

COOPERATIVAS HABITACIONAIS E NEOLIBERALISMO: IMPACTO NA EXPANSÃO DAS CIDADES

(ST 1 - PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL)

Samila Balbinot

PROPUR – UFRGS | samilabalbinot.arq@gmail.com

Ricardo Henrique Reginato Quevedo Melo

PROPUR – UFRGS | ricardohquevedo@gmail.com.br

ST 1 - Produção do espaço urbano e regional

Resumo: Este artigo busca analisar a concepção de alguns aspectos da estrutura urbana da cidade de Farroupilha, no Rio Grande do Sul, à luz do conceito de "cidade COM-FUSA" de Pedro Abramo, que caracteriza as grandes cidades latino-americanas. A pesquisa foca na legislação urbana e no papel das cooperativas habitacionais da cidade, compreendidas como produtos do neoliberalismo, sendo uma alternativa de acesso à moradia através de loteamentos em áreas distantes da malha urbana. Atualmente, Farroupilha possui 'ilhas' de zoneamento urbano em meio a áreas rurais, resultado de alterações legislativas que ampliaram o perímetro urbano para a implantação desses loteamentos. Este estudo investiga essa fragmentação da cidade, combinada com a alta densidade na área central do município, e suas possíveis implicações.

Palavras-chave: Expansão Urbana, Cidade Neoliberal, Cooperativas Habitacionais.

HOUSING COOPERATIVES AND NEOLIBERALISM: IMPACT ON URBAN EXPANSION

Abstract: This paper seeks to analyze the conception of certain aspects of the urban structure of the city of Farroupilha, in Rio Grande do Sul, based on Abramo's (2007) concept of 'COM-FUSED city,' which characterizes the large Latin American cities. The research focuses on urban legislation and the role of housing cooperatives in the city, understood as products of neoliberalism, as an alternative means of access to housing through subdivisions in areas distant from the urban fabric. Currently, Farroupilha has 'islands' of urban zoning in rural areas, resulting from legislative changes that expanded the urban perimeter for the establishment of these subdivisions. This study investigates this fragmentation of the city, combined with high density in the central area of the municipality, and its possible implications.

Keywords: Urban Expansion, Neoliberal City, Housing Cooperatives.

COOPERATIVAS HABITACIONALES Y NEOLIBERALISMO: IMPACTO EN LA EXPANSIÓN DE LAS CIUDADES

Resumen: Este artículo busca analizar la concepción de ciertos aspectos de la estructura urbana de la ciudad de Farroupilha, en Rio Grande do Sul, a partir del concepto de 'ciudad COM-FUSA' de Abramo (2007), que caracteriza a las grandes ciudades latinoamericanas. La investigación se centra en la legislación urbana y el papel de las cooperativas habitacionales en la ciudad, entendidas como productos del neoliberalismo, como una alternativa de acceso a la vivienda a través de loteos en áreas distantes de la trama urbana. Actualmente, Farroupilha tiene 'islas' de zonificación urbana en áreas rurales, resultado de cambios legislativos que ampliaron el perímetro urbano para la implementación de estos loteos. Este estudio investiga esta fragmentación de la ciudad, combinada con la alta densidad en el área central del municipio, y sus posibles implicaciones.

Palabras clave: Expansión Urbana, Ciudad Neoliberal, Cooperativas Habitacionales.

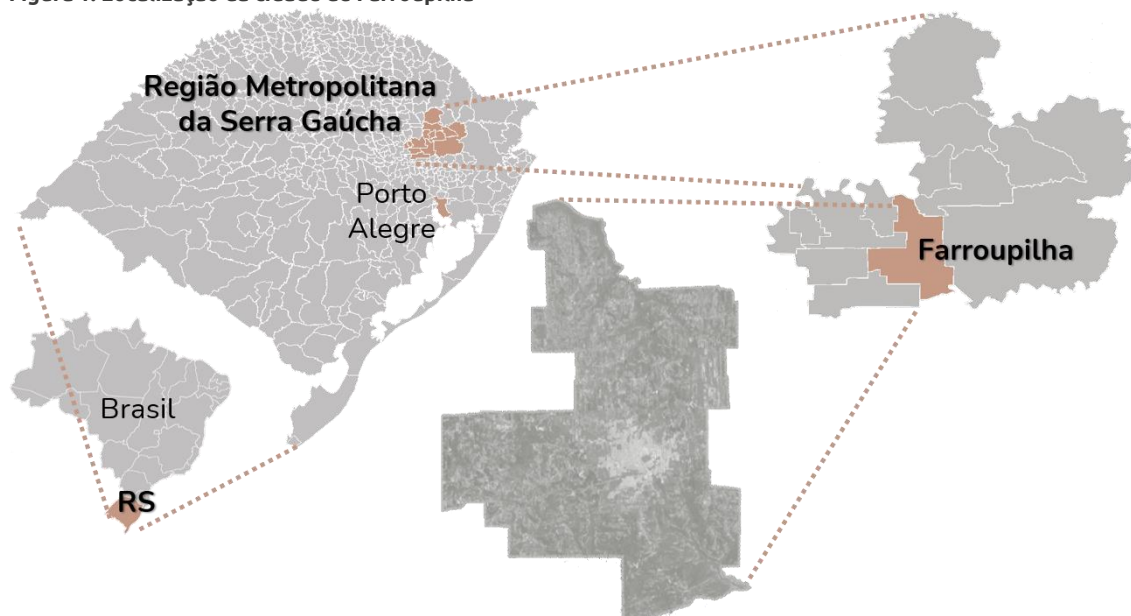
INTRODUÇÃO

A estrutura urbana denominada por Abramo (2007) como “cidade COM-FUSA” é, segundo o autor, uma característica das grandes cidades da América Latina, tendo em vista que “o funcionamento do mercado de solo nas grandes cidades latino-americanas promove de forma simultânea uma estrutura de cidade compacta e difusa” (Abramo, 2007, p. 26). Para elucidar esta configuração territorial, este trabalho volta-se para a cidade de Farroupilha, localizada no Rio Grande do Sul. Ao analisar aspectos da legislação urbana da cidade, pretende-se compreender a configuração territorial compacta e difusa como uma característica da cidade neoliberal que “tem como mecanismo de coordenação das decisões de uso do solo a predominância do mercado (Abramo, 2007, p. 25, 26).

