

PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19, 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

## O CONFORTO RESIDENCIAL A PARTIR DA PERCEPÇÃO DOS MORADORES DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: Entre os distritos de Cidade Tiradentes e Grajaú – São Paulo

Cristina Gomes Baltazar<sup>1</sup>

### RESUMO

Este trabalho tem como objetivo dialogar com os moradores dos distritos de Cidade Tiradentes e Grajaú que residem em habitação de interesse social (HIS) para compreender qual a percepção sobre o conforto residencial das moradias a partir de quatro indicadores: regularização fundiária e segurança na posse; tamanho da unidade habitacional; qualidade construtiva e segurança condominial, entendendo que a HIS perpassa do status de abrigo e sim permeia um conjunto de elementos que proporcionam segurança e bem-estar ao morador. Dessa forma, o percurso metodológico baseia-se em pesquisa bibliográfica, qualitativa e empírica. As análises evidenciam que o conforto residencial não é o fator predominante nos projetos habitacionais para a população de baixa renda, sendo a moradia entendida como valor de troca e não pelo valor de uso, assim construindo casas para morar e não para viver.

**Palavras-chave:** Habitação de interesse social; Conforto Residencial; Moradores.

### ABSTRACT

This work aims to dialogue with residents of the districts of Cidade Tiradentes and Grajaú who live in social housing (HIS) to understand their perception of the residential comfort of housing based on four indicators: land tenure regularization and tenure security; housing unit size; building quality and condominium security, understanding that the HIS goes beyond the status of shelter and yes permeates a set of elements that provide security and well-being to the resident. Thus, the methodological path is based on bibliographical, qualitative and empirical research. The analyzes show that residential comfort is not the predominant factor in housing projects for the low-income population, with housing being understood as an exchange value and not as a use value, thus building houses to live in and not to live in.

**Keywords:** Social interest housing; Residential Comfort; Residents.

<sup>1</sup> Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo. Doutora em Serviço Social | Pesquisadora no Projeto Intelectuais Negras Brasileiras- UNIFESP. E-mail: Cris\_gbaltazar@yahoo.com.br

#### PROMOÇÃO



#### APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUIS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

## 1 INTRODUÇÃO

*[...] quando eu entro no meu apartamento, na minha casa, para mim é tudo. Eu me sinto muito a vontade; o apartamento é bonito, é aconchegante, é agradável (Morador 01, Grajaú, MCMV).*

O morador 01 demonstra que sua habitação de interesse social (HIS) oriunda do Programa Minha Casa Minha Vida, localizada no distrito do Grajaú – São Paulo/SP é tudo para ele, o quanto ela é acolhedora, confortável... e nessa perspectiva, para melhor compreensão dos olhares dos interlocutores (entrevistados) dessa pesquisa<sup>2</sup>, o presente estudo retrata o eixo analítico Conforto Residencial, que segundo SILVA e SANTOS (2012) a palavra conforto está envolta em uma áurea de subjetividade, está relacionada à sensação de bem-estar, ambos entendem a definição de conforto residencial por dois aspectos: atributos físicos e subjetivos, sendo os primeiros relativos a segurança, eficiência e adequação ambiental e os últimos o território, lar, privacidade e beleza. Dessa forma, nesse trabalho compreende-se conforto residencial como um conjunto de elementos que proporcionam segurança e bem-estar ao morador.

Logo, o eixo analítico conforto residencial está amparado a partir de quatro indicadores para discussão, sendo: regularização fundiária<sup>3</sup> e segurança na posse; tamanho da unidade habitacional; qualidade construtiva e segurança condominial, com o objetivo de compreender a partir de quem habita nas HIS a sua percepção sobre conforto residencial, pois habitação não se restringe apenas a um abrigo, um teto e paredes. Entendendo HIS, enquanto uma modalidade habitacional destinada à população de baixa renda<sup>4</sup>, bem como a autora Buonfiglio (2018) destaca que a HIS pode ser compreendida enquanto necessidade, como demanda; como mercadoria; como déficit; como direito e como política pública.

<sup>2</sup> O estudo com os moradores das HIS é oriundo da tese de doutorado da pesquisadora.

<sup>3</sup> É o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (Lei nº 13.465, de 2017).

