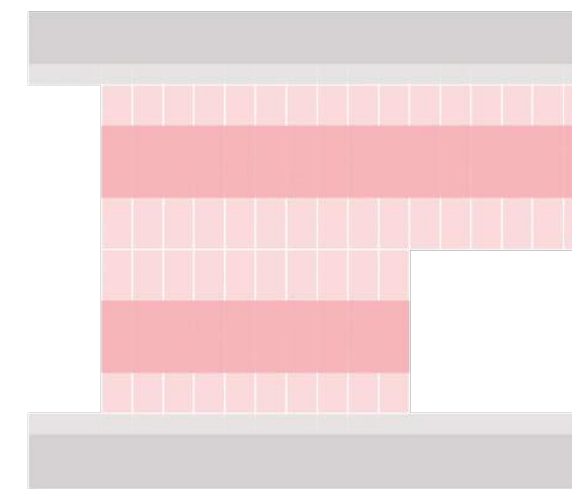


AUTOGESTÃO

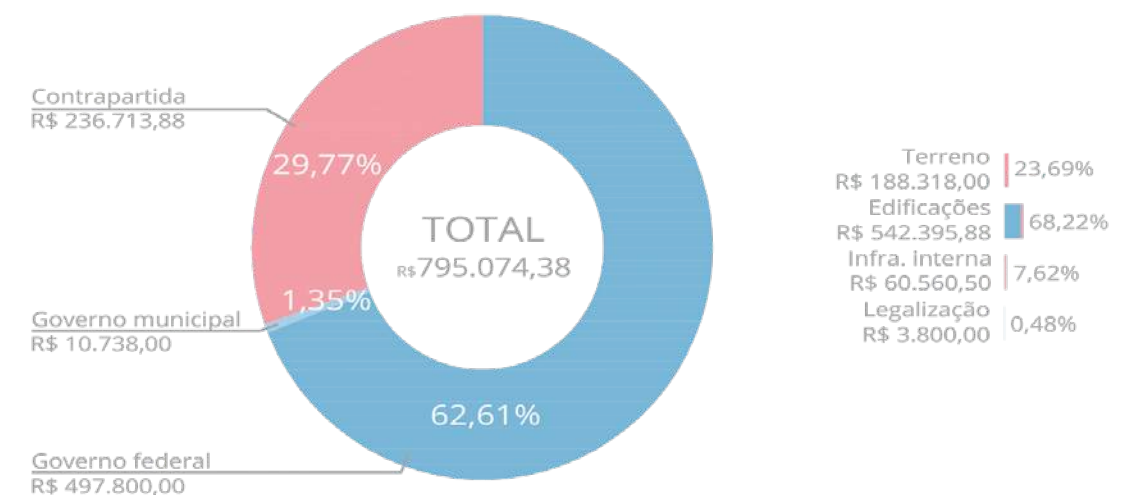
Programa: Crédito Solidário
Modalidade de contratação: PF - aquisição do terreno e construção
Método de projeto com a coordenação: foi discutido entre os representantes das famílias, a EO e a Prefeitura, durante reuniões e assembleias
Método de projeto com as famílias: foi amplamente discutido durante reuniões e decidido em assembleia geral
Instâncias de elaboração: CAO + CRE
Instâncias de aprovação: Apresentação do projeto em reuniões, comissões e assembleias; e documentações em parceria com a prefeitura municipal
Tempo de projeto: 48 meses
Tempo de aprovação: 12 meses

IMPLANTAÇÃO

● edificação ● lote ● pedestres ● viário



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100



Área total
65,25 m²



Área de varredura
53,32 m²



Área do lote
150,00 m²



Custo/UH
R\$ 31.802,98



Custo/m²
487,40 R\$/m²



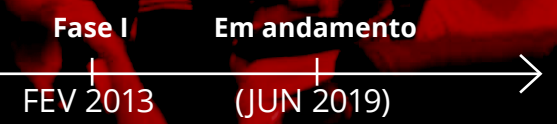
Projeto Santa Terezinha III

Taboão da Serra (SP)

Associação por Moradia Família Feliz de Taboão da Serra e Adjacências
 Associação Habitacional do Bem Viver de Taboão da Serra
 Rua Alberto José 480, esquina com a Rua Isabel Sória Mainardes - Jardim Salete, Taboão da Serra-SP.
 500 apartamentos

Assessoria técnica: Ambiente Arquitetura
Tipo de empreendimento: conjunto habitacional em condomínio vertical
Área do terreno: 9.412,13 m²
Área construída: 44.994,14 m²
TO (projeto): 24,00%
CA (projeto): 4,78
CA máximo permitido: 5,00

Área de lazer: áreas externas + quadra poliesportiva
Estacionamento: 90 vagas (auto) + 11 vagas (moto)
Zoneamento: ZEIS-2



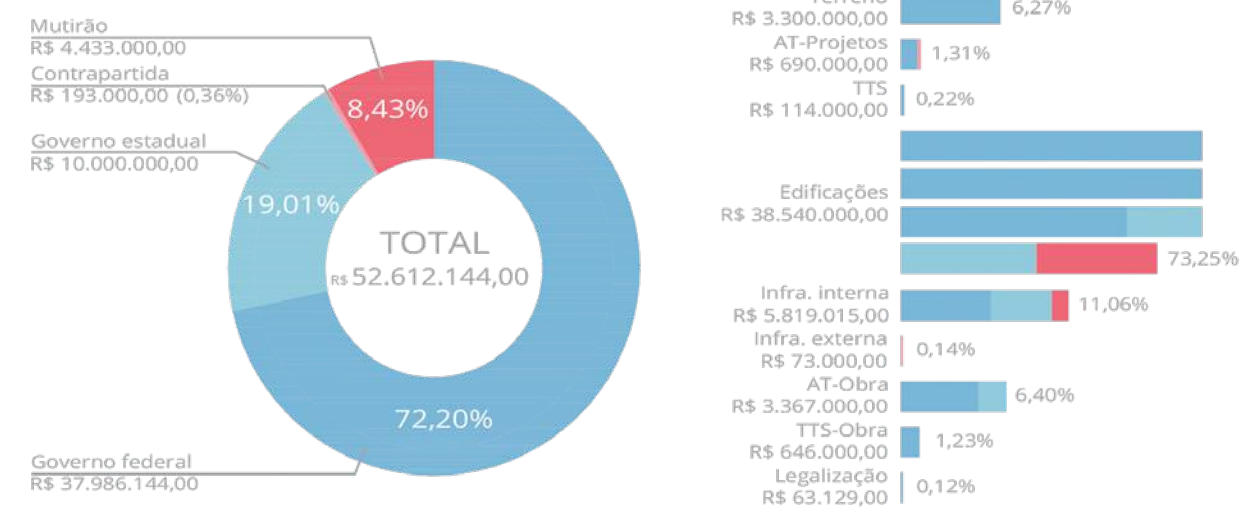
AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases
Método de projeto com a coordenação: no projeto Santa Terezinha é composto por 2 associações e para definir qualquer ação, foi necessário considerar atividades em comum. As primeiras discussões sobre projetos foram com as coordenações das duas associações juntas. Como material de apoio a assessoria utilizou plantas, apresentações em Power Point e elaboração de maquete. Como encaminhamento as reuniões com a coordenação, resultaram num projeto integrado, comum as duas associações submetido posteriormente a Assembleia Geral em conjunto.
Método de projeto com as famílias: a partir das diretrizes encaminhadas nas reuniões com a coordenação uma primeira proposta de projeto foi apresentada em assembleia. Até a definição da proposta final outras reuniões foram necessárias, sempre priorizando desenvolver o projeto sob a perspectiva das famílias participantes, considerando seus anseios e prioridades. Fez parte das discussões a compreensão de custos e da legislação vigente para qualificar o rumo das decisões. A proposta final foi aprovada em Assembleia Geral.
Questões trazidas pelas famílias: foi trazida pelas famílias a preocupação com o número de vagas de garagem, localização da varanda, a possibilidade de um terceiro quarto e a necessidade de uma área de recreação para crianças. A maior parte das questões abordadas conseguiu ser contemplada no projeto.
Tempo de aprovação: em processo (desde janeiro de 2015)

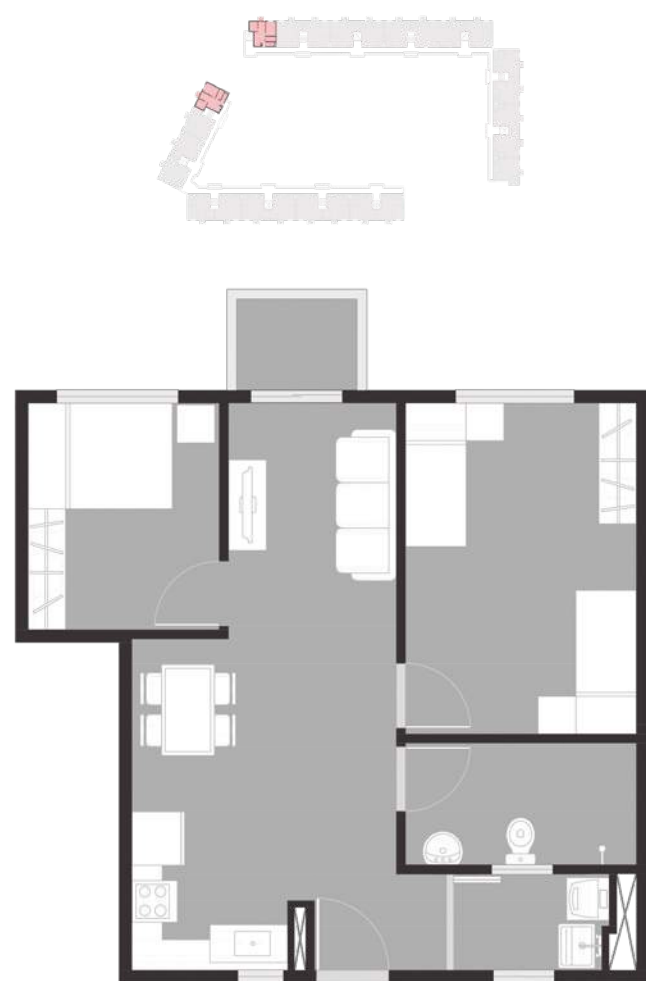
IMPLANTAÇÃO



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total
60,09 m²

Área de varredura
53,20 m²

Fração ideal
80,78 m²

Custo/UH
R\$ 105.224,29

Custo/m²
1.751,11 R\$/m²



Grupo Esperança

Rio de Janeiro (RJ)

União por Moradia Popular do Rio de Janeiro (UMP-RJ)

Rua Frei Rodovalho, rua Projetada D, Colônia Juliano Moreira, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ

70 casas térreas



Assessoria técnica: Fundação Bento Rubião

Tipo de empreendimento: loteamento

Área do terreno: 5.895,00 m²

Área construída: 3.360,00 m²

TO (projeto): 49,15%

TO (município): 60,00%

CA (projeto): 0,57

CA máximo permitido: 1,00

Equipamentos comunitários: há

terreno para construção de cento comunitário (741,82 m²)

Área de lazer: praças (2.298,97 m²), com quadra e brinquedos para crianças.

Estacionamento: 24 vagas

Zoneamento: Área especial de Interesse Social da Colônia Juliano Moreira



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade: PF - construção em terreno próprio (doação SPU)

Método de projeto com a coordenação:

reuniões semanais com a coordenação do grupo e representantes da UMP-RJ com participação em todas as reuniões na prefeitura, SPU, Caixa, e articulação conjunta nos espaços institucionais ConCidades, GT Terras.

Método de projeto com as famílias: reuniões

em cada etapa do projeto desde a escolha dos terrenos, elaboração e dinâmica com planta em escala natural com papel higiênico; diversas discussões para definir prioridades do orçamento encaminhado para a Caixa e depois na escolha dos materiais economia na fase de obra.

Foi previsto no PTTS que o grupo definisse os critérios para a escolha das casas, compatíveis com a fase de execução do revestimento interno no cronograma de obras, de forma que cada família já sabia qual seria sua casa e pôde fazer suas escolhas."

Instâncias de elaboração: além da coordenação que acompanhou todas as etapas, houve no início uma comissão para busca de terrenos. A CAO, durante a obra fez um gabarito que facilitou a participação da mão de obra mutirante.

Instâncias de aprovação: assembleias gerais

Questões trazidas pelas famílias: a partir da demanda das famílias foi construído muro de divisão das casas com economia da obra; instalação hidráulica para aquecimento solar e reuso da água, pois não estavam previstos no orçamento.

Tempo de projeto: 24 meses

Tempo de aprovação: 36 meses

IMPLANTAÇÃO

● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● permeável

01 - área para centro comunitário | 02 - praça | 03 - equipamentos de ginástica | 04 - arena | 05 - parquinho | 06 - quadra de vôlei | 07 - lotes comerciais

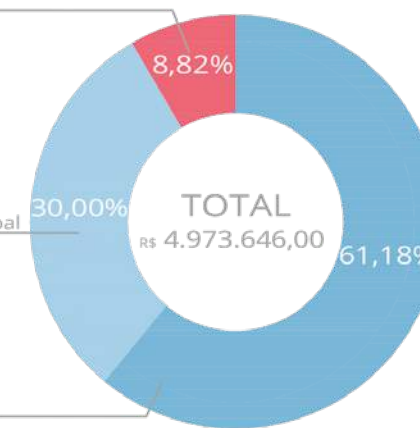


CUSTOS

Mutirão
R\$ 438.851,00

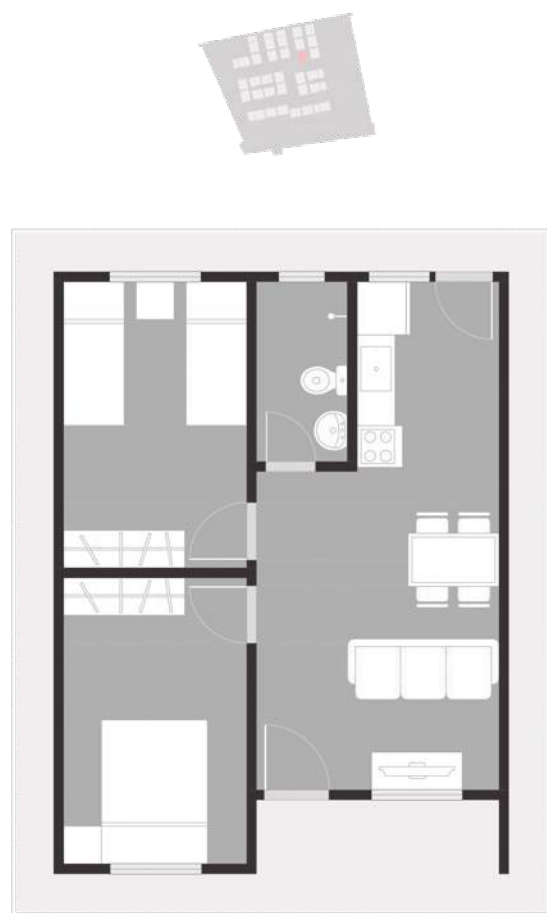
Governo municipal
R\$ 1.492.300,00

Governo federal
R\$ 3.042.495,00



AT-Projetos R\$ 95.899,00	1,93%
Edificações R\$ 3.227.685,00	64,90%
Infra. externa R\$ 1.492.300,00	30,00%
AT-Obra R\$ 127.221,00	2,56%
TTS-Obra R\$ 17.500,00	0,35%
Legalização R\$ 12.861,00	0,26%

TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total
48,00 m²

Área de varredura
42,83 m²

Custo/UH
R\$ 71.052,09

Custo/m²
1.480,25 R\$/m²



Padre Antonio Revers

São Gonçalo (RJ)

Associação Habitacional de São Pedro de Alcântara
Estrada da Meia Noite, 3000, Ipiúba, São Gonçalo - RJ
85 casas térreas geminadas



Assessoria técnica: Arche
Tipo de empreendimento: condomínio de casas geminadas
Área do terreno: 31.515,00 m²
Área construída: 4.664,22,58 m²
TO (projeto): 14,67%
TO (município): 60,00%
CA (projeto): 0,15
CA máximo permitido: 1,00

Equipamentos comunitários: centro comunitário (385 m²) + área externa coberta
Área de lazer: praça de lazer (2380 m²), com horta comunitária, playground, área de picnic e academia para a terceira idade. Há ainda mais 4 praças menores, arborização no canal, pista de caminhada e mirante
Estacionamento: individualizado



AUTOGESTÃO

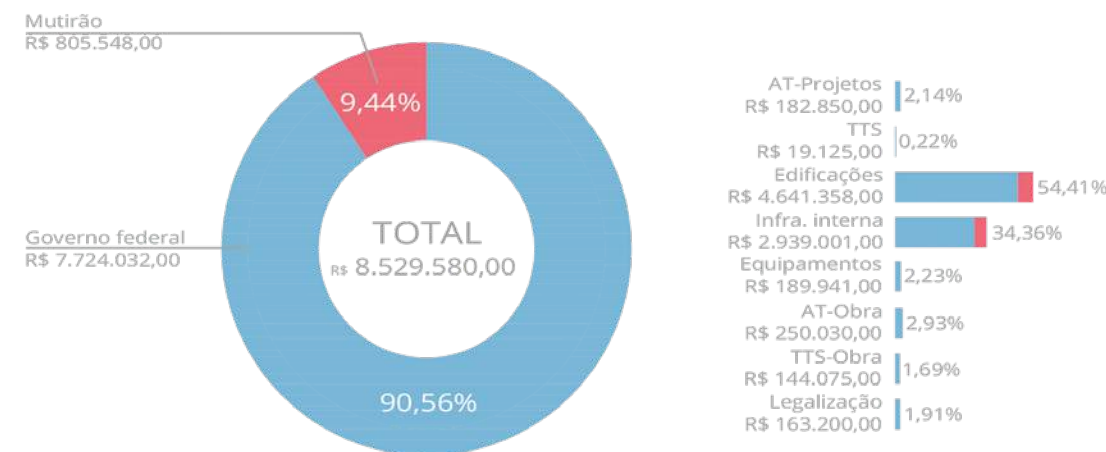
Programa: MCMV-E
Modalidade: PJ - projeto e construção em terreno próprio em 2 fases
Método de projeto com a coordenação: discussão de estratégias e preparatórias para a assembleia; reuniões semanais, elaboração de materiais didáticos quando necessários.
Método de projeto com as famílias: discussão de todas as etapas e fases, através de dinâmicas de trabalho em grupo, formação de comissões; apresentação de slides e vídeo
Instâncias de elaboração: a coordenação acompanha e discute a elaboração dos projetos
Instâncias de aprovação: assembleias gerais
Questões trazidas pelas famílias: do projeto anterior elaborado e que foi modificado: a porta do banheiro que dava para a sala; janelas de madeira; a ampliação futura de quartos.
Tempo de projeto: 12 meses
Tempo de aprovação: em processo (desde 2013)

