



A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP): o principal agente da política de habitação popular da ditadura militar brasileira (1964-1985).

EDIMILSON PERES CASTILHO¹

¹ Doutor e Mestre em História Social pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU).

A partir da década de 1950, período de aprofundamento do padrão de acumulação capitalista urbano-industrial brasileiro, a cidade de São Paulo tornou-se um dos maiores centros populacionais do país ao concentrar um grande número de indústrias que atraiu milhares de trabalhadores advindos de diversas regiões do Brasil.

Esse explosivo fluxo migratório em direção à São Paulo, para compor o exército industrial de reserva necessário à estrutura produtiva que se instalava, agravou a crise de acesso à habitação e gerou, por sua vez, uma intensa expansão urbana por meio do surgimento de diversos loteamentos na periferia, na maioria erguidos predominantemente por meio da autoconstrução².

Com a instauração da ditadura militar em 1964, a intervenção do Estado em política urbana e habitacional visando criar condições para o "assentamento" habitacional da classe trabalhadora empregada na indústria e garantir a expansão do processo de industrialização, tornou-se mais efetiva com a criação de todo um aparato institucional direcionado ao financiamento habitacional, com destaque para a criação e regulamentação de uma série de leis (muitas por decreto), planos e instituições (federais, estaduais e municipais), como o caso das companhias de habitação popular (COHABs), fundadas para financiar moradias à famílias com renda entre um e cinco salários mínimos.

Desde então, os programas e instituições do Sistema Financeiro de Habitação (SFH)³ criado pela ditadura militar brasileira - e que servem como modelo de política habitacional até hoje -, ampliaram o crédito imobiliário no Brasil e os agentes financeiros ligados a ele, possibilitando que a produção em larga escala de moradias estimulassem o setor financeiro e a indústria da construção civil que, conseqüentemente, aqueceu outros setores da economia que a acompanha (metalurgia, siderurgia, mineração, eletrodoméstico, moveleiro etc.).

De acordo com a política nacional de habitação implantada pela ditadura militar brasileira, as companhias de habitação popular (COHABS) foram fundadas para ampliar a eficiência do processo construtivo de moradias em larga escala, seguindo as normas técnicas e

² Autoconstrução é o processo produtivo de construção da moradia que é erguida pelos próprios trabalhadores que vão residir-la mediante o prolongamento da jornada de trabalho, contribuindo com a extração de seu custo na composição salarial e aprofundando a superexploração da força de trabalho.

³ A apenas três meses após o golpe da ditadura militar no Brasil, foi promulgada a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, criou o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU).

critérios estabelecidos pelos governos locais (municipal e estadual) em consonância com a legislação federal. Por esse motivo, as moradias populares financiadas pelas COHABs possuíam pequenas dimensões e utilizam soluções arquitetônicas "uniformizantes" e "padronizantes", garantindo assim maior rendimento do processo construtivo e, conseqüentemente, melhor retorno dos investimentos aplicados. Entretanto, mesmo considerando a elevada capacidade de produção habitacional dessas companhias, sua atuação principal visava contribuir com a transferência dos recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) para a iniciativa privada (construtoras e incorporadoras) por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH), órgão central, normativo e financiador da política nacional da habitação da ditadura militar e responsável pelos empréstimos às COHABs.

Em 1964, quando foi criado o Banco Nacional de Habitação, suas fontes de recursos para o financiamento habitacional advinham da extração compulsória de 1% do salário de todos os trabalhadores regidos pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). A partir de 1966, quando foi criado o FGTS em substituição à estabilidade de emprego, constituído pela contribuição compulsória de 8% dos salários dos trabalhadores, o BNH tornou-se o gestor desse fundo a partir de 1967, ampliando consideravelmente as fontes de recursos destinadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH). No mesmo ano, quando foi criado o Sistema Brasileiro de Poupanças e Empréstimos (SBPE), composto por poupanças voluntárias dos trabalhadores movimentadas pelas Caixas Econômicas Federais e Estaduais, e por bancos privados, o BNH também incorporou a gestão desses recursos.