<sup>4</sup> De acordo com o Decreto nº62.175 de 24 de fevereiro de 2023 em seu Art. 1º Ficam definidos os seguintes valores de renda familiar mensal máxima para atendimento por Habitação de Interesse Social – HIS - HIS 1: até R\$ 3.906,00 (três mil, novecentos e seis reais); II - HIS 2: superior a R\$ 3.906,00 (três mil, novecentos e seis reais) e igual ou inferior a R\$ 7.812,00 (sete mil, oitocentos e doze reais).

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19, 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

O percurso metodológico baseia-se em pesquisa bibliográfica, qualitativa e empírica que contou com a participação de moradores de habitações de interesse social, desde as produzidas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades (PMCMV-E) e por Mutirão com autogestão, localizadas nos distritos de Cidade Tiradentes (zona leste) e do distrito de Grajaú, (zona sul), ambos territórios localizados nos extremos da cidade de São Paulo e são regiões de grande concentração de habitação de interesse social.

Os entrevistados são identificados ao longo do texto pelo distrito, programa e uma numeração (Morador 01, Cidade Tiradentes, BNH) mantendo o sigilo da pessoa entrevistada, assim, o leitor vai se deparar ao longo deste trabalho com inúmeros trechos das entrevistas<sup>5</sup>, alguns longos, outros mais curtos, com falas mais assertivas, críticas, ponderadas e esperançosas retratando o pensar de cada entrevistado.

## 2. O CONFORTO RESIDENCIAL NA PERCEPÇÃO DE QUEM HABITA

### 2.1 Regularização fundiária e segurança da posse

De acordo com Marx, “se a terra estivesse [...] à livre disposição de todos, então estaria faltando um elemento principal para formação do capital. [...] Assim, a ‘produção’ do trabalho não remunerado de outra pessoa se tornaria impossível e isso poria um fim definitivo à produção capitalista” (ROLNIK, 2015b, p. 195-196).

Logo, Rolnik (2015b) destaca que quando o Capitalismo se depara com a inexistência de propriedade privada de terras, deve concebê-la, a modo de garantir a produção do trabalho assalariado, assim, “[...] a barreira erigida entre o trabalho e a terra é socialmente necessária para a perpetuação do capitalismo (2015b, p.196).

<sup>5</sup> Quantas vezes produzimos pesquisas em que o sujeito não sabe o que foi feito da informação que ele trouxe? Ou, o que é mais grave ainda, quantas vezes a pessoa não se reconhece na pesquisa pronta, finalizada? A pesquisa qualitativa, exatamente porque é um exercício político, porque trabalha com significados de vivências, precisa ser devolvida aos sujeitos que dela participaram. Isso se relaciona com a questão da construção coletiva (MARTINELLI, 1999, p. 26).

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

A segurança da posse aspira a promover uma sensação de conforto, de garantia de ocupação estável, sem o medo de uma remoção abrupta. Assim, dialogamos com os interlocutores sobre a forma de aquisição da unidade habitacional mediante segurança da posse.

Os moradores do empreendimento provenientes do Programa MCMV do distrito do Grajaú, possuem uma singularidade perante os demais interlocutores, pois os seus domicílios estavam localizados em áreas de risco ou em setores que passaram por obras provenientes do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) 1 - Mananciais, tratando-se de um perímetro localizado na bacia Billings. Em virtude da remoção oriunda do PAC, as famílias obtiveram isenção no financiamento da unidade habitacional, assim, não pagam a prestação.

*[...] foi tudo doação, foi feito pra baixa renda, pelo que entendi, pelo FAR [...] junto com a Caixa e Prefeitura, né... [...] não pagamos prestação. Só pagamos o valor do condomínio[...]desde o início tá 140 reais. É razoável [...] cada morador fez contrato com a Caixa e, no contrato, até está registrado a matrícula do imóvel [...] tem uma carência de 10 anos [...] não pode vender, não pode alugar e tem que cuidar bem, se não, infringindo isso, você corre o risco de perder, né. (Morador 02, Grajaú, MCMV).*

E o Morador 03 ressalta que “[...] quando fechar 10 anos que a gente entrou para o apartamento, vai sair a escritura, né... faltam 7 anos ainda, mas, isso é parte fundamental, já tem a documentação” (Morador 03, Grajaú, MCMV).