IMPLANTAÇÃO

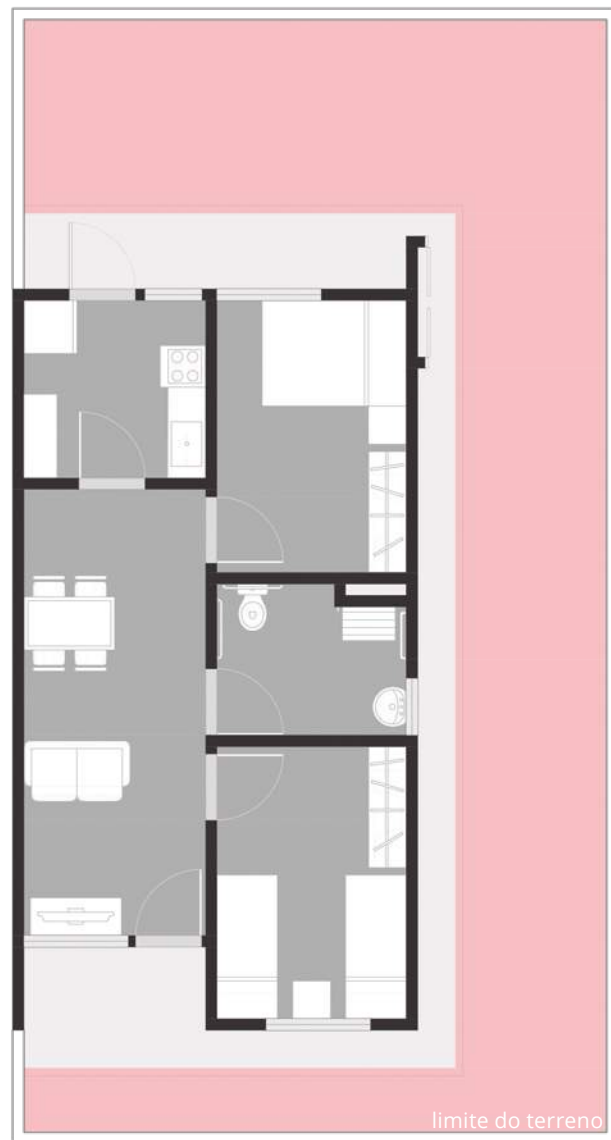
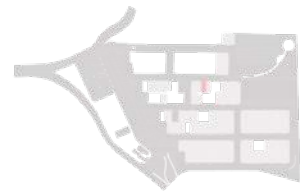
● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● água ● APP ● permeável ○
01 - praça/ETE | 02 - horta+compostagem | 03 - parquinho | 04 - academia da terceira idade | 05 - área p/ piequenique | 06 - mirante



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100



Área total	Área de varredura	Área média do lote	Custo/UH	Custo/m²
50,10 m ²	45,15 m ²	120,00 m ²	R\$ 100.348,00	2.002,95 R\$/m ²

Condomínio das Magueiras

Salvador (BA)

Associação de Moradores de Cajaieiras e Adjacências (AMCA)

Avenida Aliomar Baleeiro, 999, Fazenda Grande IV, Salvador, Bahia

312 casas assobradadas

Assessoria técnica: Marli Carrara; Candida Sampaio (PTS); Francisco Cordeiro; Juraci Cordeiro Junior (eng.)

Tipo de empreendimento: conjunto habitacional

Área de lazer: parque infantil + aparelhos de ginástica

Área verde/APP: 10 mil m² (APA)

Zoneamento: Zona de Expansão Urbana



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PF - aquisição do terreno e construção

Método de projeto com a associação: decisões diárias tomadas pelos membros da CRE e CAO; decisões amplas, deliberadas em assembleia geral mensal

Tempo de elaboração: 36 meses

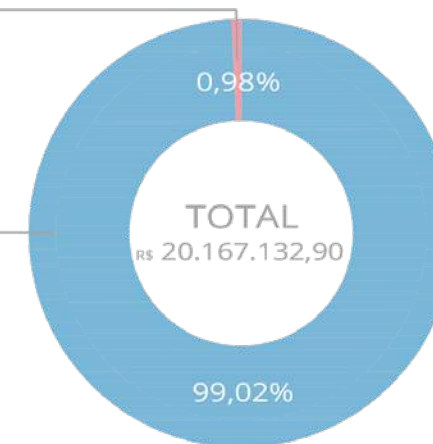
Tempo de aprovação: 36 meses



CUSTOS

Contrapartida
R\$ 198.000,00

Governo federal
R\$ 19.969.132,90



Terreno	R\$ 1.000.000,00	4,96%
Edificações	R\$ 15.287.000,00	75,80%
AT-Projetos	R\$ 1.605.060,72	0,82%
TTS	R\$ 399.360,00	1,98%
Infra. interna	R\$ 1.888.590,29	9,36%
Equipamentos	R\$ 184.888,89	0,92%
AT-Obra	R\$ 1.040.700,72	5,16%
Legalização	R\$ 201.593,00	1,00%

Residencial Zulmira Barros

Salvador (BA)

Associação de Moradores de Caxaieiras XI e Adjacências (AMCA)

Avenida Aliomar Baleeiro, KM 10, Fazenda Grande IV, Salvador, Bahia

300 apartamentos

Assessoria técnica:

Elisabete Cardoso Palmeira;
Lola Medeiros Neto Ribeiro

Tipo de empreendimento:

conjunto habitacional

Equipamentos comunitários:

centro comunitário;

Área de lazer:

praças ao ar livre



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a associação: decisões diárias tomadas pelos membros da CRE e CAO; decisões amplas, deliberadas em assembléia geral mensal

Tempo de elaboração: 36 meses

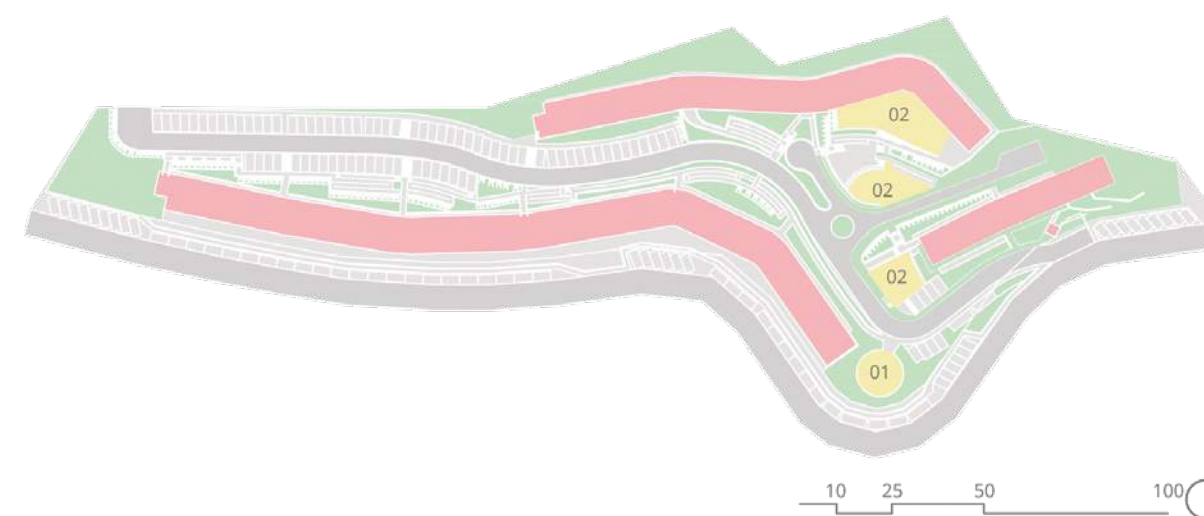
Tempo de aprovação: 36 meses



IMPLANTAÇÃO

● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável

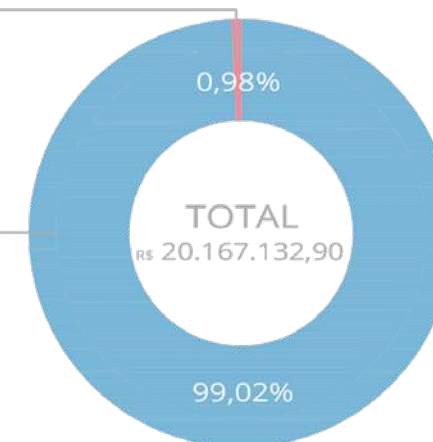
01 - praça/ETE | 02 - horta+compostagem | 03 - parquinho | 04 - academia da terceira idade | 05 - área p/ piequenique | 06- mirante



CUSTOS

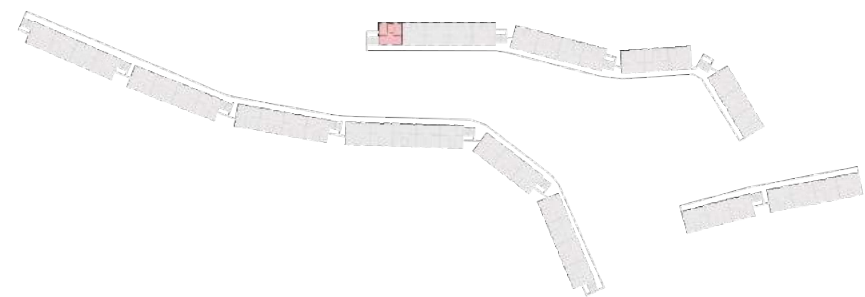
Contraparte
R\$ 198.000,00

Governo federal
R\$ 19.969.132,90



Terreno	R\$ 1.000.000,00	4,96%
Edificações	R\$ 15.287.000,00	75,80%
AT-Projetos	R\$ 1.605.060,72	0,82%
TTS	R\$ 399.360,00	1,98%
Infra. interna	R\$ 1.888.590,29	9,36%
Equipamentos	R\$ 184.888,89	0,92%
AT-Obra	R\$ 1.040.700,72	5,16%
Legalização	R\$ 201.593,00	1,00%

TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total
49,81 m²

Área de varredura
43,86 m²

Custo/UH
R\$ 67.223,77

Custo/m²
1.349,60 R\$/m²



Alto do Moura I e II

Caruaru (PE)

Associação de Apoio aos Sem Teto da Região Nordeste (AAST)

Rua São Sebastião, 200, Alto do Moura, Caruaru - PE

206 casas térreas (98 etapa I + 108 etapa II)



Assessoria técnica: Eng. Daniel Andrade Girão (Habitat Para a Humanidade)
Tipo de empreendimento: loteamento
Área do terreno: 44.158,77 m²
Área construída: 9.146,40 m²
TO (projeto): 20,0%
CA (projeto): 0,20
CA máximo permitido: 2,00

Área de lazer: praça (especificar)
Equipamentos comunitários: Conta com área doada pela SPU onde se pretende construir espaço de formação política para a associação
Área verde/APP: 3.093,10 m²
Estacionamento: Individualizado + bicicletários
Zoneamento: Eixo de Atividades Múltiplas



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PF - construção em terreno próprio (doação SPU)

Método de projeto com a associação: nossa metodologia teve viés de uma proposta de promoção, sensibilização, mobilização e capacitação da população beneficiária, de forma a contribuir para a melhoria da qualidade de vida e das condições de habitabilidade e sustentabilidade do conjunto, através de um trabalho dinâmico e participativo.

Método de projeto com as famílias: reuniões para apresentação e esclarecimentos do projeto e seus trâmites de contratação; oficinas sobre direito à cidade e de capacitação das comissões de acompanhamento do projeto

Instâncias de elaboração: coordenação executiva da entidade; CAO; CRE; Comissão de Remanejamento; elaboração de relatórios mensais

Instâncias de aprovação: a comissão executiva da entidade é a instância maior que dialoga com as demais partes participantes, rementendo deliberações às famílias quando necessário

Questões trazidas pelas famílias: mutirões de limpeza com colaboração de todos; materiais de acabamento e pintura. Todas as questões foram atendidas no projeto



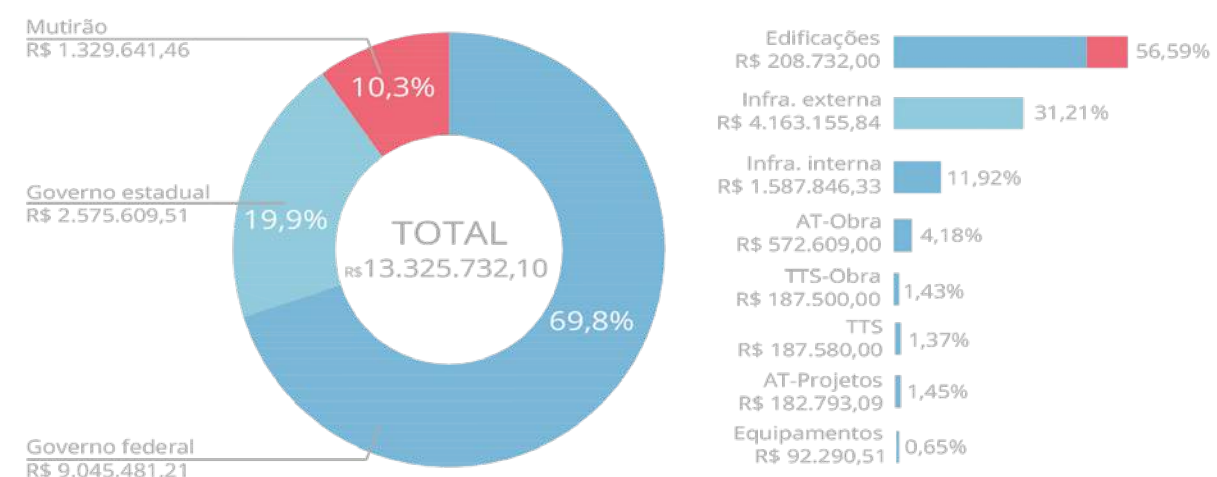
IMPLANTAÇÃO

● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● água ● APP ● permeável

01 - equipamento comunitário



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total
44,38 m²

Área de varredura
35,62 m²

Área do lote
161,00 m²

Custo/UH
R\$ 64.688,02

Custo/m²
1.457,59 R\$/m²



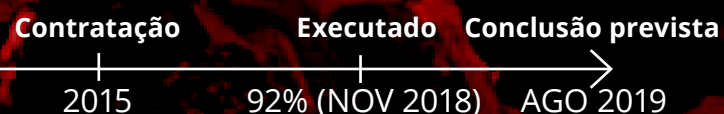
Júlia Beatriz

Olinda (PE)

Associação de Apoio aos Sem Teto da Região Nordeste (AASST)
Rua Trinta e Oito, lote 03, quadra 59-A, Rio Doce, Olinda - PE
224 apartamentos (térreo + 03)

Assessoria técnica: Brasfort Engenharia
Tipo de empreendimento: conjunto habitacional
Área do terreno: 9.280,00 m²
Área construída: 12.833,58 m²
TO (projeto): 27,12%
CA (projeto): 1,38
CA máximo permitido: 1,50

Equipamentos comunitários: espaço comunitário interno ao condomínio para festejo e reuniões
Área de lazer: centro comunitário (136 m²)
Estacionamento: 34 vagas para automóveis e motocicletas (534,00) m²
Zonamento: Zona de Consolidação da Ocupação (ZCO 01)



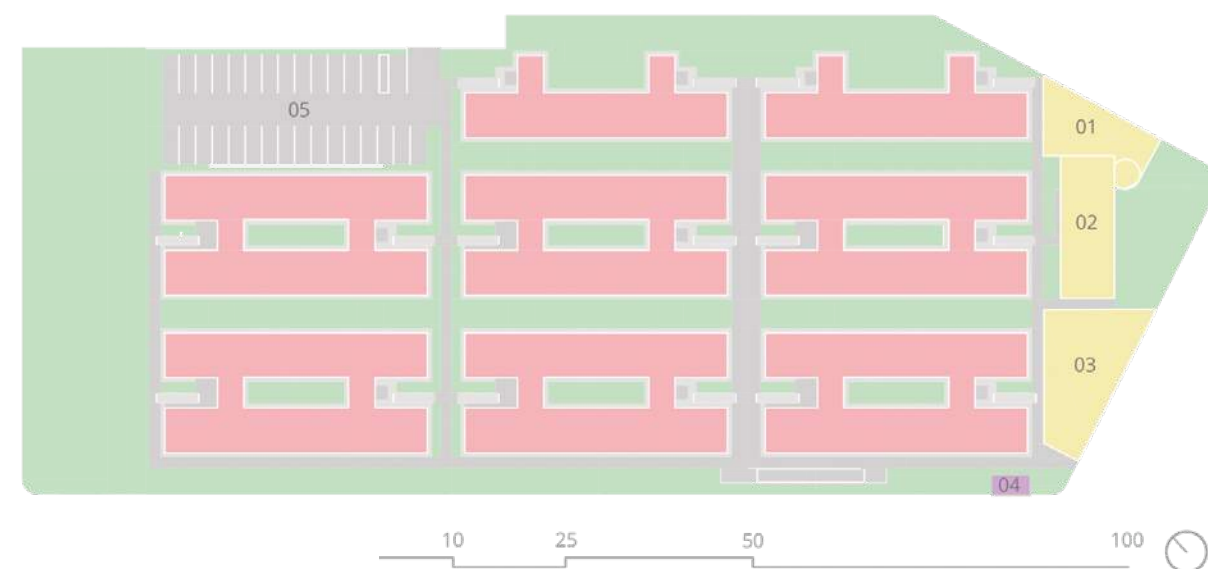
AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - construção em terreno próprio (doação do governo estadual)
Método de projeto com a associação: nossa metodologia teve viés de uma proposta de promoção, sensibilização, mobilização e capacitação da população beneficiária, de forma a contribuir para a melhoria da qualidade de vida e das condições de habitabilidade e sustentabilidade do conjunto, através de um trabalho dinâmico e participativo
Método de projeto com as famílias: reuniões para apresentação e esclarecimentos do projeto e seus trâmites de contratação; oficinas sobre direito à cidade e de capacitação das comissões de acompanhamento do projeto
Instâncias de elaboração: coordenação executiva da entidade; CAO; CRE; Comissão de Remanejamento; elaboração de relatórios mensais
Instâncias de aprovação: a comissão executiva da entidade é a instância maior que dialoga com as demais partes participantes, rementendo deliberações às famílias quando necessário

