

**UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ**  
**GUILHERME RODRIGUES DA ROCHA NOGUEIRA**

**DÉFICIT HABITACIONAL CAUSADO PELA URBANIZAÇÃO  
ACCELERADA NA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

**Taubaté – SP**

**2023**

**UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ**  
**GUILHERME RODRIGUES DA ROCHA NOGUEIRA**

**DÉFICIT HABITACIONAL CAUSADO PELA URBANIZAÇÃO  
ACCELERADA NA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**

Trabalho de Graduação, modalidade de Trabalho de Graduação apresentado ao Departamento de Gestão e Negócios da Universidade de Taubaté para obtenção do Título de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador (a): Prof. Marco Aurélio Vallim Reis da Silva

**Taubaté – SP**

**2023**

**GUILHERME RODRIGUES DA ROCHA NOGUEIRA**

**DÉFICIT HABITACIONAL CAUSADO PELA URBANIZAÇÃO  
ACCELERADA NA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP.**

Trabalho de Graduação, modalidade de Trabalho  
de Graduação ao Departamento de Gestão e Negócios da  
Universidade de Taubaté para obtenção do Título de  
Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador (a): Prof. Marco Aurélio Vallim Reis da Silva

Data: \_\_\_\_\_

Resultado: \_\_\_\_\_

**COMISSÃO JULGADORA**

Prof. \_\_\_\_\_ Universidade de Taubaté

Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. \_\_\_\_\_ Universidade de Taubaté

Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. \_\_\_\_\_ Universidade de Taubaté

Assinatura \_\_\_\_\_

**SIBi – Sistema Integrado de Bibliotecas / UNITAU**

N778d Nogueira, Guilherme Rodrigues da Rocha  
Déficit habitacional causado pela urbanização acelerada na cidade de São José dos Campos - SP. / Guilherme Rodrigues da Rocha Nogueira - 2023.  
53 f. : il.

Monografia (graduação) - Universidade de Taubaté, Departamento de Gestão e Negócios, Taubaté, 2023.

Orientação: Prof. Me. Marco Aurélio Vallim Reis da Silva - Departamento de Gestão e Negócios.

1. Políticas públicas. 2. Condições econômicas. 3. Urbanização. I. Título.

CDD- 330.981

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente duas pessoas muito importantes em minha vida e que me ajudaram constantemente nesse trabalho, minha namorada e companheira Marina Naresi que me apoia todos os dias, me dá forças para continuar e buscar meus sonhos, e um rapaz que considero uma das pessoas mais inteligentes que conheço que é o Mestre Benedito Botan, que atualmente está em Valência cursando seu tão sonhado Doutorado, ele me ajudou a dar início ao TG e sempre que tenho dúvidas me orienta, uma pessoa muito especial para mim.

Aos professores que me orientaram durante esse processo que foram os Mestres Marco Aurélio Vallim Reis Da Silva, Vilma Da Silva Santos e Odir Cantanhede Guarnieri.

Aos meus pais, irmã, cunhado e sobrinho, pessoas que considero minha família, são minha base e formaram o homem que sou hoje.

Aos meus amigos, que me fazem acreditar cada dia mais que tudo é possível, só é preciso tentar e persistir.

E finalmente, à instituição Universidade de Taubaté que me formou como economista com sua excelência de ensino tendo aulas com professores renomados em suas áreas.

Todos foram peças chaves para minha graduação e hoje dedico esse trabalho a todos eles.

“Não é possível agradar todo mundo e não faz sentido tentar ser outra pessoa que esperam de você. Para mim, é importante ser quem eu sou, não apenas diferente, mas ser o mais autêntico que eu puder”. (JOSEP GUARDIOLA)

## RESUMO

No início do século XX, o crescimento industrial ocorrido nas regiões de São Paulo e Rio de Janeiro fomentou a urbanização acelerada e atraiu migrantes, sendo a maioria do êxodo rural. Isso levou ao aumento da procura por habitação e necessidade de infraestrutura nos municípios paulistas, criando um desequilíbrio entre oferta e demanda por imóveis. Conseqüentemente, o município de São José dos Campos também passou por esse processo, principalmente nas décadas de 1950 e 1960, causado por um grande impulso às indústrias: a Rodovia presidente Dutra (1951) ligando as grandes metrópoles do Rio de Janeiro e São Paulo; O CTA, Centro Técnico Aeronáutico, atualmente, aeroespacial, o ITA e o INPE (1961). A população na busca por um emprego melhor, dada a insegurança e a instabilidade que a vida no campo proporcionava elevou o número de pessoas para a cidade gerando um déficit habitacional. No Brasil, o ano de 2017, apresentou um déficit habitacional de 7,77 milhões de unidades, evidenciando a gravidade do problema. E São José dos Campos, mesmo tendo um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal muito alto (considerada em 2020 a 4ª melhor cidade para viver), com boas características sociais e econômicas, possui um grande volume de inadequação dos domicílios, isto é, um déficit qualitativo como resultado do crescimento da cidade e da distribuição dos atendimentos habitacionais em seus bairros periféricos. O trabalho objetivou entender as causas do déficit habitacional e explorar como a urbanização descontrolada incentiva a formação de comunidades em áreas de risco oriundas da falta de moradia para a população de baixa renda. Realizou pesquisa bibliográfica descritiva sobre o processo de migração dos trabalhadores do campo para as cidades, em decorrência da industrialização causando problemas habitacionais devido as moradias precárias demandando analisar a questão habitacional e as desigualdades. O município de São José dos Campos possui programas habitacionais, como os que baseiam-se na remoção da população das favelas para conjuntos habitacionais em áreas periféricas e o programa denominado Casa Joseense, entretanto, o mesmo não atinge a população necessitada, pois, o déficit habitacional, ou seja, a estimativa de deficiência de novas moradias frente às necessidades das famílias de São José dos Campos permanecem altas: em 1977 o número estimado de pessoas que residiam em favelas era de 3.643, saltando para 5.535 em 1979. Sequencialmente nos anos posteriores, como em 2014 que apresentou o déficit total segundo Censo 2010 era de 21.910 moradias, deste total 12.307 representam o déficit para as famílias de zero a três salários de renda. Concluiu-se que o município de São José dos Campos possui

uma política pública habitacional que ainda não atinge parte da sua população, contudo, ineficiente, fazendo com que a população desenvolvesse alternativas ao mercado imobiliário legal, ocupando favelas e criando bairros clandestinos na periferia da cidade.