Apesar de os moradores não precisarem pagar o financiamento, que custaria entre 5% a 10% da renda familiar, por um período de 10 anos, existem outros custos como o próprio condomínio que, segundo Morador 02 paga-se R\$140,00/mês. Ter a isenção é extremamente significativo, pensando, por exemplo, em uma pessoa chefe de família que é catadora de material reciclável, não cooperada, que tem os custos da vida cotidiana, roupa, alimentação, remédio, transporte, contas fixas. É significativo, porém não suficiente para familiares com esse perfil ou similares, que estão presentes nas demandas e nos empreendimentos habitacionais de interesse social.

## PROMOÇÃO



## APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19, 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

A questão do tempo de permanência determinado em 10 anos<sup>6</sup> para que a pessoa possa ter a propriedade plena do imóvel, implica no cumprimento de regras e também vale ressaltar que o não pagamento da taxa condominial implica na retomada da unidade habitacional, dessa forma, algumas famílias por instabilidade financeira que não conseguem arcar com as despesas da unidade habitacional, optam por vender (contrato de gaveta) e com o dinheiro buscam outros espaços para morar. Assim, como já assinalado por diversos estudos, a habitação tem que dialogar com a singularidade do sujeito, a condição cultural, para além do enquadramento de renda.

Ao conversarmos com Morador 04 e Morador 05 a forma de inserção na unidade habitacional foi distinta por se tratar de mutirão com autogestão, no distrito de Cidade Tiradentes, conforme Morador 04 retrata:

*[...] Em 1999, a gente conseguiu o terreno, mais a gente só foi construir no regime de mutirão com autogestão no governo da Marta [...] quando foi em 2003, a gente começou o nosso mutirão[...] a gente contratou uma assessoria técnica[...] essa obra demorou, porque depois a gente teve mudança de governo [...]a gente perdeu o governo do partido dos trabalhadores, logo veio o PSDB [...] ficamos praticamente mais de 9 meses com a obra parada, porque eles não queriam aceitar a forma da nossa construção, eles não queriam mais construir mutirão com autogestão, porque falava que demorava muito a obra, mas sendo que, se a obra demorava muito não era por erro nosso e sim por falta de compreensão do governo [...] sabiam que a gente construía moradia com qualidade, a gente construía apartamentos maiores e com preço menor da construtora [...] em 2008 a gente conseguiu finalizar uma boa parte da obra [...] não teve acabamento, cada família teve que fazer o seu, porque o recurso que tinha, não dava pra terminar a obra interna dos prédios [...] quando foi 2016 a gente conseguiu o aditamento [...] que foi um recurso complementar pra finalizar a obra, em 2016 saiu a primeira medição, e aí quando foi 2017 saiu a segunda medição, aí a gente conseguiu finalizar o mutirão [...] Tá lá lindo, maravilhoso, foi uma luta muito árdua, mas valeu a pena todo esse processo (Morador 04, Cidade Tiradentes, Mutirão A).*

A partir do relato do Morador 04, as principais conquistas para a materialização da obra da habitação de interesse social provieram de cenários com partidos de esquerda na gestão, uma luta longa, desde 1999, anos de trabalho, de

<sup>6</sup> A vida é dinâmica e, no entanto, estipula-se um prazo de permanência em 10 anos, “obrigando” a pessoa a morar em um espaço que muitas vezes não condiz mais com a sua realidade familiar e se ela sair antes do prazo (vender a U.H) não conseguirá ser contemplada em outro programa habitacional de interesse social.

## PROMOÇÃO



## APOIO

PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

empenho, de uma construção coletiva, com qualidade, com menor custo, proporcionando a centenas de famílias o almejado sonho da casa própria<sup>7</sup>, passando do mutirante para mutuário, entretanto, ainda enfrentam a problemática da regularização fundiária, do ponto de vista fundiário e cartorário conforme aponta Morador 05:

*A gente tem um problema sério aqui do terreno, ele é um terreno que ainda [...] precisa fazer a regularização fundiária [...] hoje a gente paga um contrato de termo de permissão de uso oneroso com compra onerosa, né, que depois que tiver regularizado ele passa a ser, de compra e venda [...] na época eles falavam assim “vai demorar uns vinte anos pra regularizar” [...] pelo tempo que a gente tá aqui em construção, em posse do terreno já deveria ter sido regularizado. Então, é, uma briga que a gente tem com a prefeitura (Morador 05, Cidade Tiradentes, Mutirão B).*

A área de construção dos empreendimentos habitacionais de interesse social não foi regularizada antes do processo de construção, o que acarretou ao não recebimento de título de propriedade e sim na concessão do Termo de Permissão de Uso Oneroso com Opção de Compra (TPU-OC), conforme previsto no art. 3º da resolução nº51/2011 do Conselho Municipal de Habitação (CMH):

3.1. Nos casos de empreendimentos habitacionais em processo de regularização fundiária, será utilizado o Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra, até a regularização fundiária do empreendimento.

