

CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO

DISCIPLINA:

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

PROFESSORES:

Professora Responsável: Prof^a Dr^a Simone Gatti

Convidados: Prof. Dr. Celso Carvalho (ex-Poli USP - BR Cidades), Prof. Dr. Nabil Bonduki (FAUUSP), Prof Dr. Renato Cymbalista (FAUUSP - UniNove - FICA) e Coletivo Aluguel em Crise.

DIA DA SEMANA: segunda-feira

HORÁRIO: 19:30 às 21:30 hs

ETAPA	CARGA HORÁRIA	DATA
todos os anos	60 hs (aulas online + atividades de pesquisa e produção de textos)	Fevereiro a Junho de 2021

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 foram 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, 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 do mercado imobiliário privado 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 Proteccion 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 textos e vídeos que serão postados em uma página na internet, criada especialmente para essa finalidade.

Pagina com os textos produzidos durante a disciplina ministrada no 2º semestre de 2020:

<https://formasdemorar.escoladacidade.edu.br>

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

AULA 1 [08/02]: Apresentação do curso

15/01: Feriado

AULA 2 [22/02]: Evolução histórica da propriedade, os conceitos de propriedade no pensamento moderno e os impactos do desenvolvimento urbano na produção do espaço no séc XX

AULA 3 [01/03]: Produção pública da habitação (do aluguel à propriedade privada) e os impasses e alcances do acesso à terra na política urbana (dos instrumentos progressistas aos instrumentos *market friendly*)

AULA 4 [08/03]: **Orientação aos grupos para o desenvolvimento do trabalho (avaliação: tema + estrutura do texto ou roteiro do vídeo).**

AULA 5 [15/03]: O aluguel nas políticas públicas de habitação: EUA x Brasil e as public housings

AULA 6 [22/03]: **Debate com Renato Cymbalista e convidados: Outras formas de propriedade.**

AULA 7 [29/03]: Locação Social: alcances e entraves da experiência brasileira

AULA 8 [05/04]: **Entrega e apresentação do exercício 01**

AULA 9 [12/04]: Subsídios de aluguel no mercado privado x bolsa aluguel (EUA x Brasil)

AULA 10 [19/04]: Controle de aluguéis e proteção para habitação subsidiada (EUA e Espanha x Brasil)

AULA 11 [26/04]: **Debate com o coletivo Aluguel em Crise.**

AULA 12 [03/05]: A produção de mercado e o interesse social: a produção imobiliária em ZEIS

AULA 13 [10/05]: **Orientação aos grupos para o desenvolvimento do exercício 2**

AULA 14 [17/05]: Sistemas de mix de rendas no mercado privado - 30% em Barcelona e a Cota de Solidariedade no Brasil

AULA 15 [24/05]: **Debate com Nabil Bonduki e Celso Carvalho: Implementação da autogestão nas políticas habitacionais e possibilidades de cessão de uso nos edifícios ocupados no centro de SP.**

AULA 16 [31/05]: Os Fundos Comunitários de Terra – Community Land Trusts

AULA 17 [07/06]: Cooperativas habitacionais (Uruguai) x MCMV Entidades

AULA 18 [14/06]: **Orientação aos grupos para o desenvolvimento do exercício 2**

AULA 19 [21/06]: Avaliação do curso **+ Entrega exercício 2 e apresentação**

METODOLOGIA DO CURSO

- Aulas Expositivas seguidas de debates entre estudante e professores;

- Pesquisa para produção de textos e vídeos;
- Orientações para Elaboração dos trabalhos
- Publicação em página da web específica da Disciplina:
(formasdemorar.escoladacidade.edu.br).

SUGESTÕES DE TEMAS PARA OS TRABALHOS

- Mobilizações da sociedade civil pelo acesso à moradia
- Demandas habitacionais em territórios populares
- Despejos e reintegrações de posse coletivas
- Políticas públicas alternativas ao modelo da propriedade privada.
- Políticas de moradia para o enfrentamento da crise provocada pela pandemia

FORMATO DOS TRABALHOS:

Os trabalhos podem ser feitos em duplas ou trios, e cada equipe irá desenvolver 1 texto para ser publicado, dividido em 2 partes: (1) conceituação e teoria e (2) estudo de caso.

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

- Participação nos debates das aulas expositivas e atendimentos: Peso 1,0/10,0 (avaliação individual)
- Texto Parte 1: Peso 4,0/10,0
- Texto Parte 2: Peso 5,0/10,0

BIBLIOGRAFIA BÁSICA

(MAX. 3 TÍTULOS)

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**. Ed. Estação Liberdade, 1988.

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

MARCUSE, Peter. **O caso contra os direitos de propriedade**. In: VALENÇA, Márcio (org) Cidade (I)legal. Rio de Janeiro, Mauad X, 2008.

BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR

(máx. 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.

ANTUNES, B. e CYMBALISTA, R. **O que é um proprietário Ético**. Pistache Editoria, AnnaBlume, 2019.

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

BONDUKI, Nabil. "Community led housing in Brazil: Historical review, current situation and intervention prospects". In 'Housing Finance International. Vol. XXXIII N °3 Spring 2019. Brussels: International Union for Housing Finance, 2019.

CARVALHO, C; BEDESCHI, L. **Parceria Público Popular: uma proposta social contra a especulação imobiliária**. In: Carta Capital, Agosto de 2019. Disponível em <<https://www.cartacapital.com.br/blogs/br-cidades/parceria-publico-popular-uma-proposta-social-contra-a-especulacao-imobiliaria/>>

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

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.