Apesar da maioria dos recursos do BNH terem sido aplicados na construção de moradias de médio e alto padrão para população com renda familiar superior à doze salários mínimos, parte desses recursos foram transferidos às companhias de habitação popular (COHABs). (KOWARICK, 1993: 70) Somente nos dois primeiros anos da ditadura militar no Brasil, período marcado pela reestruturação das bases institucionais do Estado visando ampliar o processo de acumulação capitalista, foram fundadas "dezenove" COHABs em todo o território brasileiro.

Na cidade de São Paulo, a atuação das companhias de habitação popular se deu por meio da fundação da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) em 1965, responsável pela provisão de habitação popular em toda a região metropolitana de São Paulo, que engloba trinta e três municípios. Desde então, a COHAB-SP passou a financiar moradias populares em grandes conjuntos habitacionais na periferia de São Paulo e em cidades da região metropolitana.

A fundação da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP)

A indústria da construção civil brasileira, com destaque ao setor habitacional, teve contribuição significativa no processo de acumulação capitalista após a década de 1960 devido sua capacidade de ativar diversos setores da indústria ligadas a ela. E as companhias de habitação popular funcionaram como um eficaz agente dinamizador da economia nacional junto ao capital imobiliário e capital financeiro ao ativar a indústria da construção civil por meio de financiamento habitacional.

Na cidade de São Paulo, onde a concentração de indústrias atraía milhares de trabalhadores migrantes, o que agravou a crise da habitação a partir da década de 1950, foi criado em 1965 a Superintendência Municipal de Habitação, cujas atribuições incluía a elaboração do plano municipal da habitação para enfrentar o agravamento do déficit habitacional da cidade, tornando acessível às famílias de baixa renda o financiamento da casa própria. Entretanto, com recursos restritos e intermitentes, nove meses após sua criação esse órgão foi substituído pela fundação Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), que ligada ao BNH, dispunha de recursos permanentes originários do FGTS - isto é dos próprios trabalhadores -, ajustando-se à política habitacional da ditadura militar. Assim, foi criada COHAB-SP, através da Lei nº 6.738, de 16 de novembro de 1965.

Conforme previsto nos dispositivos da lei de criação da COHAB-SP, trata-se de uma companhia constituída nos termos da "Lei das Sociedades Anônimas de Economia Mista", de capital público e privado. Mas embora subordinada ao Estado, o histórico de suas atividades caracterizam-na como uma empresa privada capitalista altamente lucrativa, gerando recursos próprios historicamente obtidos por meio de empréstimos do BNH que a transformou em uma das maiores empresas do país no final da década de 1970. (CASTILHO, 2015: 71)

Com relação aos índices de produtividade da COHAB-SP, desde sua fundação em 1965 até o ano de 1999, a companhia construiu cinquenta e cinco conjuntos habitacionais, totalizando 130.574 unidades habitacionais para atender uma população estimada em mais de 650 mil pessoas na cidade de São Paulo e na região metropolitana, o que demonstra a enorme capacidade de produção de moradia popular dessa companhia e sua influência no setor de financiamento habitacional.

Apesar da COHAB-SP ser criada para contribuir com o acesso à moradia popular, os critérios exigidos para adquirir o financiamento habitacional dificultavam essa conquista. Para se inscrever na COHAB-SP, exigia-se que o proponente fosse maior de 18 anos e que residisse na cidade de São Paulo por mais de cinco anos, tornando sua política excludente com relação ao trabalhador migrante num período de grande fluxo migratório em direção à São Paulo. Além disso, exigia que o proponente declarasse uma quantidade de pessoas a residir no imóvel compatível com a tipologia da unidade disponível, na maioria dos casos excluindo famílias que possuíam mais de cinco integrantes, devido à pequena dimensão das unidades habitacionais. Por fim, a companhia exigia que a renda familiar do proponente fosse compatível com o valor de reembolso mensal previsto no financiamento, outro fator de exclusão para os trabalhadores desempregados ou cuja renda familiar fosse abaixo do estipulado.