Dessa forma, enquanto perdurar o processo de regularização fundiária e edilícia, as unidades habitacionais não podem ser comercializadas aos beneficiários finais, assim a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) concede aos moradores o uso, a título precário e oneroso, das unidades habitacionais, para fim específico de moradia familiar, com prazo de financiamento, de até 120 meses, com prestações de no mínimo 15% sobre o salário-mínimo nacional, com juros zero. Segundo Morador 5, os idosos residentes do empreendimento:

*[...] entraram em uma outra resolução, que a gente brigou bastante para que tivesse [...] eles têm subsídio muito maior, então eles pagam mais em menos*

<sup>7</sup> “[...] A hegemonia dessa forma de posse é parte importante da construção do papel ideológico da moradia (RONALD, 2008) no imaginário popular através do “sonho da casa própria”. Encobre-se, assim o fato de que a propriedade privada individual não é a única e, em diversas situações, não é a melhor forma de se dar segurança à posse (ROLNIK, 2014, apud. ROLNIK, PEREIRA, LOPES, et al. 2015, p. 406)”.

## PROMOÇÃO



## APOIO



PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19, 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

*tempo, [...] tem um pai de um rapaz aqui, que assinou (contrato) acho que ele tinha, setenta, setenta e oito, ele pagaria acho que seiscentos reais de parcela, por quatro anos (Morador 05, Cidade Tiradentes, Mutirão B).*

Os valores de financiamento pagos pelos moradores dos empreendimentos, se comparar com obras realizadas por construtoras o valor se equipara ou chega até ser menor, porém sem a mesma qualidade, com metragem menor, sem a participação efetiva e deliberativa nas etapas para consolidação do empreendimento.

Pagar mais do que numa obra de construtora, mesmo tendo trabalhado em mutirão e sofrido por anos aguardando o fim da obra, era mais uma forma de desmoralizar os mutirões e fazer com que a população de baixa renda ainda vinculada aos movimentos de moradia aceitassem obras feitas por construtoras – afinal, “mais rápidas e mais baratas”, mesmo que o apartamento seja pior e menor<sup>8</sup>.

No caso do Morador 06, o vínculo é com o Programa MCMV-E, conforme relata:

*[...] em 2014 a gente entrou na terra [...] nos construímos nosso apartamento. Não terminou, né !pois, tivemos o grande golpe no governo Dilma [...] e ai gente teve a entrada do infeliz do Bolsonaro [...] a gente tem a segurança (na posse), porque compramos o terreno, ele é uma compra compartilhada, uma parte do movimento e uma parte do governo, então isso é nosso (Morador 06, Cidade Tiradentes, MCMV-E).*

Infelizmente a obra do empreendimento ainda não foi finalizada, os moradores não assinaram o contrato de financiamento junto ao órgão competente, mas, como destacou Morador 06, eles já têm “segurança”, por se tratar de terreno regularizado, conforme prevê o PMCMV-E, que o terreno adquirido esteja devidamente legalizado, assim, facilitando a tramitação da documentação final de propriedade do imóvel, desde que o beneficiário cumpra todas as exigências previstas em contrato.

Vale ressaltar, que todos os interlocutores que residem em HIS datada do período BNH, não possuem documento de propriedade plena do imóvel, porém em nenhuma das falas aventou-se a questão de insegurança da posse. Mas, “[...] a

<sup>8</sup> Informações obtidas no site da assessoria técnica Usina CTAH- que acompanhou o processo de mutirão do empreendimento Paulo Freire. USINA\_CTAH. **Mutirão Paulo Freire:** movimento popular, arquitetura e pedagogia da práxis. Disponível em: <http://www.usina-ctah.org.br/mutiraopaulofreire.html>.

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

segurança da posse não está necessariamente relacionada com a existência de um título formal registrado, mas sim com a percepção – política, cultural, social – da possibilidade de permanência” (ROLNIK, 2015b, p. 214).

