

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL

Milton Eustaquio Xavier Junior

Cooperativa Habitacional: estudo de viabilidade e sugestão de modelo de
governança

Florianópolis

2022

Milton Eustaquio Xavier Junior

Cooperativa Habitacional: estudo de viabilidade e sugestão de modelo de governança

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao Curso de Graduação em Engenharia Civil do Centro Tecnológico da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador(a): Prof. Otavio Augusto Alves da Silveira, Dr.

Florianópolis

2022

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Xavier, Milton Eustaquio Xavier Junior
Cooperativa Habitacional: estudo de viabilidade e
sugestão de modelo de governança / Milton Eustaquio Xavier
Junior Xavier ; orientador, Otavio Augusto Alves da
Silveira , 2022.
51 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) -
Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico,
Graduação em Engenharia Civil, Florianópolis, 2022.

Inclui referências.

1. Engenharia Civil. 2. Cooperativa. 3. Estudo
habitacional. 4. Viabilidade. I. , Otavio Augusto Alves da
Silveira. II. Universidade Federal de Santa Catarina.
Graduação em Engenharia Civil. III. Título.

Milton Eustaquio Xavier Junior

Cooperativa Habitacional: estudo de viabilidade e sugestão de modelo de governança

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil e aprovado em sua forma final pelo Curso de Graduação em Engenharia Civil.

Florianópolis, 07 de dezembro de 2022.



Prof.ª Liane Ramos da Silva

Coordenadora do Curso de Graduação em Engenharia Civil

Banca examinadora



Prof. Otávio Augusto Alves da Silveira, Dr.

Orientador

Universidade Federal de Santa Catarina



Prof. Sérgio Peters, Dr.

Avaliador

Universidade Federal de Santa Catarina



Profa. Luciana Rohde, Dra.

Avaliadora

Universidade Federal de Santa Catarina

Dedico este TCC ao maior sonhador de minha existência. Que insistiu que eu fosse uma pessoa correta e que conquistasse, talvez, aquilo que ele não conquistou. Àquele que me deu seu próprio nome e que ainda é o maior exemplo humano para mim.

AGRADECIMENTOS

De alguma forma todos aqui mencionados tiveram alguma relevância em minha vida acadêmica e principalmente na conclusão deste TCC.

Primeiramente queria agradecer a Deus e a vida que me concedeste. Me considero uma pessoa muito abençoada e cheio de graça. Quando paro para observar minha existência eu não tenho palavras para descrever o quão grato sou por todo o suporte e estabilidade que foi me proporcionado, não somente por meus pais, mas principalmente por todas as oportunidades no caminhar da vida.

A família é de suma importância para esta conquista, então queria agradecer o suporte de meu pai (*in memoriam*) e minha mãe, que sempre acreditaram em mim. A minhas irmãs, que se orgulham de meu trajeto e perspicácia, a minha tia Inês que sempre me deu palavras de apoio. A todos os tios e primos que de uma forma ou outra me apoiaram neste percurso. Aos sobrinhos e sobrinhas queridos que alegam minhas férias.

Agradecimento especial a todos amigos que estiveram comigo nesta jornada e que de uma forma ou outra ajudaram em minha formação. Ao Marcus, grande incentivador e irmão. Ao Raphael que sempre buscou notícias e mantinha a chama acesa da amizade. Ao Fred e Tati, Michael, Vinicius, Mikerson, Júlio, Victor, Rodrigo, Igor, Nicole, Pedro, Everton, Cleber, Ronaldo, Jairson e muitos outros que compartilham momentos nesta etapa.

Quero agradecer as companheiras que, de alguma forma e em algum momento, estiveram comigo e acolheram minhas dores e me auxiliaram em algum estágio desta caminhada. À Neiva que sempre teve palavras sábias. À Shannon que percebeu e apreciou meu amor ao Brasil. À Mariana que abriu meus horizontes mentais e visuais. À Karina que me deu suporte em várias etapas e participou ativamente na conclusão deste trabalho.

Gostaria de agradecer também ao meu orientador, Otavio Silveira, por me aceitar como orientando, por acreditar em mim, acolher minha proposta e por toda a ajuda nesta jornada. Ao Sérgio Peters por me dar dicas no transcorrer do trabalho e por ser um dos membros da banca. À Luciana Rohde por se disponibilizar para a avaliação em minha banca.

“A menos que modifiquemos a nossa maneira de pensar, não seremos capazes de resolver os problemas causados pela forma como nos acostumamos a ver a mundo”

Albert Einstein, físico e cientista

RESUMO

Em busca da solução do déficit habitacional, as cooperativas habitacionais utilizam gestão que pode influenciar no custo final das residências e ainda influenciar na qualidade destas. A abordagem deste trabalho é realizada por meio de pesquisa bibliográfica sobre as cooperativas habitacionais, bem como nos principais fatores que tornam viáveis os projetos habitacionais. A cooperativa habitacional que utiliza de fundos governamentais se faz de grande valia para o desenvolvimento dos projetos em estudo. Partindo deste pressuposto, o presente trabalho tem como objetivo principal realizar um estudo de viabilidade na implantação de uma cooperativa habitacional sem fins lucrativos, utilizando fundos governamentais e que busca colaboração mútua com universidades, instituições e empresas. Foi também sugerido um modelo de gestão que contará com estudantes e profissionais que possam e queiram estar envolvidos em projeto social e insumos advindos de colaboração com empresas privadas. As parcerias com instituições têm foco nas que estão envolvidas com o mesmo tipo de público a ser atingido e que possa formar uma rede de contato e conexões para a sustentabilidade e prosseguimento dos projetos da cooperativa. Dos resultados obtidos constatou-se a viabilidade de implementação da cooperativa já com um perfil pré-estabelecido, com possibilidade de parcerias com diversas instituições que têm objetivos próximos e até parecidos, para a construção de moradias para a população de baixa renda utilizando fundos governamentais e demais recursos e pessoal de forma a tornar a cooperativa sustentável e de gerenciamento flexível e fluido.

Palavras-chave: Cooperativa; Estudo habitacional; Viabilidade.

ABSTRACT

In search of a solution to the housing deficit, housing cooperatives use management that can influence the final cost of residences and also influence their quality. The approach of this work is carried out through bibliographical research on housing cooperatives, as well as on the main factors that make housing projects viable. The housing cooperative that uses government funds, is a great value for the development of the projects under study. Based on this assumption, this work has as main objective to carry out a feasibility study in the implementation of a non-profit housing cooperative, using government funds, and seeking mutual collaboration with universities, institutions and companies; It will also be suggested a managing model that will have students and professionals who can and want to be involved in a social project; and inputs from cooperation with private companies. The focus of partnerships with institutions is on those involved with the same type of public to be reached and that can form a network of contact and connections for the sustainability and continuation of the projects of the cooperative. The results obtained showed the feasibility of implementing the cooperative with a pre-established profile, with the possibility of partnerships with several institutions that have similar and even same goals, for the construction of housing for the low-income population using government funds, and other resources and personnel in order to make the cooperative sustainable, flexible and fluid to manage.

Keywords: Cooperative; Housing Study; Viability.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
DCOOP	Departamento de Fomento ao Cooperativismo Habitacional Autogestionário
DEM HAB	Departamento Municipal de Habitação
INOCOOP	Instituto de Orientação de Cooperativas Habitacionais
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
MHS	Microcrédito Habitacional Solidário
OCB	Organização das Cooperativas Brasileiras
OCE	Organização das Cooperativas Estaduais
ONGs	Organização Não Governamental
SEBRAE	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SESC	Serviço Social do Comércio
SESI	Serviço Social da Indústria
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
SPM	Secretaria Municipal de Planejamento

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	16
1.1	MOTIVAÇÃO	16
1.2	OBJETIVOS	17
1.2.1	Objetivo Geral	17
1.2.2	Objetivos Específicos	17
1.3	JUSTIFICATIVA E IMPORTÂNCIA DO TRABALHO	17
2	COOPERATIVAS HABITACIONAIS	20
2.1	NECESSIDADE DE MORADIA	20
2.2	CONCEITOS E LEGISLAÇÃO	21
2.3	PARCERIAS QUE DÃO SUPORTE TÉCNICO E EMPRESARIAL	24
2.4	FINANCIAMENTO PARA A CONSTRUÇÃO DE CASAS POPULARES	26
3	PROJETO QUILOMBOLA – UMA PROPOSTA DE SUCESSO	27
3.1	DESENVOLVIMENTO DO PROJETO E ENGAJAMENTO DOS ESTUDANTES	28
4	PROPOSTA DE COOPERATIVA	33
4.1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	33
4.2	VIABILIDADE DE CRIAÇÃO DA COOPERATIVA	34
4.3	VIABILIDADE DE GESTÃO (MODELO PROPOSTO)	35
4.3.1	Figuras Fixas da Cooperativa	36
4.3.2	Parcerias	37
4.3.3	Outras considerações para arranjo sustentável	40
4.4	CONSIDERAÇÕES PARA VIABILIDADE	42
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	45

1 INTRODUÇÃO

Este é um Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC que tem como objetivo geral estudar um modelo de gestão para viabilizar e implementar uma cooperativa habitacional sem fins lucrativos e que use fundos governamentais vigentes para a edificação de casas para a população de baixa renda.

Além disso, enquanto universidade pautada no tripé “ensino, pesquisa e extensão”, buscou-se identificar a possibilidade de envolvimento dos diversos escritórios pilotos, Programas de Educação Tutorial (PETs), serviços modelos e demais entidades que poderiam agregar conhecimentos aos projetos da futura cooperativa. Verificou-se que a demanda para esse tipo de proposta existe e que a implementação dessa prática terá um impacto positivo, com enfoque social relevante para o contexto das famílias que poderão ser contempladas.

1.1 MOTIVAÇÃO

Durante a evolução deste TCC, foi constatado, desde quando os dados começaram a ser coletados, que a necessidade de moradia para a faixa da população economicamente mais carente, entre um e dois salários-mínimos de renda familiar, tem crescido. As empresas que se dispõem a este tipo de empreendimento não dão conta da quantidade de moradias necessárias para manter o equilíbrio entre oferta e demanda.

O modelo atual de cooperativas existente é um tipo de sociedade organizada, pela sua própria legislação e história, e é implementada para cada projeto. Após a entrega das unidades habitacionais a cooperativa se desfaz, não dando continuidade a um possível atendimento de outras comunidades. Sendo assim, interrompe uma evolução natural através de ajustes nos processos durante o desenvolvimento e a implementação, sendo perdida uma ótima oportunidade de aprimorar a gestão interna e de beneficiar mais famílias.