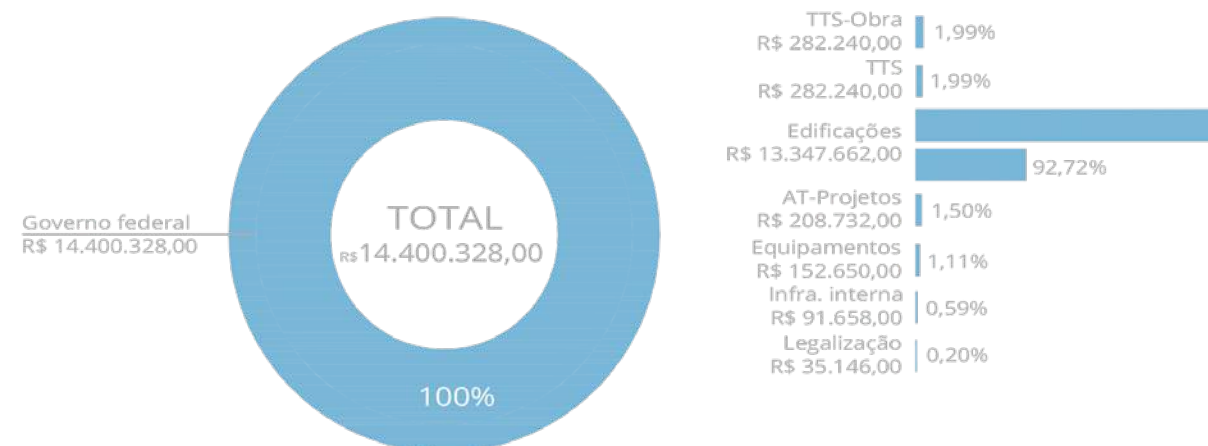


IMPLANTAÇÃO

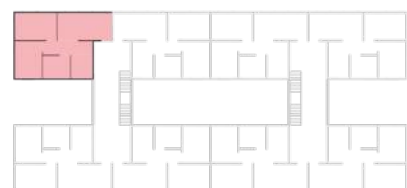
● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável
01 - área de ginástica | 02 - centro comunitário | 03 - estacionamento | 04 - lixeira



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100



Área total
47,01 m²



Área de varredura
42,83 m²



Fração ideal
88,43 m²



Custo/UH
R\$ 64.287,18



Custo/m²
1.367,52 R\$/m²



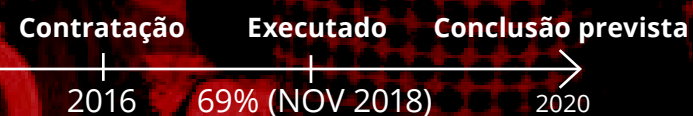
Lagoa do Ouro

Lagoa do Ouro (PE)

Associação de Apoio aos Sem Teto da Região Nordeste (AAST)
Igapó, distrito de Lagoa do Ouro - PE
144 casas térreas (100 em construção)

Assessoria técnica: Elifas Maximínio
Tipo de empreendimento: loteamento
Área do terreno: 45.770,00 m²
Área construída: 12.833,58 m²
TO (projeto): 28,00%
CA (projeto): 0,28
Área de lazer: centro comunitário

Equipamentos comunitários: área reservada, sem uso específico em projeto (2.380,00 m²)
Área verde: 9.438,43 m²
Estacionamento: individualizado
Zonamento: zona de expansão urbana



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - construção em terreno próprio (doação da Prefeitura)

Método de projeto com a associação: nossa metodologia teve viés de uma proposta de promoção, sensibilização, mobilização e capacitação da população beneficiária, de forma a contribuir para a melhoria da qualidade de vida e das condições de habitabilidade e sustentabilidade do conjunto, através de um trabalho dinâmico e participativo.

Método de projeto com as famílias: reuniões para apresentação e esclarecimentos do projeto e seus trâmites de contratação; oficinas sobre direito à cidade e de capacitação das comissões de acompanhamento do projeto

Instâncias de elaboração: coordenação executiva da entidade; CAO; CRE; Comissão de Remanejamento; elaboração de relatórios mensais

Instâncias de aprovação: a comissão executiva da entidade é a instância maior que dialoga com as demais partes participantes, rementendo deliberações às famílias quando necessário

Tempo de projeto: 48 meses

Tempo de aprovação: 12 meses

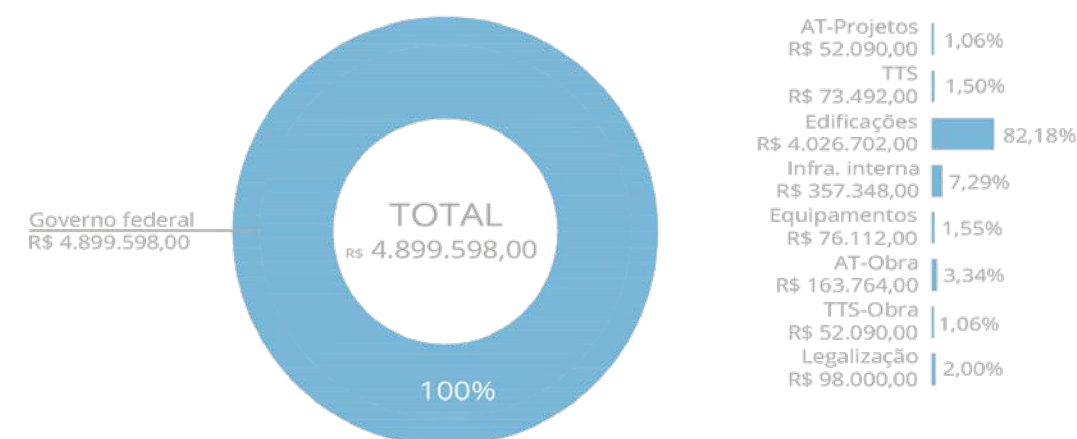


IMPLANTAÇÃO

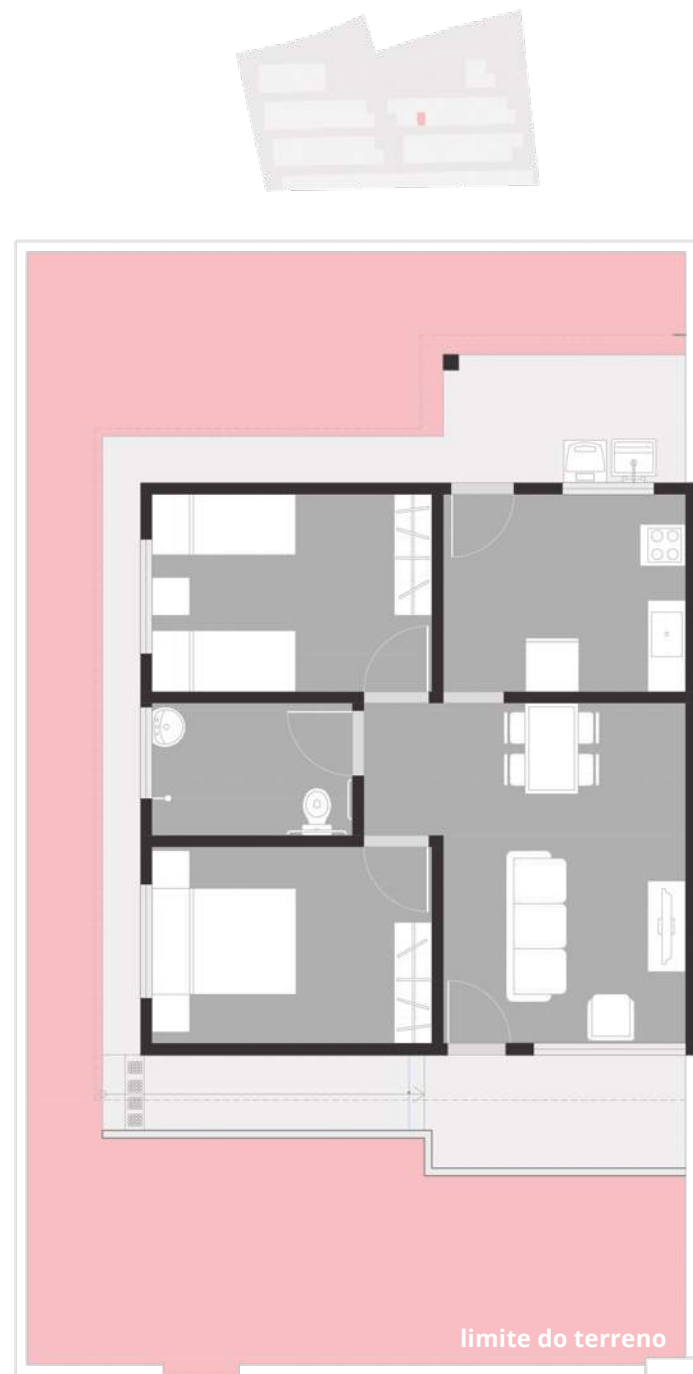
● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● permeável
01 - equipamentos comunitários



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100



Área total
55,51 m²



Área de varredura
49,20 m²



Área do lote
131,33 m²



Custo/UH
R\$ 48.995,98



Custo/m²
882,65 R\$/m²



Nossa Prata

(etapas III, VI e VII)
Paulista (PE)

Associação de Apoio aos Sem Teto da Região Nordeste (AAST)
Avenida Vinicius de Moraes, bairro Maranguape II, Paulista/PE.
570 casas sobrepostas (150 EIII + 204 EVI + 216 EVII)



Tipo de empreendimento: loteamento
Área do terreno: 180.103 m²
Área construída: 28.696,40 m²
6.021,18 m² (E-III) + 11.025,42 m² (E-VI) + 11.649,94 m² (E-VII)

Equipamentos comunitários: associação de moradores; creche
Estacionamento: coletivo
Zoneamento: Zona de Média Densidade 2 (ZMD 2)



AUTOGESTÃO

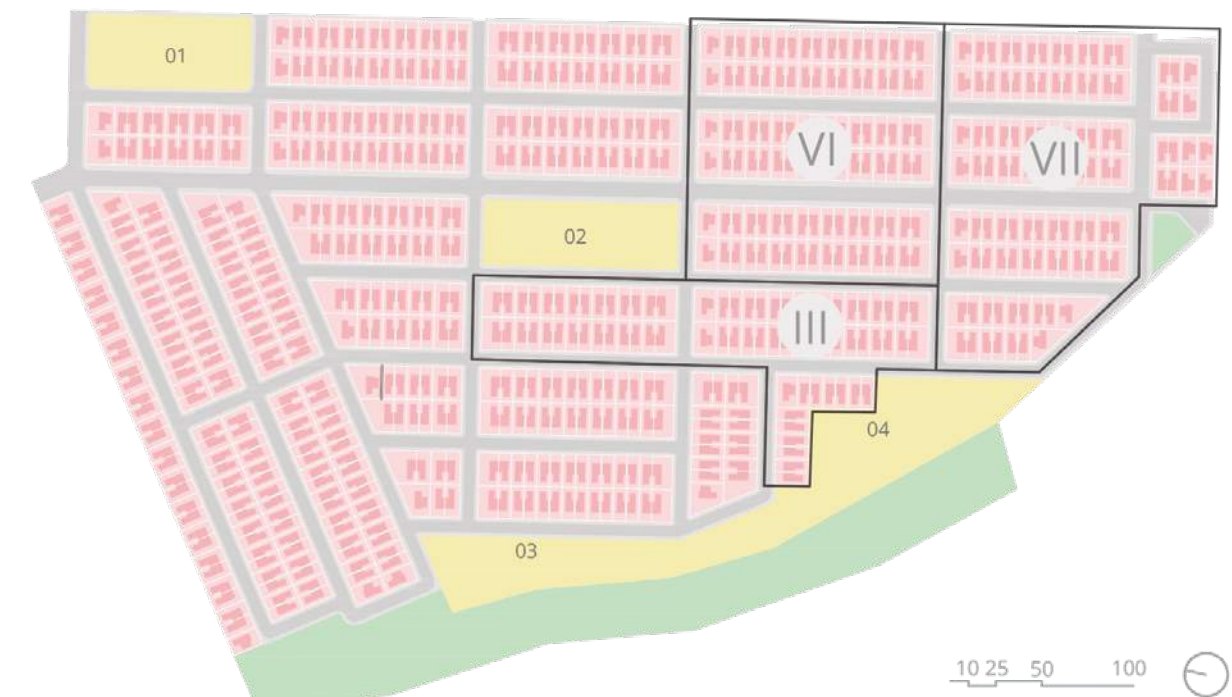
Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PF - construção em terreno próprio (doação da prefeitura)
Método de projeto com a associação: nossa metodologia teve viés de uma proposta de promoção, sensibilização, mobilização e capacitação da população beneficiária, de forma a contribuir para a melhoria da qualidade de vida e das condições de habitabilidade e sustentabilidade do conjunto, através de um trabalho dinâmico e participativo.
Método de projeto com as famílias: reuniões para apresentação e esclarecimentos do projeto e seus trâmites de contratação; oficinas sobre direito à cidade e de capacitação das comissões de acompanhamento do projeto
Instâncias de elaboração: coordenação executiva da entidade; CAO; CRE; Comissão de Remanejamento; elaboração de relatórios mensais
Instâncias de aprovação: a comissão executiva da entidade é a instância maior que dialoga com as demais partes participantes, rementendo deliberações às famílias quando necessário



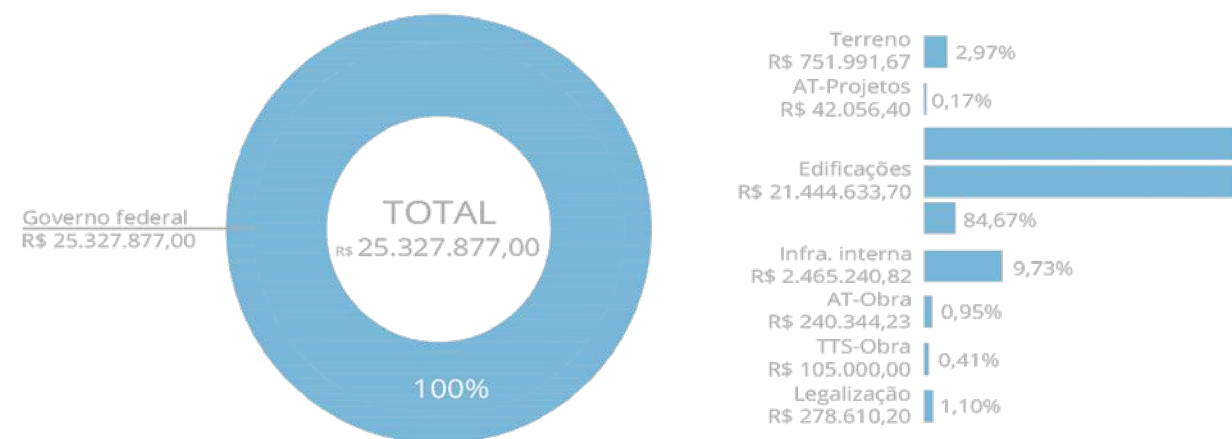
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● permeável

01 - creche | 02 - escola | 03 - centro de triagem | 04 - projeto de piscicultura







CUSTOS



TIPOLOGIAS







Tipologia I (fase III) - 144 unidades | 1:100

			
Área total	Área de varredura	Custo/UH	Custo/m²
40,15 m²	33,51 m²	R\$ 35.440,05	882,70 R\$/m²







Tipologia I (fases VI e VII) - 404 unidades | 1:100

			
Área total	Área de varredura	Custo/UH	Custo/m²
54,24 m²	47,36 m²	R\$ 47.877,64	882,70 R\$/m²







Tipologia II (fase III) - 06 unidades | 1:100

			
Área total	Área de varredura	Custo/UH	Custo/m²
39,71 m²	32,32 m²	R\$ 35.052,01	882,70 R\$/m²



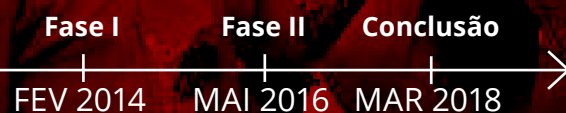
Tipologia II (fases VI e VII) - 16 unidades | 1:100

			
Área total	Área de varredura	Custo/UH	Custo/m²
47,65 m²	41,36 m²	R\$ 42.060,65	882,70 R\$/m²

Residencial Magno Cruz I e II

São José de Ribamar (MA)

Associação Estadual de Apoio à Moradia Popular
Rua Janguara, S/N São José dos Índios, São José de Ribamar-MA
400 casas térreas



Assessoria técnica: Arq. Marcelo Farias
Tipo de empreendimento: conjunto habitacional
Área do terreno: 45.833,91 m²
Área construída: 19.200,00 m²
TO (projeto): 49,00%
CA (projeto): 0,49

Área de lazer: parquinho + quadra
Equipamentos comuns: centro comunitário
Estacionamento: Individualizado
Zoneamento: Zona Especial de Interesse Social