## 2.2 O tamanho da unidade habitacional

Os programas promotores de habitação de interesse social desde seu primórdio não levam em consideração o modo cultural das famílias, sua singularidade, as diversas composições familiares e suas necessidades no momento da construção da unidade habitacional. Na pesquisa, foi possível identificar uma variação na composição familiar, com diversos arranjos, entre uma a quatro pessoas residindo na unidade habitacional. A percepção do tamanho da unidade habitacional ser adequada ou não para a família variou, conforme veremos a seguir.

*Eu fiquei maravilhado com o apartamento, né! Ele é grande, tem 2 quartos, cozinha junto com a lavanderia, sala e o banheiro, obviamente. Eu costumo dizer que ele é um apartamento pra um casal com um filho, porque se tiver mais gente fica um pouco complicado! Aqui tem casais que tem um monte de filho; mãe solteira que tem 6 filhos, tudo criança ainda, então é aquela bagunça. Mas, é confortável. Eu não tenho do que reclamar. **Como eu moro sozinho**, e o outro quarto eu fiz de sala, é bom! (Morador 07, Grajaú, MCMV).*

O Morador 07 reside sozinho em seu apartamento de 48m<sup>2</sup> e consegue usufruir com maior conforto o seu espaço. Morador 02, reside com outra pessoa, também assinala que o tamanho é adequado para até duas pessoas, passando disso o apartamento deixa de ser confortável.

*[...] quem tá acostumado com casa...apartamento, né? Não tem como comparar. Mas, pelo que a gente tá acostumado aqui, **pra 2 pessoas**, é tranquilo. É fácil de limpar, não é tão grande, também não é tão pequenininho. Eu gostei, eu gosto. Pra 2 pessoas. Agora, pra 3, 4 já começa a apertar (Morador 02, Grajaú, MCMV).*

A questão colocada inicialmente na fala do Morador 02, casa versus apartamento, demonstra que o interesse não seria residir em um apartamento e sim em uma casa, mais não lhe foi dada escolha, afinal, foi removido de uma área de risco e condicionado a um determinado programa.

PROMOÇÃO



APOIO





PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUIS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS



Para os interlocutores Morador 08 e Morador 09, de programas habitacionais distintos, ambos residem com 3 pessoas na unidade habitacional e consideram o tamanho adequado. “O tamanho do apartamento é excelente!!! 56m<sup>2</sup>” (Morador 09, Cidade Tiradentes, Mutirão B).

*[...] é bastante adequado (o tamanho do apartamento). A gente consegue viver nos acostumamos já com o tamanho dele de 60m<sup>2</sup>. Então, tá bem tranquilo para gente (três pessoas). É bem de boa (Morador 08, Grajaú, BNH).*

Morador 06 salienta com entusiasmo sua percepção sobre o tipo da unidade habitacional:

*[...] é o primeiro Minha Casa Minha Vida-E [...] que tem elevador na cidade de São Paulo [...] tão sonhado e construído por mulheres. [...] são 58 m<sup>2</sup> e ainda tem a varanda, então ele é bem maior que uma unidade da CDHU, tem espaço pra uma família digna morar [...] ele é um apartamento onde tem todas as normas de segurança e de adaptação, por exemplo, é deficiente, então as portas são mais largas, dá pra entrar uma cadeira de roda na sala, nos quartos, na cozinha e nos banheiros. Então ele é um projeto diferenciado [...] todos os apartamentos têm 2 quartos, mas com uma metragem que a gente pode aproveitar um pedaço da sala e fazer mais um quarto (Morador 06, Cidade Tiradentes, MCMV-E).*

A descrição feita pelo Morador 06 nos faz refletir que a construção do empreendimento foi pensada para atender a pessoa hoje, amanhã e no futuro, assim não restringindo a um percentual de apartamentos com os componentes de acessibilidade e sim fazer com que todas as unidades tenham essa acessibilidade e pensar que a vida é dinâmica, que possui contratempos. Um outro elemento é a planta flexível, permitir que o morador estenda ou diminua um cômodo mediante a sua realidade, é pensar e respeitar o sujeito ao longo da sua vida. Parafraseando LAGO (2012), trata-se de produzir moradia para o trabalhador e não para atender à lógica hegemônica de mercado na produção habitacional, de valorização do mercado imobiliário, logo, a autogestão desempenha o papel de subverter essa lógica hegemônica.