Mesmo com esse modelo atual de cooperativas, estas também não conseguem suprir a demanda.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Estudar o modelo de gestão para viabilizar e implementar uma cooperativa habitacional sem fins lucrativos, que use fundos governamentais vigentes, para a edificação de casas para a população de baixa renda e que crie um sistema de gestão dos trabalhos perene e sustentável.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Identificar a necessidade de casas populares;
- Levantar a legislação vigente para a viabilidade técnica e econômica, e a manutenção da cooperativa e das obras;
- Apontar os tipos de cooperativa existente no mesmo setor;
- Identificar a possibilidade de envolvimento dos diversos escritórios pilotos, PETs, serviços modelos e demais entidades que poderiam agregar conhecimentos ao projeto e à cooperativa.

1.3 JUSTIFICATIVA E IMPORTÂNCIA DO TRABALHO

O autor, mesmo antes de entrar na universidade, já teve a oportunidade de participar, na condição de voluntário, de diversos projetos em diferentes áreas, incluindo o ramo da construção civil. Foi em um intercâmbio na Austrália, que se envolveu em projetos comunitários que trouxeram a ideia de consolidação de uma cooperativa habitacional.

Ao retornar do intercâmbio, participou de um grupo de estudos na UFSC. Esse grupo envolveu alunos das diversas Engenharias, Arquitetura, dentre outras áreas afins, orientado por um professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Mais adiante, este grupo se transformou em extensão universitária que projetou, viabilizou e acompanhou obras de casas populares para comunidades quilombolas do sul do Estado de Santa Catarina. No total foram 102 (cento e duas) casas projetadas e apresentadas ao programa Minha Casa Minha Vida Rural - MCMV Rural - onde 22

(vinte e duas) delas foram aprovadas, construídas e entregues, disponibilizando um lar às famílias de baixa renda com baixo custo.

Todo o conhecimento da necessidade atual de moradia, que será analisado por este TCC, fez-me reconhecer este déficit e propor uma solução cabível que envolva diversas parcerias em um objetivo inicial de viabilizar a cooperativa, conforme um modelo de gestão proposto, e como objetivo futuro consolidar a cooperativa, desenvolver projetos para diversas comunidades e acompanhar obras até a entrega das unidades.

Para o estudo deste modelo de gestão de uma cooperativa habitacional sem fins lucrativos que use fundos governamentais vigentes para a edificação de casas para a população de baixa renda, sugere-se as seguintes etapas:

1. Estudar a viabilidade do modelo de gestão da cooperativa habitacional, etapa desenvolvida no presente trabalho;

Após este trabalho:

2. Fundar a cooperativa;
3. Convidar os interessados a participar;
4. Envolver profissionais alinhados com projetos sociais;
5. Engajar prefeituras e empresas que vão facilitar as propostas.

Utilizando-se deste estudo e, sendo viável a fundação da cooperativa, espera-se que se transcorra o que se aponta abaixo.

O modelo proposto agregará o trabalho de engenheiros e arquitetos alinhados com projetos sociais e que queiram, pontualmente, ser voluntários para assumir as responsabilidades técnicas sobre as obras, sendo estas projetadas e acompanhadas por estudantes de graduação de diversos percursos educacionais, principalmente aqueles que mais podem ajudar que seriam estudantes participantes em: escritórios modelos, Programas de Educação Tutorial (PETs), centros acadêmicos e diversas outras entidades que já têm uma estruturação, tanto organizacional quanto de divulgação, e, o mais importante, orientação com professores de diversas áreas afins que somariam no projeto. Visa também, buscar parcerias com diversas empresas do ramo da construção como: lojas de material, distribuidoras de insumos e fabricantes de diversos itens da construção civil concedendo produtos de qualidade e de menor

custo. Por fim, buscar respaldo das prefeituras para viabilização do projeto, e, se possível, a disponibilização de áreas para a implantação das casas populares.

O objetivo final é a construção de casas populares com projeto adequado, maior área de construção, uso de material superior, envolvimento das comunidades alcançadas e ainda a possibilidade de projeto e execução de toda a estrutura necessária para o dia a dia destas comunidades, como ruas pavimentadas, acesso a transporte público, creche, área de lazer e cultura, e posto de saúde, na proximidade ou até mesmo dentro da suposta vila implantada por cada um dos projetos.

Este modelo de gestão envolverá a maior quantidade de cooperadores possível. Alinhado aos programas governamentais como o Minha Casa Minha Vida e o novo programa governamental, Casa Verde Amarela, em suas diversas modalidades. Elevando o patamar do que se pode entregar num projeto totalmente pensado dentro e fora da Universidade, apoiados principalmente por programas de extensão universitária, projetos de pesquisa em materiais renováveis, de melhor custo, maior vida útil e envolvimento na diversidade do ensino disponibilizado, podendo ser acompanhado de perto por todas as fases da graduação nas diversas disciplinas aplicadas como canteiro de obra modelo e sempre aberto à visitação como exemplo prático da teoria aprendida em sala de aula, como forma de incentivar os alunos a ingressar e dar continuidade ao projeto. Sendo assim o projeto se renova a cada semestre, trazendo mais energia e entusiasmo para dentro da equipe e flexibilizando, cada vez mais, a maneira tradicional de pensar os processos construtivos e de todo o mercado em si.

2 COOPERATIVAS HABITACIONAIS

Para maior compreensão dos temas abordados primeiramente se apresenta informações cruciais do quadro atual na oferta de moradias, assim como, o desenvolvimento habitacional nacional e as informações básicas sobre cooperativa.

2.1 NECESSIDADE DE MORADIA

Toda sociedade apresenta demandas para a sua sobrevivência. Dessa forma, a legislação brasileira trata a necessidade por moradia como um direito básico, fundamentado na Constituição Nacional de 1988 (BRASIL, 1988), mas, apesar de ser um direito, há evidências de que o déficit habitacional e a acessibilidade são problemas existentes mesmo em grandes centros. Segundo Spink et al. (2020), existe uma demanda problemática relacionada à ausência de moradia habitável, uma vez que a população tem optado por moradias consideradas subnormais como cortiços, favelas e em lotes sem regularizações.

Relacionado a isso, Lefebvre (2009) discute o conceito de Direito à Cidade, como sendo o direito a um espaço urbano em que as pessoas possam usufruir dos benefícios de realização própria e social além do direito a uma habitação digna. Para este autor, ter isso se configura em liberdade individual de acesso aos recursos urbanos.

Percebe-se que o processo de acesso, na maioria das vezes, passa apenas pelos quesitos econômico e de mercado. Sendo assim, não se abre espaço para os direitos, e muitos não conseguem a moradia digna e de direito (VALADARES; CUNHA, 2018).

Destaca-se ainda que não somente a falta de moradia tem sido um grande problema, mas também a ocupação irregular ou inadequada do espaço urbano. Desde a década de 1950, isso ocorre, em parte, devido à migração de pessoas de lugares mais longínquos em busca de trabalho e renda. Sendo então evidenciada essa situação visualizada com maior ênfase a partir do crescimento das cidades (VALADARES e CUNHA, 2018).

A respeito das ocupações informais no Brasil, Filho afirma que:

A informalidade atinge mais de 50% das construções nas grandes cidades, considerando as ocupações do solo, zoneamento, edificações em sub-habitações, favelas e cortiços. Grande parte de áreas urbanas ocupadas e suas habitações não existem nos cadastros públicos - a cidade ilegal inexistente se torna a realidade de grande parte do espaço urbano no país. (FILHO, 2017, p. 76)

Atenta-se para o fato de que no Brasil, dificilmente há o amparo às populações mais carentes economicamente para uma moradia digna e de qualidade como um direito do cidadão. Observa-se também que as construções irregulares se dão sem assistência dos setores públicos, com dimensões reduzidas e estrutura insuficiente para condições seguras (SOUZA e SUGAI, 2018).

Para tentar sanar tal demanda, o Estado deve se debruçar para criar condições de desenvolvimento social e econômico, tendo em vista que essa população mora em locais desfavoráveis e suas condições são precárias para participar do mercado imobiliário. (BUENO, 2000, p. 77).

No Brasil, ao longo do processo de urbanização, políticas públicas foram criadas com o intuito de solucionar a necessidade habitacional. O público-alvo das políticas públicas era a população carente, de baixa renda. Foram criadas a Fundação da Casa Popular (FCP), o Plano Nacional de Habitação, além da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), no entanto, nenhum obteve êxito no sistema habitacional (MARICATO, 2014).

De acordo com Canella (2015), dados sobre déficit habitacional apontam para o descaso dos agentes estatais com essa realidade. Em Santa Catarina, levantamentos recentes apontam que 15 mil famílias estão cadastradas na Prefeitura Municipal de Florianópolis para ter acesso a moradia subsidiada pelo estado, sendo que algumas têm mais de 30 anos.

2.2 CONCEITOS E LEGISLAÇÃO

Como as políticas públicas não conseguiram alcançar todas as famílias que necessitavam de moradia, foram implementadas as primeiras cooperativas habitacionais com intuito de auxiliar a população na conquista da casa própria.

As cooperativas habitacionais podem ser consideradas como organizações de pessoas que comungam dos mesmos ideais, com interesses econômicos e que surgem a partir de movimentos sociais. Utilizam-se de meios legais para oportunizar

acesso da população à moradia (VALADARES e CUNHA, 2018), sendo também um espaço de solução funcional conforme destaca-se no Quadro 1 (DICKMANN et al. 2011):

Quadro 1 – Conceitos e Descrições de Uma Cooperativa

ITEM	CONCEITOS E DESCRIÇÕES
Organização sem fins lucrativos	Uma cooperativa gere lotes e constrói casas a preço de custo. Não lucra sobre as unidades habitacionais de seus cooperativados e cooperativadas.
Mínimo de 20 pessoas associadas	Conforme a Lei do Cooperativismo (Lei 5.764/71) as Sociedades Cooperativas devem ser compostas de, no mínimo, 20 sócios. O limite máximo está subordinado à possibilidade de gestão do próprio grupo.
Grupo de pessoas (famílias) com um problema comum (moradia)	Na Cooperativa de Habitação as famílias ou pessoas envolvidas querem um terreno ou casa.
Juntam-se para resolver este problema	A cooperativa é o espaço de solução do problema de habitação. Não é uma experiência nova, já está comprovado que funciona, muitas famílias já adquiriram seus lotes e casas por este sistema.
Poupança Conjunta (contribuição mensal)	Para comprar uma área de terra é preciso juntar recursos. Isto é feito através da poupança conjunta do grupo pela contribuição de cada cooperativado e cooperativada. Todos depositarão um valor definido pelo grupo mensalmente na conta da cooperativa. Com este recurso a cooperativa comprará a futura área para todos morarem.
Solução em médio prazo	No processo de Cooperativismo Habitacional são necessários mais ou menos dois anos para adquirir a área de terra. Algumas cooperativas já compraram antes de dois anos e outras levam mais tempo. Depende da área a ser adquirida e do sistema construtivo escolhido pelo grupo. É importante que as famílias se conscientizem que não é um processo imediatista. Que é preciso persistência e paciência para ter uma casa. Na vida tudo exige sacrifício, na cooperativa não é diferente, porém, com a força de todos aglutinada num projeto sério e consistente o tempo e os recursos são maximizados e o sonho da casa própria chega antes.
Um projeto que tem início, meio e fim	O que queremos dizer com isso é que o INÍCIO é a organização dos grupos, a explicação de como o sistema funciona; o MEIO são as reuniões mensais dos grupos, as contribuições na poupança conjunta, e o FIM é a construção das casas e todos os cooperativados com seu lar. Em outras palavras significa que o projeto começa e seu término é de acordo com o planejado

Fonte: Dickmann et al (2011).