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases
Método de projeto com a associação: foram realizadas reuniões plenárias com utilização de plantas e mapas para embasar
Instâncias de elaboração: CAO + comissão de representantes do movimento + comissões de mobilização
Instâncias de aprovação: coordenação da entidade; aprovação em plenária
Questões trazidas pelas famílias: área de serviço anexa (incluída no projeto) e cozinha americana (descartada)
Tempo de elaboração: 48 meses



IMPLANTAÇÃO

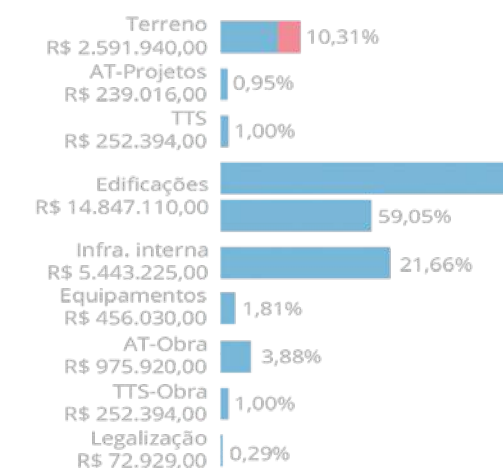
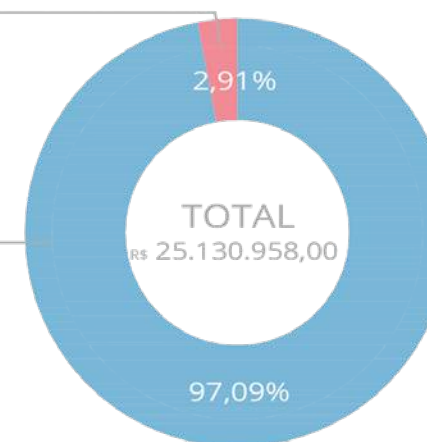
● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável
01 - estação de tratamento de esgoto | 02 - parquinho | 04 - área de lazer + quadra | 05 - área institucional



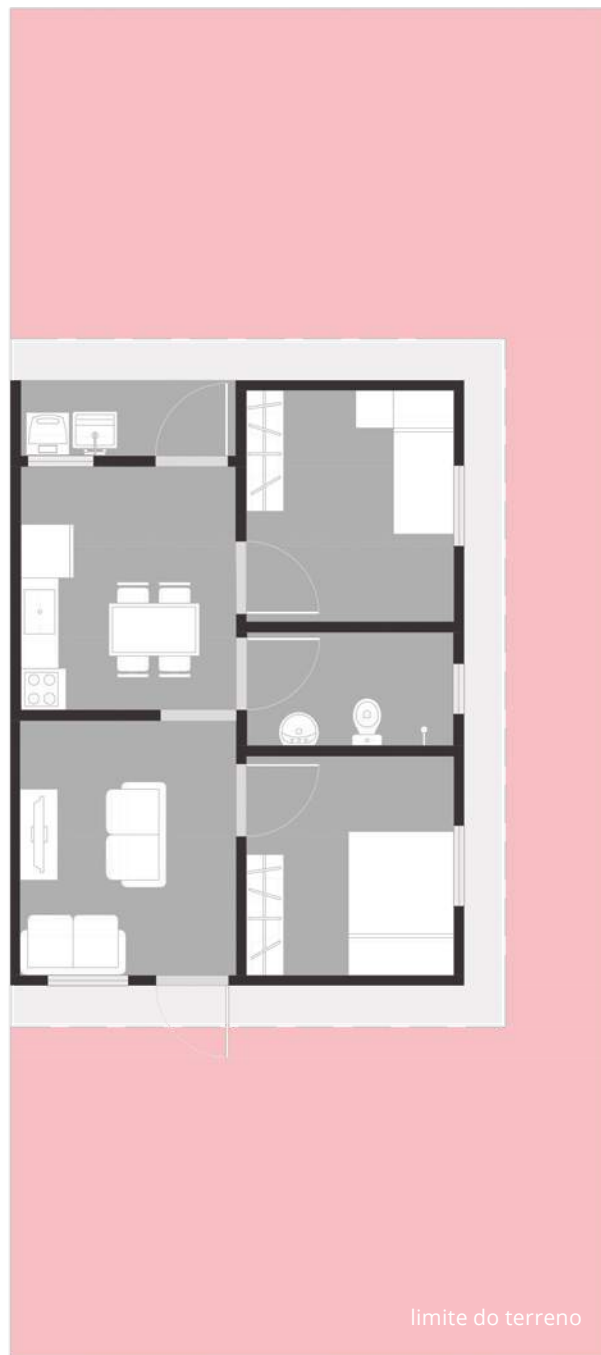
CUSTOS

Contrapartida
R\$ 731.940,00

Governo federal
R\$ 24.399.018,00



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total
48,00 m²

Área de varredura
42,78 m²

Área do lote
136,43 m²

Custo/UH
R\$ 62.827,40

Custo/m²
1.308,90 R\$/m²



Alcir Mattos

Goiânia (GO)

Movimento Pela Reforma Urbana de Goiás (MRU-GO)

Rua F, Chácara 62/63, Setor Parque Tremendão, Goiânia-GO

184 casas sobrepostas



Assessoria técnica:
Arq. Marcos Aurélio Lopes de Arimatéa

Tipo de empreendimento:
condomínio de casas sobrepostas

Área do terreno: 24.846,00 m²

Área construída: 9.769,74 m²

TO (projeto): 20,81%

TO (município): 50,00%

CA (projeto): 0,39

CA máximo permitido: 1,00

Área de lazer: 5 áreas - playground e fitness (1.935,96m²) + salão de festas

Estacionamento: Individualizado

Zoneamento: Zona de Expansão Urbana - Área de Adensamento Básico



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a associação: reuniões permanentes com os representantes para atualização e discussão de estratégias

Método de projeto com as famílias: plenária para apresentação do projeto e solução de dúvidas

Instâncias de acompanhamento: o processo de aprovação foi acompanhado em conjunto com o de outro empreendimento da UEMP-GO, para fortalecimento do pleito

Tempo de elaboração: 36 meses

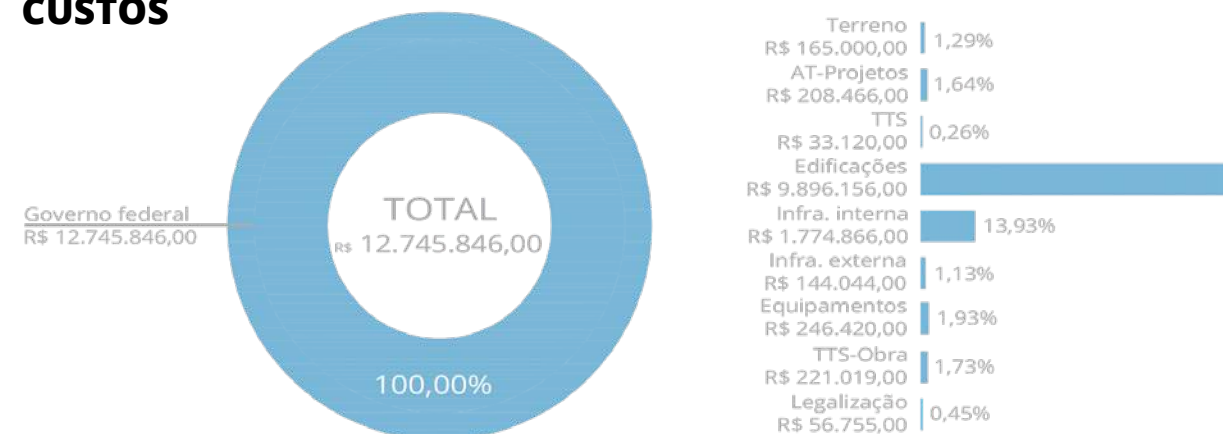
Tempo de aprovação: 18 meses



Tipologia única | Térreo | 1:100

Área total	Área de varredura	Custo/UH	Custo/m²
50,65 m ²	44,77 m ²	R\$ 69.270,90	1.367,64 R\$/m ²

CUSTOS



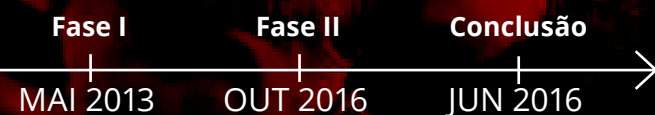
Condomínio Residencial Lagoa Quente II

Caldas Novas (GO)

União Municipal por Moradia Popular de Caldas Novas (UMMP-CN)
 Av. presidente Deodoro da Fonseca qd. 53 lote 01R
 75 casas térreas

Assessoria técnica: Eng. Fabrício Congçalves Cavalcante
Tipo de empreendimento: conjunto habitacional
Área do terreno: 23.258,90 m²
Área construída: 3.611,25 m²

TO (projeto): 15,52%
CA (projeto): 0,15
Área de lazer: parque infantil + quistes
Estacionamento: Individualizado
Zoneamento: Zona de Expansão Urbana



AUTOGESTÃO

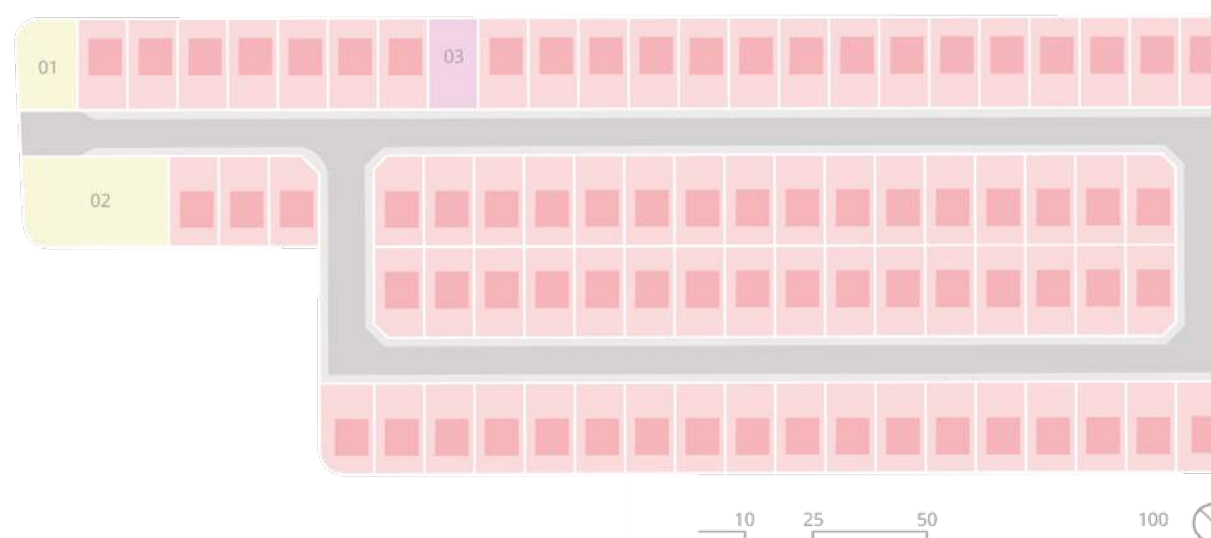
Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases
Método de projeto com a associação: seminários, treinamentos, reuniões, revistas e vídeos
Método de projeto com as famílias: reuniões, treinamentos, seminários, visitas a outros projetos e discussão
Instâncias de elaboração: CAO, treinamentos com profissionais de arquitetura e engenharia
Questões trazidas pelas famílias: Instalações elétricas; coleta interna de lixo
Tempo de elaboração: 12 meses
Tempo de aprovação: 16 meses



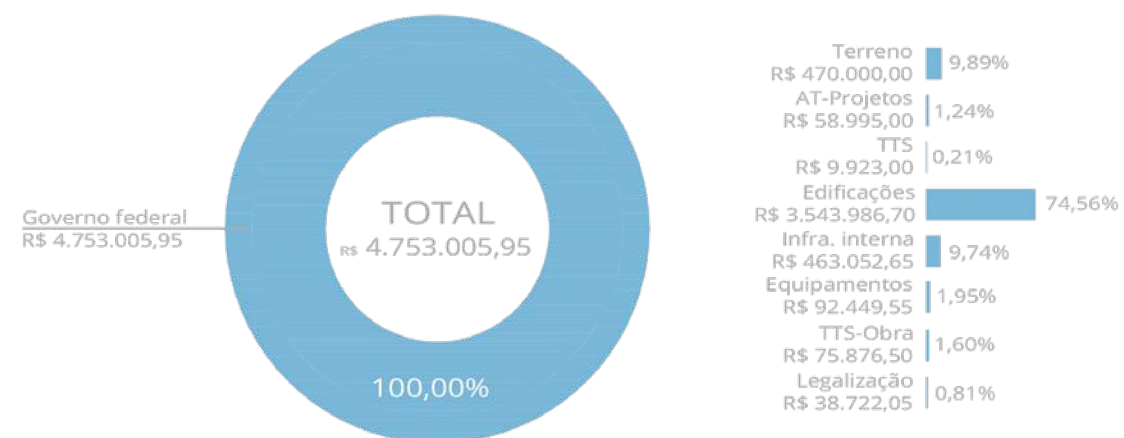
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura

01 - área comum | 02 - centro comunitário + quiosque + cooperativa | 03 - sistema de abastecimento de água



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total 45,09 m ²	Área de varredura 40,02 m ²	Área do lote 220,00 m ²	Custo/UH R\$ 63.373,41	Custo/m² 1.405,49 R\$/m ²



Empreendimento Residencial Prado Ferreira III

Prado Ferreira (PR)

União por Moradia Popular do Paraná (UMP-PR)
Rua Marechal Cândido Rondo, S/N – Prado Ferreira - PR
19 casas térreas



Tipo de empreendimento: conjunto habitacional
Área do terreno: 3671,35 m²
Área construída: 923,00 m²
TO (projeto): 25,00%
TO (município): 70,00%

CA (projeto): 0,25
CA máximo permitido: 2,00
Estacionamento: individualizado
Zoneamento: Zona Especial de Interesse Social (ZEIS IIA)



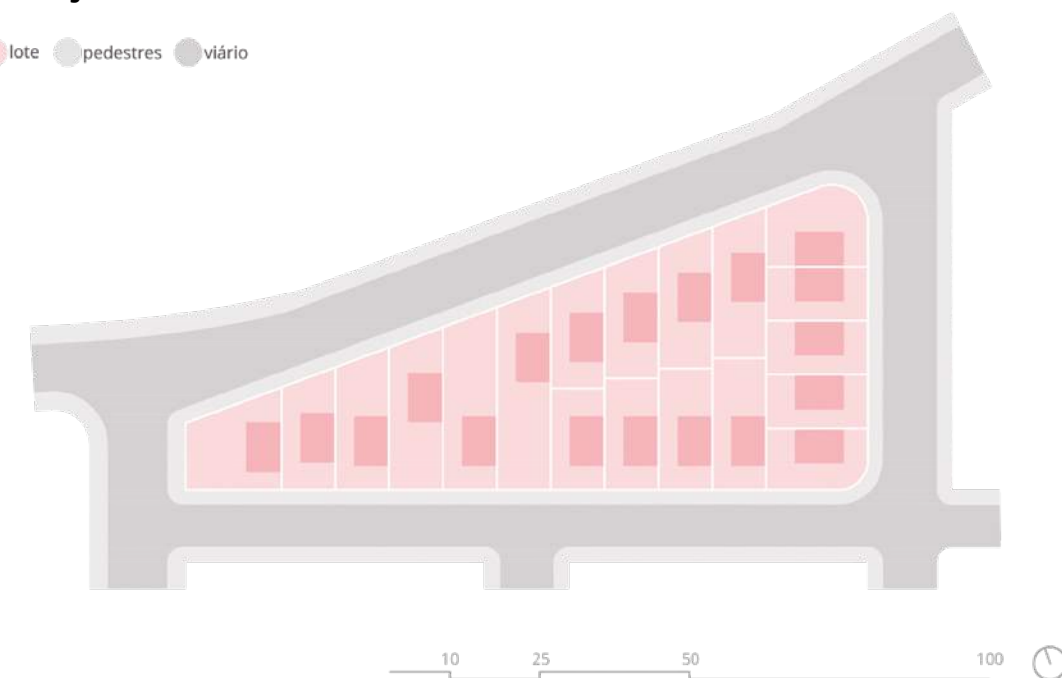
AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - construção em terreno próprio (doação da Prefeitura)
Método de projeto com a coordenação: foram feitas reuniões para discussão do melhor aproveitamento dos recursos na elaboração
Método de projeto com as famílias: reuniões para discussão de alocação das casas e posicionamento e aprovação da maior metragem de cada unidade habitacional
Instâncias de elaboração: CAO + CRE
Questões trazidas pelas famílias: aumento da metragem da unidade de 38m² para 48,6m²; mudança da estrutura do telhado, de madeira para steel frame; escolha dos modelos de revestimentos internos de cada UH
Tempo de projeto: 18 meses



IMPLANTAÇÃO

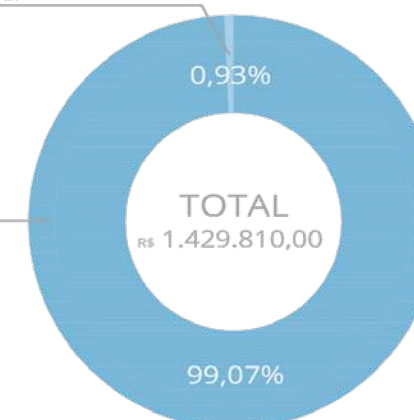
● edificação ● lote ● pedestres ● viário



CUSTOS

Governo municipal
R\$ 13.300,00

Governo federal
R\$ 1.416.510,00

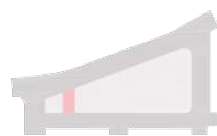


AT-Projetos	R\$ 12.000,00	0,84%
TTS	R\$ 2.000,00	0,14%
Edificações	R\$ 897.022,27	62,74%
Infra. interna	R\$ 309.367,00	21,64%
Infra. externa	R\$ 166.573,00	11,65%
AT-Obra	R\$ 15.012,73	1,05%
TTS-Obra	R\$ 13.965,00	0,98%
Legalização	R\$ 13.870,00	0,97%

TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100



Área total
48,60 m²

Área de varredura
44,80 m²

Área média do lote
192,94 m²

Custo/UH
R\$ 75.253,16

Custo/m²
1.548,42 R\$/m²



Bom Jardim III

Ipatinga (MG)

Associação Habitacional de Ipatinga (AHI)
Rua Suspiro, Bom Jardim, Ipatinga - MG
300 apartamentos



Assessoria técnica:
Piatto Consultoria e Projetos Ltda.
Tipo de empreendimento:
conjunto habitacional
Área do terreno: 20.000,00 m²
Área construída: 19.833,00 m²
TO (projeto): 19,70%
TO (município): 70,00%
CA (projeto): 1,00
CA máximo permitido: 2,00

Área de lazer: equipamentos de ginástica ao ar livre e 03 playgrounds
Equipamentos comuns: centro comunitário (298,37 m²)
Estacionamento: 118 vagas descobertas (1.534 m²)
Zoneamento: Zona Especial de Interesse Social (ZEIS IIA)



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases

Método de projeto com a coordenação: equipe de coordenação de núcleo; Técnico Social; plenárias com famílias participantes

Método de projeto com as famílias: equipe técnica de engenharia; equipe técnica social; grupo de discussão com representantes das famílias

Instâncias de elaboração: CAO e CRE; equipes técnicas social e de engenharia; beneficiários e familiares

Instâncias de aprovação: assembleia geral com famílias participantes

Tempo de projeto: 6 meses

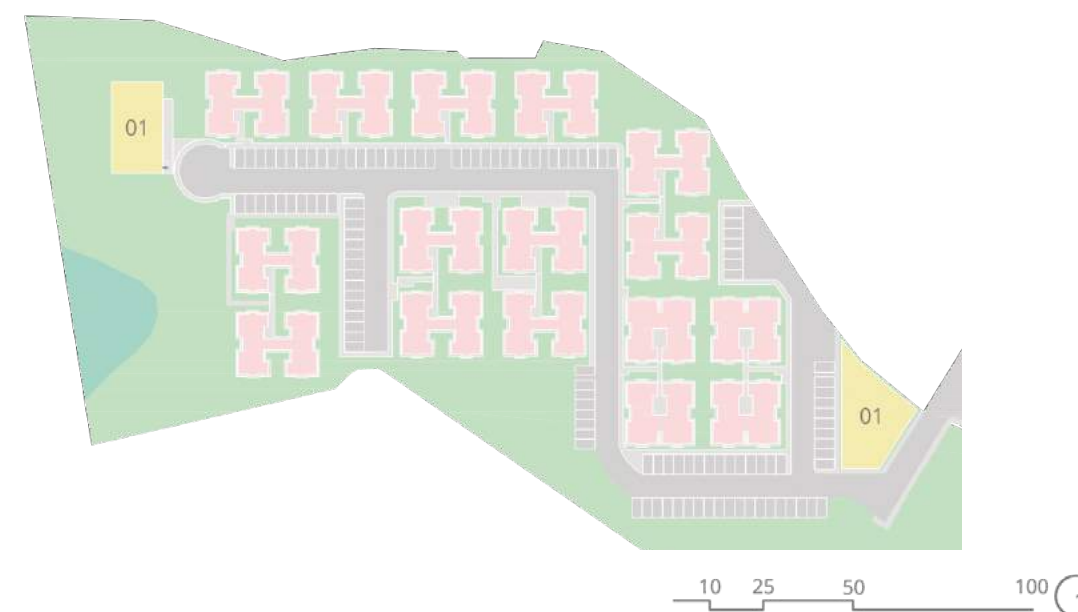
Tempo de aprovação: 12 meses



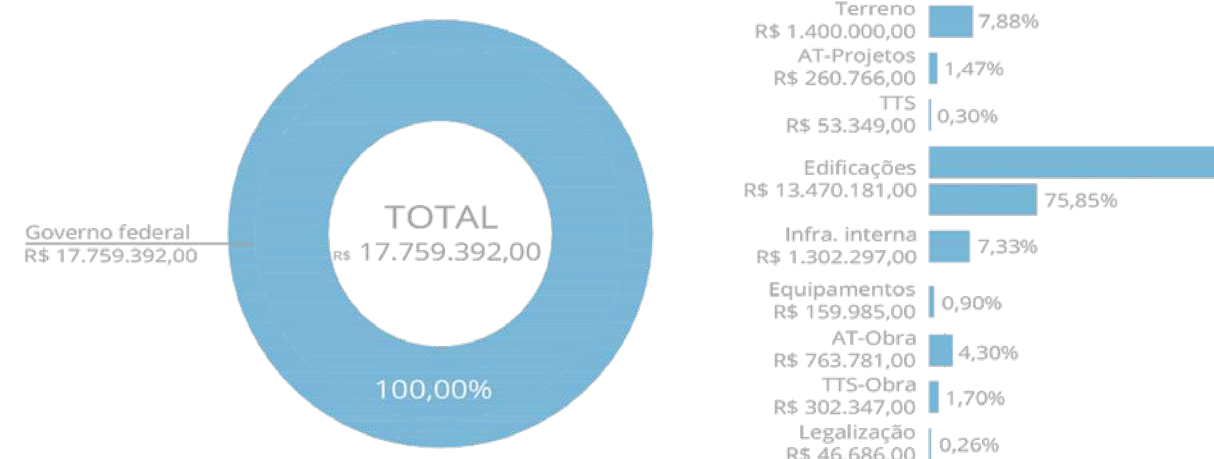
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● APP ● permeável

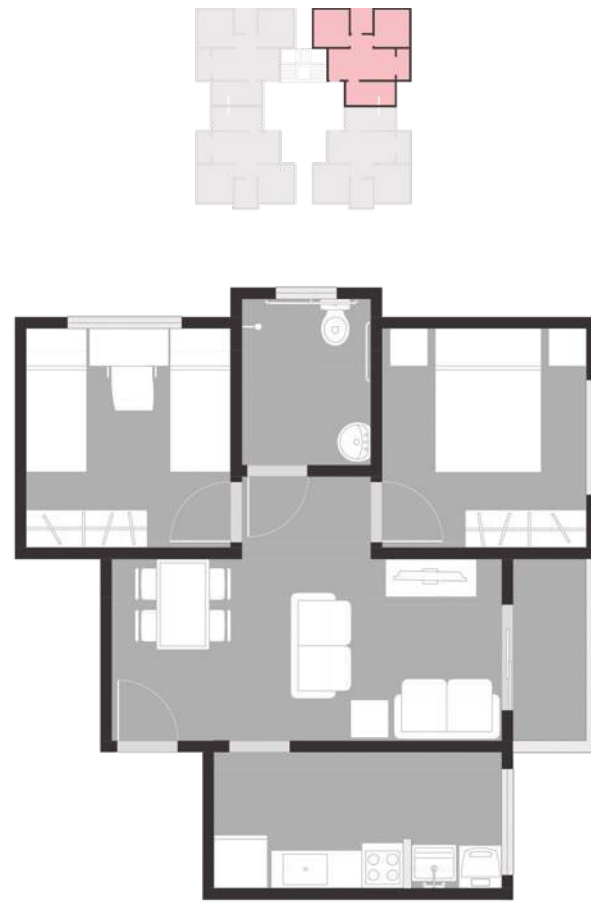
01 - centro social | 02 - área para equipamento comunitário



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total
49,85 m²

Área de varredura
42,79 m²

Fração ideal
66,67 m²

Custo/UH
R\$ 59.197,97

Custo/m²
1.187,52 R\$/m²



Conjunto Habitacional Júlio César

Córrego Novo (MG)

Associação Habitacional de Ipatinga (AHI)
Rua Vereador Newton Vieira, Córrego Novo – MG
50 casas térreas



Assessoria técnica:
Piatto Consultoria e Projetos Ltda.
Tipo de empreendimento:
conjunto habitacional
Área do terreno: 10.761,00 m²
Área construída: 2.322,00 m²

TO (projeto): 21,58%
TO (município):
não possui legislação específica
CA (projeto): 0,21
Estacionamento: Individualizado
Zoneamento: área central



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PF - construção em terreno próprio (doação da prefeitura)
Método de projeto com a coordenação: equipe de coordenação de núcleo; Técnico Social; plenárias com famílias participantes
Método de projeto com as famílias: equipe técnica de engenharia; equipe técnica social; grupo de discussão
Instâncias de elaboração: CAO e CRE; equipes técnicas social e de engenharia; beneficiários e familiares
Instâncias de aprovação: assembleia geral

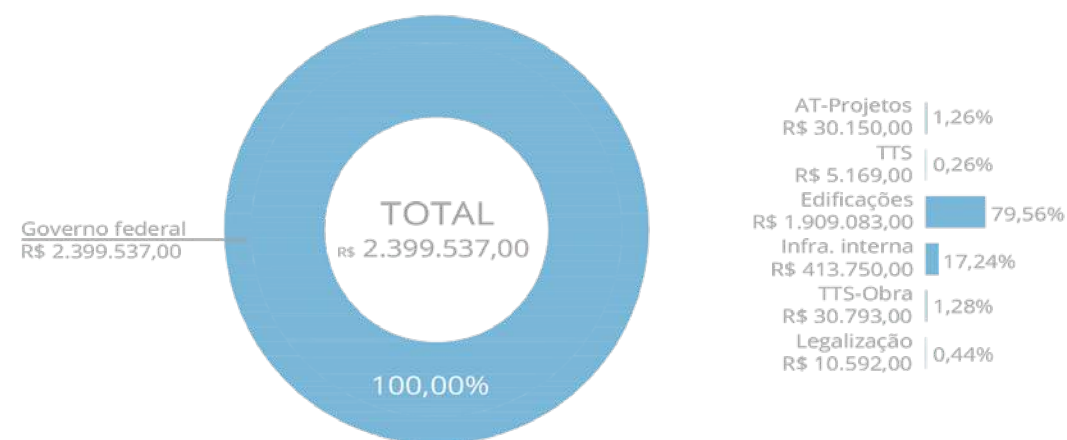


IMPLANTAÇÃO

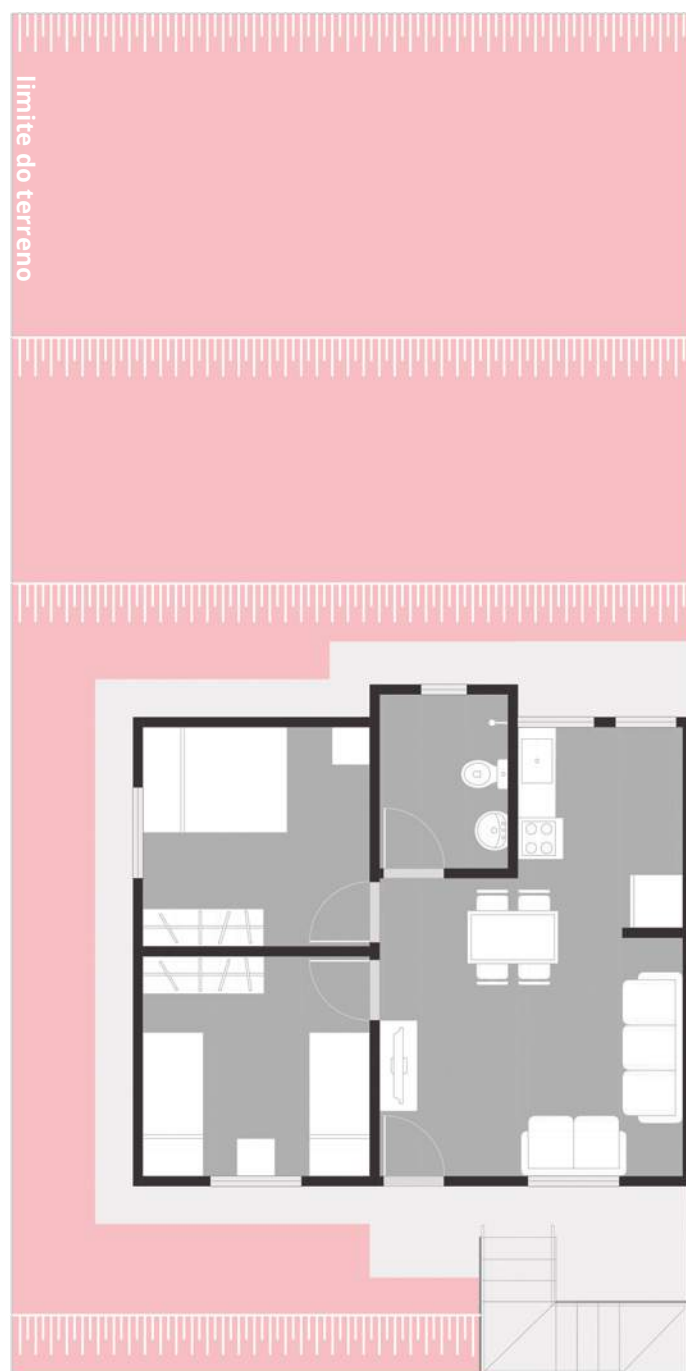
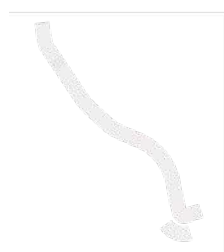
● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● permeável
01 - área comum



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total
46,44 m²

Área de varredura
41,22 m²

Área do lote
213,11 m²

Custo/UH
R\$ 47.990,74

Custo/m²
1.033,39 R\$/m²



Conjunto Habitacional Vida Nova I

Paracatu (MG)

Agência de Desenvolvimento Vale do Rio Paracatu (AGEVALE)
Rua Wilson Vasconcelos. Bairro: Vida Nova. Paracatu-MG
200 casas térreas



Assessoria técnica:
Arq. Cinara Pinheiro de Souza Sagae
Tipo de empreendimento:
conjunto habitacional
Área do terreno: 110.672,42 m²
Área construída: 10.708,00 m²
TO (projeto): 26,07%
TO (município): 70,00%
CA (projeto): 0,26
CA máximo permitido: 1,40

Área de lazer: praça + academia de ginástica (2200 m²)
Equipamentos comuns: possui área reservada, sem uso especificado
Estacionamento: Individualizado
Zoneamento: Zona Especial de Interesse Social (Expansão Urbana)



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção em 2 fases
Método de projeto com a coordenação: reuniões com a participação da diretoria da AGEVALE e comissões para deliberar e aprovar as propostas e ações das reuniões são quinzenais. Material de apoio: notebook, Datashow.
Método de projeto com as famílias: reuniões com a participação de todos associados, juntamente com a diretoria da AGEVALE e comissões para apresentação dos projetos técnico e técnico social para deliberar e aprovar as propostas e ações. Reuniões são mensais.
Instâncias de elaboração: foram criadas coordenações (técnica e social) para desenvolver os projetos
Instâncias de aprovação: os projetos são aprovados pela diretoria da AGEVALE, e seus associados
Questões trazidas pelas famílias: incorporar a laje de cobertura ao invés de utilização de forro, questão incluída no projeto
Tempo de projeto: 36 meses
Tempo de aprovação: 3 meses