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS



Ao conversar com os moradores dos empreendimentos financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), produzidos pela COHAB-SP no distrito de Cidade Tiradentes, a maioria significativa expressou uma maior insatisfação com o tamanho da unidade habitacional<sup>9</sup> que não chega a 50m<sup>2</sup>. *“Eu não considero o tamanho (apartamento) adequado para minha família, gostaria de um quarto para cada filho [...]. Tenho uma filha de 7 anos e outra de 12” (Morador 10, Cidade Tiradentes, BNH).* O padrão da unidade caracterizado pelo programa não atende o nível de conforto esperado e desejado pela família.

*Os quartos, são muito pequenos, assim, basicamente é uma cama e um guarda-roupa e muito mal, porque aí você tem que encostar a cama na parede pra você conseguir por um guarda-roupa, acho que os quartos poderiam ser um pouco maiores [...] não dá pra se locomover (Morador 11, Cidade Tiradentes, BNH).*

Referente à densidade de moradores por dormitório, identificou-se que as unidades eram habitadas por até 4 pessoas. E de acordo com a Fundação João Pinheiros:

[...] densidade de moradores por dormitório indica, sinteticamente, aspectos relacionados tanto às características socioeconômicas do domicílio, quanto aos fatores que envolvem acesso à habitação e à qualidade de vida de seus moradores [...] Nesse sentido, a nova metodologia da FJP propõe o seguinte: os domicílios em que são identificados os núcleos secundários e que possuam mais de dois moradores por cômodo servindo permanentemente de dormitório devem ser classificados como *déficit* habitacional (FUNDAÇÃO JOSÉ PINHEIROS, 2021, p. 42).

Logo, os interlocutores não compõem o déficit habitacional por não possuírem mais de dois moradores por cômodo (quarto). Porém, isso não significa que o espaço comporte a demanda familiar de forma confortável. A necessidade da família não se

<sup>9</sup> Do total das unidades habitacionais produzidas pela COHAB-SP na região metropolitana de São Paulo entre 1966 a 1995, aproximadamente 80% são edifícios de apartamentos com dimensão média de 45 metros quadrados. Entretanto, em 1976, a dimensão média da unidade habitacional da COHAB-SP era de 51,89 metros quadrados. Em 1987, essa média havia reduzido em 15%, e as unidades habitacionais passaram a constar com média de 43,55 metros quadrados (CASTILHO, 2015, p. 156).

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

restringe somente ao conforto das pessoas, há de se considerar os animais de estimação:

*Nós mudamos com 3 cachorros e agora já tem mais um, porque como a gente ama muito esses bichinhos e, deixaram um monte de cachorro abandonado aqui na construção, a gente ficou cuidando na rua até que não aguentamos, ficamos preocupados de judiarem dos bichinhos, como aconteceu, né, um deles sumiu... Aí falei: "Vamos levar mais esse outro!" (Morador 02, Grajaú, MCMV).*

Afinal, na maioria das vezes a família residia em uma casa, com “espaço” para tratar de seu animal e ao mudar para um apartamento é necessário fazer adaptações para o convívio com o pet, logo é importante que os projetos habitacionais contemplem espaços destinados aos animais domésticos, pois muitos moradores em suas casas de origem possuíam animais de estimação.

## 2.3 Qualidade construtiva

No quesito Qualidade Construtiva, a discussão permeou sobre a qualidade dos materiais utilizados na construção dos conjuntos e sobre a satisfação com as áreas comuns do empreendimento. Sobre as áreas comuns dos empreendimentos, a maioria dos interlocutores concordou que a área destinada para lazer não é suficiente para atender a demanda dos moradores, principalmente as crianças e os adolescentes.

Nos empreendimentos do período BNH, alguns não possuem área de lazer e em outros os moradores acabaram adaptando as áreas comuns do condomínio para utilização dos jovens. As formas de adaptar o espaço para minimamente usufruir com a família e amigos em momentos comemorativos é realizada em algumas habitações de interesse social, como relata Morador 12.