As cooperativas se utilizam de uma relação que beneficia todos os envolvidos, fornecendo um produto final de qualidade por meio da mobilização social. O foco essencial está relacionado a sua importância para a busca de uma sociedade menos excludente e desigual (FILHO, 2017).

De acordo com Cardoso (2014), a partir do momento em que passam a atender os objetivos sociais previstos no art. 86 da Lei 5.764/71, que versa que “As cooperativas poderão fornecer bens e serviços a não associados, desde que tal faculdade atenda aos objetivos sociais e estejam de conformidade com a presente lei” (Brasil, 1971), a organização passa a construir, manter e administrar as casas e moradias, objetivando associar as pessoas ao processo de construção e auxiliar no acesso à moradia. (MACIEL *et al.*, 2014). Segundo Westphal (2008, p. 47):

Atualmente, no Brasil, há uma diversidade de cooperativas em todos os setores e ramos da economia, sendo organizações que participam não somente da vida econômica, mas também social e política, pois atuam na perspectiva de consolidar um ideário participativo e democrático. A estrutura do sistema cooperativista no Brasil é caracterizada de forma piramidal, o que possibilita uma unidade no interior da própria estrutura.

O cooperativismo promete radicalizar ideais capitalistas, intervindo no quadro econômico-social, no entanto, necessita de atuação mais ativa dos processos de empreendedorismos, para que possam desenvolver seus ideais, principalmente quanto ao cooperativismo habitacional, ainda pouco disseminado no território brasileiro (MACIEL *et al.*, 2014).

As cooperativas não visam lucros para o poder público, mas, mesmo assim é uma iniciativa plausível e necessária, pois,

justamente nos momentos de crise do sistema capitalista é que as iniciativas alternativas de organização econômica, que visam à produção, ao consumo e ao crédito, se constituem em alternativas viáveis para promover a superação, o equilíbrio nas relações econômicas e a promoção da justiça social. (FARIAS e GIL, 2013, p. 88).

As cooperativas possuem autogestão habitacional, por assim entender que não tem fins lucrativos, mas promovem o planejamento total do empreendimento a ser entregue às famílias (REIS e MERCES, 2019). Ressalta-se que o empreendimento poderá ser realizado a partir de dois regimes: autogestão, em que há emprego e

recursos próprios dos beneficiários ou da entidade que a organizou ou ainda em formato de cogestão, onde se contrata uma empresa.

O Brasil tem atualmente um número elevado de cooperativas habitacionais, e ainda algumas federações estaduais de cooperativas, que dão suporte e oferecem o serviço de construção de casas aos que se filiam. São poucas as cooperativas que realmente visam o uso de todo capital disponível para a construção das unidades levando em conta: a qualidade da moradia, uso de materiais de boa qualidade e ainda, que ofereçam uma condição mais digna de moradia, como: proximidade ao centro urbano e melhor prospecção de futuro aos moradores e demais envolvidos.

A quantidade de cooperativas tem se reduzido ao longo dos anos, e as cooperativas existentes têm conseguido atender maior número de pessoas do que nos anos anteriores em que a quantidade de cooperativas era maior. Isso se deve ao programa Minha Casa Minha Vida (FREITAS, 2020).

2.3 PARCERIAS QUE DÃO SUPORTE TÉCNICO E EMPRESARIAL

As cooperativas habitacionais podem se relacionar com outros segmentos ou organizações, cada qual com suas atribuições, para alcançar um objetivo comum. Giglio e Gamba (2015, p. 12) afirmam que as cooperativas podem ter uma relação com outras organizações:

As ações das cooperativas são orientadas e controladas por entidades gestoras como o INOCOOP – Instituto de Orientação de Cooperativas Habitacionais; a OCB – Organização das Cooperativas Brasileiras; o SINDICOOPERATIVAS – Sindicato das Cooperativas do Estado de São Paulo; o SINCOHAB – Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento Urbano no Estado de São Paulo; o SINDUSCON – Sindicato das Empresas de Construção Civil do Estado de São Paulo.

Relembra-se que a cooperação colabora para os pequenos negócios, e o SEBRAE (Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas) pode estar presente nestes mesmos pequenos negócios. O SEBRAE pode participar desse processo oportunizando o entendimento sobre cooperativa de crédito (CARDOSO, 2014).

A interação entre os envolvidos se faz salutar e pode ser desempenhado por algumas parcerias como a Coohabras que desenvolveu um sistema baseado na

participação, na contribuição, na educação e na autogestão, esses princípios são os pilares da cooperativa em todos os seus programas e projetos de habitação, que tem a finalidade de proporcionar moradia digna à população do Brasil (MACIEL *et al.*, 2014).

A Coohabras atua na construção de habitações para famílias de baixa renda, de forma a tornar ao alcance delas moradias dignas, com condições de compra de forma justa. A cooperativa ainda possibilita que o cooperado possa desenvolver o próprio projeto, além disso uma equipe técnica fornecerá todo o suporte necessário até a finalização da obra (DICKMANN e MAGRI, 2011).

As entidades que prestam o suporte orientativo disponibilizam equipes de suporte e equipe de técnicos que trabalham no fomento às cooperativas habitacionais do DCOOP (Departamento de Fomento ao Cooperativismo Habitacional Autogestionário). Além disso, podem contar com o poder público e reforçar a orientação autônoma e descentralizada, assegurando ao poder municipal a competência para ocupações de terra urbana. Sendo assim, a relação ocorre entre a cooperativa e as prefeituras específicas (FILHO, 2017).

As cooperativas podem associar-se entre si e estabelecerem apoio mútuo, em que uma delas fornece suporte técnico, enquanto a outra fornece suporte financeiro para idealizarem o projeto. O acordo estabelecido entre as partes permite maior autonomia, e como produto final, moradias com preço mais acessíveis (FILHO, 2017).

Instituições como SESC, SEBRAE, E SESI oferecem cursos profissionalizantes que atendem sociedades cooperativas. Essas instituições recebem financiamento do governo, permitindo que ofereçam cursos, serviços de saúde e lazer, além de possuírem alíquota de 2,5% para os Serviços Nacional de Aprendizagem do Cooperativismo - Sescoop (PERIUS, 2019).

O Sescoop investe no desenvolvimento e ações de aprendizado, integrando a OCB. O Sescoop presta assistência no monitoramento das instituições de aprendizado, e fornece ações sociais voltadas para o cooperativismo, auxiliando as cooperativas em seu processo gerencial e fornecendo qualificação profissional para seus participantes (PERIUS, 2019).

2.4 FINANCIAMENTO PARA A CONSTRUÇÃO DE CASAS POPULARES

As cooperativas habitacionais necessitam de recursos financeiros dos membros para garantirem a finalização de todas as etapas executivas de determinado empreendimento. Além desses recursos, as cooperativas devem fornecer financiamento, subvenções ou empréstimos para seus cooperados, de acordo com a renda destes, oferecendo a melhor proposta para tal. Para isso, as cooperativas podem oferecer financiamento próprio, ou associar-se a cooperativas de crédito (RICARDI e PERONI, 2020).

No cooperativismo, seus associados além de serem sócios entre si, são ao mesmo tempo seus próprios clientes. Ao realizar os procedimentos de compra e venda, cooperativa e cooperado estabelecem um ato cooperativo em que há a distribuição igualitária dos recursos que passam a ser comuns, no entanto, devem ser facilitadas as formas de pagamento pelos cooperados (BUCCI, 2003).

As cooperativas se utilizam do recurso comum e associativo dos participantes para aquisição, e desenvolvimento dos projetos habitacionais, permitindo a viabilidade financeira, diminuindo o custo por integrante, permitindo e incentivando a participação de mais associados. (REIS e MERCES, 2019).

As cooperativas habitacionais apesar de não possuírem fins lucrativos, necessitam de suporte, sendo de grande importância o apoio do Estado. As cooperativas necessitam também de uma gestão eficaz, e de acessibilidade econômica para que possam concluir o objetivo social com as construções de moradias (BECHO, 2005).

O Programa Minha Casa Minha Vida representou a possibilidade de investimento em maior número de habitações, com menor custo construtivo, podendo atender um maior número de interessados, e por preço atrativo. O texto de Oliveira (2014), de um modo geral, relata sobre as políticas de construção das moradias ofertadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida, e, em vários momentos aponta para falhas no processo de construção, todavia, tendo em vista a necessidade da população que residem precariamente, esse processo é necessário e eficaz.

Um novo projeto tem sido avaliado para impulsionar o setor de políticas habitacionais, por parte dos Estados e Municípios, o programa Casa Verde Amarela. Experiências anteriores como o Programa de Arrendamento Residencial, o qual se desenvolveu o Programa Minha Casa Minha Vida, tem sido tomado como base para

novos estudos, além de experiências nacionais e internacionais das cooperativas habitacionais.

3 PROJETO QUILOMBOLA – UMA PROPOSTA DE SUCESSO

Devido aos assentamentos urbanos da população de baixa renda localizada na periferia da região conurbada de Florianópolis, foi constatado que 17 comunidades da região viviam na informalidade e pobreza, sendo 15 delas comunidades Quilombolas. As comunidades quilombolas de Santa Catarina foram reconhecidas junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para a regularização de suas terras (SANTOS, 2014).

Tendo em vista o reconhecimento das comunidades quilombolas e a regularização de suas terras, a necessidade de moradias para a comunidade chamou a atenção de estudantes do Centro Tecnológico da UFSC, que na época buscavam construir um Serviço Modelo de Engenharia e Tecnologia. Depois de rodas de diálogo e estudos interdisciplinares para consolidar o acolhimento da demanda destas moradias, esses alunos, em contato com professores do Departamento de Arquitetura e Urbanismo (UFSC), construíram uma ação de extensão. Assim, o Projeto de Extensão, conhecido como Projeto Quilombola, mobilizou uma equipe em prol da necessidade social de habitação digna para essas comunidades.