A partir de 1986, com o fechamento do BNH, a restrição de empréstimos destinados à COHAB-SP diminuiu sua atuação no financiamento habitacional para população de baixa renda. Assim, para garantir o retorno dos investimentos sem empréstimos do extinto BNH, a COHAB-SP passou a direcionar o financiamento habitacional para famílias com renda salarial entre seis e doze salários mínimos, classificada como Renda Média Superior (RMS). Essas unidades habitacionais, que foram erguidas em locais próximos à região central em terrenos mais valorizados, foram comercializadas a preços de mercado. (CANTERO, 2004: 39)

Em 1994, com a formulação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social da cidade de São Paulo e com a criação do Fundo Municipal de Habitação, a COHAB-SP tornou-se o agente operador desse fundo, garantindo a continuidade de investimento em política de habitação popular. Mesmo assim, em consonância ao ajuste econômico neoliberal deste período, apoiado na descentralização das políticas públicas e na redução de investimentos no setor habitacional direcionada à famílias de baixa renda, gradativamente a COHAB-SP foi se limitando a atuar como órgão assessor da prefeitura de São Paulo, como ocorre atualmente.

A influência da COHAB-SP no processo de expansão urbana e valorização imobiliária da periferia paulistana

A política de aquisição de terrenos da COHAB-SP é outro tema bastante relevante no funcionamento dessa companhia enquanto agente da política de habitação popular da ditadura militar.

Primeiramente, porque consumiu vultosos empréstimos do BNH que também financiou a compra do estoque de terrenos da COHAB-SP, aumentando o patrimônio da companhia com recursos do FGTS dos próprios trabalhadores. Em segundo lugar, porque a compra dessas propriedades em regiões distantes do centro da cidade, contribuiu com a expansão urbana e com a valorização imobiliária da periferia paulistana, redefinindo um mercado de terras rentável apoiado nas políticas de habitação popular da COHAB-SP que encareceu o solo urbano na periferia e dificultou o acesso à casa própria.

Como regra geral, o estoque de terrenos adquiridos pela COHAB-SP concentrou-se em regiões rurais distantes do centro da cidade, sem infraestrutura urbana e, na maioria das vezes, com solos frágeis ou com características preservacionistas por razões ambientais.

Na cidade de São Paulo, a maioria dos conjuntos habitacionais da COHAB-SP estão concentrados principalmente na região leste da cidade, englobando vinte e nove conjuntos habitacionais para atender a uma população estimada em mais de 440 mil pessoas. Tal fato se deve pela presença marcante dos movimentos sociais de moradia nessa região que influenciaram na compra desses terrenos e, principalmente, pela proximidade dessa região com o parque industrial das cidades do ABC paulistano⁴ que empregavam parte considerável dos moradores da COHAB-SP, acomodando o exército industrial de reserva próximo aos grandes centros de produção industrial e, diminuindo assim, o custo do deslocamento e manutenção da força de trabalho empregada nessas indústrias.

Na região oeste de São Paulo, estão localizados mais dois conjuntos habitacionais da COHAB-SP, na região norte existem treze conjuntos e, na região sul, foram erguidos nove conjuntos. Quanto aos conjuntos habitacionais erguidos na região metropolitana de São Paulo, estão concentrados nas cidades de Guarulhos, Itapevi e Carapicuíba, sendo que esta última faz divisa com a cidade de Osasco que também sofreu intenso processo de industrialização após a década de 1950.

⁴ O ABC Paulistano, ou grande ABC, faz parte da Região Metropolitana de São Paulo e a sigla ABC corresponde as iniciais dos municípios de Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul. A partir da década de 1950, esses municípios sofreram um acelerado processo de expansão urbana gerado com a instalação do parque industrial, especialmente com a instalação da indústria metalúrgica e de montadoras automobilísticas nessas três cidades.