**Palavras-chave:** Políticas Públicas. Déficit Habitacional. Urbanização.

## ABSTRACT

At the beginning of the 20th century, the industrial growth in the São Paulo and Rio de Janeiro regions fostered rapid urbanization and attracted migrants, most of whom were from rural areas. This led to an increased demand for housing and the need for infrastructure in the municipalities of São Paulo, creating an imbalance between the supply and demand for real estate. Consequently, the municipality of São José dos Campos also underwent this process, especially in the 1950s and 1960s, which saw a significant boost to industries: the President Dutra Highway (1951) connecting the major cities of Rio de Janeiro and São Paulo; the CTA, Aeronautical Technical Center, currently aerospace, ITA, and INPE (1961). The population, in search of better employment opportunities due to the insecurity and instability of rural life, increased the number of people in the city, resulting in a housing deficit. In Brazil, in the year 2017, there was a housing deficit of 7.77 million units, highlighting the seriousness of the problem. Despite having a very high Municipal Human Development Index, São José dos Campos was considered in 2020 as the 4th best city to live in, with good social and economic characteristics, but it has a large volume of inadequate housing, meaning a qualitative deficit as a result of the city's development and the distribution of housing services in its peripheral neighborhoods. The aim of this work was to understand the causes of the housing deficit and explore how uncontrolled urbanization encourages the formation of communities in high-risk areas due to the lack of housing for low-income populations. It involved descriptive bibliographic research on the migration process of rural workers to cities as a result of industrialization, causing housing problems due to precarious housing conditions, and the need to analyze the housing issue and inequalities. The municipality of São José dos Campos has housing programs, such as those based on relocating the population from slums to housing complexes in peripheral areas, and the program called "Casa Joseense." However, it does not reach the needy population because the housing deficit, i.e., the estimated deficiency of new housing compared to the needs of families in São José dos Campos, remains high. In 1977, the estimated number of people living in slums was 3,643, rising to 5,535 in 1979. In subsequent years, such as in 2014, which showed a total deficit according to the 2010 Census was 21,910 dwellings, of which 12,307 represent the deficit for families with zero to three salary incomes. It was concluded that the municipality of São José dos Campos has a housing public policy that still does not reach part of its population, i.e., it is inefficient, causing the

population to develop alternatives to the legal real estate market, occupying slums, and creating clandestine neighborhoods on the outskirts of the city.

**Keywords:** Public Policies. Housing Deficit. Urbanization.

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1- Evolução da taxa de inadimplência do SFH no período de 1980-1984 .....	29
Tabela 2- Faixas de renda e características do Programa Minha Casa, Minha Vida.....	33
Tabela 3- Sete formas de adquirir uma unidade habitacional do Programa:.....	34
Tabela 4 - Empreendimentos de habitação de interesse social.....	47
Tabela 5 - Vulnerabilidade Social São José dos Campos em cada década .....	49

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Taxa de crescimento populacional urbana e rural 1980-2020 – Elaborado pelo autor .....	23
Gráfico 2– Crescimento da população de São José dos Campos (1980-2020) – Elaborado pelo próprio autor .....	43

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Hierarquia no cálculo do Déficit Habitacional.....	26
Figura 2– Aspecto parcial da cidade de São José dos Campos (SP) – 1958.....	36
Figura 3 – Fábrica Johnson & Johnson em 1958.....	37
Figura 4 – Centro de Tecnologia de Aeronáutica, 1955 .....	38
Figura 5 – Localização de São José dos campos .....	39
Figura 6 - Organização territorial das áreas urbana, rural e dos distritos .....	40
Figura 7 - Crescimento urbano de São José dos Campos .....	42
Figura 8 - Mapa localizando os núcleos de favela em São José dos Campos – 1977 .....	45
Figura 9 - Mapa de infraestrutura loteamentos regularizados e irregulares .....	50

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1– Definição das variáveis nas estimativas da PNAD.....	24
Quadro 2 – População da cidade distribuída pelas regiões e distrito – Elaborado pelo próprio autor .....	40

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ABRAINCC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias  
BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento  
BNH - Banco Nacional de Habitação  
BPC - Benefício de Prestação Continuada  
CADMUT - Cadastro Nacional de Mutuários  
CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano  
CID - Classificação Estatística Internacional de Doenças e Problemas Relacionados com a Saúde  
CRI - Cartório de Registro de Imóveis  
CTA - Centro Técnico Aeroespacial  
DCTA - Departamento de Ciência e Tecnologia Aeroespacial  
DPP – Domicílios Particulares Permanentes  
EMHA - Empresa Municipal de Habitação  
FAR - Fundo de Arrendamento Residencial  
FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço  
FGV - Fundação Getúlio Vargas  
FHC – Fernando Henrique Cardoso  
FJP - Fundação João Pinheiro  
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social  
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IDHM - Índice de Desenvolvimento Humano Municipal  
IDGM – Índice de Desafio de Gestão  
IMP - Informações dos Municípios Paulistas.  
INPE - Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais  
ITA - Instituto Tecnológico de Aeronáutica  
MCMV – Minha Casa, Minha Vida  
ONGs – Organizações Não Governamentais  
Planasa - Plano Nacional de Saneamento  
PlanHab - Plano Nacional de Habitação  
PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida  
PMSJC – Prefeitura Municipal de São José dos Campos

PNH - Política Nacional de Habitação

PNHR - Programa Nacional de Habitação Rural

PNHU - Programa Nacional de Habitação Urbana

POF - Pesquisa de Orçamentos Familiares

RFSA - Rede Ferroviária Federal

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>17</b>
1.1 PROBLEMA.....	18
1.2 OBJETIVO DO TRABALHO .....	19
1.3 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO .....	19
1.4 IMPORTÂNCIA DO ESTUDO .....	19
1.5 METODOLOGIA .....	19
1.6 ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO .....	20
<b>2. REVISÃO DA LITERATURA.....</b>	<b>21</b>
2.1 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO .....	NO BRASIL21
2.1.1 URBANIZAÇÃO ACELERADA EM SÃO PAULO .....	21
2.2 DÉFICIT HABITACIONAL.....	23
2.3 POLÍTICAS PÚBLICAS .....	26
2.3.1 MINISTÉRIO DAS CIDADES .....	29
2.3.2 PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.....	31
2.4 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	35
2.4.1 ORIGENS E FUNDAÇÃO .....	35
2.4.2 – CARACTERÍSTICAS SOCIOESPACIAIS .....	38
2.4.3 CRESCIMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS .....	41
2.4.4 – POLÍTICAS PÚBLICAS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS .....	43
<b>3 RESULTADOS.....</b>	<b>48</b>
<b>4 POLÍTICAS PÚBLICAS INEFICIENTES.....</b>	<b>49</b>
<b>5 CONCLUSÕES .....</b>	<b>51</b>

## 1 INTRODUÇÃO

No início do século XX, principalmente nas regiões de São Paulo e Rio de Janeiro que se tornaram polos regionais, houve uma grande concentração de atividades industriais, o que atraiu a vinda de migrantes como mão de obra, a maioria de origem rural. Esse processo de disseminação do urbano é chamado de urbanização.

