

CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO

DISCIPLINA: Outras Formas de Morar - alternativas para o acesso à moradia além da propriedade privada.

PROFESSORES:

Profª Drª Simone Gatti (professora responsável)
Prof. Dr. Nabil Bondiki (FAUUSP), Prof. Dr. Celso Carvalho (Poli USP - BR Cidades) e Prof Dr. Renato Cymbalista (FAUUSP - UniNove - FICA) - professores convidados.

DIA DA SEMANA: 2ª feira

HORÁRIO: 18h30 - 20h30

ETAPA	CARGA HORÁRIA	DATA
2º ao 6º ano	60 h/a	2º semestre de 2020

OBJETIVOS

A questão habitacional brasileira já estava fortemente em crise em função da falta de políticas públicas adequadas para enfrentar o rápido crescimento urbano, a periferização e a financeirização da moradia, consequências do histórico processo de formação das cidades nos países em desenvolvimento e dos modelos econômicos vigentes. Com a pandemia do Covid-19 essa crise tende a se agravar, considerando as limitações para o acesso ao trabalho e renda pelas famílias mais pobres e a ausência de recursos para o pagamento dos aluguéis e manutenção da vida cotidiana. Fundos públicos estão sendo transferidos para as emergências da área da Saúde e os poucos recursos governamentais disponíveis para subsidiar a habitação social podem se tornar ainda mais escassos.

Frente a essa situação se fortalece a necessidade de se repensar a política habitacional baseada unicamente na comercialização da propriedade privada e inacessível para a parcela mais pobre da população. Os instrumentos da política urbana e as formas de produção habitacional precisam garantir uma maior eficiência da aplicação dos recursos públicos, atendendo de fato as demandas prioritárias. Há também a necessidade de regulações no mercado privado, com a implementação do controle dos preços dos aluguéis e parcerias para a oferta de habitação acessível.

Com base nesse cenário, pretendemos apresentar, inicialmente, uma leitura da evolução dos conceitos sobre terra e propriedade, a fim de compreender as bases nas quais estão fundadas os conceitos de propriedade coletiva, autogestão e moradia acessível, em oposição ao entendimento único da propriedade como bem privado, e o diálogo possível dessas teorias aplicadas aos estudos urbanos, para então analisar os impasses das políticas públicas atuais baseadas unicamente na propriedade privada como forma de acesso à moradia para os mais pobres.

A partir de uma abordagem histórica e conjuntural, e de uma avaliação sobre os impasses e alcances do acesso à terra no Brasil pelos instrumentos do Estatuto da Cidade, analisaremos comparativamente ao contexto brasileiro, políticas alternativas à propriedade privada em vigor em países como Uruguai, Estados Unidos, Alemanha e Espanha. Serão analisadas as

cooperativas habitacionais de propriedade coletiva (Uruguay), os fundos comunitários de terra (*Community Land Trusts* nos EUA), as habitações públicas (*public housings* americanas x Locação Social em SP), o sistema de mutirão e auto-gestão desenvolvidos no Brasil, as iniciativas da Magik JC para produzir habitação acessível em áreas bem localizadas, as políticas de subsídios para o aluguel (*Rental Choice Voucher Program* de Nova York X bolsa-aluguel no Brasil) e o controle de aluguéis no mercado privado (Berlim e Nova York). Também faremos uma análise sobre os impactos gerados pela comercialização de habitações sociais no Brasil e suas possibilidades de enfrentamento, a partir da referência da legislação de proteção das habitações sociais na Espanha (VPO - *Viviendas de Protecion Oficial*).

Pretende-se, com o curso, desenvolver uma leitura crítica da matriz teórica da produção habitacional brasileira e os fundamentos de uma política pública que não alcança os objetivos aos quais ela se dispõe a resolver, a partir da leitura de possibilidades existentes no contexto nacional e internacional.

Na disciplina, adaptada para o modo online devido à necessidade de isolamento social imposta pela pandemia do Covid-19, as aulas expositivas terão cerca de 60 minutos, seguidas de debate com os estudantes, que irão complementar a carga horária com pesquisas e produção de pequenos textos que serão postados em uma página na internet, criada especialmente para essa finalidade.

EMENTA

- **Leitura da evolução dos conceitos sobre terra e propriedade na modernidade:** Thomas Hobbes, que trata a propriedade como um tipo de contrato, que pode ser privado ou coletivo (HOBBS,, 2012); John Locke, que apresenta a propriedade privada como um fruto do trabalho humano, um direito natural inalienável (LOCKS, 2014); o anarquismo de Proudhon, que é a base para a teorização da autogestão ou da “auto-administração dos trabalhadores” (PROUDHON, 1997), e a reflexão marxista da propriedade como expropriação do trabalho (MARX, 1985);
- **A propriedade privada na política pública brasileira:** da Lei de Terras aos sistemas de financiamento habitacional operados por sistemas de financiamento e acesso ao crédito.
- **Os impasses e alcances do acesso à terra na política urbana brasileira atual pelos instrumentos do Estatuto da Cidade X as políticas em curso e a crise atual fortalecida pela pandemia do Covid-19:** dos instrumentos progressistas (ZSI, PSUC, IPTU progressivo no tempo, Consórcio Imobiliário); aos instrumentos *market friendly* (Operações Urbanas Consorciadas, PIUs e PPPs);
- **As políticas alternativas x políticas locais:**
 - O modelo das cooperativas uruguaias X MCMV Entidades
 - As *Public Housings* americanas X Locação social em SP
 - O Housing Choice Voucher Program dos SUA ex Bolsa Aluguel no Brasileira

- Sistema de controle de aluguéis: Rent ,tabilized de Nova York e o modelo de Berlin.
- Sistemas de proteção para a comercialização das habitações sociais subsidiadas: VPO na Espanha
- Os Fundos Comunitários de Terra: Community Land Trusts
- As políticas de autogestão no Brasil (prof. convidado: **Nabil Bonduki**);
- Os empreendedores sociais: o caso do Fundo FICA e os estudos de casos correlatos (Prof. convidado **Renato Cymbalista**);
- Possibilidades de gestão compartilhada e cessão de uso nos edifícios ocupados no centro de SP: o caso da PPPop (Prof. convidado **Celso Carvalho**);
- Produção de habitação acessível em áreas bem localizadas (convidado: André Czitrom-Magik JC)
- Os sistemas de mix de rendas no mercado privado: 30% em Barcelona e a Cota de Solidariedade no Brasil.
- Possibilidades de aplicação de políticas alternativas à propriedade privada no contexto da política habitacional brasileira.
- O papel da sociedade civil organizada e dos movimentos sociais na elaboração de políticas públicas.

METODOLOGIA

- Aulas Expositivas seguidas de debates entre estudante e professores;
- Pesquisa e produção de pequenos textos;
- Orientações para Elaboração de posts em página da web específica da Disciplina (4x) onde cada aluno deverá elaborar um post por mês sobre os temas trabalhados em sala de aula (os textos poderão abordar debates teóricos, metodológicos ou estudos de casos específicos).

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

- Participação nas aulas expositivas;
- Participação nos atendimentos;
- Elaboração dos posts em página criada para a disciplina (4x)

BIBLIOGRAFIA BÁSICA

(MAX. 3 TÍTULOS)

GATTI, Simone. **Políticas públicas para a viabilização da habitação acessível em áreas com infraestrutura urbana**. Relatório de pós-doutorado, FAU USP, NYU, 2019.

ANTUNS,, B. e CYMBALI,TA, R. **O que é um proprietário Ético**. Pistache Editoria, AnnaBlume, 2019.

ROLNIK, R. (2001). **Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza**. In: **Estatuto da Cidade: novas perspectivas para reformas urbanas**. Caderno Polis, (4), 64.

BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR

(MAX. 5 TÍTULOS)

ANGOTTI, Tom. **Community Land Trusts and Low-Income Multifamily Rental Housing: The Case of Cooper Square, New York City**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

BAVARSLI, J. S. **O Cooperativismo uruguaio da habitação social de São Paulo**. Dissertação de mestrado, FAU/U,P, 2006.

BLOOM, N. D. **Afordable Housing in New York: The People, Places, and Policies That Transformed a City**. Hardcover– November 17, 2015.

BONDUKI, Nabil. **Habitação e autogestão: construindo territórios da utopia**. Rio de Janeiro, Fase. 1992.

PROUDHON. P. J. **A propriedade é um roubo**. Sd. L&PM, 1997.