Segundo a COHAB-SP, a justificativa para aquisição de propriedades rurais distantes do centro da cidade e sem infraestrutura urbana consistia no reduzido valor imobiliário resultante de áreas com esse perfil, o que diminuía o custo do valor da habitação a ser financiada. Contudo, o custo da compra dessas propriedades, somados às intervenções urbanas necessárias para viabilizar a ocupação dos conjuntos habitacionais construídos nessas regiões longínquas, equivaleu ao preço das unidades habitacionais localizadas mais próximas ao centro da cidade e já dotadas de infraestrutura urbana, o que acaba contrariando a discurso de que o terreno mais barato impactaria no valor da unidade. (CASTILHO, 2015: 86)

A maiorias das propriedades adquiridas pela COHAB-SP com empréstimos do BNH ocorreu na década de 1970, transformando nesse período a companhia em um importante agente de loteamento do solo urbano, visto que para construir os conjuntos habitacionais havia a necessidade primária de realizar o parcelamento do solo, viabilizar o sistema viário para acessá-lo e instalar os serviços urbanos.

Dessa forma, a valorização imobiliária das áreas de expansão urbana por intermédio da COHAB-SP foi apropriada pela iniciativa privada, que acabou sendo beneficiada quando os proprietários de terrenos sem valor imobiliário do entorno dos empreendimentos da companhia foram valorizados com a instalação dos serviços urbanos que acompanharam a construção dos conjuntos habitacionais. Como consequência, a COHAB-SP contribuiu com a expansão urbana na periferia de São Paulo, mais particularmente na região leste, e provocou uma valorização imobiliária que dificultou o acesso à terrenos mais baratos para construção da casa própria, agravando o acesso à moradia popular pela classe trabalhadora.

O Padrão de Moradia Popular da COHAB-SP

A quase totalidade das unidades habitacionais financiadas pela COHAB-SP foram construídas em três padrões, classificadas como tipologias habitacionais: os edifícios de apartamentos, as casas embriões e os lotes urbanizados.

As tipologias habitacionais predominantes da COHAB-SP são os edifícios de apartamentos, que representa 73,6% do total de sua produção, seguido do modelo casa embrião, com 21% do total e, por fim, os lotes urbanizados que correspondem a 5,4% do total. (SLOMIANSKY, 2002: 109)

Apesar da distinção do processo construtivo dessas tipologias habitacionais, das dimensões e qualidade dos materiais empregados, e das linhas de financiamento para adquiri-

las, todas elas cumpriram uma função importante no estímulo à indústria da construção civil e no setor de financiamento habitacional. Além disso, é importante destacarmos que os critérios e normas desse padrão habitacional utilizado pela COHAB-SP e criado no período da ditadura militar brasileira, permanecem como referência da política habitacional da companhia até hoje, e deprecia a qualidade habitacional de quem "opta" pelo financiamento da moradia popular no Brasil.

Os edifícios de apartamentos erguidos pela COHAB-SP possuem em média 45 metros quadrados, e estão distribuídos em prédios de quatro a cinco andares, interligados por escadas, e que podem atingir até sessenta apartamentos por edifício. Como regra geral, possuem em sua estrutura a sala, a cozinha, o banheiro, e dormitórios variando entre um e três unidades.

Na maioria dos casos, essas unidades foram entregues apenas pintadas, sem revestimento ou "reboco" nas paredes, sem acabamentos nos pisos (entregues em contra-piso de argamassa impermeável), e com instalações hidráulicas e elétricas dimensionadas apenas para o pequeno número de integrantes previsto para residir na tipologia habitacional. Quanto às redes de infraestrutura urbana, em sua maioria foram instaladas apenas para atender o funcionamento interno dos conjuntos.