A urbanização gera uma necessidade de investimento em infraestrutura e equipamentos para o município em um curto espaço de tempo, tendo em vista que há um aumento populacional na cidade, essa movimentação gera um aumento de demanda por habitação, ou seja, há uma maior procura por uma moradia.

A demanda habitacional se torna um problema quando o ritmo de crescimento não é acompanhado pela oferta. Como na lei de oferta e demanda: quanto maior for a demanda por um bem em relação a sua oferta, os preços tendem a subir, o mesmo ocorre no mercado imobiliário, quanto maior a demanda por imóveis em relação a sua disponibilidade, maior o seu preço, causando uma inflação no mercado imobiliário.

Essa valorização no preço dos imóveis dificulta que a população de baixa renda adquira esse bem, a renda das famílias não aumentou proporcionalmente diante a essa situação, criando um problema de acesso à habitação.

Em 2017, o déficit habitacional no Brasil atingiu 7,77 milhões de moradias, conforme levantamento realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Suriano (2013, p.15) afirma que desde os primórdios a maioria dos trabalhadores que migraram do campo para a cidade, em decorrência da industrialização, tiveram acesso apenas a moradias precárias. Ao longo dos anos, foram se criando comunidades em zonas periféricas, muitas vezes também chamadas de áreas de risco por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica.

Dentro desse cenário, a cidade de São José dos Campos, objeto do presente estudo, localizada entre as duas mais importantes capitais do país, fácil acesso a portos e ferrovias, considerada a 5º melhor cidade para se viver e trabalhar no Brasil em 2021 - segundo um levantamento feito pela revista Exame que comparou 100 municípios brasileiro com base no IDGM (Índice de Desafio de Gestão), reunindo 15 indicadores em quatro áreas essenciais

para a qualidade de vida como Educação, Saúde, Segurança e Saneamento - sofre com a desigualdade social, principalmente quando o tema é Habitação.

O processo de industrialização de São José dos Campos começou quando, em 1950, foi instalado o Centro Técnico Aeroespacial (CTA) – hoje chamado de Departamento de Ciência e Tecnologia Aeroespacial (DCTA); Inauguração da Via Dutra em 1951, ligando as grandes metrópoles do Rio de Janeiro e São Paulo; o ITA e o INPE (1961), sendo que nas décadas seguintes, com o avanço da economia industrial, apresentou crescimento demográfico expressivo o qual também acelerou o processo de urbanização. Esse crescimento acelerado da cidade gerou uma demanda muito alta por moradia na cidade por conta do êxodo rural (migração da população rural para a zona urbana) e a migração de pessoas de outras regiões do país, enfim criando o Déficit Habitacional.

O município de São José dos Campos possui programas habitacionais, como os que baseiam-se na remoção da população das favelas para conjuntos habitacionais em áreas periféricas e o programa denominado Casa Joseense, entretanto, o mesmo não atinge a população necessitada, pois, o déficit habitacional, ou seja, a estimativa de deficiência de novas moradias frente às necessidades das famílias permanecem altas: em 1977 o número estimado de pessoas que residiam em favelas era de 3.643, saltando para 5.535 em 1979. Sequencialmente nos anos posteriores, como em 2014 que apresentou o déficit total segundo Censo 2010 era de 21.910 moradias, deste total 12.307 representam o déficit para as famílias de zero a três salários de renda. Concluiu-se que o município de São José dos Campos possui uma política pública habitacional que ainda não atinge parte da sua população, ou seja, ineficiente, fazendo com que a população desenvolvesse alternativas ao mercado

O presente trabalho visa utilizar a cidade de São José dos Campos como parâmetro para compreender o objeto de estudo em questão (Acesso à Habitação) analisando o processo de urbanização que o país e a cidade sofreram no início do século XX e as suas principais causas. Como solução analisaremos como poderia ser feita uma modificação nas políticas públicas para torná-las mais eficientes.

## **1.1 PROBLEMA**

Com base nas informações e contexto histórico apresentados, indaga-se sobre as principais causas representativas da urbanização acelerada que resultaram no aumento do déficit habitacional em São José dos Campos. Além disso, busca-se identificar possíveis

soluções para mitigar esse cenário. Seriam os programas sociais eficazes nesse contexto? Este estudo visa fornecer respostas fundamentadas a tais questionamentos.

## **1.2 OBJETIVO DO TRABALHO**

O objetivo central é analisar como a urbanização acelerada causou o Déficit habitacional e alastrou esse problema até os dias de hoje com a formação de favelas, zonas periféricas e a falta de um “teto” para muitas pessoas. Após o estudo da causa, será feita análises sobre as Políticas Públicas adotadas pelo governo de São José dos Campos e como elas poderiam se tornar mais eficientes.

## **1.3 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO**

Esse presente estudo limita-se no levantamento e análise das informações relacionadas a urbanização acelerada que no período das décadas de 1950 a 2020 que gerou um déficit habitacional na cidade de São José dos Campos.

## **1.4 IMPORTÂNCIA DO ESTUDO**

O estudo tem sua relevância por demonstrar as causas da construção de moradias em áreas de risco no município que geralmente são as áreas periféricas afastadas dos centros econômicos como consequência da falta de moradia para a população de baixa renda. Essas construções são bem características, normalmente construídas em montanhas expostas a desastres naturais como desabamentos e inundações. Contudo, ficam questionamentos sobre as raízes desse déficit habitacional e como poderia o governo achar uma solução neste contexto tendo conhecimento das causas.

## **1.5 METODOLOGIA**

Nesta seção, descreveremos a metodologia adotada para a pesquisa, incluindo o tipo de pesquisa, a população-alvo, a amostragem, os instrumentos de coleta de dados e a análise de dados.

**Tipo de Pesquisa:** O estudo adotará uma abordagem de pesquisa exploratória, que busca compreender as implicações do déficit habitacional causado pela urbanização acelerada em São José dos Campos.

**População-Alvo:** A população-alvo deste estudo é composta por residentes de São José dos Campos, especialmente aqueles que enfrentam desafios habitacionais devido à urbanização. O universo da pesquisa abrange a população que vivenciou o processo de urbanização acelerada na cidade, ao longo das décadas de 1950 a 2020.