Entre 2014 e 2020, foi realizado o projeto e outras atividades para o beneficiamento de comunidades quilombolas em Santa Catarina. O projeto executado baseou-se na necessidade habitacional da comunidade, que a todo tempo foi consultada e ouvida, de forma que, no processo de aproximação entre os executantes do projeto de extensão e as comunidades quilombolas, foi observado que muitas famílias quilombolas viviam em situações precárias de moradia, com construções em lonas plásticas e madeirite, não possuindo estrutura contra intempéries da natureza, como as baixas temperaturas locais e chuvas.

Foi constatado também outras diversas necessidades das comunidades para além das moradias, como: projeto de novas ruas, rede de esgoto, centro de saúde nas proximidades, centro de lazer e cultura, entre outras demandas que não poderiam ser atendidas devido à alta complexidade e o foco ficou no projeto e execução das moradias. Durante este processo, a UFSC, por meio do Projeto de Extensão,

possibilitou a participação ativa de alunos de Arquitetura e Urbanismo, Engenharias, Ciências Sociais e Geografia, que junto à Comunidade Quilombola, com uso de recursos de financiamento do Governo Federal, disponibilizados pela Caixa Econômica Federal, projetou e executou casas em uma das comunidades.

O projeto utilizou alternativas arquitetônicas levando em conta os pedidos da comunidade e o melhor uso do espaço físico da habitação, no entanto, dentro dos padrões de aprovação da Caixa Econômica Federal (CEF), para solucionar a necessidade habitacional de tal comunidade Quilombola em Santa Catarina.

Ao fim de todo processo foram construídas 22 casas populares sem custos significativos, com troca de conhecimentos entre comunidade quilombola e universitária, beneficiando alunos e professores, além da própria comunidade. O projeto de gestão da cooperativa, que será exposto no Capítulo 4, tem como uma de suas bases e como exemplo prático do desenvolvimento e viabilidade de implantação, esse projeto de extensão.

3.1 DESENVOLVIMENTO DO PROJETO E ENGAJAMENTO DOS ESTUDANTES

Observa-se que tudo começou quando um acadêmico do curso de Engenharia Civil, participante do Movimento Negro Unificado, soube da demanda quilombola e a trouxe para o grupo em formação que buscava criar um Serviço Modelo de Engenharia e Tecnologia, denominado na época de “Semente”. Através de encontros com professores do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFSC e também do Ateliê Modelo de Arquitetura (AMA) da UFSC, começaram os estudos de viabilidade e o provável projeto de extensão para alcançar as necessidades da comunidade.

Para a concretização do projeto com o foco social e não econômico-lucrativo, bem como o engajamento coletivo dos professores e acadêmicos, foram necessárias diversas reuniões, cuja prioridade foi o atendimento de demandas da comunidade, trocas e aprendizado entre comunidade e universidade.

Durante alguns meses os estudantes levantaram as necessidades e também discutiram como se aproximavam efetivamente das comunidades. Após a aprovação de projeto de extensão pela universidade, começaram-se visitas nas comunidades para discussão das possíveis intervenções e orientações à comunidade. Os alunos se dividiram em tarefas para obter um projeto nos moldes escolhidos pelas

comunidades, além de levar em conta os parâmetros da CEF e também do montante financeiro disponibilizado por esta instituição. Foi apresentado um modelo de casa com maquete reduzida à comunidade, que se encheu de esperança para a consolidação das moradias.

Foi então assinado o contrato com a CEF e a empresa contratada para executar o projeto, acompanhado por alunos participantes do AMA, de um escritório de arquitetura popular e de um professor do curso de Arquitetura e Urbanismo. No final de 2020, foram entregues 22 casas a moradores da comunidade quilombola de Paulo Lopes. Tal projeto teve a duração de um ano.

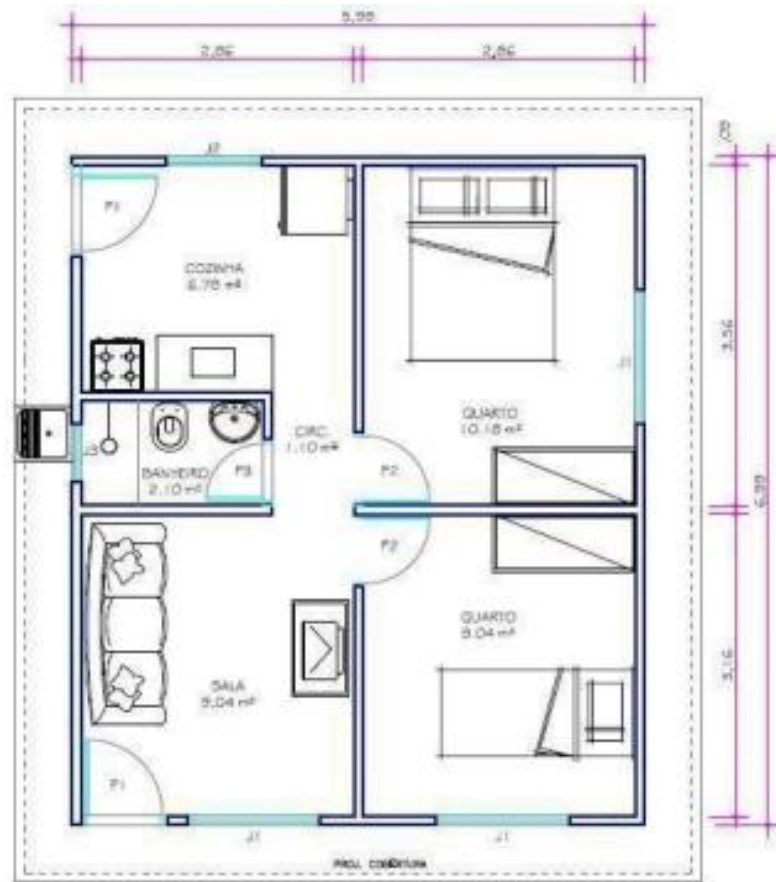
Alguns desafios foram enfrentados durante o desenvolvimento das etapas de projeto, planejamento e execução, mas estes desafios serão apresentados no capítulo 4 com possíveis sugestões para adequações a fim de alcançar melhor desempenho das atividades da cooperativa habitacional proposta.

Inicialmente o projeto possuía o objetivo de atender 3 comunidades, com cerca de 150 famílias, totalizando aproximadamente 700 pessoas. No entanto, devido às dificuldades burocráticas bancárias, apenas uma comunidade conseguiu o financiamento da CEF para a execução das moradias.

Os valores arrecadados através do financiamento no Projeto Quilombola foram suficientes para a completa execução das moradias. Salienta-se que além dos recursos governamentais, a parceria com a universidade foi o que permitiu a oferta de moradias de qualidade, a preço acessível para a comunidade carente. Esse modo de gestão, com parceria entre comunidade e universidade, se tornou efetiva em todas as etapas: de planejamento, execução e entrega das moradias (SANTOS, 2014). Devido à qualidade do trabalho, o projeto arquitetônico e a metodologia de trabalho empregada no projeto de extensão da UFSC foram utilizadas como base para a execução dos projetos da cooperativa habitacional proposta.

Destaca-se que na aprovação do projeto foi considerada a área de intervenção, sendo estabelecidas áreas mínimas para a implantação da unidade habitacional, em função dos limites padrões municipais, bem como os afastamentos mínimos. A edificação com projeto básico da CEF contou com área total de 58,90 m², incluindo área de projeção da calçada, sendo a área construída de 41,87 m², e área útil de 36,93 m². No projeto, que pode ser visto na Figura 1 abaixo, a moradia conta com sala, dois quartos, banheiro e cozinha, totalizando 41,87 m² de área construída.

Figura 1 – Planta-baixa modelo da Caixa Econômica Federal



Fonte: Cadernos Caixa – Projeto casas populares Comunidade Quilombola, 2014.

Os projetos hidráulico, elétrico, estrutural e arquitetônico foram apresentados de acordo com as normas que estabelecem acabamento mínimo, dimensões mínimas, instalações com determinações e especificações de materiais dentro dos padrões de segurança e de qualidade. Uma vez que, se prima sempre pela dignidade da moradia, a área mínima e máxima deve ser considerada para aquisição do financiamento pela caixa.

No projeto aprovado pela caixa foram apresentados dois padrões de acabamento: o acabamento mínimo utilizado foi o piso cimentado e pintura a base de cal, além da alvenaria sem revestimento; e o padrão básico utilizou o piso em cerâmica, pintura em PVA, alvenaria com revestimento. O padrão mínimo e o padrão básico podem ser utilizados com maior facilidade de aprovação, e quando não adotado tal padrão, a aprovação pode ser demorada devido à necessidade de ajustes.

Além de o projeto atender a comunidade carente, há a possibilidade de execução de moradias com o *Layout* diferenciado das demais moradias realizadas pelos programas governamentais vigentes, conforme propõem as Figuras 3 e 4, com as características de representação da fachada (Figura 2) e vista superior respectivamente. Pode-se notar a diferença dos ambientes do projeto executado na comunidade quilombola em relação ao projeto modelo da CEF que aparece na Figura 1. Foi levado em conta a dinâmica entre ambiente: sala e cozinha, e também as entrevistas com moradores sobre suas necessidades. Sendo assim, as casas construídas tiveram esses diferenciais pertinentes para a funcionalidade e estética.

Figura 2 – *Layout* das casas executadas.



Fonte: Cadernos Caixa – Projeto casas populares Comunidade Quilombola, 2014.

Figura 3 – *Layout* das casas executadas.



Fonte: Cadernos Caixa – Projeto casas populares Comunidade Quilombola, 2014.

Como a maior parte dos recursos financeiros advêm de fundos de programas governamentais, com o auxílio da Caixa Econômica Federal, a prestação de contas junto a mesma, com a devida apresentação de cronograma e da planilha orçamentária, e do controle de gastos são frequentemente apresentadas. A planilha orçamentária estava dentro dos padrões de viabilidade construtiva, de forma que foram construídas moradias com baixo preço de custo, no entanto, sem perderem o padrão de qualidade.

Os projetos utilizados, bem como a planta de localização do empreendimento e a planta de identificação dos lotes também foram anexadas às documentações. O projeto para aprovação do financiamento, apresentado à Caixa Econômica Federal, foi composto por memorial descritivo, constando os métodos construtivos utilizados nas moradias, além do acabamento utilizado.

Como dito anteriormente, a cooperativa habitacional em estudo, proposta neste Trabalho de Conclusão de Curso, utilizará os mesmos padrões de projetos, de forma a atender a necessidade construtiva, oferecendo qualidade para a comunidade.

4 PROPOSTA DE COOPERATIVA

Esta proposta leva em consideração as informações apresentadas anteriormente, a experiência de vivência em campo, como no projeto quilombola, e toda a multidisciplinaridade vivida dentro e fora da universidade pelo autor desde trabalho.

4.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O estudo teve como objetivo avaliar a viabilidade e propor um modelo de implementação de uma cooperativa habitacional com fundos governamentais vigentes para a edificação de casas à população de baixa renda, tendo como premissas as experiências de projeto de extensão anterior.