Até o ano de 1976, a dimensão média da unidade habitacional da COHAB-SP era de 52 metros quadrados, enquanto no ano de 1987, essa média havia reduzido em 15%, e as unidades habitacionais passaram a constar com média de 45 metros quadrados. (CANTERO, 2004: 67)

Essa diminuição das dimensões das unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, visando baratear o custo da moradia e, conseqüentemente, diminuir o risco de inadimplência do financiamento da habitação, foi o modelo adotado pelas companhias de habitação popular em todo o país. E, desde então, o parâmetro de investimento na provisão de habitação popular para a classe trabalhadora, deixou de ser o espaço necessário para abrigar adequadamente uma família, e passou a ser o espaço mínimo compatível com a baixa renda familiar. Desse modo, essa redução dos padrões habitacionais, do espaço mínimo da moradia para o custo mínimo, além de garantir os investimentos aplicados com a construção de um número maior de moradias, também contribuiu para deprimir ainda mais os baixos salários dos trabalhadores, na medida em que ampliou o número de financiamentos de custo mais baixo com a redução da área construída.

Segundo Bonduki (2004: 129), a concepção do espaço mínimo das unidades habitacionais utilizada como padrão da COHAB-SP seguiram a tendência do movimento

racionalista modernista europeu, que buscava estipular os conceitos de dimensões mínimas para a habitação, tornando-a uma "máquina de morar". Entretanto, essa racionalização da produção habitacional, de homogeneidade das soluções arquitetônicas, expressa na repetição do "pavimento tipo" com dimensões mínimas de habitação, teve como objetivo ampliar o número de construções, e principalmente viabilizar a produção "em série" das unidades habitacionais, garantindo maior rendimento no canteiro de obra e, conseqüentemente, maior retorno dos investimentos aplicados.

Quanto ao processo produtivo das unidades habitacionais, verificamos que a COHAB-SP utilizou diversos métodos construtivos nos edifícios de apartamentos que influenciaram sua produtividade habitacional. Contudo, é preciso reforçar que independentemente da técnica adotada, todas elas empregavam extensiva força de trabalho mal remunerada, considerando a particularidade da indústria da construção civil brasileira que apresenta características essencialmente manufatureiras com baixo desenvolvimento técnico. (FERRO, 2006: 203) Desse modo, como esse setor produtivo apresenta características de baixo desenvolvimento técnico e de utilização extensiva de força de trabalho mal remunerada, ele acaba por concentrar uma grande massa de capital produzido pelos milhares de trabalhadores empregados na construção civil. Entretanto, como essa grande massa de capital não é retida nesse setor, desenvolvendo-o, ela passa a irrigar outros setores modernos da economia brasileira, mediante uma transferência indireta de capital na medida em que se expandem os empreendimentos e financiamentos imobiliários.

Além disso, ao avançar o desenvolvimento da indústria da construção, os produtos industrializados também comparecem como matéria prima (ferro, cimento), ou como elementos a serem incluídas nas obras (metais, ferragens, louças de banheiro etc.). Assim, tanto a necessidade desses materiais indispensáveis ao canteiro de obras, quanto os que comparecem após a conclusão da moradia (setor de eletrodoméstico e mobiliário), estimulam diversos setores da indústria.

Durante boa parte da década de 1970, a produção habitacional da COHAB-SP ficou marcada pela utilização dos sistemas tradicionais da construção civil. Nesse processo de produção, toda a estrutura da edificação, composta pelos pilares e vigas, era executada em concreto armado de maneira independente das paredes em alvenaria, erguidas com tijolos convencionais.

Na década de 1980, houve uma transição dos processos construtivos tradicionais para outros mais eficazes que aceleraram a construção das habitações, com destaque para o método

construtivo de alvenaria estrutural de blocos de concreto, em que a própria parede funcionava como o elemento estrutural (auto-portante), dispensando o uso de vigas e pilares em concreto armado.

Mesmo assim, apesar dos avanços tecnológicos da indústria da construção civil implicar num aumento considerável da produtividade habitacional, o sistema construtivo de alvenaria estrutural de blocos de concreto, que também utilizava extensiva força de trabalho, foi incluído como item obrigatório nas planilhas de licitações elaboradas pela COHAB-SP. Desde então, esse método construtivo, considerado mais atrasado em relação aos avanços da construção civil no período, tornou-se predominante na produção habitacional da companhia durante toda a década de 1980 e 1990, período de maior produtividade da COHAB-SP.