**Análise de Dados:** Será realizada uma revisão abrangente da literatura existente sobre o tema, coletando dados de fontes confiáveis, como órgãos governamentais, instituições de pesquisa e organizações não governamentais (ONGs). Os dados secundários incluirão estatísticas, relatórios governamentais, estudos acadêmicos e outras fontes relevantes.

## **1.6 ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO**

O presente trabalho está dividido em 04 capítulos, sendo eles:

Capítulo 01, o qual foi feita a introdução acerca do déficit habitacional na cidade de São José dos Campos para apontar algumas questões sobre o tema e de que forma foi realizada a pesquisa, de onde foram extraídos os dados e o público-alvo.

Capítulo 02 é o referencial teórico, onde foram abordados diversos assuntos de forma holística para evidenciar o que estava sendo estudado e apresentar um conteúdo verídico e formal.

Capítulo 03 onde é apresentado os resultados obtidos sobre o estudo.

Capítulo 04 e último apresenta as considerações finais e um pouco da solução para o problema estabelecido.

## **2. REVISÃO DA LITERATURA**

### **2.1 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL**

De acordo com Betarelli Junior, Monte-Mór e Simões (2013), o processo de urbanização no Brasil, ao longo da história, está intrinsecamente relacionado às mudanças socioeconômicas e à reorganização do espaço urbano, principalmente durante o desenvolvimento do capitalismo urbano-industrial. A transformação das cidades em metrópoles e a configuração do tecido urbano no território são influenciadas por essas reestruturações (SOJA, *apud* BETARELLI JUNIOR, MONTE-MÓR E SIMÕES, 2013).

A sociedade urbano-industrial é definida como uma expressão do espaço social que é redefinido pela urbanização e estendido por todo o território por meio do tecido urbano. O processo de industrialização no Brasil desempenhou um papel fundamental na transformação das cidades em centros industriais (MAGALHÃES, *apud* BETARELLI JUNIOR; MONTE-MÓR; SIMÕES, 2013).

Segundo Lefebvre (1999), o urbanismo envolve a concentração de pessoas, atividades, riquezas, objetos e instrumentos nas cidades, que são invadidas pela indústria, levando à implosão de sua centralidade. As grandes cidades industriais se expandem para suas periferias, formando regiões metropolitanas para acomodar as necessidades de produção (MONTE-MÓR, *apud* BETARELLI JUNIOR; MONTE-MÓR; SIMÕES, 2013).

Outro aspecto relevante é o surgimento de um contramovimento interior no processo de urbanização, que gera uma diferenciação interna e local, compensando possíveis homogeneidades globais. O espaço urbano-regional guarda especificidades locais, mas também é influenciado pelos padrões da globalização (SOJA, *apud* BETARELLI JUNIOR; MONTE-MÓR; SIMÕES, 2013).

Portanto, o espaço urbano contemporâneo é caracterizado pela interação entre identidades locais e padrões globais, resultando em complexas combinações socioespaciais e identidades territoriais (LEFEBVRE, 1999). As centralidades do tecido urbano brasileiro, sejam elas hipercentros ou hinterlândias, não escapam dessa dinâmica (BETARELLI JUNIOR, MONTE-MÓR, & SIMÕES, 2013).

#### **2.1.1 URBANIZAÇÃO ACELERADA EM SÃO PAULO**

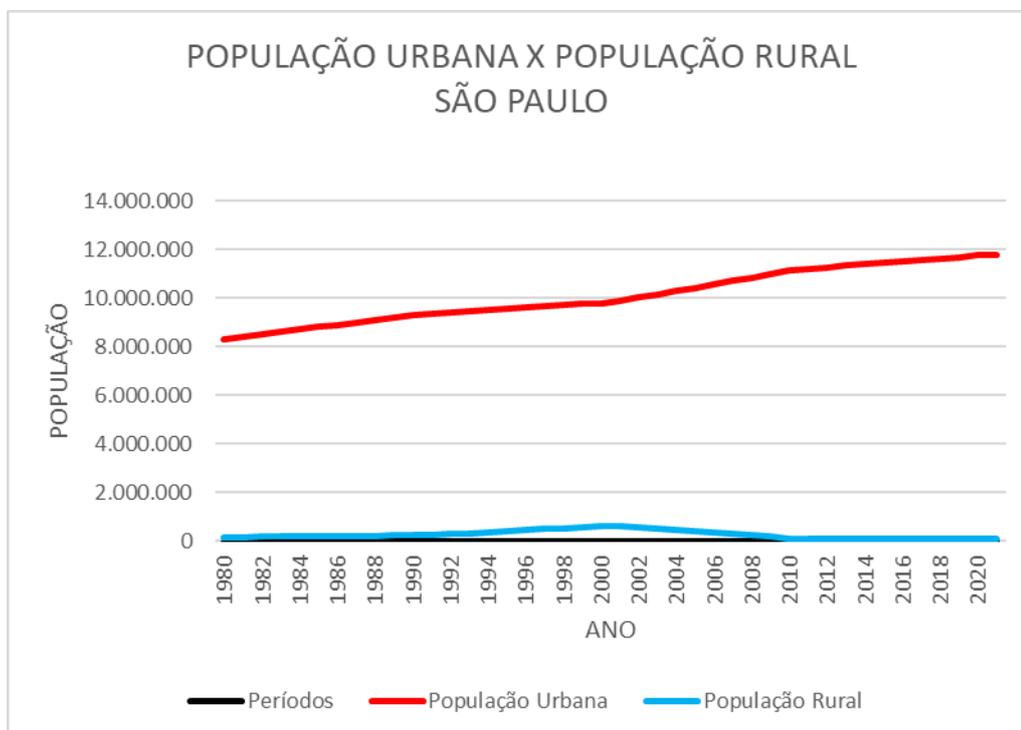
Em meados desse século, um país predominantemente agrário como o Brasil, transformou-se em um país virtualmente urbanizado. Em 1950, possuía uma população de 33 milhões de camponeses, sendo 19 milhões de habitantes nas cidades, ao passo que no início desse século tinha mesma população no “campo” e a população urbana sextuplicou para mais de 120 milhões (DEÁK; SCHIFFER, 1999).

A rapidez e a intensidade caracterizaram a urbanização no século passado, São Paulo já havia se tornado o símbolo e o epítome da urbanização no país (DEÁK E SCHIFFER, 1999, P.12), o geógrafo Juergen Langenbuch se referiu ao crescimento no período 1874-1920 da seguinte forma: “A evolução da cidade, de pequeno burgo de vinte mil habitantes a um aglomerado apreciável de meio milhão, em menos de cinquenta anos, constitui fenômeno deveras notável” (LANGENBUCH, *apud* DEÁK; SCHIFFER, 1999).