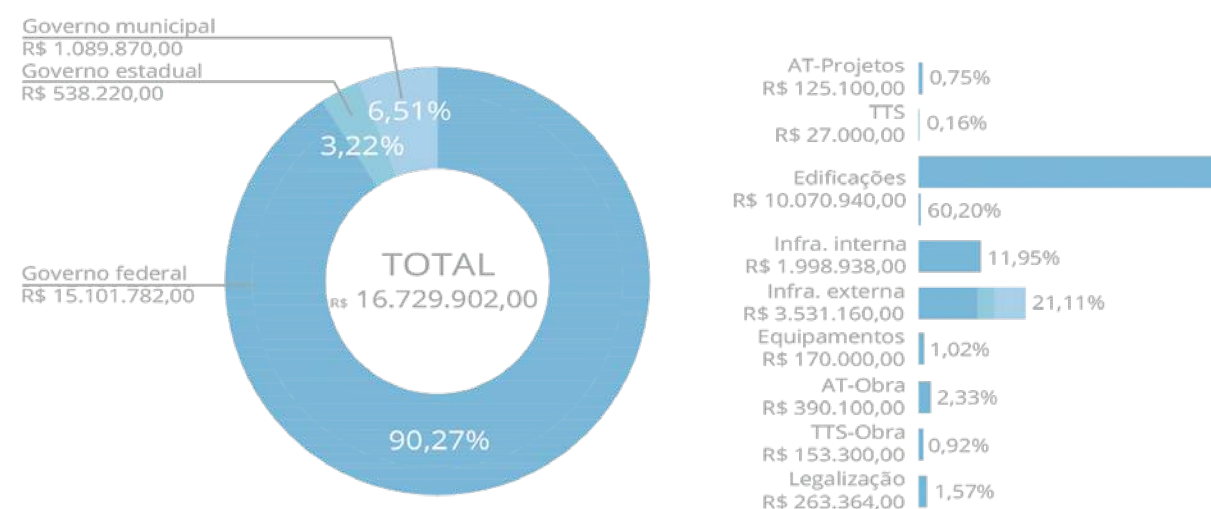


IMPLANTAÇÃO

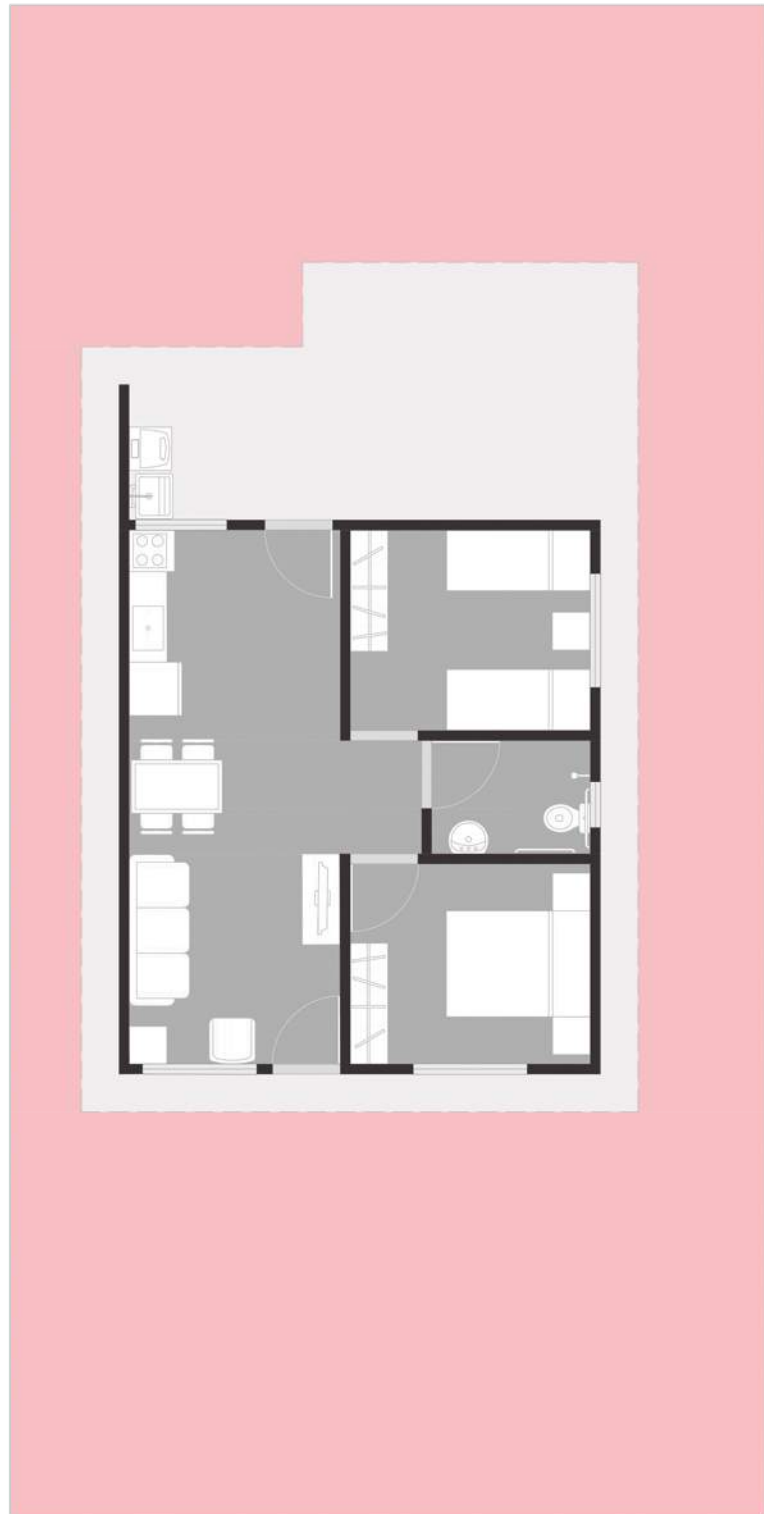
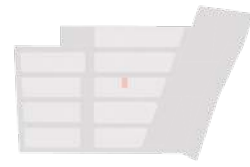
● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● APP ● permeável
01 - praça | 02 - área para equipamento comunitário



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total
52,00 m²

Área de varredura
42,35 m²

Área do lote
200,00 m²

Custo/UH
R\$ 83.649,51

Custo/m²
1.608,64 R\$/m²

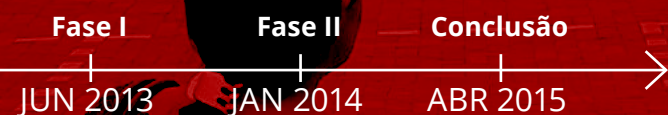
Rio das Velhas I e II

Ipatinga (MG)

Associação Associação Habitacional de Ipatinga (AI)

Rua Rio das Velhas e Rua Rio São Francisco, Parque das Águas, Ipatinga - MG

182 apartamentos



Assessoria técnica:
Piatto Consultoria e Projetos Ltda.

Tipo de empreendimento:
conjunto habitacional

Área do terreno: 10.295,00 m²

Área construída: 14.207,00 m²

TO (projeto): 33,24%

TO (município): 70,00%

CA (projeto): 1,33

CA máximo permitido: 2,00

Área de lazer: equipamentos de ginástica ao ar livre e 03 playgrounds

Equipamentos comuns: centro comunitário (68,48 m²)

Estacionamento: 73 vagas descobertas (949,00 m²)

Zoneamento: Zona Especial de Interesse Social (ZEIS IIA)



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - construção em terreno próprio (doação da Prefeitura)

Método de projeto com a coordenação: equipe de coordenação de núcleo; Técnico Social; plenárias com famílias participantes

Método de projeto com as famílias: equipe técnica de engenharia; equipe técnica social; grupo de discussão selecionado

Instâncias de elaboração: CAO e CRE; equipes técnicas social e de engenharia; famílias participantes

Instâncias de aprovação: assembleia geral com famílias participantes

Tempo de projeto: 6 meses

Tempo de aprovação: 12 meses



IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● permeável

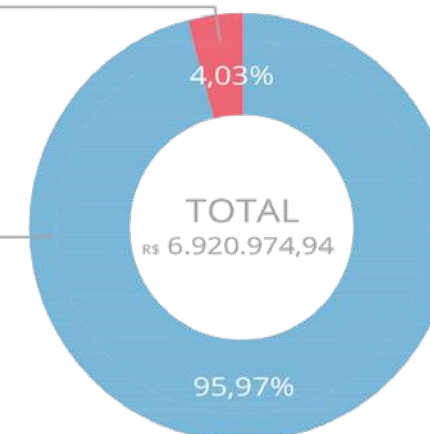
01 - praça | 02 - área para equipamento comunitário | 03 - centro social | 04 - parquinho



CUSTOS (APENAS RIO DAS VELHAS II)

Mutirão
R\$ 278.610,20

Governo federal
R\$ 6.640.264,74



AT-Projetos	R\$ 99.547,40	1,44%
TTS	R\$ 18.045,00	0,26%
Edificações	R\$ 5.806.663,99	83,90%
Infra. interna	R\$ 455.447,40	6,58%
Equipamentos	R\$ 64.817,34	0,94%
TTS-Obra	R\$ 104.355,00	1,51%
Legalização	R\$ 372.071,81	5,38%

Dom Luciano

Entre Rios (MG)

Associação dos Moradores Sem Casa (AMSCA)
Rua Sebastião Tomaz De Oliveira - Bairro Castro - Entre Rios (MG)
95 casas térreas



Assessoria técnica: Helena Marchisotti de Souza
Tipo de empreendimento: loteamento
Área do terreno: 41.103,00 m²
Área construída: 4.740 m²
TO (projeto): 13,33%
CA (projeto): 0,13
Área de lazer: área de uso público (580 m²)

Equipamentos comuns: centro comunitário (318,00 m²) e sede da associação (200m²)
APP: 12.539,00 m²
Estacionamento: individualizado
Zoneamento: Zona Especial de Interesse Social



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - construção em terreno próprio
Método de projeto com a coordenação: empresa contratada, mediada pela equipe técnica da associação
Método de projeto com as famílias: equipe técnica da associação fez interlocução por assembleias mensais
Instâncias de elaboração: equipe técnica da associação + CAO
Instâncias de aprovação: assembleias mensais
Questões trazidas pelas famílias: geminação; ampliações; acabamentos; área útil; muros; espaço para carro
Tempo de projeto: 8 meses

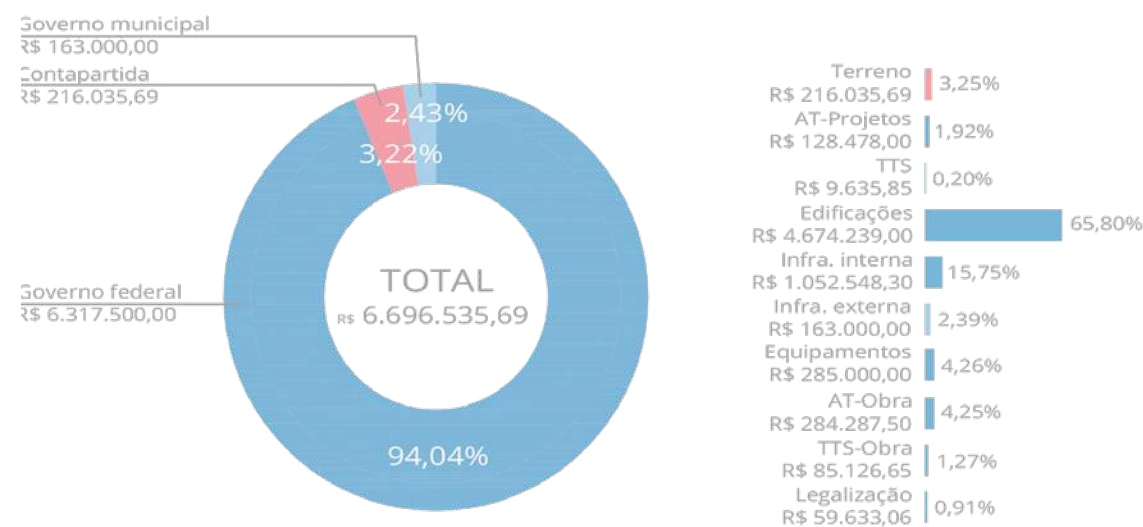


IMPLANTAÇÃO

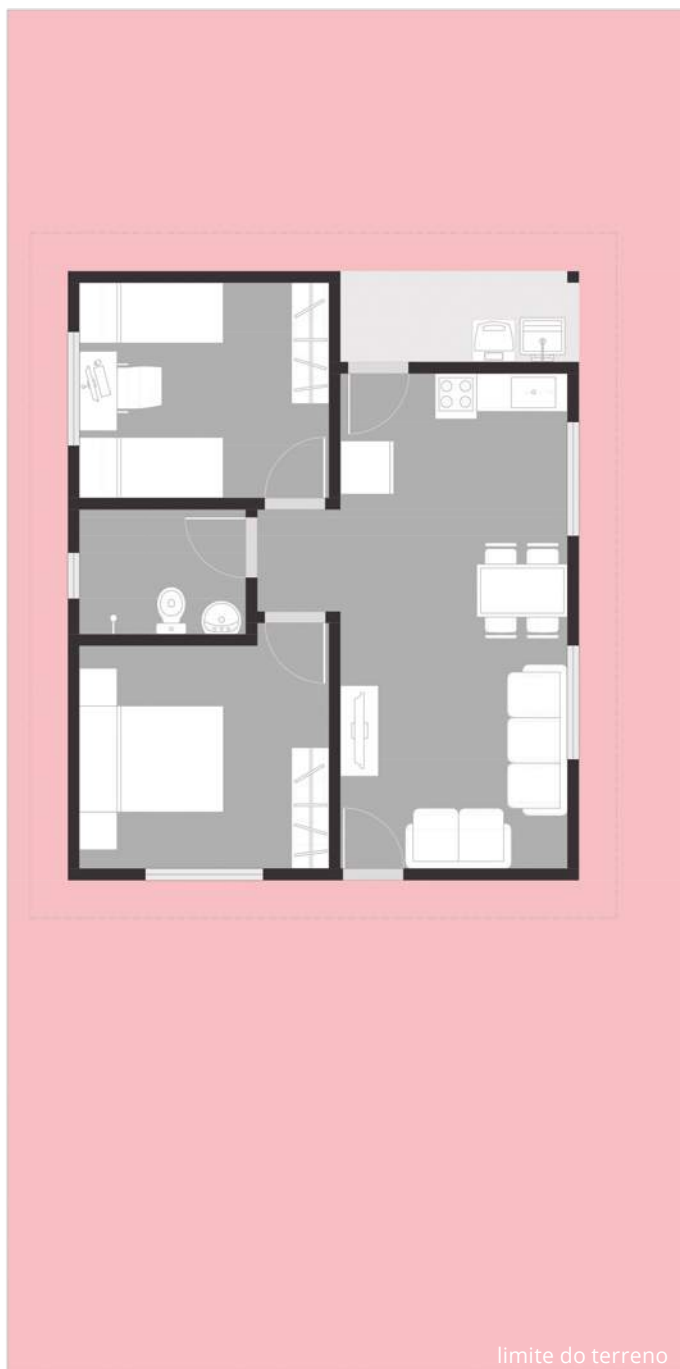
● edificação ● lote ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● água ● APP ● permeável
01 - espaço de uso público | 02 - equipamento comunitário | 03 - sede da associação | 04 - equipamento urbano | 05 - terrenos para membros da associação não aprovados pelo programa



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100



Área total
54,34 m²

Área de varredura
48,00 m²

Área do lote
170,00 m²

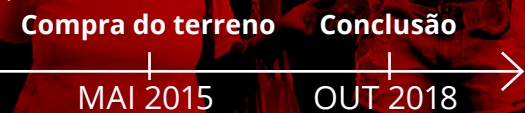
Custo/UH
R\$ 70.347,22

Custo/m²
1.194,58 R\$/m²

Residencial Vale Verde

Guaraciaba (MG)

Associação Guaraciaba Assistência Social (GAS)
Rua José Gomes da Silva, Bairro Vale Verde - Guaraciaba (MG)
98 casas térreas



Assessoria técnica: Elabore Projetos

Tipo de empreendimento:

loteamento

Área do terreno: 38.782,00 m²

Área construída: 4.740,26 m²

TO (projeto): 12,22%

CA (projeto): 0,12

Estacionamento: individualizado

Zoneamento: Zona de Expansão Urbana



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - aquisição de terreno e construção

Método de projeto com as famílias: são realizadas assembléias com a apresentação dos projetos, explicando a complexidade dos termos técnicos. Nas reuniões mensais, reforçamos a necessidade da presença constante dos participantes no acompanhamento das etapas de obra. São incentivados a todo momento a se sentir parte principal - sua presença é sempre bem vinda e são acolhidos com alegria. Trabalham no cumprimento das atividades de mutirão, fortalecendo os vínculos de vizinhança, liderança e pertencimento.

Instâncias de elaboração: a critério do engenheiro que apresenta o projeto em assembléia com discussão e votação

Instâncias de aprovação: todas as decisões são tomadas em assembléia com participação de todos

Questões trazidas pelas famílias: copa conjugada e tamanho do banheiro foram incluídos. Quarto extra foi recusado.

Tempo de projeto: 1 mês

Tempo de aprovação: 1 mês



IMPLANTAÇÃO

edificação lote área comum pedestres viário permeável

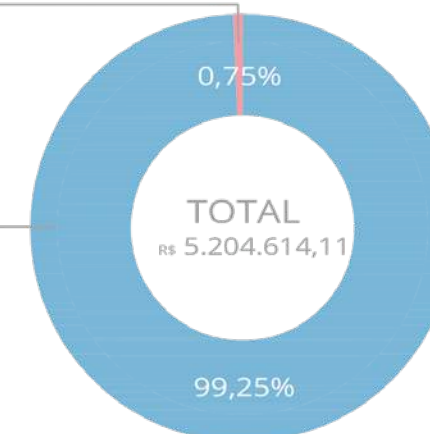
01 - área institucional | 02 - área para equipamento urbano



CUSTOS

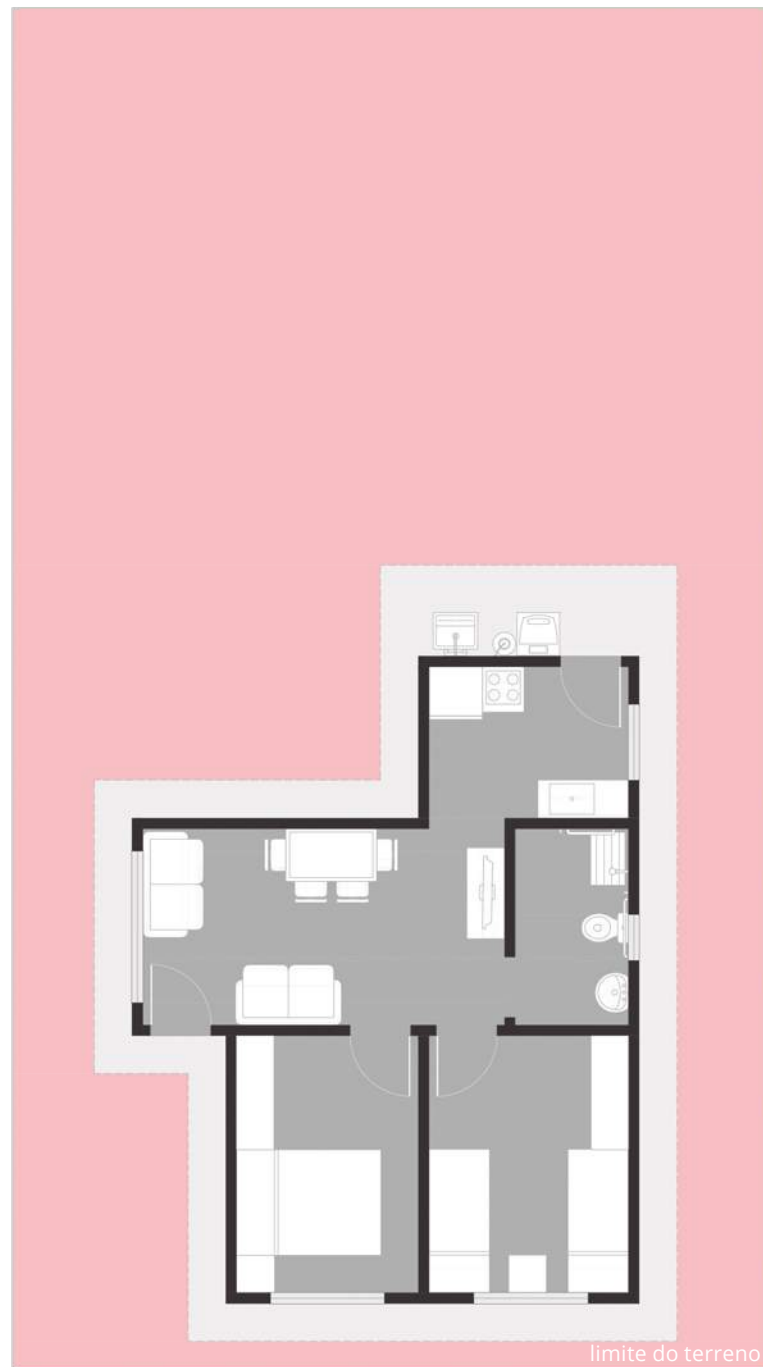
Mutirão
R\$ 39.000,00

Governo federal
R\$ 5.155.114,11



Terreno	R\$ 450.000,00	8,65%
AT-Projetos	R\$ 59.000,00	1,13%
Edificações	R\$ 3.175.200,00	61,01%
Infra. interna	R\$ 934.970,00	17,96%
Infra. externa	R\$ 353.114,11	6,78%
AT-Obra	R\$ 150.000,00	2,88%
TTS-Obra	R\$ 72.330,00	1,39%
Legalização	R\$ 10.000,00	0,19%

TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

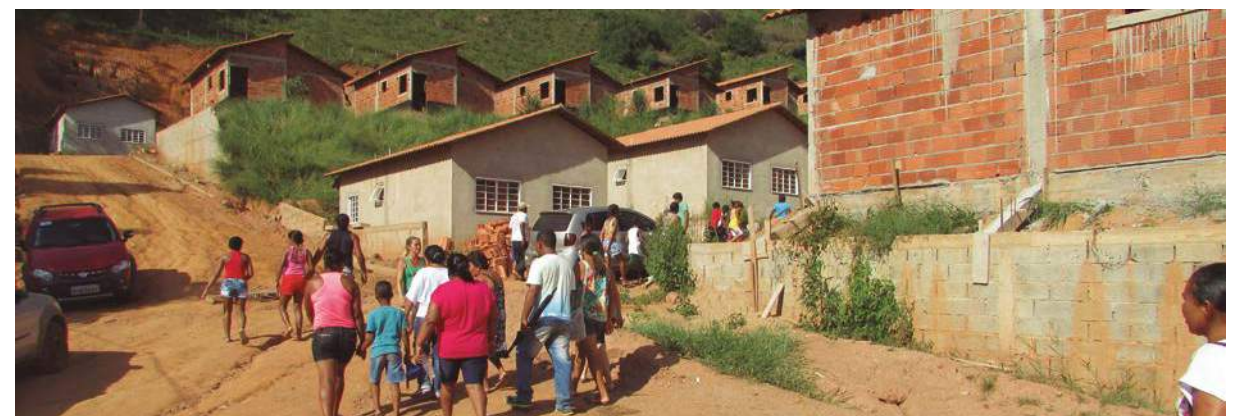
Área total
48,37 m²

Área de varredura
42,25 m²

Área do lote
192,65 m²

Custo/UH
R\$ 53.108,31

Custo/m²
1.097,96 R\$/m²



Edifício Catumbi

São Paulo (SP)

Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM)

Rua Catumbi 574/588/616, Brás, São Paulo

166 apartamentos

Assessoria técnica:
Integra Desenvolvimento Urbano

Tipo de empreendimento:
conjunto habitacional

Área do terreno: 2.078,19 m²

Área construída: 11.445,01 m²

TO (projeto): 45,00%

TO (município): 70,00%

CA (projeto): 4,00

CA máximo permitido: 4,00

Equipamentos comunitários:
salão comum (147,03 m²)

Área de lazer: espaço para uso comercial (112,46 m²) e 2 churrasqueiras (48,42 m²)

Zoneamento: ZEIS-3



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - construção em terreno próprio (doação da Prefeitura)

Método de projeto com a coordenação:

Reuniões/oficinas discussão de projeto

Método de projeto com as famílias: oficinas de debates/Assembleia de apresentação, discussão do projeto

Instâncias de elaboração e aprovação: As Oficinas e Assembleias que são abertas e voltada às famílias participantes

Questões trazidas pelas famílias: espaços de lazer; demanda constante por estacionamento; espaço para uso comercial; varanda

Tempo de projeto: 24 meses

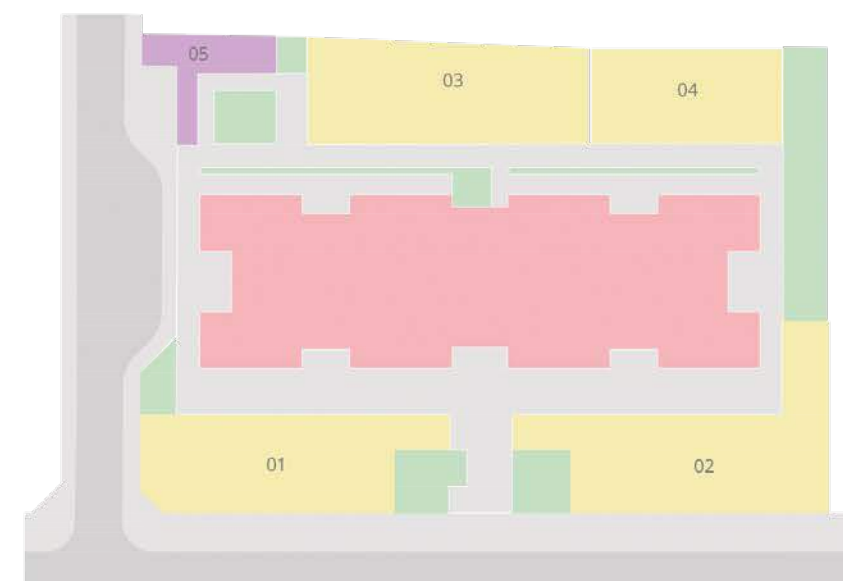
Tempo de aprovação: 12 meses



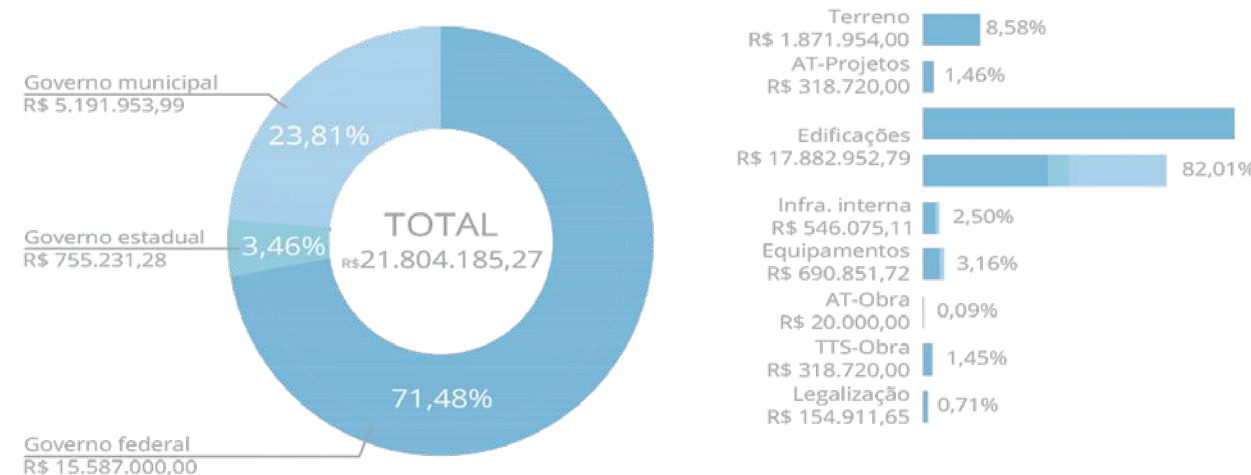
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● APP ● permeável

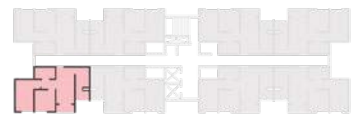
01 - centro comunitário | 02 - salão de festas | 03 - área de lazer descoberta | 04 - quadra de areia | 05 - entrada de energia/lixerias



CUSTOS



TIPOLOGIAS



Tipologia única | 1:100

Área total 58,32 m ²	Área de varredura 46,74 m ²	Fração ideal 68,95 m ²	Custo/UH R\$ 120.073,68	Custo/m² 2.058,88 R\$/m ²



Edifício Rondon

São Paulo (SP)

Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM)
Rua General Rondon, 52, Campos Elísios, São Paulo
131 apartamentos

Doação do terreno

Seleção

2016

SET 2018

Assessoria técnica:

Integra Desenvolvimento Urbano

Tipo de empreendimento:

conjunto habitacional

Área do terreno: 1.641,00 m²

Área construída: 8.535,96 m²

TO (projeto): 39,32%

TO (município): 70,00%

CA (projeto): 3,87

CA máximo permitido: 4,00

Equipamentos comunitários:

salão comunitário (105,74 m²)

Áreas de lazer: 4 churrasqueiras (48,97 m²) + previsão para playground

Zoneamento: ZEIS-3



AUTOGESTÃO

Modalidade de contratação: PJ - construção em terreno próprio (doação da Prefeitura)

Método de projeto com a coordenação: reuniões/oficinas discussão de projeto

Método de projeto com as famílias: oficinas de debates/Assembleia de apresentação, discussão do projeto

Instâncias de elaboração e aprovação: As Oficinas e Assembleias que são abertas e voltada a todos.

Questões trazidas pelas famílias: espaços de lazer; demanda constante por estacionamento; espaço para uso comercial

Tempo de projeto: 24 meses

Tempo de aprovação: 9 meses



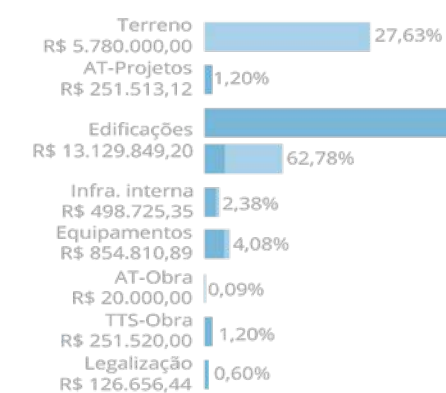
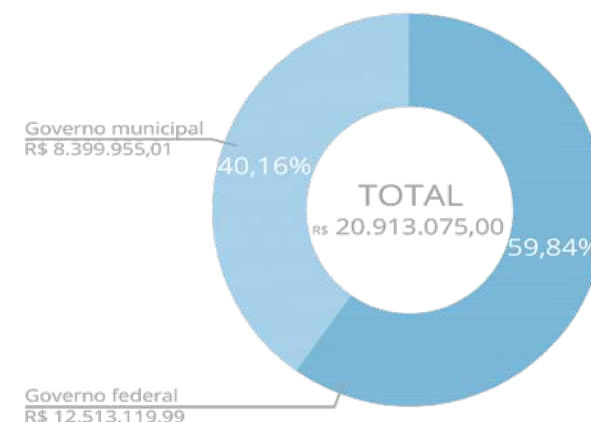
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável

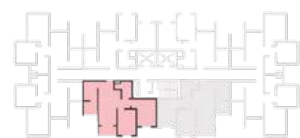
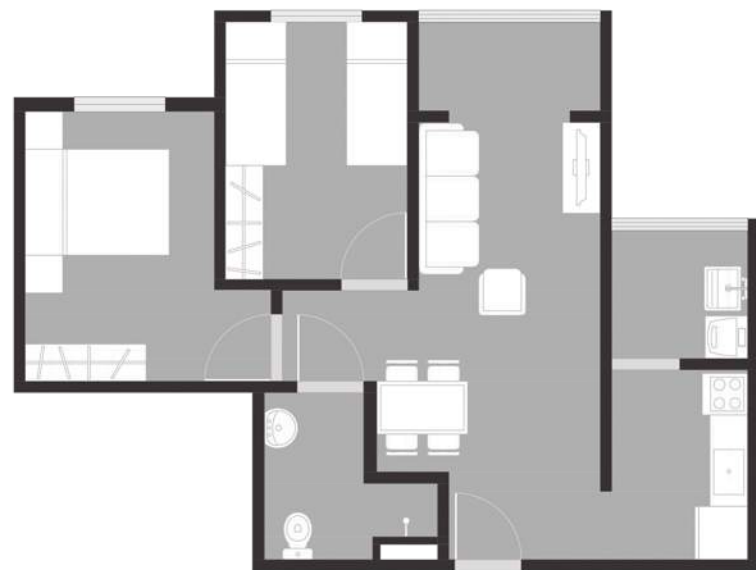
01 - centro comunitário | 02 - guarita



CUSTOS

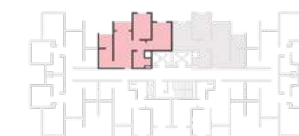


TIPOLOGIAS



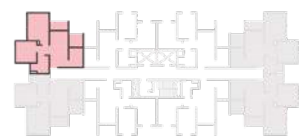
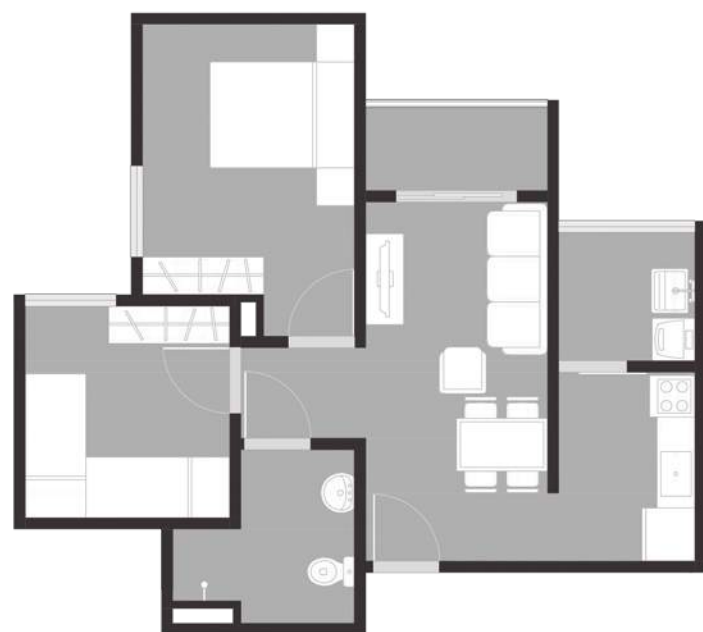
Tipologia A | 1:100

Área total 57,04 m ²	Área de varredura 49,21 m ²	Fração ideal 67,53 m ²	Custo/UH R\$ 120.527,80	Custo/m² 2.113,04 R\$/m ²



Tipologia C | 1:100

Área total 54,67 m ²	Área de varredura 46,91 m ²	Fração ideal 65,16 m ²	Custo/UH R\$ 115.519,66	Custo/m² 2.113,04 R\$/m ²



Tipologia B | 1:100

Área total 54,77 m ²	Área de varredura 47,14 m ²	Fração ideal 65,26 m ²	Custo/UH R\$ 115.731,20	Custo/m² 2.113,04 R\$/m ²



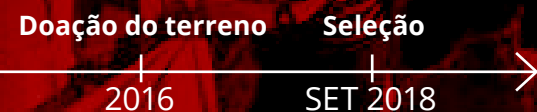
Mutirão Carolina Maria de Jesus

São Paulo (SP)

Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1

Rua Toledo Barbosa, 202 – esquina com Av Álvaro Ramos – Belénzinho – São Paulo SP

227 apartamentos



Assessoria técnica: Usina Ctah

Tipo de empreendimento: conjunto habitacional verticalizado

Área do terreno: 4.637,20 m²

Área construída: 0.000,00 m²

TO (projeto): 38%

TO (município): 70,00%

CA (projeto): 2,95

CA máximo permitido: 4,00

Equipamentos comunitários: centro comunitário, espaço para atividades para crianças e jovens (CCA/CJ); estabelecimento comercial (1733,00m²); centro de formação do movimento popular

Áreas de lazer: possui área de lazer coberta e descoberta, incluindo pomar, pista de caminhada, cobertura para festas e eventos, brinquedoteca e parquinho (1001,25m²)

Estacionamento: 65 vagas de automóveis, 14 vagas de motos, e bicicletário (1.431,72m²)

Zoneamento: ZEIS-3



AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E

Modalidade de contratação: PJ - projeto e construção em terreno próprio em 2 fases (doação da Prefeitura)

Método de projeto com a coordenação: o projeto foi discutido com as famílias, a coordenação acompanhava as discussões e fazia parte enquanto família.

Método de projeto com as famílias: oficinas de debates/Assembleia de apresentação, discussão do projeto

Instâncias de elaboração e aprovação: as atividades foram realizadas diretamente com o conjunto total de famílias. O acompanhamento do projeto como um todo foi realizado pela comissão e pelas assembleias mensais.