Essa opção da COHAB-SP em utilizar métodos tradicionais de construção da moradia popular, em detrimento de técnicas mais avançadas, é apontada como uma característica muito marcante da indústria da construção civil brasileira considerada resistente à mecanização. No entanto, reforçamos que o baixo desenvolvimento técnico da construção civil brasileira está assentada na abundante e extensiva utilização de força de trabalho mal remunerada contratada nesse setor, o que torna mais rentável para a construtora o emprego dessa massa de trabalhadores, sem implicar em um aumento dos gastos de capital com mecanização do canteiro de obras.

Apesar da grande quantidade de edifícios de apartamentos financiados pela COHAB-SP, ela também incluiu no seu plano habitacional a construção de casas embriões e lotes urbanizados⁵, reforçando essa prática de acesso à moradia por meio do processo de autoconstrução.

A casa embrião erguida pela COHAB-SP possui em média 24 metros quadrados e contém em sua estrutura a cozinha, dormitório/sala e banheiro, ficando a cargo do futuro mutuário ampliar a moradia de acordo com suas necessidades e condições financeiras. Essas unidades também foram entregues sem nenhum acabamento (pintura ou revestimento nas paredes e pisos), além da ausência de laje na cobertura, que eram construídas na maioria apenas com telhas de fibrocimento⁶.

⁵ Apesar da COHAB-SP contabilizar os lotes urbanizados como unidades habitacionais, destacamos que nesse caso o custo da construção da habitação era totalmente transferida para o futuro morador, somado ao custo do financiamento do terreno.

⁶ Nas últimas década, diversos estudos do produto "amianto", que é a base da telha de fibrocimento e que foi amplamente utilizado pela indústria da construção civil brasileira (produção de telhas, caixas de água, pisos, tintas, etc.), constataram que ele é uma fibra comprovadamente cancerígena, principalmente em contato direto com o homem, e por isso tem sido proibido em diversos países do mundo sua utilização.

A grande maioria das casas embriões foram erguidas em terrenos com largura mínima de 5 metros de frente e com profundidade variável de até 25 metros, e foram construídas de maneira "geminada", otimizando ainda mais o processo construtivo com a execução da mesma estrutura para erguer duas ou mais moradias. Desse modo, como a estrutura geminada da casa embrião ocupava em média apenas 20% do total da área do terreno, a maioria dos mutuários da COHAB-SP optavam por essa tipologia habitacional que possibilitava ampliá-la. Mesmo assim, como o financiamento da COHAB-SP comprometia parte significativa da renda salarial do mutuário, que se somava aos custos básicos com alimentação, transporte etc., a ampliação da moradia poderia tardar anos, e até décadas.

Apesar dessa preferência pela casa embrião de grande parte dos mutuários da COHAB-SP, os métodos construtivos e as condições de moradia dessa tipologia habitacional eram bastante inferiores em relação aos edifícios de apartamentos, o que gerava maior rentabilidade para a COHAB-SP com a redução dos investimentos aplicados.

Apresentado as características gerais dessas tipologias habitacionais, constatamos que o financiamento habitacional por meio dos lotes urbanizados, ou por meio da casa embrião, se deu basicamente pelo processo de autoconstrução, reiterando essa prática amplamente utilizada nas periferias de São Paulo, que resulta em moradias de pequenas dimensões, em geral erguidas por tijolos fabricados na própria região, compostas por materiais construtivos bastante simples e de baixo valor. Por isso, verificamos que a produção e o uso da casa popular brasileira, estabelecida como padrão da política habitacional da COHAB-SP, restringe-se ao mínimo necessário para a manutenção e reprodução da classe trabalhadora, contribuindo com o processo de superexploração.