Segundo Betarelli Junior, Monte-Mór e Simões (2013), a industrialização e urbanização sempre estiveram articuladas, com a expansão da rede de cidades em São Paulo seguindo o processo de formação da indústria brasileira. A capital paulista, ao concentrar cada vez mais a produção industrial, se transformou no maior polo de atração de migrantes e na maior metrópole do país. O crescimento populacional anual acima da média nacional desde 1940 foi impulsionado em grande parte pelo desempenho migratório, que teve um papel crucial no processo de concentração de pessoas nas cidades (CAIADO, *apud* BETARELLI JUNIOR; MONTE-MÓR; SIMÕES, 2013). Além disso, a industrialização contribuiu para consolidar a hegemonia de São Paulo, resultando em uma hierarquia urbano-industrial extremamente desigual (LE MOS et al, *apud* BETARELLI JUNIOR; MONTE-MÓR; SIMÕES, 2013).

O gráfico 01 representa o crescimento da população urbana e rural durante os anos de 1980 até 2020 na cidade de São Paulo utilizando os dados do IMP – Informações dos Municípios Paulistas.

Gráfico 1- Taxa de crescimento populacional urbana e rural 1980-2020 – Elaborado pelo autor



Fonte: IMP - Informações dos Municípios Paulistas

## 2.2 DÉFICIT HABITACIONAL

Conforme NASCIMENTO, D. M., & BRAGA, R. C. DE Q. (2009), quando observamos as grandes cidades do Brasil atualmente, podemos ver uma variedade de estilos de vida, que vão desde condições econômicas privilegiadas até situações de extrema pobreza. De um lado, há áreas urbanas bem estruturadas e privilegiadas; do outro, vemos a pobreza nas ocupações informais. No entanto, tanto instituições públicas nacionais quanto internacionais tentam reduzir essa disparidade socioeconômica, especialmente aquela que se manifesta espacialmente, rotulando-a como um problema chamado de déficit habitacional.

A Fundação João Pinheiro (FJP) deixa claro em seu relatório de 2018 que ao abordar a questão habitacional, é crucial levar em conta sua interconexão com outras políticas urbanas. Isso ocorre porque a moradia está intrinsecamente ligada a essas políticas; um programa habitacional pode não melhorar significativamente a qualidade de vida das pessoas de baixa renda se não estiver devidamente integrado com o fornecimento de transporte, energia elétrica, saneamento básico e abastecimento de água, entre outros aspectos.

Uma pesquisa conduzida pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em colaboração com a Fundação Getúlio Vargas (FGV) em outubro de 2017, foi identificado um déficit habitacional de 7,77 milhões de moradias. De acordo com o estudo, o termo "déficit habitacional" se refere a uma falta de residências adequadas, que pode ser calculada de forma específica para cada período, indicando a ausência ou inadequação das habitações existentes.

Um domicílio é um espaço separado e independente, com paredes, teto e entrada própria, usado para habitação por uma ou mais pessoas. Esses espaços proporcionam privacidade para atividades como preparar alimentos e dormir, protegendo os habitantes do ambiente externo. Existem domicílios particulares, onde os ocupantes são parentes ou têm dependência doméstica, e domicílios coletivos, onde a relação entre os ocupantes é regulada por normas administrativas, como em alojamentos. Domicílios particulares podem ser permanentes (construídos exclusivamente para moradia) ou improvisados (não originalmente destinados para moradia) (IBGE, 2010).

No nível federal, a definição de déficit habitacional foi estabelecida por meio da colaboração entre a Fundação João Pinheiro (FJP) e o Ministério das Cidades. A FJP começou a desenvolver uma metodologia na década de 1990, utilizando dados secundários da PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios). Desde então, essa metodologia foi continuamente aprimorada, levando em conta dados provenientes tanto dos Censos Demográficos quanto das PNADs, para calcular o déficit habitacional e identificar inadequações nas condições das residências (FURTADO, LIMA NETO, KRAUSE, 2013).

#### Quadro 1– Definição das variáveis nas estimativas da PNAD

<b>Componente 1 – Habitações precárias</b>
A precariedade habitacional contempla todos os domicílios classificados como Particular Improvisado (V0201), com isso tem-se o subcomponente – também calculado – Domicílios improvisados. A precariedade se caracteriza quando há Domicílios Particulares Permanentes (DPP) (V0202) dos tipos casa e apartamento, que não sejam de alvenaria ou madeira emparelhada (V0203), cujo material predominante seja de taipa não revestida, madeira aproveitada, palha ou outro material (categorias 3 a 6). A precariedade se caracteriza quando se tem domicílios improvisados ou precários.
<b>Componente 2 - Coabitação familiar</b>
A coabitação é definida por dois subcomponentes: (i) todos os DPP (V0202) do tipo

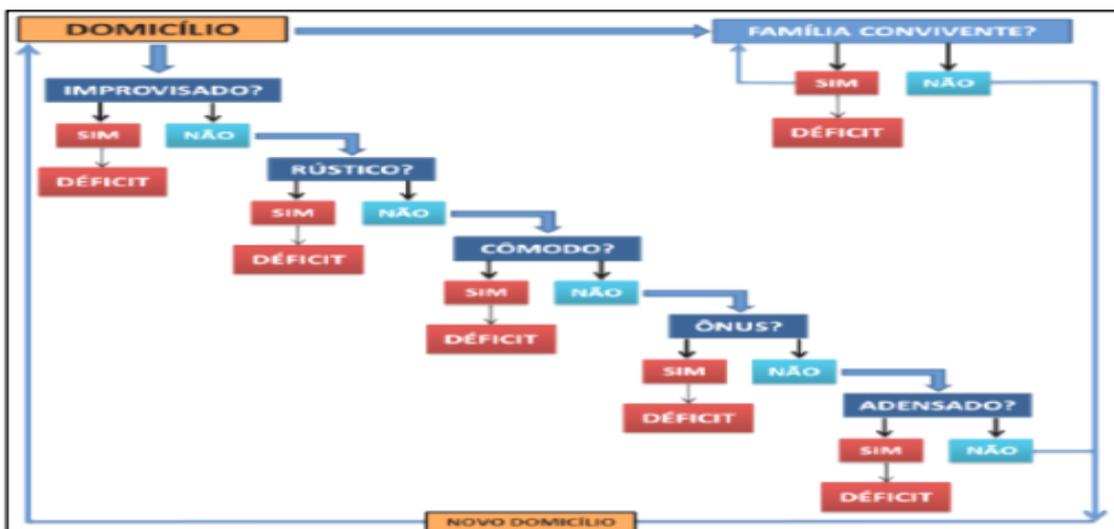
<p>cômodo, independente da condição de sua ocupação, sejam eles cedidos, próprios ou alugados. (ii) famílias conviventes (aquelas que residem no mesmo domicílio com pelo menos uma outra família) com intenção declarada de se mudar. Assim, todo domicílio que apresente mais de uma família (V0403 – categoria 2 a 9) e que tenha intenção de constituir um novo domicílio (V0410 – categoria 2) é caracterizado como convivente.</p>
<p><b>Componente 3 - Ônus excessivo com aluguel</b></p>
<p>Caracteriza-se o ônus excessivo com aluguel se o peso do valor pago como prestação da locação (V0208) no orçamento domiciliar for superior ou igual a 30% da renda domiciliar<sup>1</sup>. Este indicador é calculado exclusivamente para os DPPs urbanos. Além disso, só estão incluídos neste indicador domicílios com renda total de até três salários-mínimos.</p>
<p><b>Componente 4 – Adensamento excessivo em domicílios locados</b></p>
<p>A qualificação do adensamento excessivo ocorre nos DPPs alugados (V0207 – categoria 3) que possuem mais de três habitantes (V0105) por cômodo que sirva, permanentemente, como dormitório (V0206).</p>