Para tanto, foram separadas as viabilidades de execução do projeto: i) Viabilidade de Criação da Cooperativa, apresentada na seção 4.2 e ii) Viabilidade de Gestão (Modelo Proposto), apresentada na seção 4.3.

Para melhor transcorrer nos assuntos já expostos e conseguir apontar o caminho para execução e viabilidade do projeto, segue abaixo os passos para o projeto (Quadro 2):

Quadro 2 – Passos para a execução e análise de viabilidade do projeto

FASE	DETALHAMENTO
Análise Preliminar	Contemplará muitas informações, dados recentes e literatura que, expostos no capítulo 2, trazem a realidade da população dos grandes centros, com o crescimento da demanda e o déficit na quantidade de empreendimentos para famílias de baixa renda para trazer mais unidades habitacionais de qualidade às pessoas necessitadas deste nicho.
Projeção de Mercado	Indica que cada vez mais aumenta a demanda para tais empreendimentos e que as empresas e cooperativas já

		existentes não conseguem suprir a velocidade do crescimento atual de mercado.
Pesquisa de Mercado	de	Fez-se por meio de contato com entidades que trabalham em vilas e comunidades, levando em conta a realidade de cada uma e também dados do IBGE que apontam índices cada vez mais altos de necessidade de moradia para famílias de baixa renda. Estes dados se encontram na revisão de literatura e expõem a crescente falta de interesse empresarial a esta fatia de mercado.
Estrutura Operacionalização	e	Será exposto um modelo de gestão para a futura cooperativa e que indica uma viável organização e governança, para alcançar os objetivos de maneira a proporcionar mais qualidade de vida aos cooperados.
Revisão dos Dados		Serão as Considerações para a Viabilidade no final do estudo de viabilidade, que trará uma análise dos pontos expostos e a reflexão sobre a necessidade da cooperativa para o atual cenário.
Tomada de Decisão		Realizada após a conclusão do TCC com a abertura da cooperativa e estruturação para colocar em ação os projetos propostos.

Fonte: autor.

4.2 VIABILIDADE DE CRIAÇÃO DA COOPERATIVA

A Cooperativa busca atender às possíveis necessidades, presentes e futuras, da sociedade economicamente mais carente, sendo que os recursos utilizados são diferenciais, agregam conhecimento, experiência e o ato de contribuir para uma sociedade melhor, seguindo as leis vigentes e requisitos jurídicos, bem como, seguindo parâmetros da associação das OCEs, focada nos componentes da cooperativa.

A partir da organização e busca de um grupo de associados com interesse

comum na formação da cooperativa habitacional, serão estabelecidos grupos responsáveis pela criação, planejamento, gerenciamento, setor financeiro, contratações e demais atividades pertinentes ao funcionamento da cooperativa habitacional. Os responsáveis pela Cooperativa serão os filiados com interesse comum, e, que assinarão a ata ou instrumento público, responsabilizando-se pela legalização, e as licenças e registros de funcionamento junto aos órgãos públicos.

Estudos foram realizados e detalhados nos capítulos anteriores a fim de identificar o público que irá constituir a Cooperativa, bem como, as pessoas de baixa renda para as quais será suprida a necessidade de moradia. Propõe-se uma gestão focada em baixo custo, atendendo uma maior parte da população, sendo assim, os projetos serão adaptáveis, compatíveis com a atualidade em que serão empregadas tecnologias, recursos de qualidade, dentro do orçamento da cooperativa, e o produto final atenderá a comunidade de forma diferenciada, oferecendo moradias acima do padrão entregue pelas demais cooperativas.

A adesão à Cooperativa será voluntária, sendo composta por quotas-partes; a proporção das quotas partes será avaliada de acordo com a necessidade, e que melhor atenda a necessidade, e os objetivos da cooperativa sendo de caráter social.

As sobras obtidas pela Cooperativa poderão ser aplicadas em investimento da assistência à educação, e assistência social, além de serem utilizadas em novos projetos com a mesma finalidade.

4.3 VIABILIDADE DE GESTÃO (MODELO PROPOSTO)

A Cooperativa Habitacional possui gestão de pessoas capaz de fornecer experiência profissional, na junção do ensino e prática. Além de possibilitar a construção de moradias a baixo custo, é possível construir com qualidade, buscando a satisfação e o atendimento das necessidades habitacionais da sociedade.

De acordo com Lira (2020), o cooperativismo tem um dos princípios de que “é preciso trabalhar para o desenvolvimento sustentável da comunidade”. A partir do pressuposto, os projetos do cooperativismo devem ser viabilizados através de geração de benefícios sociais e econômicos, além da possibilidade do envolvimento remunerado da comunidade e na geração de empregos.

Para gerir o processo de adesão de voluntários e estudo de necessidades, serão necessários parceiros, tais quais: Universidades, instituições de ensino médio,

profissionais, instituições relacionadas à construção sustentável e ONGs.

4.3.1 Figuras Fixas da Cooperativa

A gestão da Cooperativa deve ser realizada por pessoas capacitadas e que tenham uma boa estratégia de controle financeiro para que a cooperativa possa concluir todas as etapas do planejamento até a entrega, sem que lhes falte suporte financeiro. As cooperativas devem possuir dinheiro suficiente em caixa, para gastos com fornecedores, serviços da construtora, e demais gastos com o empreendimento. Após todos os processos finalizados, os cooperados realizam a averbação dos imóveis. (RICARDI e PERONI, 2020).

Mesmo que o trabalho voluntário e atuação em trabalhos sociais sejam realizados por pessoas interessadas em se dedicar em prol da ação, é necessário que algumas pessoas possam acompanhar e gerenciar as atividades, de forma a interligá-las como um todo. Cada participante da cooperativa habitacional será responsável por determinada função, e o coordenador responsável por fazer a ligação dos diferentes setores dentro da cooperativa para que o resultado, o produto final possa ocorrer, sendo o coordenador um ponto de ligação.

A cooperativa proposta, para maior controle das atividades, deverá contar com cargos fixos de diretor, coordenador e secretarias para gerenciar, orientar e administrar a cooperativa, participando ativamente e recebendo um valor compatível com suas atividades que requerem retornos para a efetivação das atividades.

O cargo de Diretor deverá fornecer avaliações periódicas do andamento da cooperativa. Em caso de falhas, e até mesmo da paralisação das atividades, seja por falta de recursos, ou pelo mau gerenciamento, este deverá ser responsabilizado, tornando ainda mais significativa sua participação ativa, entrando com medidas interventivas sempre que se fizerem necessárias.

Por outro lado, o Coordenador estará responsável pela interlocução com todos os envolvidos e coordena atividades em todos os âmbitos, como: organizar parcerias, avaliação de novos fornecedores e fazer contato com vilas e comunidades a serem alcançadas.

As secretarias estariam divididas em três:

- I) Secretaria de Projeto: Responsável por captação de novos projetos e famílias, desenvolvimento das atividades concernentes e a viabilidade construtiva das casas populares;
- II) Secretaria de Obras: Responsável pelo andamento das obras e uso devido de materiais e mão de obra;
- III) Secretaria Financeira: Responsável por manter o fluxo de caixa positivo e coletar recursos devidos.

Os responsáveis pelo andamento e desenvolvimento da cooperativa devem realizar perspectivas futuras das casas populares, viabilizando, planejando, e controlando todas as etapas para que não ocorra perda de produtividade, e que os recursos utilizados possam, além de ser suficientes para a manutenção, que possam também dar continuidade a cooperativa com futuros projetos após a entrega das moradias, gerando assim, um ciclo ininterrupto de caráter social.

Como a Cooperativa Habitacional utilizará a comunicação entre instituições de ensino, comunidade, e demais parcerias, as opiniões serão trocadas de forma que a interação possa ocorrer, devendo o responsável captar as ideias e organizá-las de forma representativa, e quando necessário, realizar as devidas intervenções de forma ativa, tendo de posse o controle coletivo referente às partes integrantes da cooperativa.

4.3.2 Parcerias

A busca por parcerias e serviços é imprescindível para a formação da cooperativa permitindo a integração do profissionalismo, e das instituições de ensino para atuarem de forma ativa nos projetos sociais, possibilitando a construção de moradias próximas ao preço de custo. Os princípios do cooperativismo estão baseados na promoção da educação, treinamento e informação, e a preocupação em atender aos interesses da comunidade. A participação e adesão são voluntárias, sem discriminação social, racial, ou de religião para com seus participantes.

O projeto das moradias fornecidas pela cooperativa permitirá a redução dos custos investidos em boa parte, da mão de obra aplicada, e com os insumos utilizados, possibilitando maior investimento nas moradias, e colocando ao alcance de mais famílias. Vale ressaltar aqui, que os custos de mercado utilizados em mão

de obra, e materiais para construção das moradias são elevados, fazendo com que impossibilitem que muitas famílias não sejam beneficiadas, devido ao custo final do empreendimento.

Quadro 3 – Parcerias que facilitariam o projeto de Cooperativa Habitacional

PARCEIRO	OBJETIVO	OBSERVAÇÕES
Instituição de ensino: Universidade	Agregar conhecimento aos estudantes universitários sobre mercado de trabalho, conhecimentos gerais e canteiro de obra aberto à comunidade.	As universidades têm papel fundamental, uma vez que, a partir da proposta, os alunos e professores poderão interagir e associar a teoria na prática (cognitivo e habilidade) a partir de projetos de extensão, estágios, pesquisa e voluntariado. Os diversos escritórios pilotos, e o Programa de Educação Tutorial (PET) podem contribuir para as diversas fases organizacionais, metodológicas e documentais em comum entre a cooperativa e parceiros
Instituição de ensino: Escolas Técnicas	Agregar conhecimento aos estudantes de escolas técnicas que terão oportunidade de aprender in loco sobre áreas correlacionadas à construção civil.	As Escolas Técnicas poderão ter amplo campo de prática para interagir e associar a teoria na prática; Oportunizar aos futuros cooperados a capacitação e profissionalização e assim gerar emprego aos alcançados que ainda não se posicionaram no mercado; abrir mercado de trabalho para seus estudantes
Suporte empresarial com instituições: SEBRAE, SESC, SENAI, Fundação Catarina, entre outros.	Disponibilizar cursos para os cooperados. Desenvolver habilidades e participação ativa na cooperativa	SESC, SENAI, e SEBRAE que oferecem cursos profissionalizantes, serão convidados a participar da cooperativa, de forma que os alunos das instituições possam desenvolver suas habilidades na participação ativa das edificações, bem como, os trabalhadores locais que atuarão na cooperativa; Utilização recursos do SEBRAE, o qual fornece apoio aos empreendedores com cursos, consultorias e apoios a bancos, e demais instituições de financiamento para micro e pequenas empresas (SEBRAE, 2017). O SEBRAE será um forte aliado, pois, mesmo antes da cooperativa entrar em funcionamento, oferece serviços de utilidade para tal. O SEBRAE fornece orientações e demais apoio para a abertura de empreendimentos e para os empreendimentos já em andamento, fornece apoio para sua expansão, através de orientações de gestão, capacitação profissional, orientações quanto a serviços