Outra forma de financiamento da casa própria oferecido pela COHAB-SP foi denominado mutirão autogerido. Essa modalidade de produção habitacional, ao utilizar os futuros moradores para construírem suas residências, atingiu o objetivo de reduzir o custo da moradia, visto que a força de trabalho empregada para sua construção não incide no valor final da habitação.⁷

Contudo, enquanto no processo de autoconstrução a produção da moradia pelos futuros moradores, com o auxílio espontâneo dos familiares, amigos e vizinhos, já constitui uma forma de "mutirão" desde o princípio, no mutirão autogerido era exigido a coordenação

⁷ Na cidade de São Paulo, essa modalidade de acesso à moradia popular existe desde a década de 1970, institucionalizando uma prática de cooperação que até então se dava de forma espontânea, devido à extrema pobreza dos trabalhadores que aspiravam erguer a casa própria.

de uma associação comunitária formada pelos futuros moradores que acompanhavam o gerenciamento da obra. Isto é, a produção habitacional por meio do mutirão autogerido dependia de uma organização que integrava a associação comunitária, o poder público (agente financeiro e que define as normas de construção) e, por fim, as entidades de assistência técnica, responsáveis pela elaboração dos projetos e acompanhamento técnico das obras.

No começo da década de 1990, o mutirão autogerido foi uma dos principais componentes da política municipal de habitação de São Paulo, e foi difundido pelo Programa de Construção de Unidades Habitacionais em Mutirão e Autogestão, gerenciado pela COHAB-SP.⁸

Os critérios estabelecidos para fazer parte de um mutirão autogerido exigia do proponente a posse de um terreno para erguer a moradia, ter renda compatível com o financiamento da COHAB-SP e, principalmente, possuir disponibilidade de horário livre para dedicar-se ao trabalho comunitário e para participação das reuniões, assembleias e atividades organizadas pelos movimentos de moradias que se utilizam dessa prática para a aquisição da casa própria. Ou seja, para participar de um mutirão autogerido, prioriza-se a associação do trabalhador que está desempregado ou que se disponibiliza a trabalhar na construção das moradias nas horas de folgas ou nos finais de semana. Desse modo, os critérios e condições para participar de um mutirão autogerido eram até mesmo contraditórios, pois além de exigir do trabalhador a posse de um terreno, era necessário estar empregado para comprovar renda, ao mesmo tempo que era preciso ter tempo disponível para construir a moradia, que então se dava nas horas de folga ou final de semana, aumentando a exploração do trabalhador.

Mesmo considerando que o mutirão autogerido possibilitou erguer a habitação com o apoio da mobilização popular baseada na cooperação comunitária, a aquisição da casa própria por essa modalidade foi constituída essencialmente por trabalho não pago através da autoconstrução, institucionalizando e reproduzindo práticas de acesso à moradia popular que contribuem com a superexploração da classe trabalhadora.

Pelos fatores apresentados, buscamos expor brevemente as íntimas relações estruturais entre o surgimento da COHAB-SP e a política de habitação popular instaurada pela ditadura militar brasileira.

⁸ Segundo dados da prefeitura de São Paulo, o programa de mutirões autogerido da COHAB-SP produziu entre o início da década de 1990 até o ano 2014 aproximadamente 14 mil unidades habitacionais, distribuídas em 123 empreendimentos que atenderam a uma população média de 60 mil pessoas.

Nesse sentido, destacamos a criação do FGTS em substituição à estabilidade de emprego, bem como sua contribuição enquanto agente financiador da política nacional de habitação, cujos recursos eram geridos pelo Banco Nacional de Habitação, órgão central e normativo do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Também demonstramos como esse modelo de política habitacional contribuiu tão somente para estimular a indústria da construção civil, além de aprofundar o processo de acumulação capitalista, uma vez que contribuiu para “irrigar” outros setores da economia, com destaque para o industrial e especialmente o financeiro.

Por isso, aprofundamos a análise da fundação e atuação da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), considerada o principal agente da política de habitação popular da ditadura militar, demonstrando como a intervenção desse órgão no espaço urbano e na provisão de habitação popular contribuiu com a extensão urbana e com a valorização imobiliária na cidade de São Paulo.