Elaboração própria a partir dos conceitos elaborados pela Fundação João Pinheiro (2011).

Para calcular o déficit habitacional, os elementos são analisados individualmente, o que significa que cada casa é contabilizada apenas uma vez, independentemente de se enquadrar em várias categorias. Assim, esses elementos podem ser somados para determinar o déficit habitacional, representando o total de residências que precisam ser substituídas. No entanto, uma única casa pode apresentar várias deficiências e, portanto, ser contada várias vezes. Nesse caso, o objetivo não é substituir a residência, mas sim melhorá-la para torná-la habitável (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, p.28).

A figura 1 demonstra o cálculo do déficit habitacional.

Figura 1 - Hierarquia no cálculo do Déficit Habitacional



Fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, p.29.

Com base nas informações e conceitos estabelecidos, déficit habitacional não é somente um problema quantitativo, mas também um problema qualitativo, as condições de superlotação ou construções em locais precários também são consideradas na conta do déficit, com isso, faremos um estudo específico sobre a cidade de São José dos Campos.

### 2.3 POLÍTICAS PÚBLICAS

Segundo Bonduki (2008), o Banco Nacional de Habitação, criado no período pós-golpe de 1964, representou uma resposta do governo militar às crescentes crises habitacionais em um país que passava por rápida urbanização. Essa iniciativa visava, por um lado, conquistar o apoio das massas urbanas, um segmento que constituía uma das bases fundamentais do populismo que havia sido afastado do poder. Por outro lado, buscava estabelecer uma política de financiamento permanente, com a finalidade de estruturar o setor da construção civil habitacional de acordo com princípios capitalistas, um objetivo que acabou prevalecendo.

Rangel, *apud* Oliveira (2020) esclarece que o Banco Nacional de Habitação (BNH) operou de 1964 a 1986, quando foi encerrado. Durante esse período, o BNH estava integrado ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e desempenhava um papel central na formulação e financiamento das políticas habitacionais nacionais. Seus recursos provinham da poupança e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para a construção de empreendimentos habitacionais. O autor argumenta que a principal motivação por trás dessas iniciativas era

demonstrar que o novo regime político era capaz de abordar questões sociais, mas, infelizmente, o BNH priorizou a produção em larga escala de unidades habitacionais, muitas vezes negligenciando a qualidade arquitetônica e urbanística dos conjuntos habitacionais construídos.

Fica evidente que os resultados quantitativos alcançados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foram notáveis durante os 22 anos de operação do Banco Nacional de Habitação (BNH). Durante esse período, o SFH financiou a construção de 4,3 milhões de novas unidades habitacionais, sendo 2,4 milhões destinadas ao setor popular, com recursos do FGTS, e 1,9 milhão direcionadas ao mercado de habitação para a classe média, com recursos do SBPE. Se considerarmos o período até 2000, já que o SFH continuou a funcionar após o encerramento do BNH em 1986, o total de unidades habitacionais financiadas atingiu cerca de 6,5 milhões. Além disso, é digno de nota o papel crucial desempenhado pelo SFH no saneamento, particularmente no âmbito do Plano Nacional de Saneamento (Planasa), que possuiu um papel fundamental na significativa expansão das redes de água e esgoto nas principais cidades brasileiras. Em 2000, mais de 90% da população urbana tinha acesso a redes de água. (BONDUKI, 2008).

Ainda que tenha havido uma produção habitacional considerável, está se mostrou significativamente insuficiente para atender às demandas decorrentes do intenso processo de urbanização que o Brasil experimentou na segunda metade do século XX. No intervalo de 1950 a 2000, a população urbana do país, residente em municípios com mais de 20 mil habitantes, saltou de 11 milhões para 125 milhões. Durante o período em que o BNH esteve operacional, de 1964 a 1986, aproximadamente 25% das novas habitações construídas no Brasil foram financiadas por meio deste programa. Embora representasse uma parcela relevante, essa porcentagem revelou-se completamente insuficiente para fazer frente ao desafio imposto pelo processo de urbanização brasileiro (BONDUKI, 2008).

Entre as questões urbanas que surgiram de forma evidente no Brasil durante a segunda metade do século XX, a precariedade habitacional desponta como uma das principais. Embora seja uma característica quase intrínseca às cidades brasileiras, essa problemática tem se agravado progressivamente desde a década de 1980, coincidindo com o período de estagnação econômica no país. A carência habitacional manifesta-se de diversas maneiras: nas favelas, que ocupam áreas como praças, morros, manguezais e margens de córregos em cidades de variados portes, com maior extensão e densidade nas metrópoles; no superloteamento dos cortiços nas regiões central e intermediária das cidades; na expansão desordenada de

loteamentos irregulares e clandestinos, desprovidos de infraestrutura e serviços públicos; e nas ocupações irregulares de áreas ambientalmente frágeis. (ALBUQUERQUE, 2006).