Questões trazidas pelas famílias: espaços de lazer; demanda constante por estacionamento; espaço para uso comercial

Tempo de projeto: até agora, o tempo de elaboração do projeto participativo e projeto legal foi de aproximadamente 1 ano

Tempo de aprovação: 10 meses



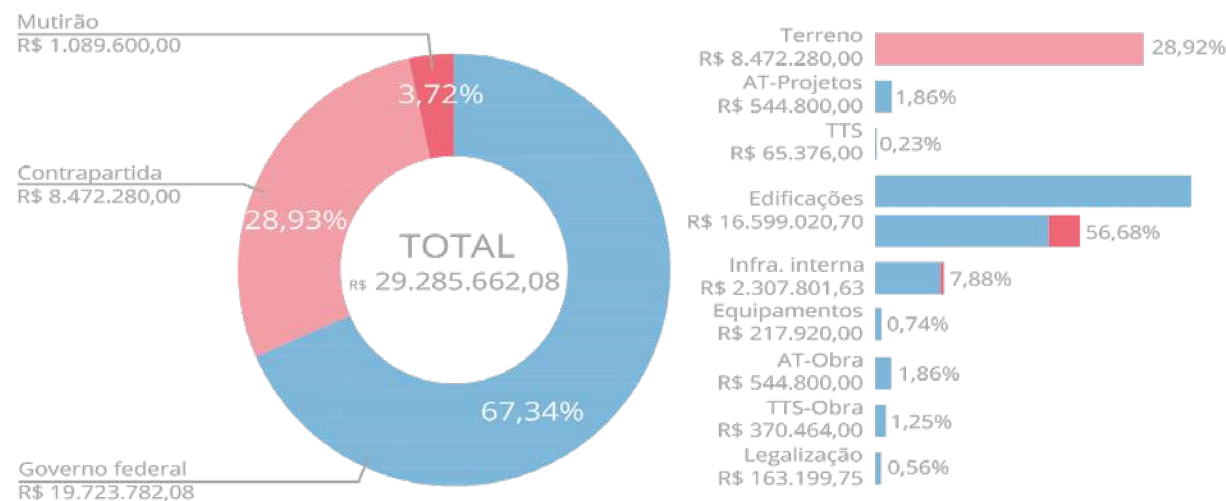
IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável

01 - centro social | 02 - área comercial | 03 - térreo leste (CCA/CJ) centro de formação, administração, cozinhas, salas, refeitório, biblioteca | 04 - térreo norte (salão comunitário, churrasqueira, copa) | 05 - térreo oeste (centro de formação do movimento popular)



CUSTOS





Tipologia A | 1:100



Tipologia C | 1:100



Tipologia B | 1:100



Irmã Maria Luiza

São Paulo (SP)

Movimento de Moradia da Região Sudeste
Rua Guinle s/nº Vila Munumento- Ipiranga
28 apartamentos



Assessoria técnica:
Fábrica Urbana (projeto); GTA (obra)
Tipo de empreendimento:
conjunto habitacional
Área do terreno: 441,15 m²
Área construída: 1.571,75 m²
TO (projeto): 45%
TO (município): 50,00%

CA (projeto): 3,61
CA máximo permitido: 4,00
Equipamentos comunitários: centro comunitário
Áreas de lazer: parquinho e área de lazer descoberta (56 m²)
Zoneamento: ZEIS-3



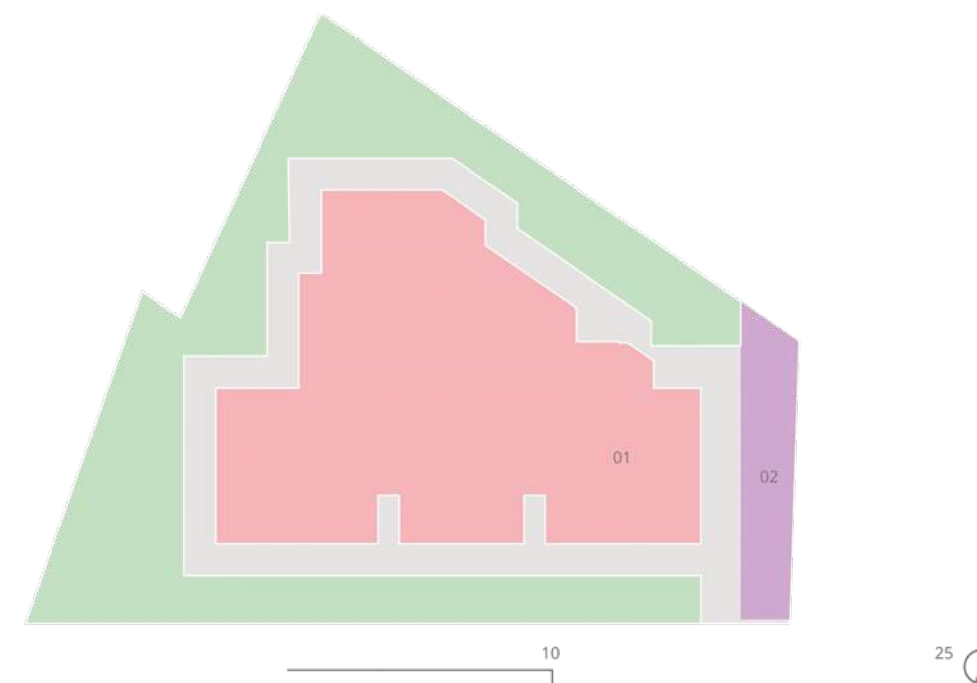
AUTOGESTÃO

Programa: MCMV-E
Modalidade de contratação: PJ - construção em terreno doado pela SPU (previsão)
Método de projeto com a coordenação: o projeto foi apresentado e aprovado com a coordenação através de reuniões específicas e depois apresentados as famílias
Instâncias de elaboração e aprovação: o projeto foi apresentado em assembleia geral e aprovado pela maioria das famílias participantes.
Questões trazidas pelas famílias: foi discutida a viabilidade financeira quanto os limites do tamanho da unidade
Tempo de aprovação: 30 meses

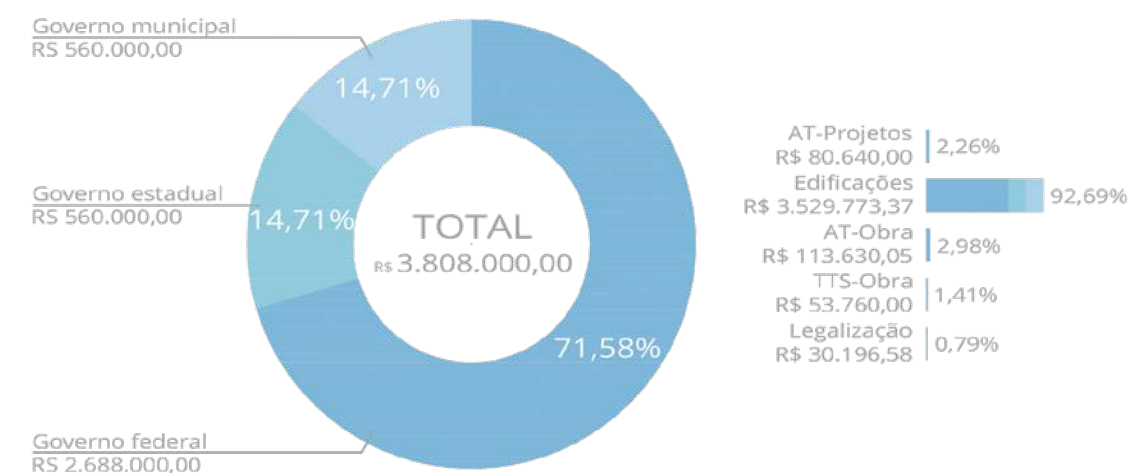


IMPLANTAÇÃO

● edificação ● área comum ● pedestres ● viário ● infraestrutura ● permeável
01 - centro comunitário (térreo) | 02 - portaria + centro de medição + depósito de lixo

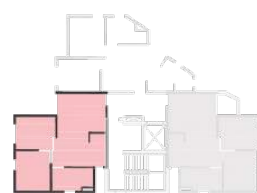


CUSTOS





Tipologia A* | 1:100



Área total
47,13 m²

Área de varredura
41,17 m²

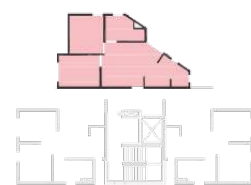
Fração ideal
56,08 m²

Custo/UH
R\$ 129.011,72

Custo/m²
2.109,05 R\$/m²



Tipologia B | 1:100



Área total
47,23 m²

Área de varredura
41,27 m²

Fração ideal
56,18 m²

Custo/UH
R\$ 129.011,72

Custo/m²
2.109,05 R\$/m²



*A tipologia 'C' consiste numa variação desta, com adição de varanda (ver miniatura)



Parte III

CONCLUSÃO

Conclusão

O DESAFIO CONTINUA SENDO INSTITUCIONALIZAR E IMPLEMENTAR UM GRANDE PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO BASEADO NA AUTOGESTÃO

Ao finalizar a leitura desse indispensável livro que a UNMP editou sobre a produção de moradia por autogestão, o sentimento que tenho é ambíguo.

Inicialmente, fiquei feliz, com uma sensação boa, pois o livro mostra que autogestão está viva e pode ser muito eficiente como política pública, gerando bons resultados em termos de custos, qualidade e participação popular. Que poderia ser uma excelente maneira de enfrentar o problema da habitação no Brasil.

Mas, em seguida, refletindo de maneira mais abrangente, restou um gosto amargo e com certa frustração, frente à inevitável conclusão de que os programas baseados na autogestão não tiveram prioridade em um momento em que o Brasil teve governos progressistas e com vontade política para enfrentar o problema da moradia. Quando se investiu um grande volume de recursos orçamentários e de fundos públicos para subsidiar e/ou financiar a habitação social, em uma produção de escala compatível com as necessidades do país.

A impressão que tenho é que se perdeu uma oportunidade histórica, talvez única na minha geração, de inovar com um modelo de gestão baseado na participação popular, autonomia e economia solidária, uma política pública construída de “baixo para cima” (*bottom-up public policy*).

O Brasil tinha excelentes condições para criar uma política alternativa aos modelos de gestão estatal centralizada, de cima para baixo (*top-down public policy*) – que caracterizou o programa habitacional do regime militar (BNH) e, em outra perspectiva ideológica, a do socialismo real (União Soviética e países satélites) – e de gestão empresarial privada, de mercado, bancada com recursos públicos, como são as políticas habitacionais de cunho neoliberal, que na América Latina marcaram os programas habitacionais do Chile e do México e que, entre nós, influenciaram fortemente o “núcleo duro” do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Aquilo que poderia ter sido um grande programa de autogestão em habitação tornou-se uma experiência de pequena dimensão: os programas Crédito Solidário e Minha Casa Minha Vida Entidades. Implementados nos governos Lula e Dilma, eles foram residuais em termos quantitativos, frente aos 5,5 milhões de unidades contratadas no PMCMV entre 2009 e 2018.

O PMCMV-Entidades contratou, em dez anos, cerca de 80 mil unidades, sendo que as próprias regras dessa modalidade permitiram que parte significativa (algo como 70%) tenha sido “autogestionários” apenas na fachada, um disfarce para que construtoras se beneficiassem das regras mais favoráveis do “programa entidades” para produzir moradias de forma tradicional.

Não é o caso dos empreendimentos registrados nesse livro, que resultam de autênticos processos autogestionários, onde o poder de decisão está de fato com as organizações populares. Esse resultado foi obtido graças à força e à perseverança dos movimentos de moradia e de suas assessorias técnicas, que enfrentaram inúmeros obstáculos, em boa parte decorrentes da ausência de um marco legal específico (que o governo não achou importante formular) e da resistência da burocracia do órgão operador (Caixa Econômica Federal) em inovar no processo de gestão e produção da moradia popular.

Uma breve reflexão histórica mostra que havia, no início dos anos 2000, suficiente experiência para regulamentar um programa de grande escala, resultante da luta dos movimentos, da construção de políticas públicas baseadas na autogestão em várias cidades do país e da capacidade técnica e administrativa acumulada ao longo de mais de uma década.

Se a conjuntura fosse outra, esse livro poderia ser um marco da comemoração dos trinta anos de construção dos programas autogestionários

no Brasil. Isso porque, em setembro de 1989 foi inaugurada no Jardim São Francisco a primeira casa construída através do Funaps Comunitário, o pioneiro programa público de produção de moradias através pelo sistema de autogestão.

Formulado e implementado pela Superintendência de Habitação Popular (Habi/Sehab) da Prefeitura de São Paulo, na gestão da prefeita Luiza Erundina, órgão que tive o orgulho de dirigir, esse programa tornou-se uma referência nacional e internacional de parceria entre o movimento organizado e o poder público para viabilizar a construção de habitação de qualidade, baixo custo e participação social. Durante esse período, apesar das dificuldades, a perspectiva autogestionária se efetivou em São Paulo, Belo Horizonte, Ipatinga, Porto Alegre e Diadema, assim como do estado como São Paulo e Rio Grande do Sul.

Baseado nessa experiência que financiou o programa e que estava baseado no subsídio às famílias de baixa renda, os movimentos de moradia de todo o país elaboraram, em 1991, um Projeto de Lei Federal de Iniciativa Popular para criar um Fundo Nacional de Moradia, baseado em recursos orçamentários. A proposta era viabilizar um programa de larga escala para viabilizar a produção de moradias para a baixa renda. Um milhão de eleitores assinaram esse projeto de lei, que tramitou por catorze anos no Congresso Nacional, até ser aprovado em 2005, no governo Lula.

A experiência adquirida pelos movimentos e pelas assessorias técnicas nesses programas bem sucedidos lastreava a expectativa de que o governo federal pudesse regulamentar e implementar um grande programa nacional, com regras de

operação e financiamento próprias e adequadas às características da produção por autogestão, sobretudo a partir de 2003, quando Lula criou o Ministério das Cidades e, mais ainda, a partir de 2007, quando o governo federal passou a ter disponibilidade financeira para realizar uma intervenção em larga escala.

Várias razões explicam a frustração dessa expectativa, mas não é o caso de, nessa breve conclusão, de nos alongar na análise da política habitacional dos governos petistas. Vale apenas reforçar que, mesmo com essas limitações, a experiência do PMCMV-Entidades, registrada nesse livro, mostrou que a autogestão é viável e pode ser um excelente programa alternativo de produção habitacional.

Malgrado o momento de retrocessos e de ajuste fiscal que vive o país, é necessário nos preparar para o momento em que um novo impulso de renovação das políticas públicas vier a ocorrer.

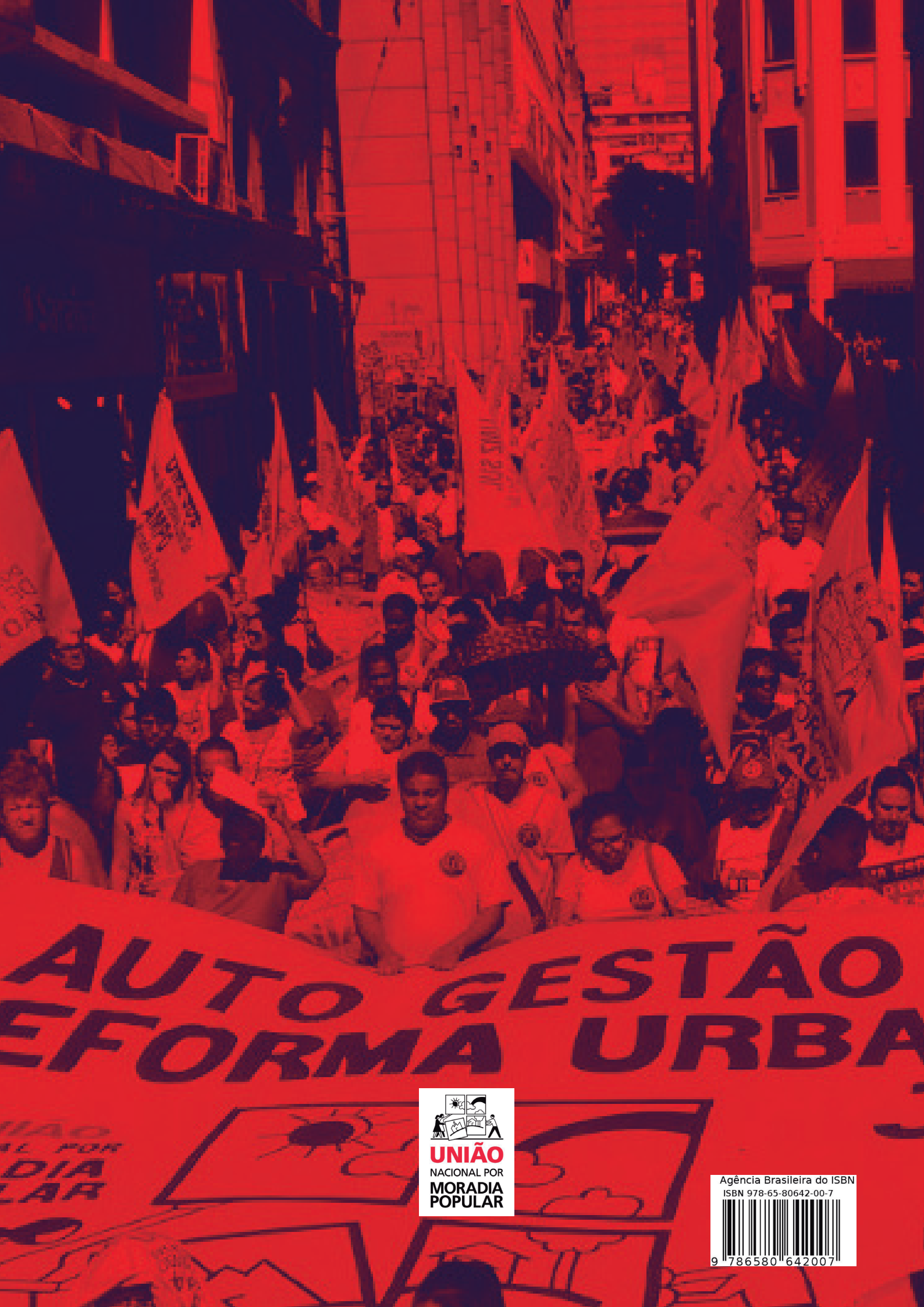
É essencial institucionalizar um programa habitacional baseado na autogestão, através de uma lei federal que dê segurança jurídica para todos os agentes envolvidos. É necessário instituir novas formas de acesso à terra, compatíveis com a concepção de autogestão e produção coletiva. É fundamental pesquisar e desenvolver soluções inovadoras de projeto e de construção, capazes de expressar, através da arquitetura e do urbanismo, uma nova cara da habitação social.

Talvez esse novo tempo não esteja tão longe assim. É por isso que avaliar a experiência revelada por esse livro e nos preparar para um novo ciclo é tão importante.

Nabil Georges Bonduki

Professor Titular da FAU- USP/ Funaps Gestão Luiza Erundina 89-92/ Coordenador técnico do Plano Nacional de Habitação 2007/2008/ Plano Diretor São Paulo 2002 e 2014.





AUTO GESTÃO REFORMA URBANA

...IAÇÃO
...AL POR
...DIA
...LAR



Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-65-80642-00-7

9 786580 642007