Para compreender o desenvolvimento das referidas configurações territoriais, este trabalho busca analisar a atuação do mercado sob a forma de sociedades de natureza jurídica destinadas às cooperativas habitacionais, considerando que estas associações também são um produto do neoliberalismo e podem gerar grandes impactos nas cidades. Ou seja, a possibilidade da atuação das cooperativas habitacionais como incorporadoras imobiliárias tornando-se “administradoras e comercializadoras de unidades autônomas, situação que facilita o acesso à moradia a medida que loteia os espaços habitacionais formando condomínios com custos mais acessíveis que as construções tradicionais” (Roncato; Roncato, de Andrade, 2021, p. 11691)

A cidade determinada como lócus deste trabalho localiza-se no nordeste do estado do Rio Grande do Sul, na Serra Gaúcha. Farroupilha possui uma população de 70.286 habitantes (IBGE, 2022). De acordo com Melo et al. (2018), as cidades de médio porte possuem uma população compreendida entre 100.000 e 500.000 habitantes. Embora possua uma população inferior a 100.000 habitantes, entende-se que Farroupilha pode ser classificada como uma cidade média, pois apesar de a população ser um fator relevante na definição, o conceito de cidade média diverge do conceito de porte médio, que é definido pelo IBGE com base apenas na dimensão populacional. De acordo com (Correa, 2007; Castello Branco, 2006; Sposito, 2007), as abordagens sobre cidades médias compreendem fatores de espacialidade, como a função regional e a posição na rede urbana. As cidades médias podem ser caracterizadas pela capacidade regional, levando em consideração a localização geográfica, os papéis políticos e administrativos e a sua influência e conectividade com as demais áreas da região em que se insere (Sposito, 2007). Assim determina-se Farroupilha (figura 1) como cidade média, tendo em vista que a mesma está inserida na Região Metropolitana da Serra Gaúcha (RMSG), sendo limítrofe à cidade de Caxias do Sul, polo da região, e de cidades importantes nos setores econômicos da mesma. Assim, a cidade de Farroupilha proporciona conexão entre as cidades da RMSG, possuindo relevância setores econômicos que movimentam a região.

Figura 1: Localização da cidade de Farroupilha



Fonte: elaborado pela autora.

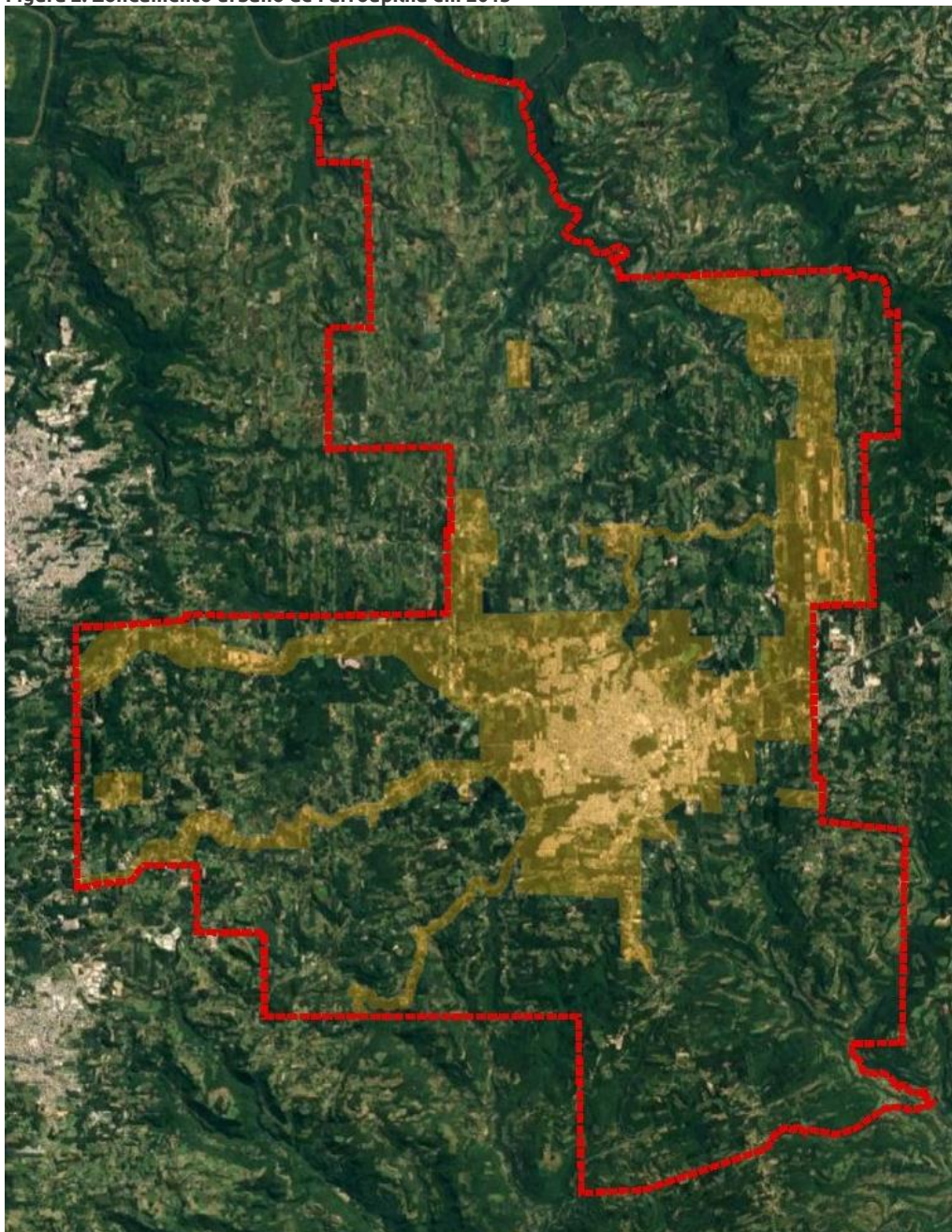
Atualmente, a configuração territorial de Farroupilha apresenta 'ilhas' de zoneamento urbano em meio ao zoneamento rural do município. Destaca-se que estas 'ilhas' não são o produto de um desenvolvimento urbano espontâneo e natural, como ocorreu nas sedes distritais da cidade. Os zoneamentos em questão são provenientes de uma alteração na legislação que promoveu uma grande ampliação de perímetro urbano, no ano de 2019. Posteriormente, em 2020, esta expansão urbana foi revertida, no entanto, houve a permanência de algumas áreas com o propósito de implantação de cooperativas habitacionais. Concomitante a este uso do solo extensivo e de densidade baixa, havia na área central do município, a incidência de altos índices de aproveitamento e nenhuma limitação de altura até a aprovação de um novo PDDTI, em 2024. Destaca-se que este estudo compreenderá o PDDTI de 2015 e as leis que alteraram o perímetro urbano do mesmo. O plano diretor vigente no município não será abordado em virtude da sua recente aprovação, e da proposta deste trabalho. Portanto, propõe analisar as implicações da regulação do uso do solo e o seu processo de elaboração, investigando a influência de algumas dinâmicas na configuração espacial da cidade neoliberal.

AS LEIS DE USO DO SOLO E SUAS ALTERAÇÕES - 2015 A 2024

A Lei Municipal 4.469/2018 (Farroupilha, 2018) alterou a Lei Municipal 4.176/2015 (Farroupilha, 2015), que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do Município de Farroupilha (PDDTI), esta lei promoveu a ampliação do perímetro urbano da cidade, que expandiu cerca de 40% a mais da área urbana existente no município à época. A partir dessa intervenção, uma extensa área de zoneamento rural, passou a integrar o zoneamento urbano do município. Através dos mapas das figuras 2 e 3, sendo possível comparar respectivamente os perímetros urbanos da cidade nos anos de 2015 (Figura 2) e de

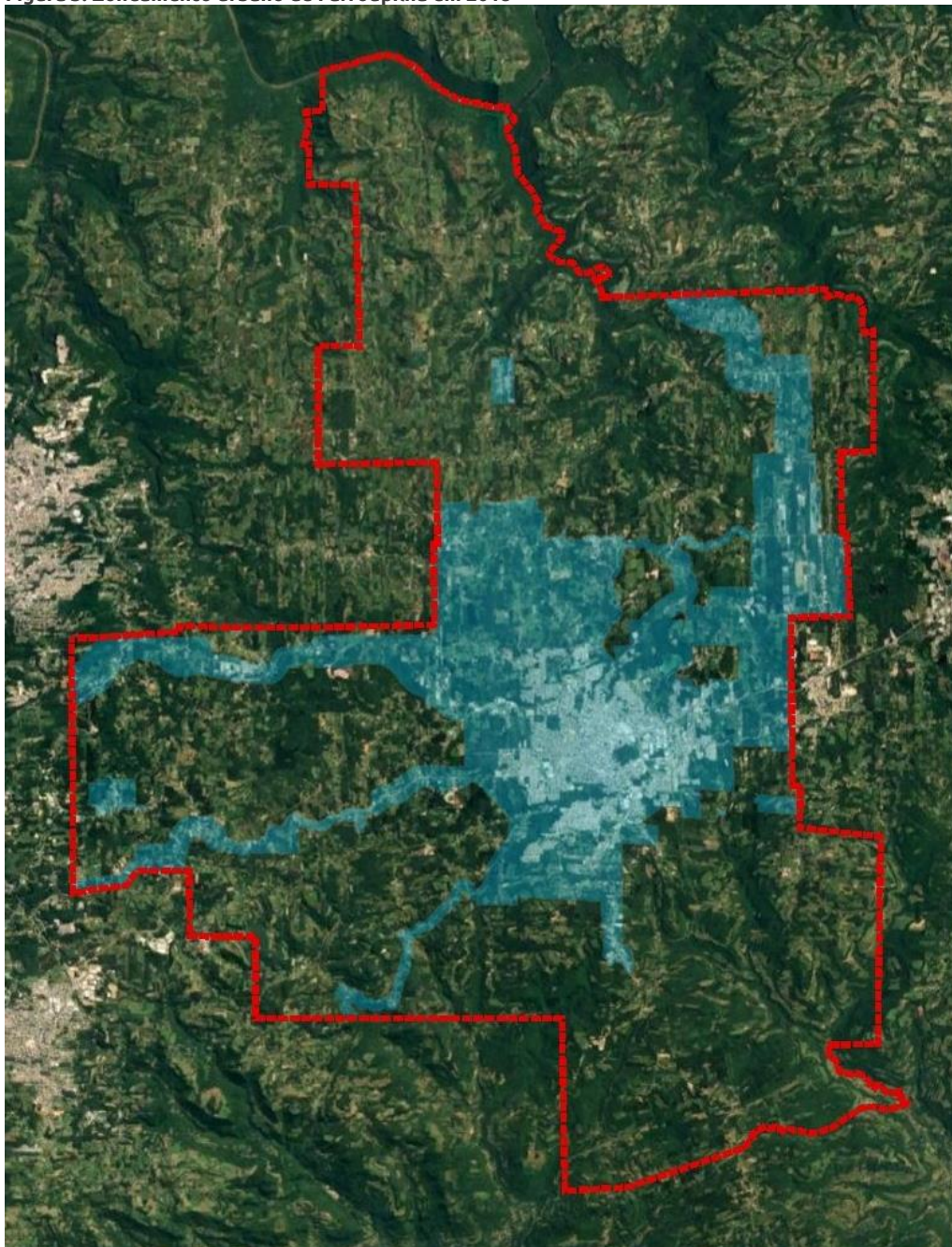
2018 (Figura 3). As áreas demarcadas pela cor amarela no mapa de 2015 e pela cor azul no mapa de 2018, ilustram a diferença dos limites da área urbana nos respectivos anos. A linha vermelha representa o limite do município e as áreas sem demarcação dentro deste limite são referentes à zona rural.

Figura 2: Zoneamento urbano de Farroupilha em 2015



Fonte: Geo Farroupilha.

Figura 3: Zoneamento urbano de Farroupilha em 2018



Fonte: Geo Farroupilha.

Em ambos os mapas é possível observar algumas demarcações de forma linear, estas áreas se tratam de corredores viários, com zoneamentos urbanos que tangenciam as rodovias que cortam o município. Nota-se também, que tanto em 2015 como em 2018 já existiam áreas urbanas isoladas, contudo, elas se tratavam de sedes distritais, provenientes de um desenvolvimento urbano espontâneo.

Pelas configurações cartográficas apresentadas, tem-se em dados numéricos a área territorial de 361.341km² como sendo a área total do município de Farroupilha (IBGE,2022).

Os perímetros urbanos dos anos de 2015 e 2018 perfaziam, respectivamente, as áreas de 47.633km² e 64.560km² (Farroupilha, 2015; Farroupilha, 2018). Portanto, a área do perímetro urbano passou 13% para 18% da área territorial total do município. Nos planos diretores de 2015 e 2018, com exceção das áreas de preservação ambiental, cultural ou paisagística e áreas interesse especial, o zoneamento rural e o zoneamento urbano que substituiu a área rural em 2018, representavam os menores índices no município, conforme segue (Farroupilha, 2015; Farroupilha 2018):

- Rural: Zona Ambiental J - ZAJ: caracteriza-se principalmente pela atividade de caráter rural, como extração, cultivo, criação, silagem e beneficiamento de matéria prima e demais atividades.
 - Taxa de ocupação: 20%
 - Índice de aproveitamento: 0,5
 - Recuo de ajardinamento: 5m
- Mista 2: Zona Ambiental E - ZAE: caracteriza-se principalmente pelo uso residencial de baixa densidade, valorizando a paisagem urbana e integrando os demais usos.
 - Taxa de ocupação: 65%
 - Índice de aproveitamento: 1,5
 - Recuo de ajardinamento: 4m

Diferente destes, o Zoneamento Ambiental A (ZAA), que se localizava no centro da cidade, este zoneamento incentivava o uso mais intensivo do solo. O ZAA, possuía as seguintes características.

- Centro Urbano: Zona Ambiental A - ZAA: caracteriza-se pela zona do centro urbano da sede municipal, onde se verificam usos diversos
 - Taxa de ocupação: 80% e 65% a partir do terceiro pavimento;
 - Índice de aproveitamento: 5,0.
 - Recuo de ajardinamento: Isento

No que tange a Taxa de Permeabilidade (TP), o art.77 da lei fixava um percentual único de 10% de área permeável em relação a área do lote. Cabe destacar que o limite de altura era aplicado apenas em divisas, conforme o zoneamento, ou em áreas especiais. Ou seja, o limite de altura era inexistente. Em 2024, com a aprovação de um novo plano diretor, a cidade passou a ter um controle no limite de altura. Ainda, o PDDTI possibilitava a compra de índices construtivos através da outorga onerosa do direito de construir. Assim, o índice de aproveitamento era passível de ampliação em até 25% na ZAA e, em até 50% na ZAE, além da possibilidade de aplicação nos outros zoneamentos urbanos que não serão analisados neste trabalho. Logo, pressupõe-se que o PDDTI aprovado em 2015 incentivava o uso do solo

intensivo ao mesmo tempo que possuía uma considerável fração de área urbana não urbanizada, possibilitando também o uso do solo extensivo. Através da ampliação do mapa da área urbana em 2015 (figura 4), é possível identificar, com a imagem de satélite atualizada, a existência de vazios urbanos.

Figura 4: Ampliação do zoneamento urbano de Farroupilha em 2015



Fonte: Geo Farroupilha.

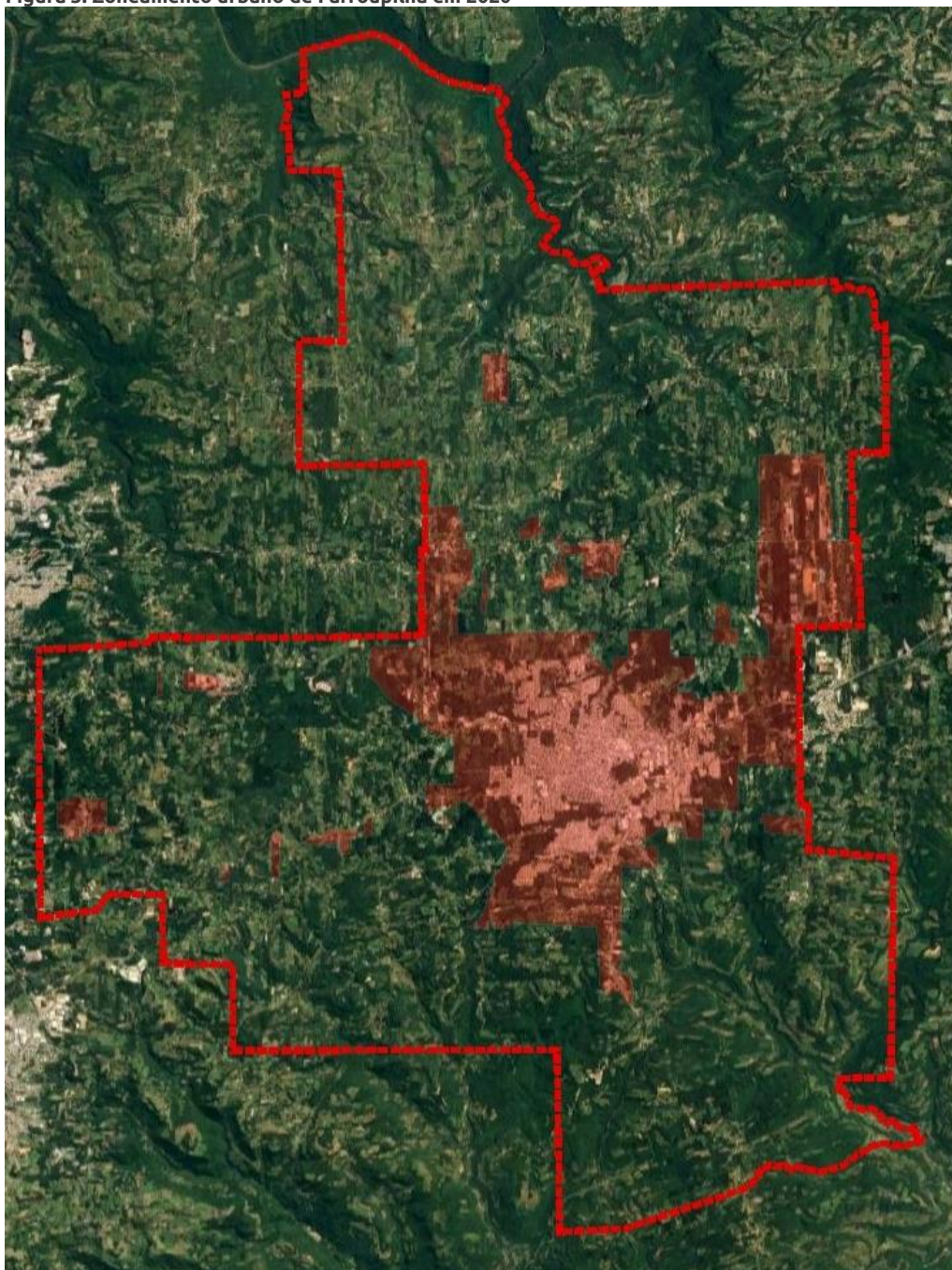
A alteração da lei no ano de 2018 acentuou mais ainda essa ocupação extensiva na regulação do uso do solo, mantendo a ocupação intensiva nas áreas centrais. Segundo (Sposito, 2009, p.03) “o aumento da oferta de novos lotes urbanos, cada vez mais distantes, reflete o ritmo mais acelerado com que essa de produção de novos espaços realiza-se comparativamente à evolução do crescimento demográfico.” Nesta lógica, ao analisar os dados demográficos do município, observa-se que, de fato, há um crescimento populacional. Segundo o IBGE (2022) a população farroupilhense é estimada em 70.286 habitantes. No censo realizado anteriormente, a população era de 63.635 habitantes (IBGE, 2010). Ou seja, houve um aumento populacional de 6.651 habitantes, representando um crescimento de 10,45% da população entre os anos de 2010 e 2022. Se considerarmos os habitantes deste crescimento populacional em comparação com a diferença da área urbana entre os anos de 2015 e 2018, que foi de 18.085km², temos uma ampliação de 2,72km² para cada novo habitante. Segundo IBGE (2022), a densidade demográfica do município é de 194,51hab/km².

Nos dados do censo de 2010 a densidade era de 176,57hab/km² (IBGE, 2010). Pode-se deduzir que a expansão urbana não foi realizada proporcionalmente à demanda populacional da cidade.

No ano de 2020, em virtude de diversas inconformidades no que diz respeito a ampliação do perímetro urbano e às atividades rurais que eram exercidas dentro do mesmo, a Lei 4.618/2020 (Farroupilha, 2020) reverteu a área de expansão urbana de 2018. Ao reduzir o perímetro urbano, foram mantidas algumas áreas isoladas de zoneamento urbano em meio ao zoneamento rural, viabilizando assim a implantação de loteamentos que tinham seus projetos em tramitação no poder público, estes loteamentos eram provenientes de cooperativas habitacionais. De acordo com os registros da Audiência Pública (CONCIDADE, 2020) referente a reversão do perímetro urbano, houve um forte apelo dos associados das cooperativas para a manutenção destas áreas urbanas isoladas, apesar dos estudos técnicos e das manifestações contrárias, que se preocupavam com a oneração em infraestrutura e com os conflitos futuros entre as ocupações urbano e rural. Nas manifestações registradas na ata da audiência pública, também ficou evidente a finalidade da expansão urbana de 2018. No discurso de um representante de cooperativa, foi afirmado que: “no passado a gente esteve junto a Prefeitura Municipal de Farroupilha e juntos nós achamos melhor que a cidade deveria crescer na região norte” (CONCIDADE, 2020).

Por fim como resultado do processo de alteração da lei, o perímetro urbano foi reduzido mantendo as áreas destinadas aos loteamentos das cooperativas. Assim, a cidade de Farroupilha passou a ter a configuração urbana apresentada no mapa da figura 5. A demarcação com a cor vermelha, indica as áreas urbanas do município conforme a Lei 4.618/2020 (Farroupilha, 2020).

Figura 5: Zoneamento urbano de Farroupilha em 2020



Fonte: Geo Farroupilha.

Na alteração de 2020 os corredores viários localizados fora do perímetro urbano também se tornaram área rural, sendo denominados como “Corredor Rodoviário Rural” (Farroupilha, 2020), portando não há zoneamentos lineares como nos mapas de 2015 e 2018. Porém, as áreas urbanas isoladas aumentaram consideravelmente.

Compreende-se que esta urbanização em áreas distantes da malha urbana acarreta muitas consequências, segundo (Mocci, Leonelli, 2021, p. 66), “a infraestrutura se torna mais onerosa à medida que processos de segregação socioespacial se intensificam e danos ambientais irreversíveis são cometidos”. O cenário do crescimento desordenado não pode

ser atribuído unicamente em virtude da cidade informal. A cidade formal, quando concebida sem o planejamento adequado, pode trazer problemas urbanos maiores que os problemas derivados da informalidade, ou até mesmo incentivá-la. Segundo Mocci e Leonelli (2021), a existência de uma lei urbana não assegura que os problemas decorrentes da urbanização, como oneração com infraestrutura, segregação socioespacial e danos ao meio ambiente, ocorram. Assim, as autoras questionam:

Por que as cidades brasileiras continuam a apresentar aparente caos na expansão urbana horizontal, certa desordem, descontrole, se o planejamento urbano está posto no nível de poder público mais próximo à sociedade civil? (Mocci, Leonelli, 2021)

Ou seja, os instrumentos de regulação do uso do solo não são essencialmente a solução para os problemas urbanos, “a legislação urbana é o principal instrumento de controle no processo de uso e ocupação do solo. No entanto, esse instrumento, de competência do governo municipal, nem sempre se mostra eficiente” (Lima; Lopes; Façanha, 2019). Ainda, sabe-se que este fenômeno não é exclusividade do *locus* deste trabalho, Santoro (2012), ao investigar o “crescimento urbano horizontal”:

(...) admite a recorrência do processo de expansão urbana, e aponta para a necessidade de planejá-la de forma a evitar que aconteçam prejuízos urbano ambientais e sociais, distribuindo de forma justa os ônus e benefícios da urbanização, evitando processos especulativos tão tradicionais na mudança de uso rural para urbano, e construindo ex-ante projetos urbanos que sejam pedaços de cidade, com uma urbanização completa (Santoro, 2012, p.342).

A autora aponta que historicamente a política econômica é um fator importante nas expansões das cidades, mostrando a importância de regramentos que sejam responsáveis pelo controle da especulação imobiliária. O Estatuto da Cidade, que regulamenta a atuação dos municípios no que tange a regulação do uso solo, possuía maiores restrições acerca da expansão urbana no seu Projeto de Lei, porém os artigos referentes a mesma foram excluídos.

Perdeu-se uma oportunidade do Estado, de forma democrática, inserir o tema do planejamento das áreas de expansão urbana e de transformação dos planos em planos que efetivamente incidissem sobre o crescimento urbano, fugindo da possibilidade de ser apenas um plano-discurso” (Santoro, 2012, p.333).

AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS E A ESTRUTURA URBANA

A configuração territorial compacta e difusa é, segundo Abramo (2007), uma consequência do “retorno da mão inoxidável do mercado”, o autor argumenta que tanto o mercado formal como o mercado informal do solo urbano, são responsáveis por dinâmicas comerciais que se retroalimentam e promovem polaridades na estrutura das cidades. Como visto, a expansão urbana da cidade de Farroupilha possibilitou a implantação de loteamentos em áreas distantes da malha urbana, um dos fatores para a escolha destas áreas pode ser o baixo custo em virtude de seu afastamento. Desta forma, ao relacionar o mercado como um

ator importante nas dinâmicas territoriais, observa-se também a possibilidade de novas formatações do mercado, “uma alternativa viável seria a formação de cooperativas habitacionais com o objetivo de atuarem como incorporadoras imobiliárias. A combinação da legislação cooperativista com a Lei de incorporação imobiliária abre claramente essa possibilidade” (Roncato; Roncato; De Andrade, 2021, p. 11700)

As cooperativas habitacionais são sociedades de natureza jurídica. A Lei 5.764/1971 (Brasil, 1971), que “define a política nacional de cooperativismo e institui o regime jurídico das sociedades cooperativas”, determina em seu artigo 3º que:

Celebram contrato de sociedade cooperativa as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum, sem objetivo de lucro (Brasil, 1971).

Apesar de serem legalmente compreendidas como uma natureza jurídica de sociedade simples, o art. 4º da Lei 5.764/1971 (Brasil, 1971) indica características que distinguem claramente as cooperativas das demais sociedades jurídicas, especialmente no que tange a forma, a constituição e ao exercício das atividades. Ademais, o texto da lei não relaciona as cooperativas ao assistencialismo, porém “nota-se que o princípio implícito no pensamento conceitual da política nacional de cooperativismo é o princípio da solidariedade, com o apoio do ente público” (Roncato; Roncato; De Andrade, 2021), ou seja, uma vinculação de cooperativas habitacionais a um viés social.

As cooperativas habitacionais apuradas neste trabalho totalizam 17 registros com situação cadastral ativa na Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios (Redesim). Destaca-se que em todo o estado do Rio Grande do Sul, são contabilizadas 192 cooperativas habitacionais com situação cadastral ativa (Redesim, s/data). Ao consultar os dados jurídicos destas sociedades, observou-se o emprego constante das seguintes Classificações Nacionais de Atividades Econômicas (CNAEs):

94.30-8-00 - Atividades de associações de defesa de direitos sociais

Esta subclasse compreende: as atividades de associações que são criadas para atuar em causas de caráter social, tais como a defesa dos direitos humanos, defesa do meio ambiente, defesa das minorias étnicas, etc.

94.93-6-00 - Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte

Esta subclasse compreende: as atividades de associações com objetivos dominantes nas áreas culturais e artísticas, como:

- os clubes literários, de cinema e de fotografia
- as associações de música, de arte
- as demais organizações associativas ligadas à cultura e à arte, como as de artesanato, de colecionadores, carnavalescas, etc (IBGE, s/data).

Com base nas classificações ora expostas, é possível verificar o caráter solidário na constituição destas sociedades jurídicas. Esta característica também é evidenciada nas ações de marketing de algumas cooperativas de Farroupilha. As cooperativas que possuem mais visibilidade na cidade, são associadas a um Núcleo Cooperativista Habitacional (NUCHAFAR), este núcleo é uma organização que concentra atualmente dez cooperativas habitacionais de Farroupilha e busca de agilizar os processos (NUCHAFAR, s/data), tendo em vista que todas as prestações de serviços das cooperativas se concentram nas mesmas empresas. As figuras 6 e 7 demonstram algumas ações de marketing para divulgação destas cooperativas.

Figura 6: Matéria sobre entrevista com representantes das cooperativas

Nuchafar: Maior empreendedor imobiliário faz investimentos milionários em 10 cooperativas de Farroupilha

16/12/2023 - ATUALIZADO EM 05/01/2024 ÀS 09:49

Fonte: Espaço FM

Figura 7: Divulgação o das cooperativas em jornal

Cidade Últimas Notícias

Foco no crescimento das cooperativas habitacionais

União com o propósito de tornar realidade o sonho da casa própria. Esse é o objetivo dos associados das cooperativas que integram o Núcleo Cooperativista Habitacional, NUCHAFAR, que mantém a motivação inicial e vem dando seguimento aos projetos e sonhos!

dezembro 24, 2021 O Farroupilha

Fonte: Jornal o Farroupilha

É perceptível que as cooperativas habitacionais se apresentam como uma alternativa à ausência do Estado, no que tange os problemas relativos à falta de habitação social no território urbano. Todavia, essas cooperativas ainda podem recorrer ao poder público para a consolidação dos seus empreendimentos. No caso de Farroupilha o primeiro auxílio do poder público ocorreu através da alteração no ordenamento territorial. Com a materialização de alguns loteamentos, nota-se um segundo movimento, a busca de auxílio por infraestrutura. Numa apresentação do NUCHAFAR aos vereadores da cidade, o presidente do núcleo cooperativista fez menção à um auxílio para a pavimentação das estradas que dão acesso às cooperativas, já que grande parte são estradas de terra: “É muito interessante ali na frente, senhores vereadores, de repente, uma lei do município. Mexer com alguma coisa, pra pelo menos ajudar as cooperativas a fazer o seu entorno e a chegadas das cooperativas” (Câmara de vereadores de Farroupilha, 2023).

Essa dinâmica de autonomia dependente das cooperativas habitacionais, ou seja, uma independência na formação das sociedades e consolidação dos loteamentos, instrumentalizando o Estado para outras necessidades, é uma característica do neoliberalismo. Assim, explora-se a concepção destas sociedades jurídicas como uma das consequências da racionalidade neoliberal. A definição do neoliberalismo como uma racionalidade é apresentada por Dardot e Laval (2016), os autores defendem que, seguindo princípios da concorrência, o neoliberalismo está enraizado em diversas esferas da sociedade, interferindo inclusive, no desenvolvimento da forma de pensar dos indivíduos. “O novo governo dos homens penetra até em seu pensamento, acompanha, orienta, estimula, educa esse pensamento” (Dardot e Laval 2016, p. 325). Desse modo, estimula-se uma subjetividade de autogoverno, ou seja, o sujeito neoliberal se torna “empreendedor de si mesmo”, responsável por todas as suas escolhas e condutas, sucessos e fracassos, uma suposta liberdade que acaba enjaulando o sujeito nas mais diversas doenças da atualidade, relacionadas à mente e a alma. Esta responsabilidade individual também se aplica no âmbito da propriedade privada, desta forma a habitação emerge com o discurso de um meio democrático do direito à propriedade na cidade neoliberal.

Assim, a autoexploração, o tão em voga empresariamento de si mesmo, as “uberizações” diversas do mundo e em particular no Brasil têm levado a relações socioespaciais extremamente deletérias; a sociedade salarial é confrontada e se difunde por toda parte a luta de todos contra todos, em que cada um procura, aparentemente, seu próprio interesse e seu “direito de propriedade individual”, mesmo que seja para se endividar por muitos anos com empréstimos imobiliários ou na compra de lotes nas periferias, que são objeto de extorsão por parte de controladores de terras urbanas (Zanotelli, 2021, p. 5)

Portanto, ao traçar este paralelo entre a racionalidade neoliberal e a formação de sociedades de natureza jurídica destinadas às cooperativas habitacionais, busca-se explicar esta correlação a partir de duas perspectivas:

NATUREZA DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS

Compreende-se a necessidade de auto-organização dos sujeitos no cooperativismo habitacional como a busca de uma ascensão social e material através da posse da propriedade privada, que no caso do objeto de estudo deste trabalho, são lotes. Paradoxalmente, as cooperativas habitacionais se apresentam como uma alternativa de fuga do mercado e dos seus altos valores imobiliários, porém está intrínseco na formação destas sociedades, uma ideologia a partir da lógica do mercado, a independência do neoliberalismo. Ainda, a atuação de cooperativas habitacionais como incorporadoras imobiliárias, comercializando espaços habitacionais com custos reduzidos podem, entre as diversas dificuldades do cooperativismo habitacional, fomentar “a formação especulativa do mercado imobiliário” (Roncato; Roncato; De Andrade Aguiar Filho, 2021). Em teoria:

As cooperativas habitacionais são modalidades de aquisição de propriedade familiar que propõe uma coletivização, ou seja, um grupo de pessoas com o objetivo comum de possuir um

imóvel residencial se cooperam para diminuir os custos com aquisição do terreno, formação de infraestrutura urbana, construção, regularização fundiária, aquisição de material de construção. Como opera-se por um fator de “compra” coletiva, dentro do sistema de cooperativa uma residência poderá ser adquirida por um valor de até 50% (cinquenta por cento) mais baixo se comparado com uma aquisição normal, isso sem considerar juros e serviço de dívida em uma instituição financeira (Roncato; Roncato; De Andrade Aguiar Filho, 2021)

AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS E A ATUAÇÃO DO ESTADO

Com a ideia de “individualização do destino”, o indivíduo assume uma responsabilidade ilimitada em todas as escolhas de sua vida, onde “todos os domínios da existência são da competência da gestão de si” (Dardot; Laval, 2016, p. 345). Desta forma:

À medida que o aspecto econômico invade a vida dos sujeitos, eles são estimulados a buscar as melhores escolas, os melhores hospitais privados etc.; colocam-se gradualmente em concorrência serviços que antes eram de domínio de governo do Estado, os indivíduos reagem às variáveis do meio, ou seja, começam a competir pelos melhores lugares, pelas melhores localizações, pelas melhores escolas, pelos melhores planos de saúde. Todos entram na lógica da concorrência, mesmo que não tenham consciência de que o fazem pela lógica do meio (Zanotelli, 2021, p.11).

Consequentemente, o Estado passa a ter um novo papel, ele é instrumentalizado para favorecer a normalização e a forma de controle pertinentes ao neoliberalismo, se tornando um dispositivo desta racionalidade. Logo, diferente do que se acredita, o Estado não é dispensável. “O que se assiste no laboratório do Brasil é exatamente uma ordem neoliberal estimulando um Estado ultrarrepresor” (Zanotelli, 2021, p. 9).

Assim, compreende-se este novo papel do poder público na relação com as cooperativas, segundo a dinâmica referenciada por Gilles Pinson (2021), em sua teoria sobre o urbano. O autor indica uma nova atribuição do Estado ao proporcionar infraestrutura e políticas necessárias à movimentação do capital, através do ordenamento territorial e da disponibilização de equipamentos públicos. (Pinson apud. Roncato; Roncato; De Andrade Aguiar Filho, 2021). No caso da expansão urbana do município de Farroupilha, para viabilizar a implantação dos loteamentos das cooperativas habitacionais, houve inicialmente, a colaboração do Estado ao ampliar o perímetro urbano. Como referido, este apoio do poder público ainda poderá ser maior, a partir da materialização destes loteamentos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim como todos os aspectos da vida dos indivíduos, o neoliberalismo afeta consideravelmente a estrutura das cidades. Concomitantemente, esta racionalidade utiliza o território para a manutenção e o fortalecimento desta lógica de mercado, numa constante retroalimentação. Ainda, a configuração territorial das cidades se apresenta como um produto das relações de mercado. Estas relações são conduzidas por sujeitos que também são resultados de uma construção de pensamentos e ideologias segundo a da lógica neoliberal.

Com o objeto de estudo deste trabalho, buscou-se explicitar esta dinâmica na cidade em análise. Assim, as cooperativas habitacionais emergem como uma decorrência do neoliberalismo e as suas atuações, em conjunto com o Estado, como agentes da cidade neoliberal. O produto desta dinâmica, no caso de Farroupilha, foi uma cidade fragmentada que ao mesmo tempo que incentiva uma ocupação intensa na área central, promove o espraiamento do tecido urbano. É inegável que esta configuração territorial acarreta impactos no que tange a oneração do poder público com infraestrutura urbana e serviços, além dos impactos ambientais. Outra consequência são os conflitos em decorrência da proximidade entre as atividades urbana e rural.

Quando analisada sobre a ótica do planejamento urbano, tendo em vista a definição proposta da cidade COM-FUSA de Abramo, sobre o crescimento compacto e ao mesmo tempo difuso, é necessário considerar a problemática da segregação socioespacial e da mobilidade urbana. Pois com uma breve análise de geoprocessamento, sobre as técnicas de abordagem de centralidades e acessibilidades, podem evidenciar as dificuldades que corroboram com a necessidade do acompanhamento local e espacial. Visto que as conclusões só poderão ser concretas e embasadas nas conceituações do espalhamento urbano, após a materialização destes loteamentos e desdobramentos legais, ao mesmo tempo uma análise geoprocessada com ênfase nas centralidades pode sugerir pontos de conflito. Desta forma, é de extrema importância a continuidade desta pesquisa, visando a obtenção de dados concretos partindo da consolidação das moradias em áreas distantes da malha urbana considerando que, diferentemente de algumas políticas públicas, a migração para estas áreas foi reivindicada pelos próprios futuros moradores.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas.** Revista Brasileira de estudos urbanos e regionais, v. 9, n. 2, p. 25-25, 2007.

BRASIL. **Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.** Define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime político das sociedades cooperativas. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5764.htm>. Acesso em: 12/02/2024.

BRANCO, Maria L Castello. **Cidades Médias no Brasil.** In: Eliseu S. Sposito et al: Cidades Médias: produção do espaço, São Paulo: Expressão Popular, pp.245-271, 2006.

CÂMARA. Vereadores de Farroupilha. **Sessão Ordinária. 27/03/2023.** Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=sXn2uBDjd_o&t=1091s> Acesso em: 14/03/2024.

CONCIDADE. Farroupilha. **Ata nº 36, da audiência pública para alteração e atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Farroupilha.** 26/06/2020. Livro de Atas, p. 98.

CORRÊA, Roberto. **Construindo o conceito de cidade média.** In: SPOSITO, Maria. Cidades médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. **A nova razão do mundo.** Boitempo editorial, 2017.

FARROUPILHA, **Lei nº 4.176, de 26 de novembro de 2015.** Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do Município de Farroupilha - PDDTI. Disponível em: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/acessos/consolida/lei/dOTsLDfcl1u6dxMI.html>. Acesso em: 03 de maio de 2024.

FARROUPILHA, **Lei nº 4.469, de 29 de novembro de 2018.** Altera as Leis Municipais nº 4.144, de 26-8-2015; nº 4.176, de 26-11-2015, e nº 4.191, de 9-12-2015. Disponível em: <<https://leis.farroupilha.rs.gov.br/acessos/lei/2VeWRcOtjSijVdF.html>>. Acesso em: 03 de maio de 2024.

FARROUPILHA, **Lei nº 4.618, de 27 de agosto de 2020.** Altera a Lei Municipal nº 4.176, de 26-11-2015. Disponível em: <<https://leis.farroupilha.rs.gov.br/acessos/lei/orWqXwhqFS1n4Rz.html#:~:text=1%C2%BA%20A%20Lei%20Municipal%20n%C2%BA,%2C%20ZA5%2C%20ZA6%20e%20ZA7>>. Acesso em: 03 de maio de 2024.

GEOFARROUPILHA. **Mapa Interativo.** [s/data]. Disponível em: <https://geo.farroupilha.rs.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=54c40997eec04cc89709f5e22d608072> Acesso: em 03/05/2024.

IBGE. **Comissão Nacional de Classificação.** [s/data]. Disponível em: <<https://concla.ibge.gov.br/busca-online-cnae.html>>. Acesso em: 14/02/2024.

IBGE. **Cidades: informações sobre a cidade de Farroupilha** [2010]. Rio de Janeiro: IBGE. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/farroupilha/panorama>>. Acesso em: 03/05/2024.

IBGE. **Cidades: informações sobre a cidade de Farroupilha** [2022]. Rio de Janeiro: IBGE. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/farroupilha/panorama>>. Acesso em: 03/05/2024.

LIMA, Silvia Maria Santana Andrade; LOPES, Wilza Gomes Reis; FAÇANHA, Antônio Cardoso. **Desafios do planejamento urbano na expansão das cidades: entre planos e realidade.** Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 11, p. e20180037, 2019.

MELO, Ricardo Henryque Reginato Quevedo. et al. **Estudo de caso da ciclovia de uma cidade de médio porte, utilizando a ISO 37120:2014.** Braz. Ap. Sci. Rev., Curitiba, v. 2, n. 4, p. 1232-1246, 2018.

MOCCI, Maria Angélica; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **Expansão urbana na legislação urbana brasileira: uma revisão temporal.** Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU, p. 61-80, 2021.

NUCHAFAR. **O que é o núcleo?** [s/data]. Disponível em: <<https://www.nucleodascooperativas.com/>>. Acesso em: 27/03/2024.

O FARROUPILHA. **Foco no Crescimento das Cooperativas Habitacionais.** 24/12/2021. Disponível em < <https://www.ofarroupilha.com.br/cidade/foco-no-crescimento-das-cooperativas-habitacionais/> >. Acesso em 20/03/2024.

REDESIM. **Consulta pública de CNPJ.** [s/data]. Disponível em: <<https://consultacnpj.redesim.gov.br/>>. Acesso em: 14/02/2024.

RONCATO, Bruna Silveira; RONCATO, Onofre; DE ANDRADE AGUIAR FILHO, Valfredo. **Cooperativas habitacionais como incorporadoras imobiliárias: um estudo a partir da estrutura normativa brasileira.** Brazilian Journal of Development, v. 7, n. 1, p. 11690-11701, 2021.

SANTORO, Paula Freire. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas.** 2012. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

SPAÇO FM. Nuchafar: **Maior empreendedor imobiliário faz investimentos milionários em 10 cooperativas de farroupilha.** 16/12/2023. Disponível em: <<https://spacofm.com.br/nuchafar-maior-empreendedor-imobiliario-faz-investimentos-milionarios-em-10-cooperativas-de-farroupilha/>>. Acesso em: 27/03/2024.

SPOSITO, Maria. **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas.** Sobre dispersão urbana, p. 38-54, 2009.

ZANOTELLI, Cláudio Luiz. **A cidade neoliberal no Brasil de uma perspectiva foucaultiana.** GEOUSP, v. 25, p. e172194, 2021.