A estratégia implementada pelo BNH trouxe benefícios para o setor da construção civil, proporcionando uma fonte constante de financiamento para a produção de unidades habitacionais prontas. No entanto, essa abordagem contribuiu de forma limitada para solucionar o problema habitacional que o órgão tinha como objetivo resolver. Os princípios de gestão adotados pelo BNH, típicos do regime militar, eram caracterizados por serem rígidos e centralizados, com pouca abertura para incorporar práticas desenvolvidas pela população para lidar com o problema habitacional de maneira mais econômica. Esses princípios incluíam uma administração autoritária, falta de participação da comunidade na elaboração de programas e projetos, ausência de controle social na gestão dos recursos, foco exclusivo na aquisição da casa própria como forma de acesso à moradia e a falta de estratégias para incorporar métodos alternativos de produção habitacional, como a autoconstrução, nos programas governamentais. Além disso, ao depender exclusivamente de recursos retornáveis e adotar critérios de financiamento bancário, o sistema excluiu consideráveis parcelas da população de baixa renda do acesso às políticas habitacionais. (BONDUKI, 2008).

A inadimplência e a corrupção tornaram-se características definidoras da ineficácia do programa SFH/BNH, levando-o a entrar em crise na década de 1980. Em 21 de novembro de 1986, o BNH foi oficialmente extinto, transferindo suas responsabilidades para outros órgãos federais que, em grande parte, careciam de experiência na área. Isso resultou na descentralização da política habitacional, mas, em vez de transformá-la, essa ação efetivamente resultou em sua virtual extinção (SURIANO, *apud* OLIVEIRA, 2020).

Conforme Lima e Zanirato, *apud* OLIVEIRA (2020), somente uma pequena parcela de 6% das moradias foi direcionada para famílias com renda inferior a três salários-mínimos. Com o agravamento da crise inflacionária, a taxa de inadimplência nos financiamentos concedidos pelo SFH, que era o órgão centralizador desses financiamentos, começou a aumentar de maneira significativa. A tabela 1 apresenta a progressão da taxa de inadimplência do SFH no período compreendido entre 1980 e 1984.

Tabela 1- Evolução da taxa de inadimplência do SFH no período de 1980-1984

Ano	Até três prestações em atraso	Mais de três prestações em atraso	Total
1980	21,8%	4,3%	26,1%
1981	24,1%	3,7%	27,8%
1982	28,7%	4,8%	33,5%
1983	34,1%	12,3%	46,4%
1984	31,5%	23,1%	54,6%

Fonte: RANGEL apud. OLIVEIRA, 2020.

Após um processo de tramitação que se estendeu por treze anos (1988 à 2001), a lei federal nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, finalmente foi aprovada em 10 de julho de 2001. Essa legislação foi concebida com o objetivo de viabilizar a regularização fundiária e assegurar o cumprimento da função social da propriedade. Esse contexto de novas possibilidades no cenário urbano e habitacional coincidiu com o fim do governo FHC e a chegada ao poder do presidente eleito, Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2011), que, em suas propostas, destacava a importância de incluir as classes populares nas políticas públicas. (LIMA, ZANIRATO, *apud* OLIVEIRA, 2020).

### 2.3.1 MINISTÉRIO DAS CIDADES

Estabelecido em 1º de janeiro de 2003, o Ministério das Cidades teve como enfoque central a implementação do Estatuto da Cidade. Seu objetivo era criar uma política e sistema nacional abrangendo todas as esferas governamentais (federal, estadual e municipal), os poderes executivo, legislativo e judiciário, além da participação ativa da sociedade. O propósito era coordenar esforços visando a redução das desigualdades sociais e a promoção de um ambiente sustentável, enfrentando os desafios urbanos acumulados ao longo do tempo, tais como a carência de habitação, saneamento precário, problemas de mobilidade urbana e a falta de coordenação entre os níveis municipal, estadual e federal. Para atingir esses objetivos, o Ministério foi estruturado em quatro secretarias nacionais: Habitação, Saneamento, Mobilidade Urbana e Programas Urbanos (SUTTI, *apud* OLIVEIRA, 2020).

A criação do Ministério das Cidades, proposta pelo Projeto Moradia (que começou a ser elaborado após a campanha de Lula à Presidência da República de 1998), se justifica por dois principais motivos. Primeiro, a notória injustiça social que afeta cerca de 81% da

população nas cidades. Segundo a carência de uma política urbana eficaz e de uma estrutura institucional dedicada a essa questão. Desde o encerramento do BNH, a responsabilidade pela política urbana foi fragmentada entre diversos órgãos, resultando em programas desarticulados e ineficazes, evidenciando a falta de informações, equipes técnicas qualificadas e estratégias adequadas para abordar os desafios urbanos. (GRAZIA, RODRIGUES, 2003).

A proposta defendia que o Ministério das Cidades não deveria desempenhar funções executivas, mas sim coordenar todas as políticas relacionadas à urbanização e habitação no país. Isso envolveria a implementação do Sistema Nacional de Habitação, a formulação do Plano Nacional de Habitação e o estabelecimento de diretrizes gerais para o financiamento habitacional. Além disso, os estados e municípios que ainda não o tivessem deveriam criar secretarias de desenvolvimento urbano e habitacional, responsáveis pela gestão dessas políticas em nível regional e local (BONDUKI, 2008).

A criação do Fundo Nacional de Moradia desempenhava um papel fundamental, especialmente no contexto do Projeto Moradia. Esse fundo era concebido como o ponto central para a alocação de recursos destinados à política habitacional em nível nacional, incluindo recursos de natureza fiscal e do FGTS. Além disso, estados e municípios também deveriam estabelecer seus próprios fundos de habitação, nos quais seriam direcionados recursos orçamentários correspondentes a seus níveis de governo, além de receber repasses do fundo nacional. Vale ressaltar que o fundo nacional não financiaria diretamente projetos e empreendimentos, mas distribuiria seus recursos de acordo com o Plano Nacional (BONDUKI, 2008).

Segundo Lima e Zanirato *apud* OLIVEIRA 2020, simultaneamente à formulação da PNH, foi elaborado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), sob a coordenação da Secretaria Nacional de Habitação. Esse plano tinha como objetivo a definição de ações de médio e longo prazo para abordar os desafios da questão habitacional no Brasil. Ele apresentava várias propostas para direcionar os recursos disponíveis. Uma das características essenciais do PlanHab era a promoção de um processo participativo, evidenciado pela realização de seminários regionais, reuniões técnicas, oficinas e consultas aos conselhos de participação e controle social relacionados à área habitacional. (RANGEL, *apud* OLIVEIRA, 2020).