		financeiros e empresariais, além de oferecer cursos e palestras gratuitas, com parcerias com diferentes empresas que agregam conhecimento, e estratégias empresariais.
Prefeituras	Diálogo direto com prefeituras para possível disponibilidade de terrenos e facilitação na documentação destes.	<p>A cooperativa tem como interesse adquirir terreno para a construção das moradias; praticar a política habitacional autogestionária;</p> <p>O terreno a ser implantado o projeto deverá passar por estudo de viabilidade, para que os projetos possam dar continuidade. Após a definição do terreno, os projetos poderão passar por avaliação técnica, junto com engenheiros e arquitetos, possibilitando ser realizado o devido planejamento e orçamento da obra.</p> <p>Para a realização dos projetos será considerado o plano diretor do município, o qual deverá seguir as orientações quanto ao uso e ocupação do solo.</p>
Empresas privadas	Disponibilidade de material de qualidade e a custo diferenciado rendendo aos envolvidos a possibilidade de marketing voltado a estas empresas.	<p>Parcerias com fornecedores de insumos serão oferecidas, no intuito de serem obtidos materiais de qualidade, e por preço mais acessível;</p> <p>Possibilidade de se destacarem com as ações sociais que são divulgadas entre seus clientes, e demais pessoas, sendo de certa forma, uma forma de <i>marketing</i> para crescimento e incentivo da rotatividade das vendas dos produtos de construção, além do incentivo a continuidade de demais projetos sociais;</p> <p>A parceria para a obtenção de materiais direto da fábrica, evitando assim, a taxa de impostos sobre materiais terceirizados. Em Florianópolis e Santa Catarina, por exemplo, existem diversas fábricas de materiais cerâmicos, revestimentos cerâmicos e porcelanatos que poderiam participar do projeto de ação social, no fornecimento de materiais a preço de custo ou na doação de materiais.</p>
Escritórios Popular de Arquitetura e Engenharia Civil	Atuação como responsáveis técnicos que prestarão assistência voluntária e gratuita.	Os profissionais realizarão o estudo de viabilidade técnica, em que será realizada a compatibilização dos projetos, com as características do terreno, será ou não possível, a execução do porte do projeto no local escolhido (FILHO, 2017);

		Os profissionais poderão atuar regularizando a obra junto aos órgãos competentes CREA (Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura) e prefeituras, necessárias para regularização quanto à construção das moradias.
--	--	---

Fonte: autor.

4.3.3 Outras considerações para arranjo sustentável

A Cooperativa Habitacional promoverá a educação, através de parcerias com instituições de ensino, superior e técnico, na formação e qualificação de seus associados, além de promover educação nas comunidades em que serão realizados os empreendimentos, ministrando palestras e cursos profissionalizantes para a comunidade

No programa Casa Verde Amarela, o novo subsídio atende aos Grupos 1 e 2, ou seja, famílias com renda até R\$ 4,4 mil, atendendo até 90% do valor do imóvel, sendo o subsídio no valor máximo de R\$ 47,5 mil. Então, com isto, um apurado acompanhamento dos projetos para entregar uma casa de qualidade e a preços competitivos, deve ser feito.

<https://www.gov.br/mdr/pt-br/ultimas-noticias/casa-verde-e-amarela-atualiza-faixas-de-renda-e-reduz-juros-para-financiamento-de-imoveis>

Para apoio técnico, o projeto propõe a formação de equipes com interesse e compromisso em realizar trabalhos voltados aos interesses sociais. Os acordos serão firmados com as instituições de ensino superior e técnico, formalizando e disponibilizando espaço para execução das devidas atividades. Após o interesse entre as partes, será firmado o termo de regularização, e os demais contratos, com os devidos documentos, estatuto, atas, e certidões, para que possa ser dado início às atividades.

Os escritórios pilotos e os escritórios modelos, além de serem formados por estudantes, possuem auxílio tutorial da universidade, facilitando a interação entre as comunidades e as instituições de ensino, sendo essa interação de interesse para o projeto de cooperativa em estudo.

Como possui o intuito de utilizar a interação com as universidades, a cooperativa visa incentivar as empresas juniores, investindo na gestão do conhecimento, buscando e oferecendo oportunidade tanto de atuação, quanto a capacitação profissional e a obtenção de projetos de alta qualidade, e custo reduzido.

De acordo com Maciel *et al.* (2014), o Brasil é um país dotado de empresas

juniores. Diversos setores da economia e grandes empresas utilizam as empresas juniores obtendo sucesso em seus projetos de empreendedorismo universitário. Os programas de apoio às empresas juniores movimentam milhões de reais, através da criação de projetos para grandes empresas. Utilizando os serviços prestados pelas empresas juniores, é possível utilizar os recursos tecnológicos, e as ideias inovadoras dos estudantes, para que os projetos da cooperativa possam ser implantados, mesmo a cooperativa não possuindo fins lucrativos.

A utilização da extensão universitária permite inserir a comunidade na universidade, podendo o aluno e o docente de diferentes cursos interagirem de acordo com o interesse social, de caráter interdisciplinar, direcionado a população carente, principalmente, neste projeto, no que se tratam as necessidades habitacionais.

O apoio das instituições de ensino permitirá a personalização dos projetos, tornando ainda mais atrativo o empreendimento, mesmo porque a infraestrutura e o suporte das universidades proporcionam melhor desempenho, resultado de qualidade, e confiança.

A cooperativa se faz de uma oportunidade de atuação de profissionais em diversas áreas de atuação, sejam na área de arquitetura e urbanismo, engenharias, direito, recursos humanos, e ciências contábeis, funções necessárias para o funcionamento da cooperativa, onde atuam como técnicos, estagiários, e com o próprio título adquirido de forma a obterem a experiência necessária para que possam atuar até mesmo em outras organizações, capacitando-os e qualificando-os para o mercado de trabalho.

A não utilização de divulgação por meio de imobiliária, e outras instituições com fins lucrativos, permite a redução de custos com a divulgação do projeto, podendo os valores serem investidos na própria construção.

O local para implantação dos projetos deverá ser devidamente licenciado, e estar de acordo com o objetivo da cooperativa, devendo possuir os requisitos para a construção de moradias para atender a população de baixa renda, possuindo condições dignas de habitação, com acesso à água, energia elétrica, transporte público, unidade de saúde e lazer nas proximidades.

A cooperativa habitacional em estudo tem como objetivo atender as famílias de baixa renda, preferencialmente as famílias da Faixa 1, permitindo que as mesmas realizem contribuições entre 1/3 e 1 salário-mínimo, possuindo esse público menores condições de obtenção da casa própria nos moldes das ações de empresas privadas

atualmente. No entanto, poderão participar demais famílias de outras faixas de acordo com as classificações dos programas governamentais de financiamento.

Com planejamento adequado da cooperativa, e a utilização de diferentes tipos de recursos financeiros para suprir as necessidades de manutenção dos projetos, é possível acompanhar o andamento das ações de forma sustentável, tanto presentes como futuras.

O autofinanciamento também será uma fonte a ser discutida, e, que permite um arranjo sustentável da cooperativa. Os associados podem realizar contribuições mensais para a manutenção, e continuidade dos projetos, para a construção das unidades habitacionais. Esse valor da participação dos cooperados deve ser devidamente calculado antes da realização dos projetos para evitar possíveis reajustes, devendo o valor cobrir as despesas básicas, e de forma que não pese no bolso dos cooperados, uma vez que eles próprios se beneficiarão das moradias, se enquadram na população de baixa renda.

4.4 CONSIDERAÇÕES PARA VIABILIDADE

Foram notadas, no Projeto Quilombola e em outros projetos populares, as falhas e dificuldades que cada um destes teve, tanto para a aprovação do projeto, documentação, financiamento quanto para a devida finalização de cada um dos projetos. Estando atento a isto, propõe-se avaliar alguns destes itens críticos para ter como se posicionar em caso de algum desses se encontrar como percalço no caminho do sucesso da cooperativa.

Abaixo, no Quadro 4, algumas dificuldades no decorrer de atividades do projeto e as resoluções possíveis para minimizar e talvez mitigar estes percalços.

Quadro 4 – Possíveis dificuldades e possibilidades de ação

DIFICULDADE	POSSIBILIDADE DE AÇÃO
No Projeto Quilombola foi proposto um projeto de habitação arrojado com diversos materiais e técnicas que não foram utilizados na implementação das moradias devido ao elevado custo e por ter empresa privada contratada para tal, assim tornando o custo final	A cooperativa tem como intuito a construção das casas e assim podendo agregar mais valor às mesmas. Utilizando de mão de obra própria e extinguindo o valor percentual de ganho de empresas privadas na construção. Podendo assim reinvestir este valor na implementação de todas as melhorias da habitação proposta

acima do esperado e tendo que cortar custos retirando alguns benefícios da habitação.	
Foi constatado um grande montante de burocracia perante as prefeituras, tendo em vista que estas não se alinhavam com os projetos propostos e dificultavam a execução em suas diversas fases.	Diálogo direto com as prefeituras, tentando alinhar os interesses em comum entre as partes e facilitando o andamento do projeto. Ter proximidade com profissionais que tenham conhecimento do plano diretor e que possam fazer a liberação documental dos empreendimentos de forma mais ágil.
A burocracia dos bancos foi a maior dificuldade encontrada no projeto quilombola, pois o financiamento não foi liberado por inflexibilidade dos bancos à comunidade.	Ter profissionais engajados e dispostos a disponibilizar os documentos necessários e dialogar perante os bancos para a rapidez e facilidade do preenchimento dos requerimentos burocráticos.
Como a maioria dos projetos são implementados por empresas de construção civil que têm interesse em lucrar com a construção das casas, os empreendimentos foram reduzidos em seu alcance e não foram disponibilizados todos os benefícios nas casas construídas.	A cooperativa tem interesse em executar a obra, contratando profissionais e escolhendo todos os materiais empregados. Além de, poder gerenciar e acompanhar o desenvolver de cada fase da obra, tendo como retorno um projeto arrojado e que considere todas as possibilidades de uma habitação de qualidade

Fonte: autor.

Pretende-se a viabilização operacional e obra de um projeto que se enquadre nos parâmetros de cada comunidade a ser contemplada levando em conta, processos otimizados e fornecer uma moradia digna e de qualidade, além de dar continuidade aos projetos sociais da cooperativa, de forma a atender o maior número possível de famílias de baixa renda.