Também analisamos o padrão de moradia da COHAB-SP, que resultou do simples acréscimo das denominadas tipologias habitacionais, visando uma produção focada apenas para atender as mínimas necessidades de manutenção e reprodução da classe trabalhadora. Tal constatação derivou de nossa análise das tipologias habitacionais, cujas definições dos padrões e técnicas construtivas de produção habitacional da COHAB-SP aumentaram sua produtividade. Nesse diapasão, demonstramos ainda como a concepção do “espaço mínimo” das unidades habitacionais, estipulado pelas companhias de habitação popular, tornou-se o padrão de investimento na provisão de habitação para a classe trabalhadora no Brasil, contribuindo para deprimir ainda mais os baixos salários dos trabalhadores à medida que ampliou o número de financiamentos com a redução da área construída.

No caso dos edifícios de apartamentos – tipologia habitacional que mais estimulou a indústria da construção civil –, verificamos a excessiva padronização da unidade habitacional que facilitou a produção em série da moradia popular para melhorar o rendimento no canteiro de obra e a consequente ampliação do retorno dos investimentos aplicados. Já no que se refere aos financiamentos das casas embriões e dos lotes urbanizados – tipologias habitacionais construídas integralmente pelos mutuários, ou ampliada por eles a partir de uma unidade embrionária –, demonstramos tratar-se, mais uma vez, da reatualização do processo de autoconstrução da moradia, erguida com métodos e materiais construtivos inferiores aos utilizados nos apartamentos, reduzindo os investimentos aplicados e ampliando a rentabilidade das construtoras contratadas pela COHAB-SP. Também analisamos o

financiamento da casa própria por meio do mutirão autogerido, que trata-se essencialmente de trabalho não remunerado, também por meio da autoconstrução, estabelecendo como um dos critérios de participação o emprego de trabalhadores que dispunham de tempo livre para a construção da moradia de forma comunitária, ou seja, priorizando a participação de trabalhadores desempregados.

Por fim, concluímos que apesar da distinção do processo construtivo e do material empregado nessas habitações, e das linhas de financiamento para adquiri-las, todas elas cumpriram uma função importante no processo de acumulação capitalista, transferindo recursos dos próprios trabalhadores para o setor financeiro e da construção civil. Destacamos ainda que os critérios e normas desse padrão de financiamento habitacional utilizado pela COHAB-SP para produção de moradias populares permanecem como referência da política de habitação popular na cidade de São Paulo até hoje, impactando negativamente na qualidade de vida dos trabalhadores que financiam a moradia popular no Brasil.

- BOLAFFI, Gabriel. A questão urbana: produções de habitação, construção civil e mercado de trabalho. *Revista Novos Estudos*. (CEBRAP), nº 1, pp. 61-98, abril 1983.
- BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 2004, p. 242.
- CANTERO, João Alberto. A questão da qualidade arquitetônica dimensional e do custo no planejamento habitacional de interesse social: A produção da COHAB-SP na década de 1990. 2004. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo. 2004.
- CASTILHO, Edimilson Peres. (2007) A Praça dos Trabalhadores de Guaianases: Periferia de São Paulo. 2007. Dissertação (Mestrado em História Social) - Programa de Estudos Pós-Graduados em História da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). São Paulo.
- FERRO, Sérgio. (2006) *Arquitetura e Trabalho Livre*. São Paulo: Cosac Naify.
- KOWARICK, Lúcio. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.
- MARICATO, Ermínia (Org.). *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.
- OLIVEIRA, Francisco. O Vício da Virtude. *Revista Novos Estudos*. (CEBRAP), nº 74, pp. 67-85, março 2006.
- SLOMIANSKY, Adriana Paula. (2002) Cidade Tiradentes: a abordagem do poder público na construção da cidade. Conjuntos Habitacionais de Interesse Social da COHAB-SP. 2002. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo.