

# OPERANDO PROPRIEDADES ALTERNATIVAS

## O CASO DO FUNDO FICA EM SÃO PAULO

*Renato Cymbalista*  
*Bianca Antunes*

### INTRODUÇÃO

As análises da política habitacional nos governos Lula e Dilma (2003-2016) reacenderam a problemática de priorizar a propriedade privada como solução para a moradia adequada às famílias de baixa renda. Apesar de ter construído mais de 4 milhões de unidades habitacionais, o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) colaborou para inflacionar os preços da terra (GERALDO, 2014), enquanto paradoxalmente dependia de preços baixos de terrenos para viabilizar projetos massivos (KLINTOWITZ, 2016).

Os altos preços de imóveis e de lotes em áreas urbanas explicam porque o programa falhou em viabilizar moradia em localizações centrais (FERREIRA, 2012; ROLNIK et al., 2015). A distância entre a localização dos empreendimentos MCMV e os centros urbanos aumentou conforme o programa avançava em uma série de cidades, mostrando obstáculos cada vez maiores de acesso a boas localizações (KRAUSE et al., 2013). Não se tratou de fenômeno novo ou de surpresa, mas da constatação de um risco já antecipado no momento do anúncio do programa (BONDUKI, 2009).

Políticas baseadas em aluguel social são uma das alternativas defendidas por setores progressistas para democratizar o acesso à cidade. O aluguel social tem possibilidade de enfrentar os altos custos dos imóveis nos centros das cidades, pois o morador não contrai uma dívida financeira, e paga apenas pela moradia como serviço. Evita a perda, ao longo dos anos, de moradias de interesse social para o mercado, fazendo com que a unidade passe ao mercado tradicional. Assim, é uma alternativa para que subsídios públicos deixem de alimentar o mercado privado. Quando a propriedade da moradia de locação é pública, além de garantir o estoque de habitação social, criam-se mecanismos de controle dos valores de aluguel<sup>140</sup>.

Neste texto, partimos da problemática da propriedade privada e de estudos sobre aluguel social para situar a experiência de uma organização da sociedade civil que busca promover moradias a baixo custo, em uma tentativa de responder aos desafios encontrados tanto na produção de habitação social para venda quanto no gerenciamento do aluguel social pelo poder público. A Associação para Propriedade Comunitária – que tem o nome fantasia de FICA, Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel – enfrenta a problemática do aluguel social a partir da ideia da propriedade não especulativa. Consideramos não especulativa a propriedade que não está sujeita às leis do mercado imobiliário que buscam os máximos valores de aluguel ou venda. Em escala experimental, o projeto desloca algumas das questões relacionadas à moradia de aluguel, permitindo problematizar novos papéis sociais. Este texto destina-se a relatar este caso, único no Brasil<sup>141</sup>.

Os autores deste texto estão diretamente envolvidos com a experiência, como integrantes da diretoria e da coordenação executiva do FICA. Trata-se, portanto, de um relato em primeira pessoa do plural, comprometido com a identificação dos desafios que atravessam a prática, e a construção de respostas a eles.

---

<sup>140</sup>Não nos referimos às políticas de auxílio emergencial em dinheiro a famílias, para que encontrem soluções de aluguel no mercado, que no Brasil têm vários nomes: bolsa-aluguel, auxílio-aluguel e também aluguel social. A coincidência de nomenclatura pode confundir, e neste texto o foco é sobre políticas de aluguel como solução permanente.

<sup>141</sup>Este texto traz uma atualização e desenvolvimento do artigo Cymbalista, R.; Antunes, B. Propriedade comunitária e aluguel social pela sociedade civil: o caso do Fundo FICA, São Paulo. In: Baltazar, A.P.; Ganz, L. *Terra Comum*. Belo Horizonte: JA.CA, 2019, p. 216-239.

## CONCEBENDO UMA INSTITUIÇÃO

No início de 2015, um grupo de pessoas uniu-se para pensar questões relacionadas à propriedade não especulativa na realidade brasileira e, mais especificamente, em São Paulo. Alguns elementos compartilhados deram identidade ao grupo: uma inquietação com a simples denúncia de processos de segregação e gentrificação<sup>142</sup>, e a escassez de ações estruturadas para seu enfrentamento; a consciência de que a propriedade privada plena transacionada no mercado não é capaz de atender as demandas sociais por moradia e boas localizações; a ideia de oferecer soluções e hipóteses ao Estado e à sociedade, e não simplesmente demandar do poder público a entrega pronta de soluções; um desejo de reenquadrar as relações entre teoria e prática nos estudos urbanos.

O grupo – cerca de 15 pessoas, brancos, de classe média, composto de profissionais de várias áreas e balanceado do ponto de vista de gênero – começou a fazer encontros para debater as ideias em questão. O grupo sabia que queria acessar propriedade, e para isso era necessário mais do que ideias: precisávamos de dinheiro. Para isso, começaram a buscar fundos, primeiramente realizando jantares, em que foram coletadas contribuições voluntárias.

As doações obtidas nesses encontros, ainda que em pequena monta, mostravam que as ideias e intenções passavam a colocar em curso um processo real. As doações significavam apostas e expectativas na construção de um projeto, mesmo que não se soubesse ainda qual seria o seu formato. O pequeno grupo responsável pela salvaguarda do dinheiro assumia a responsabilidade de produzir contrapartidas a essa confiança, em outras palavras, produzir resultados.

Os primeiros encontros foram fundamentais, também, para a construção de um grupo de colaboradores de diversas qualificações: arquitetos, sociólogos, artistas, economistas, advogados, historiadores. Foi sendo acumulado um repertório sobre experiências similares já realizadas em outros lugares.

Tratava-se de uma proposta de intervenção na realidade – com uma dimensão ativista, portanto. Mas existia também um componente essencialmente institucionalista: almejava-se a criação de uma instituição. Não seria possível guardar o valor doado de forma privada, não se desejava adquirir propriedade de forma heroica como projeto visionário de alguns indivíduos.

---

<sup>142</sup>O conceito de gentrificação é amplo e vem sendo empregado de diversas formas, mas todas elas referem-se à expulsão de moradores de baixa renda de áreas que passam por valorização econômica, devido a forças de mercado com diversos graus de relação com as políticas públicas.

A combinação entre a existência de objetivos gerais claros, uma formulação executiva ainda vaga, a falta de projetos equivalentes no Brasil e a necessidade de responder à confiança depositada por diversas pessoas exigiu do grupo (e segue exigindo) um enorme esforço de construção de conhecimento a partir de um lugar essencialmente operacional. A instituição que estava sendo criada era ao mesmo tempo um agente social em construção e um objeto permanente de pesquisa, como em autoanálise. As desigualdades verificadas na cidade eram ao mesmo tempo uma premissa de caráter analítico e um limite social que se desafiava. O grupo denunciava a ausência de políticas públicas ao mesmo tempo que buscava oferecer alternativas e espaços de interlocução. Em outras palavras, uma divisão tradicional entre prática e teoria nunca se apresentou como alternativa viável. Não fazia sentido denunciar sem propor; não fazia sentido enunciar problemas sem seus respectivos horizontes de solução.

Esse “ativismo institucionalista”, que busca oferecer arranjos inovadores para o Estado e a sociedade, mobilizando instrumentos existentes, sempre partindo do que já existe à disposição na ordem jurídico-administrativa brasileira, determinou um certo DNA do projeto, que permanece ativo.

Dentre os primeiros apoiadores, estavam duas advogadas de um escritório especializado em direito público, que elaboraram pro bono uma proposta para a criação de uma instituição, dando os primeiros passos para a formalização de uma instituição, em paralelo com o início da captação de recursos.

## CONSTRUINDO UMA MOLDURA ADMINISTRATIVA

Na ordem jurídica brasileira havia duas alternativas: criar uma associação ou uma fundação. Como princípio, o modelo de uma fundação seria o mais apropriado para a gestão de patrimônio, mas criar uma fundação pressupunha uma estrutura administrativa complexa e cara, e requer autorização de funcionamento pelo Ministério Público. A sugestão foi a de iniciar como uma associação, modelo de funcionamento muito mais leve. Posteriormente, se reuníssemos as condições necessárias, a associação poderia dar lugar a uma fundação.

Dois elementos principais são necessários para criar uma associação: um conjunto de pessoas (já tínhamos um grupo entusiasmado) e um propósito consolidado em formato de estatuto social. As advogadas passaram a trabalhar em uma proposta de estatuto. A instituição foi batizada de “Associação pela Propriedade Comunitária”, inspirada na referência mais próxima, o Community Land Trust anglo-saxão. Trata-se de um modelo de propriedade coletiva que

busca reduzir os custos dos imóveis, fortalecer comunidades e retirar terras dos mercados especulativos de forma perpétua (DAVIS, 2010).

Em 2014, havia sido aprovado o novo Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil, que estabelece o regime jurídico das parcerias entre a administração pública e as organizações da sociedade civil (o chamado MROSC, Lei 13.019/2014), e o estatuto da associação já foi feito em conformidade com a nova legislação de parcerias<sup>143</sup>. O arco de finalidades sociais foi construído para permitir uma atuação diversificada nas temáticas da cidade e da propriedade, incluindo a constituição de patrimônio imobiliário, atividades de treinamento e capacitação e ações em parceria com o poder público<sup>144</sup>.

Como não havia recursos expressivos ou um grande doador, a associação foi concebida com um funcionamento enxuto. Baseia-se em uma diretoria mínima (presidente, vice-presidente, diretor financeiro e dois diretores suplentes) nomeada por uma assembleia geral que se reúne de forma ordinária uma vez por ano. A diretoria tem mandato de três anos. Não foram propostos pelo estatuto conselhos consultivos, administrativos ou deliberativos. A ideia era a de que tais instâncias poderiam ser criadas posteriormente e, se necessário, seriam feitas revisões no estatuto para incluí-las. Até meados de 2020 não houve necessidade de revisão estatutária.

Em setembro de 2015, o estatuto foi finalizado e em 5 de outubro do mesmo ano ocorreu a reunião de fundação oficial da instituição e a posse de uma primeira diretoria, os responsáveis civis pela entidade, com a presença de 16 entusiastas, grupo que constitui os chamados sócios-fundadores.

A inexperiência do grupo e a falta de conhecimento específico do contador contratado sobre organizações da sociedade civil fez com que a formalização

---

<sup>143</sup>O estatuto da Associação pela Propriedade Comunitária encontra-se disponível no site [www.fundofica.org](http://www.fundofica.org).

<sup>144</sup>As finalidades da Associação definidas em estatuto são: i) Promover os ideais da propriedade comunitária, de atividades e de finalidades de relevância pública e social; ii) Combater processos de gentrificação dos centros urbanos; iii) Realizar exposições, debates, publicações, palestras, cursos, eventos, na temática da propriedade comunitária; iv) Desenvolver conteúdos, estratégias e pesquisas na temática da propriedade comunitária; v) Realizar atividades de treinamento na temática da propriedade comunitária; vi) Constituir fundos para a aquisição de imóveis em regime de propriedade comunitária; vii) Adquirir imóveis em regimes de propriedade comunitária e destiná-los a usos sociais e à efetivação da função social da propriedade; viii) Firmar parcerias, convênios ou outras formas de colaboração com o poder público para a consecução dos ideais da Associação; xix) Promover atividades culturais, de assistência social, de ensino, de pesquisa científica, de desenvolvimento tecnológico, proteção e preservação do meio ambiente e da saúde.

fosse mais complexa e demorada do que previsto: levou oito meses para registrar a associação e adquirir um Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), obtido apenas em junho de 2016. Em setembro de 2016 foi aberta uma conta bancária para receber doações de modo formal. Foram transferidos para essa conta cerca de R\$ 12.000. Com a conta bancária foi possível construir uma campanha de crowdfunding<sup>145</sup>.

Em paralelo, o trabalho de definição do caráter e procedimentos da nova associação foi mantido. Houve um conjunto de discussões sobre a marca da instituição, pois o nome oficial, Associação pela Propriedade Comunitária, era muito técnico e o grupo precisava de um nome público mais conciso. O nome final surgiu em uma reunião com um publicitário, que propôs a sigla FICA para Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel. Na assembleia de associados em novembro de 2016, decidiu-se que FICA seria adotado como marca.

O conjunto estatuto, CNPJ, diretoria com mandato, conta bancária, marca e crowdfunding completava a etapa de gestação da instituição, que passou a existir publicamente e captar recursos no início de 2017.

## EM CAMPO

Com a infraestrutura institucional completa, foi criado um site com a primeira síntese para que a associação se comunicasse com o mundo exterior. A construção do site exigiu uma série de reuniões e assembleias, que funcionaram como um aprofundamento das formas de funcionamento, comunicação e de definição da própria identidade do grupo. As missões da instituição foram traduzidas em três vertentes de trabalho: a criação de um patrimônio imobiliário; a interlocução com o poder público para a disseminação de políticas de aluguel social; e a intervenção no debate público. A transparência foi, e é, fundamental, o site traz o estatuto e os valores do crowdfunding atualizados mensalmente.

O trabalho inicial foi todo feito de forma voluntária, o que levou a um pacto de que não haveria deadlines, metas e prazos apertados. O projeto já estava em curso, apenas levaria o tempo necessário até que pudesse se efetivar com a aquisição de um primeiro imóvel. A ideia é que isso aconteceria em cerca de cinco anos, e adquiriria escala com o tempo. Neste ponto, no entanto, a velocidade do processo surpreendeu.

---

<sup>145</sup>Inicialmente o crowdfunding foi aberto na plataforma Apoia-se ([apoia.se/fica](http://apoia.se/fica)) e em 2019, também foi aberto no PagueSeguro ([www.fundofica.org/apoie](http://www.fundofica.org/apoie)).

Durante o percurso, surgiram doações de maior peso. A mais importante delas, vinda de um casal de apoiadores, foi a oferta de aquisição de um imóvel para ser utilizado pelo FICA como experiência, em regime de comodato por oito anos. Ao final desse período, os doadores avaliarão o projeto: se o FICA amadurecer, poderá ser feita uma doação definitiva com a transferência da matrícula do imóvel para a Associação. O apartamento foi adquirido no mercado em julho de 2017, por R\$ 162.000. Trata-se de uma kitinete de 47 m<sup>2</sup>, que estava desocupada havia 10 anos e em inventário e, por isso, em mau estado. Mesmo assim, havia dois grandes pontos positivos: a localização, na Praça Júlio Mesquita, a poucos passos do Largo do Arouche e do metrô República; e a existência de um fotogênico terraço abrindo-se para a praça. Foi constituído um grupo de trabalho dentre os associados para fazer um projeto coletivo para a reforma do apartamento.

A existência do primeiro apartamento deu concretude fundamental ao projeto. Possíveis apoiadores puderam conhecê-lo e perceber que era mais do que uma ideia abstrata. Com isso, foi possível ir além do pequeno grupo inicial que apostou em uma ideia original, mas muito vaga. Foram também realizadas reuniões no apartamento, a imprensa foi convidada e foram dados os primeiros passos em direção a uma visibilidade mais pública<sup>146</sup>.

De outubro a dezembro de 2017, ocorreu em São Paulo a XI Bienal Internacional de Arquitetura, e o FICA foi convidado a participar. O apartamento #1 do FICA, como passou a ser chamado, recebeu uma exposição com detalhes sobre o funcionamento do projeto e foi aberto para visitação. Foram feitas marcações no piso com fita adesiva para simular a futura ocupação do espaço, com dois ambientes de dormir, sala, cozinha e banheiro. Fazia parte da exposição uma estrutura mínima de acolhimento: cadeiras, cafeteira, água. Foi um momento de aumento da visibilidade do projeto e de agregação de novos parceiros.

Em dezembro de 2017, o FICA foi chamado para um debate público sobre locação social, compartilhando a mesa de debates com um vereador, o então secretário municipal de habitação e um empresário. Neste momento o grupo de apoiadores e associados se deu conta da projeção que o FICA estava ganhando<sup>147</sup>.

---

<sup>146</sup>Ver reportagens *O que é propriedade coletiva e como pode atuar contra a gentrificação*. Nexo. 01 out. 2017. Disponível em: <https://www.nexojornal.com.br/expresso/2017/10/01/O-que-%C3%A9-propriedade-coletiva-e-como-pode-atuar-contr-a-gentrifica%C3%A7%C3%A3o>; e *Grupo de arquitetos aposta em propriedade coletiva para oferecer locação social em São Paulo*. O Estado de S. Paulo. 16 out. 2017. Disponível em: <https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,grupo-de-arquitetos-aposta-em-propriedade-coletiva-para-oferecer-locacao-social-em-sp,70002047359>.

<sup>147</sup>Locação social e outras formas de morar. Debate promovido pela plataforma “Esquina:

## QUANTO É UM ALUGUEL JUSTO?

De posse do primeiro apartamento, iniciaram-se discussões sobre como ocupá-lo. A primeira das questões referia-se a quanto deveria ser cobrado de aluguel. Em condições normais de mercado, um apartamento como o do FICA, em boas condições, seria alugado na época por cerca de R\$ 1.300 incluindo aluguel e condomínio. O valor de mercado não poderia ser o parâmetro principal para o cálculo de aluguel, era necessário calcular o que se chamou de “preço de custo” do apartamento.

Um ponto de consenso era de que o FICA não tinha vocação de ocupar o lugar do Estado, ou seja, não poderia subsidiar seus moradores nos custos regulares da moradia. Não havia perspectiva de articulação com políticas públicas, dado o caráter experimental e excepcional, além de uma escala mínima de atendimento.

Em um conjunto de reuniões e, finalmente, em uma assembleia geral de associados, foi decidido o valor a ser cobrado, considerado como o valor de custo do primeiro apartamento os seguintes componentes: o IPTU isento, o condomínio (que à época era de R\$ 310), R\$ 100 referente à taxa de desgaste do apartamento, para fazer frente a eventuais quebras e consertos; R\$ 100 para ajudar a custear a estrutura administrativa da Associação (tendo em vista a sua sustentabilidade a médio prazo); R\$ 100 como contribuição para o fundo, de modo a viabilizar a compra de novos apartamentos; R\$ 20 de seguro do imóvel, contra desastres externos. O total atingido foi de R\$ 630 mensais.

O valor de R\$ 630 desapontou alguns integrantes do grupo, que tinham como base de comparação o valor cobrado pelos projetos de locação social da prefeitura, que chegam a cerca de R\$ 300. Era também superior ao que a prefeitura praticava no chamado auxílio-aluguel onde um voucher de R\$ 400 é dado a famílias em situação de emergência que precisam encontrar soluções de aluguel no mercado.

Por outro lado, encontrar o valor de custo ajudou a precisar o público-alvo que o FICA pode atender sob seu atual modelo. Sem subsídios públicos, a proposta não é substituir o Estado. Não seria viável selecionar um morador em situação de alta precariedade, que necessitaria de políticas públicas mais estruturadas, as quais o FICA não é capaz de atender. Percebeu-se que, naquele momento, o FICA



teria condições de atender uma família inserida no mundo do trabalho, mas que não tivesse renda suficiente para morar em boas condições em um lugar central.

Com o valor acordado, uma família com renda de dois salários mínimos utilizaria menos de 30% de sua renda com despesas de moradia, parâmetro considerado adequado em nível internacional<sup>148</sup>. Definida a renda esperada dos inquilinos do primeiro apartamento do FICA, concluiu-se que não há possibilidades de acesso a moradia de boa qualidade, bem localizada e formalizada para essa faixa de renda, ou seja, mesmo não atendendo a base da pirâmide social o FICA produz uma solução que tensiona os limites do mercado.

## SELECIONANDO UMA FAMÍLIA

Após a definição do valor de aluguel e da faixa de renda que seria possível atender, partiu-se para a construção do processo de seleção da primeira família moradora. Não se tratava de processo fácil: por um lado eram necessários critérios, afastando suspeitas de arbítrio ou favorecimentos; por outro lado, o processo deveria ser cuidadoso, pois com apenas um apartamento o custo de errar seria muito alto.

Uma associada realizou um workshop no apartamento do FICA em novembro de 2017 aplicando uma metodologia intitulada “personificação”. Trata-se da construção progressiva de uma personagem, em grupos, a partir de perguntas sobre como essa personagem apreende o mundo, seus desejos, temores, vivências. Em uma interessante convergência, foram sendo definidos os critérios: família chefiada por uma mulher; qualquer composição familiar; deve existir uma criança no domicílio; a chefe da família deve trabalhar na região central.

O maior dilema referia-se ao local de origem da moradora. Para alguns deveria ser uma pessoa que vivesse atualmente na periferia, porque evitaria longas horas de deslocamento. Para outros, deveria ser alguém que já morasse no centro de São Paulo mas que estivesse ameaçada pelos altos valores de aluguel ou pela iminência de um despejo, evitando a gentrificação e preservando os laços de vizinhança. Como havia apenas um apartamento, a escolha não era simples. A solução de compromisso para os critérios foi debatida em assembleia em dezembro de 2017, chegando-se ao consenso do perfil: uma moradora que já tivesse vivido no centro e também em bairros periféricos, e que poderia, portanto, trazer em sua narrativa as distintas experiências.

---

<sup>148</sup>Aqui o cálculo do FICA também difere do cálculo das políticas de aluguel social da Prefeitura de São Paulo, que adota 10% da renda familiar como base de cálculo de valor de aluguel.

Definidos os critérios, era necessário partir para o processo de seleção em si. A primeira ideia de fazer uma chamada pública via redes sociais foi desaconselhada por uma interlocutora experiente. A chamada aberta resultaria possivelmente em uma grande quantidade de candidatas, com a frustração de todas, exceto da selecionada. A reação dos não selecionados poderia inclusive causar riscos para a imagem do projeto. A solução escolhida foi a de realizar uma seleção indireta, por meio de indicações vindas de redes e entidades com as quais o FICA já possuía uma relação de confiança e com atuação reconhecida no campo da moradia e da assistência social.

Em assembleia geral em outubro de 2018, foi definido o processo de seleção, consolidando os critérios e o processo de indicação por entidades. Foi consolidada uma primeira lista de entidades a serem envolvidas e um grupo de associados que coordenaria o processo<sup>149</sup>. Um formulário de inscrição foi construído, incluindo questões mais técnicas, como renda familiar, composição familiar, endereço atual, até sobre costumes, como locais do centro em que costuma ir e por que gostaria de morar no centro.

Os contatos com as instituições e a distribuição dos questionários foi feita de janeiro a março de 2019. A expectativa era receber três nomes por entidade, construindo uma lista de 30 nomes. Uma comissão reduziria essa lista a 10 nomes, que seriam entrevistados, com o apoio de profissionais como psicóloga e assistente social.

A resposta das entidades não foi tão intensa quanto se imaginou. Percebeu-se que muitas entidades acionadas trabalhavam com famílias que recebiam menos de dois salários mínimos, ou que já estavam na lista de espera para receber um apartamento por meio de movimentos de luta por moradia, por exemplo. Outras entidades acabaram por pré-selecionar a candidata e indicar apenas uma família, seja porque não queriam indicar outras famílias seja para evitar que se criassem expectativas frustradas. No processo, entendeu-se que é preciso construir mecanismos que conectem melhor o FICA com as potenciais moradoras, encontrando e estreitando laços, por exemplo, com mais entidades que tenham acesso ao perfil de famílias que o FICA busca. No final, apesar de não ter recebido tantas candidatas quanto se esperava, a experiência foi positiva: houve duas

---

<sup>149</sup>Fizeram parte da seleção as entidades FLM (Frente de Luta por Moradia), a Lanchonete.org, a Sehab (Secretaria de Habitação Municipal de São Paulo) e o Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos. O Grupo de Trabalho (GT) de seleção da família moradora foi formado por diretores e associados FICA: Marina Grinover, Marina Sawaya, Bianca Antunes, Paula Janovitch e Rodrigo Millan, além da psicóloga Marcia Arantes e da assistente social Fernanda Almeida.

rodadas de chamadas com as entidades, e chegamos em maio de 2019 com 12 formulários recebidos.

De posse dos questionários foi composto um grupo de trabalho, com integrantes do FICA, uma psicóloga e uma assistente social. O grupo de trabalho selecionou seis candidatas com o perfil mais próximo dos critérios previamente definidos. O perfil das entrevistadas variou entre mulheres casadas com filhos/as, mulheres solteiras com filhos/as, casais homoafetivos com filhas, e uma candidata com emprego fixo, mas saindo de uma situação de rua.

As entrevistas com a assistente social, a psicóloga e uma representante do FICA foram feitas em maio de 2019 no próprio apartamento FICA, que já se encontrava em fase final de reforma. As conversas giraram em torno das trajetórias pessoais e profissionais das candidatas, das expectativas em relação ao futuro, do porquê o apartamento seria importante em sua atual fase de vida. Após as entrevistas, o grupo de trabalho responsável pela seleção classificou as entrevistadas em ordem de prioridade, e a primeira da lista foi chamada.

A família selecionada respondia às principais características do perfil pensado pelo FICA: tem filhos (pai, mãe, três filhos pequenos), trabalha no centro, possui renda um pouco superior a dois salários mínimos. Um dos critérios não foi preenchido por nenhuma das selecionadas para as entrevistas: o de ter experiência de moradia na periferia. A candidata selecionada chegou a São Paulo do Nordeste, ainda criança, com a família, e sempre morou no Centro de São Paulo, onde construiu toda sua vida: foi onde estudou, onde conheceu o marido, onde os filhos nasceram e estudam atualmente. Isso indica que os mercados de moradia de baixa renda do Centro e da periferia podem ser mais separados do que imaginamos. Nas famílias entrevistadas, não incidiu processo de expulsão ou periferização, mas o de permanentes mudanças e eterna precariedade de moradia, sempre dentro do Centro. A amostragem é muito reduzida, e essa questão pode ser desenvolvida em futuras pesquisas.

Em junho de 2019, foi elaborado o contrato de aluguel, obedecendo à lei do inquilinato: o prazo acordado foi de 30 meses, o mínimo previsto em lei. A intenção é a de renovar o aluguel enquanto a relação for benéfica para os dois lados, ou seja, não há a ideia de o apartamento FICA ser usado como período de incubação para que a família se autonomize. Ao contrário, a relação é proposta como solução de moradia de longo prazo. Mas o prazo de 30 meses é importante porque permite que o FICA retome o apartamento em caso de alguma disfuncionalidade.

Da mesma forma, foram previstos reajustes anuais de aluguel pelo IGPM no contrato, que pode ou não ser aplicado conforme a avaliação no momento de atualização. De forma geral, o contrato assinado foi tradicional, garantindo direitos ao proprietário e ao inquilino. A exceção foi a exigência de fiança, uma das principais barreiras para a população de baixa renda em contratos de aluguel. O FICA avaliou que podia assumir o risco de dispensar um fiador ou outro tipo de garantia para o contrato. Em caso de falta de pagamento o FICA tem o direito de despejar o inquilino, como último recurso, que buscará de todas as formas não exercer.

## ACOMPANHANDO OS IMPACTOS DA NOVA MORADIA

A família mudou-se para o Apartamento #1 em julho de 2019. Desde os primeiros dias ficou claro que a escolha havia sido acertada, algo muito importante porque o processo havia sido construído internamente e com poucas referências externas. Foi possível construir uma relação de respeito entre diferentes, e até abril de 2020 não havia inadimplência ou atrasos no pagamento do aluguel.

O monitoramento do impacto da nova moradia apenas se inicia, e os procedimentos e indicadores estão ainda em construção. Alguns dados qualitativos foram coletados em entrevista realizada um mês após a mudança, e já eram visíveis as transformações. O resultado mais imediato deu-se na saúde. O filho mais novo do casal, E. (2 anos) tem problemas de respiração. O quadro foi muito agravado pela situação insalubre da moradia anterior, úmida, sem iluminação natural e com pouca ventilação. Ele tinha crises que o levavam ao hospital frequentemente. Após a mudança, os problemas de respiração reduziram-se imediatamente, 30 dias após a mudança o inalador não havia sido usado.

A saúde mais estável da criança trouxe consequências benéficas no trabalho e na renda da família. A creche pública não aceita crianças doentes, pelos riscos de gripes e infecções frequentes. Quando E. ficava doente, a mãe M. não podia trabalhar, porque tinha sua agenda comprometida com as idas ao hospital e a obrigação de cuidar das crianças em casa. Com menos crises, M. tem períodos livres e tem segurança para aceitar trabalhos ocasionais como de limpeza e manicure.

Uma terceira dimensão do impacto ocorre na autoestima da família. A percepção das crianças sobre a nova casa foi imediata. Os pais descrevem falas da filha M.E. (5 anos) no dia da mudança: “nossa, mãe, aqui é a minha nova casa?” [...] ela rodava, de vestido [...], ela veio e não quis mais voltar para o outro

[apartamento. Eu disse] ‘vamos buscar mais [coisas]’, [ela disse] ‘não mãe, pode ir’. Não queria ir embora”. A mudança incidiu até mesmo na rotina escolar de M.E., conforme narra a mãe:

Eu nem tinha mudado o endereço da casa [para a escola]. E todo dia na escola, chega, toma café da manhã e tem a rodinha de conversa para falar do dia, o que eles fazem em casa, o papai, a mamãe, se reza antes de dormir. A diretora e a psicóloga da escola participam. A novidade da volta às aulas foi que a M.E. tinha se mudado. E ela contou tudo como foi, disse até da câmera que estava no dia da mudança. Falou que ia passar na Globo. [disse que] foi muito divertido, e “eu vou fazer festa de aniversário de pijama de unicórnio, na minha casa grande”.

A percepção de mudança para a criança chega aos detalhes da localização na cidade:

E ela sabe o endereço daqui. A professora mandou na agenda que a M.E. disse que se mudou, “então, por favor, dirija-se à secretaria para atualizar o endereço”. Cheguei lá e a diretora falou “você está morando na [praça] Júlio Mesquita? A M.E. já falou, e até o número do apartamento ela já deu” (entrevista, agosto de 2019).

O reposicionamento social que a nova moradia permite atinge a família toda, pois finalmente o núcleo tem espaço para receber visitas. “A minha família gosta muito. Todo domingo eles estão aqui. Domingo agora a visita é aqui”<sup>150</sup>.

A amostragem é mínima, mas exemplifica os impactos do acesso à moradia digna por uma família trabalhadora. Foi central no sucesso da escolha o fato de a família ser estável e afetuosa. Percebeu-se que o modelo FICA funciona bem para grupos que são funcionais em outros os aspectos – renda fixa (ainda que baixa), família, saúde mental – e que possuem a moradia como vulnerabilidade. Isso é mensurável, e nos processos de seleção futuros buscaremos mais explicitamente esse perfil de morador, o que nos dá um foco, mas ao mesmo tempo uma limitação. Esse universo pode ser ampliado se no futuro for possível agregar serviços de assistência social ou psíquica.

---

<sup>150</sup>Entrevista realizada pelos autores, agosto de 2019.

## CONCLUINDO

A abordagem pragmática e incremental adotada pelo FICA vem trazendo um conjunto de desdobramentos. O processo de aquisição de propriedade por meio de crowdfunding está dando resultados. Em abril de 2020, o FICA tinha em caixa R\$ 200.000, valor suficiente adquirir um segundo imóvel. Um grupo de trabalho foi constituído para a compra, mas foi surpreendido pela pandemia de Covid-19 e suspendeu as buscas.

A associação vem sendo reconhecida pelo acúmulo de conhecimento sobre os modelos alternativos de propriedade e vem sendo convocada para pensar em modelos financeiros para o aluguel que possam ser escaláveis. Vem buscando soluções para intervir em cortiços, moradias tradicionais de aluguel em que os altos valores pagos pelos inquilinos acabam alimentando o próprio círculo vicioso de precariedade e violação de direitos.

O FICA vem também problematizando a ideia de propriedade privada relacionada a usos agrícolas, pensando sobre a aplicação de instrumentos que viabilizam a separação entre o direito de propriedade e o direito de uso e que tipos de contratos podem ser pensados para viabilizar e perenizar os usos responsáveis da terra agrícola.

O FICA, uma pequena iniciativa de construção de um fundo de propriedade promovido pela sociedade civil para aluguel social, permite olhar para esta problemática a partir de outro ponto de vista. Como experiência em pequena escala e que precisa construir suas próprias soluções sem muitos exemplos, o FICA vem sendo um laboratório interessante para pensar nas minúcias do funcionamento dos regimes de locação social. Como operar dentro dos marcos normativos nacionais, combinando instrumentos existentes? Qual o valor de um aluguel justo? Que tipo de contrato firmar? Como lidar com a inadimplência? Como compartilhar responsabilidades pela manutenção das moradias? Quais os critérios de seleção de moradores? Quais as responsabilidades e potencialidades de agentes extragovernamentais, e quais seus limites de atuação? Como dialogar com o Estado e com as políticas públicas?

Desenvolvemos conhecimento para dar respostas a essas perguntas. Trata-se de conhecimento disponível para a sociedade, que faz avançar um debate para além de denúncias, exigências e sentimento de impotência.

A literatura no Brasil trata o aluguel social exclusivamente na perspectiva das políticas públicas, e é correto exigir respostas do Estado nesse campo. Mas a experiência do FICA permite olhar a problemática da moradia social também

por outras perspectivas, como o paradigma analítico das diverse economies proposto pela dupla feminista Gibson-Graham (1996, 2008, 2014). As autoras propõem que a realidade econômica contemporânea seja analisada a partir de uma multiplicidade de relações que se verifica empiricamente, sendo necessário contabilizar relações normalmente periferizadas como o trabalho doméstico não remunerado realizado pelas mulheres, as relações sem fins lucrativos, as cooperativas de compra de produtos, cooperativas de venda de produtos, relações de troca, entre outras. Autores como Huron (2018) aplicam o paradigma das economias diversas para a moradia popular. O FICA traz a possibilidade de uma moradia popular existir dentro de relações sem fins lucrativos, e fora do mercado especulativo

## BIBLIOGRAFIA

BALBIM, R. (2015). *Serviço de moradia social ou locação social: alternativas à política habitacional*. IPEA – Texto para discussão 2134. Brasília, setembro de 2015.

BONDUKI, N. (2009). Do projeto moradia ao programa Minha Casa Minha Vida. *Teoria e Debate* 82 (maio-junho 2009). São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2009, pp. 8.14.

CYMBALISTA, R.; ANTUNES, B. (2019). Propriedade comunitária e aluguel social pela sociedade civil: o caso do Fundo FICA, São Paulo. In: BALTAZAR, A.P.; GANZ, L. *Terra Comum*. Belo Horizonte: JA.CA, p. 216-239.

DAVIS, John E. (2010). *The community land trust reader*. Cambridge, Mass: Lincoln Institute of Land Policy.

FERREIRA, J. S. W. (coord.). (2012). *Produzir casas ou construir cidades? desafios para um novo Brasil urbano*. São Paulo: LabHab/Fupam, 2012.

GERALDO, G. P. (2014). *O programa Minha Casa Minha vida, o mercado imobiliário e o direito à cidade: análise dos impactos do programa na cidade de São Carlos-SP*. Trabalho Final de Graduação, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, UNESP-Rio Claro, 2014.

GIBSON-GRAHAM, J. K. (1996). *The end of capitalism (as we knew it): a feminist critique of political economy*. Oxford: Blackwell.

GIBSON-GRAHAM, J. K. (2008). Diverse economies: performative practices for ‘other worlds’. *Progress in Human Geography*, 32(5), pp. 613-632.

<https://doi.org/10.1177/0309132508090821>.

GIBSON-GRAHAM, J. K. (2014). Rethinking the economy with thick description and weak theory. *Current anthropology*. Vol. 55, n. S9. pp. S147-S153.

Huron, A. (2018). *Carving out the commons*. Minnesota: University Press.

KLINTOWITZ, D. (2016) Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista? *In: Cadernos Metr pole (PUCSP)*, v. 18, p. 165-190, 2016.

ROLNIK, R.; PEREIRA, A. L. S.; MOREIRA, F. A.; ROYER, L. O.; IACOVINI, R. F. G.; NISIDA, V. C. (2015). “O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregac o”. *In: Cadernos Metr pole, São Paulo*, v. 17, n. 33, pp. 127-154, maio 2015.