*[...] vamos fazer uma festa, se algum morador quer fazer festa, conversa com seu vizinho de garagem e a pessoa retira o carro [...] eles retiram dois, três carros [...]ele acaba fazendo a festa, o churrasquinho dele na garagem, realmente ali, aberto, sem privacidade alguma, as festas no condomínio, infelizmente, são assim, porque dentro dos apartamentos [...]é bem pequeno, é zero conforto [...]ele utiliza aquele espaço minúsculo confraternizando [...] entre os carros, entre as pessoas olhando [risos], entre os outros vizinhos*

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOSJOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19, 22  
SET/2023CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUIS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

*com vontade de participar e vira aquela festa (Morador 12, Cidade Tiradentes, BNH).*

O fato de não existir um salão de festa, faz com que o morador se articule com os vizinhos para proporcionar em um espaço não adequado a festa tão desejada. A lógica da construção maciça de HIS do período BNH, não visava o conforto familiar e sim a moradia enquanto um abrigo “[...] aqui (HIS) não foi pensada pra lazer, não tem área de lazer [...] aqui foi planejado pra uma cidade dormitório realmente” (Morador 12, Cidade Tiradentes, BNH).

Na fala dos moradores beneficiários do programa MCMV, a questão do espaço de lazer, salão de festa existem, porém, “[...] O salão de festa, foi entregue aberto, mas juntamente com alguns moradores fechamos, o playground também poderia ser um pouco melhor” (Morador 13, Grajaú, MCMV).

Além da entrega do salão de forma inacabada, o que acarretou um custo financeiro aos moradores para finalizar a obra, o tamanho e a qualidade do playground também não correspondem às necessidades dos moradores<sup>10</sup>, outros pontos levantados estão relacionados a baixa qualidade dos materiais empregados na construção da unidade habitacional, que é palco de inúmeras pesquisas e discussões, logo, destaca-se que o modo de produção é calcado na lógica de redução de custos por produção de unidade habitacional e no aumento da velocidade da obra.

## 2.4 Segurança condominial e suas interfaces

A respeito do sistema de segurança condominial, nenhum dos empreendimentos possui porteiro 24 horas, em função do alto custo, oneraria significativamente o valor de condomínio, dessa forma, o controle de acesso se dá via interfone, de forma manual com uso da chave ou por cartão de proximidade (Chaveirinho) que possuem um chip pré-programado em seu interior.

<sup>10</sup> Vale ressaltar, que o empreendimento é composto por 7 condomínios e cada condomínio possui a sua área de lazer em maior ou menor escala.

PROMOÇÃO



APOIO



Também há condomínios que instalaram câmeras de vigilância, práticas para obterem o mínimo de segurança. “Me sinto seguro no meu condomínio, no bairro não!” (Morador 13, Grajaú, MCMV). A fala do Morador 13, como a maioria dos interlocutores, enfatizou que no empreendimento se sentem relativamente seguros, mas no bairro não, o que levou a discussão de sistema de segurança condominial para a reflexão da segurança no bairro.

As regiões periféricas da cidade de São Paulo concentram o maior índice de violência, pobreza e desigualdade social, constitutiva de um processo histórico brasileiro.

Pobreza relativa e desigualdades são constitutivos insuperáveis da ordem do capital - o que pode variar são seus níveis e padrões, e esta variação não deve ser subestimada quando estão em jogo questões que afetam a vida de bilhões de seres humanos. Mas as políticas hoje implementadas para o enfrentamento da pobreza estão longe de afetar positivamente aqueles níveis e padrões (NETTO, 2007, p. 159).

A violência explícita nas periferias é um reflexo do sistema neoliberal, da desresponsabilização do Estado, afinal, como diria Mano Brown<sup>11</sup> “*Muita pobreza, estoura violência!*” O simples fato de o Estado compreender que aumentar o número de policiais nas áreas periféricas garantirá a segurança retrata sua total inércia para enfrentamento da questão social. De certo, tal população ainda continuará vivenciando o descaso do Estado. “*Tem muitos relatos de moradores que já foram roubados na ida e vinda do trabalho. Eu mesmo já fui sequestrado nesse bairro. Então não vejo como melhorar o bairro, falta muito ainda pra ser bom*” (Morador 13, Grajaú, MCMV). Dos assaltos diários a sequestros relâmpagos, vivem os moradores em extrema insegurança.