A Cooperativa poderia propor a criação de uma área habitacional, para o tipo de empreendimento proposto que abrangeria principalmente famílias de baixa renda, em cada município, assim como existem áreas industriais

Os projetos de um empreendimento possuem preço alto, e as taxas executivas de responsável técnico acabam elevando o custo da obra. O custo com a administração local, que é o custo investido em engenheiros, técnicos, estagiários e demais profissionais responsáveis pela execução da obra, possui valor elevado, e uma vez esse trabalho sendo formado por parcerias e voluntariado, haverá economia, podendo o valor ser reinvestidos na formação e qualificação dos

trabalhadores e dos profissionais envolvidos.

Os insumos utilizados nos projetos deverão ser de qualidade, além de seguirem as normas que controlam a degradação, que é a perda de desempenho do produto, garantindo maior vida útil, e segurança para os processos construtivos, mesmo porque, a região Sul é úmida necessitando de materiais resistentes para garantirem a integridade do sistema.

Como exemplo, para o CREA de Santa Catarina, cada material deve possuir um tempo mínimo de durabilidade. Por norma, o concreto 13,5 Mpa, de acordo com a NBR6118 deve possuir vida útil de no mínimo 30 anos, evitando reparos, proporcionando melhor custo-benefício a longo prazo. Já a estrutura da edificação deve possuir um tempo mínimo de 50 anos de durabilidade, havendo a necessidade do controle de todos os materiais empregados no projeto, de forma a serem adequados, quando necessário, às condições climáticas da região. (CREA/SC, 2008).

Programas como o PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat) com certificado ISO, e o certificado LEED, farão parte do desenvolvimento da cooperativa. O PBQP-H, além de ser um dos requisitos para a obtenção de financiamento pela Caixa Econômica Federal, controla as atividades implantando qualidade, organizando as etapas administrativas, executivas, e dos materiais utilizados, seguindo uma lista de conformidade. O certificado LEED é fundamental para a cooperativa de forma a obter materiais utilizados nas construções de maior qualidade, com vida útil satisfatória, além dos demais benefícios obtidos pelas inovações do certificado, como desenvolvimento econômico, social e ambiental. As construções contarão com o gerenciamento de resíduos, quando possível aquecedor solar, e áreas verdes melhorando o desempenho das moradias, reduzindo custos, e beneficiando o meio ambiente.

O gerenciamento de resíduos será utilizado na execução dos projetos, gerando economia e beneficiando o meio ambiente. O consumo racional dos insumos, de forma a evitar desperdícios gera economia com a compra de novos insumos. A conscientização da forma de armazenamento, transporte e utilização dos insumos no sistema construtivo, podem fazer a diferença no orçamento da obra.

Resíduos reciclados, e a reutilização de resíduos na construção civil serão utilizados. A reciclagem de resíduos e sua reutilização são de grande valia, uma vez que gera economia e torna a obra sustentável, beneficiando o meio ambiente,

reduzindo a geração de resíduos que muitas vezes são descartados de forma irregular no meio ambiente.

Os projetos que atenderão a comunidade de baixa renda, em casos de “sobras” após a conclusão das moradias, poderão contar com a construção de creche, e área de lazer. Mesmo porque, além da necessidade de moradias, as comunidades carentes necessitam de infraestrutura em torno para melhoria da qualidade de vida.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o crescimento urbano, tornou-se crescente o déficit habitacional da população de baixa renda. Fornecer condições dignas de habitação passou a se tornar um fator de desafio para os moradores de comunidades carentes. As cooperativas habitacionais atuam de forma a fornecer moradias em condições dignas de habitação para a população de baixa renda, e a preços acessíveis. Sendo assim, as cooperativas habitacionais podem atuar oferecendo casas populares, com infraestrutura organizada, possuindo luz, esgoto, água tratada, e área de lazer necessária às condições de habitação, além da estrutura com os devidos sistemas construtivos dentro das normas, garantindo conforto e segurança para os moradores.

Através do estudo de viabilidade da implantação da cooperativa habitacional sem fins lucrativos utilizando recursos governamentais, constatou-se que é possível implantar a cooperativa, e executar os projetos de construção de moradias para a população de baixa renda. Os resultados obtidos foram possíveis através da realização de estudos que identificaram a necessidade da construção de moradias, e das alternativas para a solução deste problema.

Após a experiência vivenciada em projeto de extensão universitária que atendeu a necessidade da população de baixa renda, com a construção de moradias, utilizando recursos governamentais, e apoio de instituições de ensino, e seguindo a mesma linha de raciocínio, utilizando modelo de gestão voltado para estudantes, professores e parcerias com demais instituições, tornam o projeto ainda mais acessível, uma vez que as ideias inovadoras podem ser associadas ao comprometimento e profissionalismo dos envolvidos.

Além dos recursos governamentais, e do apoio das instituições de ensino utilizando estagiários, recém-formados, profissionais graduados, empresas juniores,

a cooperativa poderá contar como arranjo sustentável a utilização de recursos fornecidos por instituições como SEBRAE, SESI e auxílio por parte de empresas interessadas em participarem do projeto social. Todos os recursos mencionados no decorrer do trabalho, demonstram que há a possibilidade de obtenção de sucesso na implantação da cooperativa, permitindo que a mesma possa atender o objetivo principal da construção de moradias, a baixo custo, e após a conclusão dos projetos, a cooperativa poderá dar continuidade em suas atividades, momento pós-projeto.

As ideias apresentadas para o estudo de viabilidade, bem como o tipo de projeto a ser utilizado atenderá a necessidade da população de baixa renda, podendo ser utilizados recursos como dos programas Minha Casa Minha Vida, Casa Verde Amarela, com financiamento da Caixa Econômica Federal, além de parcerias com empresas fornecedoras de insumos, e demais interessados em atuarem voluntariamente em prol do interesse social, sendo o projeto divulgado com o intuito da realização pelo autor.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, J. C. B. D.; BARBOSA, Y. M. **Cooperativas Habitacionais em Goiânia**. Estudos, Goiânia, v. 41, especial, p.57-68, set. 2014.

BECHO, R. L. **Tributação das Cooperativas** - São Paulo: Dialética, 2005.

BONDUKI, N. G. *et.al.* **Política habitacional e a luta pelo direito à habitação**. In: COVRE, Maria de Lourdes M. (Org.). A cidadania que não temos. São Paulo: Editora Brasiliense, 1986.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**.

Disponível em:

<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf> Acesso em: dezembro 2020.

BRASIL, **LEI Nº 5.764, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1971**: Define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas, e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15764.htm. Acesso em novembro de 2021

BUENO, L.M.M. **PROJETO e FAVELA**: metodologia para projetos de urbanização. Tese de doutorado, FAU-USP, 2000.

BUCCI, M. P. D. **Cooperativas Habitacionais no Direito Brasileiro** - São Paulo: Saraiva, 2003.

CADERNOS CAIXA – **Projeto casas populares comunidade quilombola**, 2014.

CANELLA, F. Cidade turística, cidade de migrantes: movimento dos sem-teto e representações sociais em Florianópolis (1989 - 2015) Revista Libertas, Juiz de Fora, v.15, n.2, p.215-242, ago./dez.2015.

CARDOSO, U. C. **Cooperativa**. / Univaldo Coelho Cardoso, Vânia Lúcia Nogueira Carneiro, Édna Rabelo Quirino Rodrigues. – Brasília: Sebrae, 2014.

CIDADES, Ministério das. Instrução Normativa nº 12, de 07 de junho de 2018.

Regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV-E.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO – CAU. **Norma de Desempenho da ABNT**: garantia de qualidade em obras de casas e apartamentos. 2013.

Disponível em: < <https://www.caubr.gov.br/mudancasnormadesempenho/>> Acesso em: 26 de junho de 2021.

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA (CREA-SC). **Durabilidade das estruturas**. Disponível em: < <https://crea-sc.org.br/portal/index.php?cmd=artigos-detalle&id=84#.YN4WL3lv80N>> Acesso em: 20 de junho de 2021.

DICKMAN, IVO; MAGRI, C. A. **Vivendo em cooperativa** / Ivania Dickmann... [et al.]. -- São Paulo: COOHABRAS, 2011. 72 f.

DICKMANN, IVO, *et al.* **Cooperativa de Habitação e Educação Popular** -- São Paulo: COOHABRAS, 2011. 156 f.

FARIAS, C.M; GIL M.F. **Cooperativismo**. INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA SUL-RIO-GRANDENSE Campus Pelotas-Visconde da Graça. Disponível em: <https://www.ufsm.br/app/uploads/sites/413/2018/12/cooperativismo.pdf>. Acesso em: novembro de 2021

FILHO, J. T. D. O. **O cooperativismo urbano**: A experiência das cooperativas habitacionais no Brasil e no Uruguai. Colégio Politécnico da UFSM, Santa Maria - RS Revista de Gestão e Organizações Cooperativas – RGC RGC – Santa Maria, RS, v.4, n.7, jan./jun. 2017.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo demográfico 2010:**Resultados gerais da amostra**. Rio de Janeiro, IBGE 2021. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101760>> Acesso em: 20 de jun. de 2021.

GIGLIO, M. G.; GAMBA, J. R. **ANÁLISE DE COOPERATIVAS HABITACIONAIS** a partir dos fatores estruturantes da sociedade em rede - artigo - administração geral, São Paulo – SP, Brasil, v. 22, n. 1, p. 3-19, jan./mar. 2015

LAW, T. J. **Guia completo sobre crowdfunding**: o que é, como funciona e como fazer. Disponível em: <<https://www.oberlo.com.br/blog/crowdfunding>> Acesso em: 08 de jul. de 2021.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. 5. ed. 1. reimpr. São Paulo: Centauro, 2009.

LIRA, K. **Princípios do Cooperativismo e os seus valores**. 2020. Disponível em: <<https://blog.sicredipernambucod.com.br/principios-do-cooperativismo/>> Acesso em: 26 de jun. de 2021.

MACIEL, A. C. S. M., *et al.* **Estudo da Interação de Uma Cooperativa Habitacional com a Sociedade**. RGC - N° 01, Vol. 01, 1° Sem. 2014, Págs. 61-70.

MACIEL, I. **Empresa Júnior**: o que é, como funciona e vantagens. Disponível em: <<https://www.sbcoaching.com.br/empresa-junior/>> Acesso em: 21 de jun. de 2021.

MARICATO, E. **Cidades rebeldes**. São Paulo: Editora Martins Fontes, 2014.

MARTINS, S. P. **Cooperativas de trabalho**. São Paulo: Atlas, 2003.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Casa Verde e Amarela atualiza faixas de renda e reduz juros para financiamento de imóveis**. Disponível em: <<https://www.gov.br/mdr/pt-br/ultimas-noticias/casa-verde-e-amarela>>

atualiza-faixas-de-renda-e-reduz-juros-para-financiamento-de-imoveis>

OLIVEIRA, V. F. de. **Do BNH ao Minha Casa Minha Vida: mudanças e permanências na política habitacional.** Caminhos de Geografia Uberlândia, v. 15, n. 50, p. 36–53, jun./2014.

PERIUS, S. **O Sistema S e o Cooperativismo.** 2019. Disponível em: <<https://www.oseudinheirovalem.com.br/o-sistema-s-e-o-cooperativismo/>> Acesso em: 16 de jun. de 2021.

REIS, P. D. M. S. D; MERCES, S. D. S. S. **Panorama do programa minha casa, minha vida** – entidades: Brasil, Pará e Belém. Anais XVIII ENANPUR. Natal, 2019.

REISDORFER, Vitor Kochhann **Introdução ao cooperativismo** / Vitor Kochhann Reisdorfer – Santa Maria: Universidade Federal de Santa Maria, Colégio Politécnico, Rede e-Tec Brasil, 2014

RICARDI, F.; PERONI, J. **A experiência de sucesso das cooperativas habitacionais no Canadá.** 2020. Disponível em: <<https://www.mundocoop.com.br/entrevista/cooperativas-habitacionais-conheca-o-segmento-que-tem-conquistado-os-paises-ao-redor-do-mundo.html>> Acesso em: 08 de jun. de 2021.

ROLNIK, R. **A Construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país.** Avanços e Desafios. Políticas Sociais (IPEA), v. 12, p. 199-210, 2006.

SANTOS, S. S. D. **Projeto habitação e inclusão social quilombola.** Universidade Federal de Santa Catarina pró-reitoria de extensão – PROEX. Florianópolis, 2014.

SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS – SEBRAE. **O financiamento das MPE no Brasil.** Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – Sebrae, Relatório especial. Brasília – DF, 2017.

SERPA, A. **Lugar e centralidade em um contexto metropolitano, a produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

SOUZA, E. L.; SUGAI, M. I. **Minha Casa Minha Vida:** periferação, segregação e mobilidade intraurbana na área conurbada de Florianópolis. *Cad. Metrop.* [online]. 2018, vol.20, n.41. 2018.

SPAGNUOLO, S. **O déficit habitacional no Brasil em 4 gráficos.** 2018. Disponível em: <<https://www.aosfatos.org/noticias/o-deficit-habitacional-no-brasil-em-4-graficos/>> Acesso em: 18 de jun. de 2021.

SPINK, M. J. Paris *et al.* **O Direito à Moradia:** Reflexões sobre Habitabilidade e Dignidade. *Psicol. cienc. prof.*, Brasília, v. 40, e207501, 2020. Disponível em <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1414-98932020000100139&lng=pt&nrm=iso>. acessos em: 06 dez. 2020.

VALADARES, R. G.; CUNHA, T. A. D. **A participação de cooperativas nas políticas públicas habitacionais no Brasil e no Uruguai**. Cad. EBAPE.BR, Rio de Janeiro, v. 16, n. 4, p. 667-678, Dec. 2018. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1679-39512018000400667&lng=en&nrm=iso>. acesso em: 06 Dez. 2020.

VILLAÇA. F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP: Lincoln Institute, 2003.

WAKULICS, G.; FILHO, J. T. d. O. **Gestão**. Santa Maria. Universidade Federal de Santa Maria, Colégio Politécnico; Rede e-Tec Brasil, 2015. 83 p.: il.; 28 cm ISBN. 2015.

WESTPHAL, V. H. **Os sistemas cooperativistas brasileiro e alemão: aspectos comparativos**. 2008. Disponível em: <<https://www.redalyc.org/jatsRepo/2352/235217197004/index.html>> Acesso em: 02 de jun. de 2021.

APÊNDICE A – Procedimento Metodológico

Aqui estão listadas as etapas, passos e relativas partes que serviram como norteadores para este trabalho e que auxiliaram na consolidação e no prosseguimento das atividades do projeto proposto, exposto no próximo capítulo.

- ESTUDOS TEÓRICOS

O projeto aqui proposto está baseado em busca de literatura e em estudos dos documentos sobre cooperativa habitacional, necessidade de moradia e os principais fatores que possibilitam a implantação de uma cooperativa habitacional.

A primeira etapa é expositiva e descritiva, que se obteve na busca pelo tema e determinação dos objetivos, por meio de pesquisa em livros, artigos, trabalhos de conclusão de curso, dissertações e teses, desenvolveu-se a revisão bibliográfica. Esta revisão sistemática da literatura consistiu na leitura e análise das bibliografias identificadas que pudessem verificar a viabilidade de implantação.

A segunda parte, foi feita em paralelo com a primeira, visou embasamento teórico com o levantamento da demanda de casas populares para famílias de baixa renda e as possíveis comunidades que poderiam ser atendidas. Levantamento da legislação existente para realizar o estudo de viabilidade, compreendendo as diversas formas de financiamento governamentais, além de entidades que dão suporte técnico e empresarial.

A terceira etapa foi a busca por informações e conteúdos cruciais para a realização do estudo de viabilidade de implantação da cooperativa habitacional. Dividindo em duas partes:

O estudo de viabilidade financeira e técnica para fundação da cooperativa e o estudo da viabilidade do modelo de gestão, como modelo de governança proposto para a cooperativa. Esta parte foi realizada a partir de experiências anteriores na participação de grupo estudantil que realizou projetos para população de baixa renda, em conjunto a extensão universitária.

Além da experiência vivenciada, a análise de sustentabilidade do projeto e sua execução, baseia-se na utilização de todas as peças-chaves para que a cooperativa possa atender aos interesses em prol da ação social, e dar continuidade às atividades propostas. Seguem etapas relevantes para a execução do projeto.

- DISCUSSÃO ENTRE PARES

No intuito de sondar parceiros para apoiar a futura cooperativa e viabilizar a mesma no quesito gestão, foram feitas interlocuções a partir de reuniões para apresentação da proposta e solicitando a participação dos ali presentes na execução prática, projeto e obra. Os cursos envolvidos nas reuniões e relatórios foram: Engenharia civil, engenharia de produção civil, arquitetura e urbanismo, geografia, direito e administração.

Além disso foram realizadas entrevistas e conversas com algumas Ongs que já participam de projetos dentro de comunidades, com um escritório de arquitetura popular e com professores, que versavam buscar o contato com quem já aplicou e/ou desenvolveu trabalhos sociais, que é objeto deste estudo, com interesse principal no refino das ideias, que podem tornar o projeto mais robusto no quesito qualidade e eficácia, e, na busca por diferencial entre as cooperativas habitacionais já existentes.

Somado a estas entrevistas, objetivou-se identificar e envolver os diversos escritórios pilotos da das engenharias, arquitetura, direito e administração, PETs, serviços modelos e demais entidades que poderiam agregar conhecimentos ao trabalho e à cooperativa, pós fundação, além da apropriação dos projetos de extensão universitária em execução no momento da proposição do projeto.

Trocas de e-mails foram realizadas com apoiadores e responsáveis por projetos sociais já existentes com trocas de experiências e prováveis parcerias, tais quais: Escritórios de arquitetura popular foram contactados, com retorno de informações e ideias essenciais para complemento e melhor abrangência do projeto.

Diversas outras entidades serão solicitadas a participarem do projeto, direta ou indiretamente, além de professores e alunos na área de engenharia, arquitetura e outras áreas assim que necessário.

- FUTUROS PARCEIROS

Destaca-se abaixo algumas reuniões que foram realizadas e que oportunizaram maior embasamento para esse projeto por meio de novas ideias, bem como potenciais parcerias que poderão fazer parte do processo de trabalho após a fundação da cooperativa:

Em 25 de junho de 2021 houve uma videoconferência com o professor responsável pelo projeto de extensão que projetou casas para comunidades quilombolas do Sul do Estado de Santa Catarina de 2014 - 2020. No momento foi discutido sobre como foi a finalização e entrega de 22 casas para a comunidade quilombola de Paulo Lopes.

Neste momento foram disponibilizados materiais pertinentes do projeto executado para que pudesse ser incluído na nova proposta aqui realizada. Observa-se que foi um projeto que serviu como uma referência de sucesso nas premissas da economia solidária. Além disso, dentre as orientações recebidas, uma pertinente foi a busca de mais respaldo com um escritório de arquitetura popular que está fazendo trabalhos em comunidades no entorno da UFSC. A parte que se considera mais importante desta conversa foi saber que as burocracias e dificuldades para atender as exigências da CEF foi o que impediu a construção de em média três vezes mais o quantitativo construído e entregue. Destaca-se que outros projetos poderiam auxiliar na construção da presente proposta, por exemplo a cooperativa de casas populares rurais da região de Rancho Queimado.

Através do Professor Samuel Steiner, houve o contato com o Escritório de Arquitetura Popular - URBE - no dia 29 de junho de 2021, sendo que os arquitetos Vinicius e o Guilherme, responsáveis pelo Escritório, atenderam à demanda e foram extremamente atenciosos oferecendo dicas preciosas para a fundação da cooperativa além de incentivar a proposta. Contaram a história do escritório, indicaram o SEBRAE e o ICON como consultorias que podem dar suporte para polir as ideias e fundamentar a cooperativa. Seu foco são as reformas de casas para população de baixa renda com parcelamento e financiamento de uma empresa de São Paulo. Propuseram um arranjo macro e que se pensasse como executar e constituir um projeto permanente, principalmente no que envolve as figuras físicas fixas, que darão suporte durante as partes principais dos projetos - (tal enfoque será dado no próximo capítulo). Este arranjo seria para manter a cooperativa sustentável através de recursos como: doações, "vaquinhas", financiamento governamental e recursos diversos, inclusive da universidade e outras entidades com cunho social. Também orientaram a manutenção de um projeto exequível, simples e pontual, com foco nas demandas específicas. Um dos aspectos importantes foi perceber que o atual projeto é relevante, e, nos depoimentos vindos de pessoas que já estão no mercado e sabem que a demanda

de casas para famílias de baixa renda é essencial e existente.

No dia 26 de julho de 2021 ocorreu a reunião com duas ONGs, ENACTUS e ESF. Foram reuniões relevantes e informativas por todas as partes envolvidas. Houve o feedback positivo sobre a cooperativa e as instituições relatadas se dispuseram a ajudar e fazer parceria, mesmo que somente indicando pessoas ou outras instituições para auxiliar no projeto proposto. O networking foi muito comentado pois é onde a rede de conexões faz encurtar o caminho de soluções viáveis para a integração de uma cooperativa. Interessante saber também com quais comunidades estas ONGs trabalham e se estas comunidades têm a necessidade de moradias e famílias para serem atendidas.

Tais reuniões, trocas de ideias e levantamento de informações foram favoráveis à viabilidade do projeto aqui proposto. É importante levar em conta as demais variáveis, sendo elas: econômica, ambiental, técnica e educativa. Estes tópicos serão abrangidos nos próximos capítulos de viabilidade.