*A violência da Cidade Tiradentes, da época que eu vim morar aqui, era uma violência bem mais brutal[...] de ter muitos jovens mortos por brigas de facções, por dever para o tráfico[...] E, muito tiroteio, muito mesmo, vira e mexe tinha um cadáver, poderia ser um colega de sala, então foi assim que eu perdi muitos, muitos colegas de sala [...] E hoje não é mais assim, **hoje a violência é muito mais policial** [...] e outras violências também, como a falta de acesso [...] ao emprego, ao estudo pra começar ,né! (Morador 12, Cidade Tiradentes, BNH).*

<sup>11</sup> Rapper, compositor e líder dos Racionais MC's.

PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

Se antes a bala era disparada pelo traficante, hoje a bala é mais disparada pelo policial.

### 3. CONCLUSÃO

Por fim, este trabalho elucidou a percepção dos moradores de HIS face o conforto residencial, passando pela questão da regularização fundiária que somente o programa MCMV e MCMV-E proporcionam terras para a construção devidamente regularizadas facilitando o acesso a documentação final do imóvel, sendo um diferencial e um avanço legal. Contudo, as demais linhas de atendimento habitacional que não geram de imediato a regularização, postergando a posse do imóvel não foi uma problemática aviltada pelos entrevistados, porque o fato deles estarem no imóvel e pagar o financiamento ou algo similar aparenta uma “tranquilidade” e estar e morar naquele imóvel.

Referente ao tamanho da unidade habitacional evidencia-se a maioria das unidades promovidas pelo BHN – COHAB não dialoga com realidade da família, apartamentos pequenos, não que as unidades promovidas MCMV sejam grandes, são um pouco maiores e que também seguem a lógica do mercado imobiliário e das construtoras, construir em quantidade por menos e de forma homogênea, assim, mostrando que os programas de autogestão realmente proporcionam um olhar mais atento para o sujeito, uma perspectiva humana e coletiva, mostrando que é possível construir habitação popular de qualidade e digna.

Em suma, análises evidenciam que o conforto residencial não é o fator predominante nos projetos habitacionais para a população de baixa renda, sendo a moradia entendida como valor de troca e não pelo valor de uso, assim construindo casas para morar e não para viver.

PROMOÇÃO



APOIO



PPGPP  
30 ANOS

JOINPP  
20 ANOS

# XI Jornada Internacional Políticas Públicas

19 a 22  
SET/2023

CIDADE UNIVERSITÁRIA  
DOM DELGADO  
SÃO LUÍS/MA - BRASIL

REIFICAÇÃO CAPITALISTA E EMANCIPAÇÃO  
HUMANA COMO NECESSIDADE HISTÓRICA  
Formação da Consciência de  
Classe na Luta de Hegemonias

CEM ANOS DE HISTÓRIA E CONSCIÊNCIA  
DE CLASSE DE LUKÁCS

## REFERÊNCIAS

BALTAZAR, Cristina Gomes. **A Habitação de Interesse Social e o Direito à Cidade: entre os distritos de Cidade Tiradentes e Grajaú.** Tese (doutorado). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós-graduados em Serviço Social, 2021.

BUONFIGLIO, Leda Velloso. Habitação de interesse social. Mercator, Fortaleza, v. 17, 2018.

CASTILHO, Edimilson Peres. **A contribuição da habitação popular no processo de acumulação capitalista no Brasil: o caso do Complexo Habitacional Cidade Tiradentes na periferia paulistana (1975-1998).** 2015. Tese (Doutorado em História) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2015.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

LAGO, L. C. (org.). **Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. (Observatório das Metrôpoles).

LEFEBVRE, Henri. A revolução Urbana. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

MARTINELLI, Maria Lucia. **Pesquisa Qualitativa: um instigante desafio.** São Paulo: Veras Editoram, 1999.

NETTO, José Paulo. Desigualdade, pobreza e serviço social. **Revista da Faculdade de Serviço Social da Universidade do Estado do Rio de Janeiro**, n. 19, 2007.

ROLNIK Raquel; PEREIRA, Álvaro Luís dos Santos; LOPES, Ana Paula de Oliveira *et al.* Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no Estado de São Paulo. *In*: ROLNIK, Raquel *et al.* **Minha casa e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros [S.l: s.n.], 2015.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2015b.

SILVA, Helga Santos da; SANTOS, Mauro César de Oliveira. **O significado do conforto no ambiente residencial.** Cadernos Proarq, no. 18, julho, 2012.

PROMOÇÃO



APOIO