Apesar do progresso que a criação do Ministério das Cidades representou, é importante destacar que uma de suas limitações é a sua fragilidade institucional. Isso ocorre devido ao fato de a Caixa Econômica Federal, que desempenha um papel crucial como agente operador e principal agente financeiro dos recursos do FGTS, estar subordinada ao Ministério

da Fazenda. Embora, teoricamente, o Ministério das Cidades seja responsável pela gestão da política habitacional, na prática, a grande presença e influência da Caixa, que está presente em todos os municípios do país, acaba resultando na tomada de decisões sobre a aprovação de pedidos de financiamento e no acompanhamento dos empreendimentos por parte dela. (BONDUKI, 2008).

Em junho de 2005, foi aprovada a Lei 11.124, que estabeleceu a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e do Conselho Gestor do FNHIS. O SNHIS tem como objetivo principal a implementação de políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda. Essa legislação prevê uma integração efetiva entre os três níveis de governo, conferindo um papel crucial aos municípios. Estes são responsáveis por desenvolver suas próprias políticas municipais de habitação, o que os habilita a receber recursos tanto do fundo nacional quanto do estadual. (LIMA, ZANIRATO, *apud* OLIVEIRA, 2020).

Os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) são usados para várias finalidades, como habitação, saneamento básico e infraestrutura urbana. Para receber esses recursos, estados e municípios precisam aderir ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criar um Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e desenvolver um Plano Municipal de Habitação. Isso estimula ações habitacionais em todo o país, promovendo a integração entre políticas urbanas e habitacionais a longo prazo. (ARRETCHE, *apud* OLIVEIRA, 2020).

### **2.3.2 PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**

Apresentado em março de 2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) representa um conjunto de medidas destinadas a enfrentar os principais desafios identificados nos estudos da PNH e da FJP. Seu objetivo principal é abordar as questões econômicas relacionadas ao financiamento habitacional, principalmente por meio da oferta de subsídios às famílias de baixa renda. Isso possibilita a redução do significativo déficit habitacional que afeta aquelas cuja renda mensal não ultrapassa seis salários-mínimos (D' AMICO, 2011).

Ao longo de sua trajetória, o programa "Minha Casa, Minha Vida" evoluiu para se tornar uma importante política habitacional no Brasil, impactando positivamente a vida de milhões de famílias ao proporcionar o sonho da casa própria e contribuir para a redução das desigualdades sociais. Através de suas diferentes fases e adaptações, o programa continua a ser uma ferramenta essencial na busca por

soluções habitacionais e no fortalecimento do setor imobiliário no país. (MINHA CASA, MINHA VIDA, 13 de set. de 2023).

O Programa Minha Casa, Minha Vida é composto por dois programas nacionais: o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). O governo federal destinou um montante de 2,5 bilhões de reais para o PNHU e 500 milhões de reais para o PNHR, por meio de subvenção econômica. Esses recursos têm como objetivo facilitar a aquisição, produção e requalificação de moradias para famílias com renda mensal de até seis salários-mínimos, nas áreas urbanas, e para agricultores familiares e trabalhadores rurais com renda familiar anual limitada a R\$10.000,00 (D' AMICO, 2011).

Inicialmente, a meta do PMCMV era construir um milhão de moradias, visando reduzir o déficit habitacional e combater o desemprego. Aumentar os investimentos na construção civil era uma estratégia para impulsionar o setor, gerar empregos e minimizar os impactos da crise econômica internacional. O programa concentrava seus esforços na construção de unidades habitacionais, na urbanização de áreas precárias e no financiamento habitacional por meio do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS, *apud* OLIVEIRA,2020).

Um balanço dos principais pontos do PMCMV mostra que o programa busca resolver:

- a) Os problemas de infraestrutura e saneamento básico das residências existentes, ao combater o déficit por reposição de estoque, via concessão de subsídios às famílias.
- b) Regularizar a questão fundiária das moradias em terrenos invadidos ou em áreas públicas, pela diminuição do valor de custas/emolumentos cartorários ou da exigência de legalização de matrículas nos cartórios de registro de imóveis, com a preferência pelo registro do imóvel no nome da mulher.
- c) Aumentar a oferta de unidades habitacionais, facilitando o acesso aos recursos do BNDES e dos fundos instituídos pelo PMCMV por parte das construtoras, visando diminuir o déficit por incremento de estoque.
- d) Eliminar a “elitização” dos financiamentos imobiliários ao conceder subsídios às classes sociais mais pobres, sobretudo aquelas com renda mensal de até três salários-mínimos e que em geral não têm acesso aos recursos do FGTS.
- e) Resolver os aspectos técnicos da construção de novas moradias, ao determinar padrões de construção, impor limites para a construção de unidades habitacionais por empreendimento e exigir uma infraestrutura urbana mínima para aprovação dos projetos e liberação dos recursos. (D' AMICO,2020, P.47).

O PMCMV estabeleceu diferentes atendimentos com base na faixa de renda das famílias, cada uma com suas próprias características. Por exemplo, a Faixa 1 contemplava um subsídio de 90% do valor da unidade habitacional, enquanto os 10% restantes eram pagos em prestações de baixo valor. Ao considerar a renda familiar, o incentivo diminuía gradualmente, culminando na Faixa 3, na qual não havia subsídio, apenas taxas de juros diferenciadas em relação ao mercado. (CAIXA ECONOMICA FEDERAL, *apud* OLIVEIRA, 2020).

Tabela 2- Faixas de renda e características do Programa Minha Casa, Minha Vida

<b>Renda familiar mensal</b>	<b>Faixa do MCMV</b>	<b>Característica</b>
<b>Até R\$ 1.800,00</b>	FAIXA 1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros.
<b>Até R\$ 2.600,00</b>	FAIXA 1,5	Até R\$ 47.500,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
<b>Até R\$ 4.000,00</b>	FAIXA 2	Até R\$ 29.000,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano
<b>De R\$ 4.000,00 até R\$ 7.000,00</b>	FAIXA 3	8,16% de juros ao ano
<b>Até R\$ 78.000,00 (renda anual familiar)</b>	-	Agricultores familiares e trabalhadores rurais

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional - Secretaria Nacional de Habitação

Segundo o próprio site do GOV (2023), uma importante inovação no novo Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) diz respeito às modalidades subsidiadas, especialmente na faixa de renda mais baixa (faixa 1). Nessa nova versão, os beneficiários que recebem o Benefício de Prestação Continuada (BPC) ou são participantes do Bolsa Família serão isentos de pagar prestações, tornando o imóvel 100% gratuito para essas famílias. Além disso, a prioridade de atendimento será novamente direcionada às famílias da Faixa 1. Esses beneficiários poderão ter acesso a unidades habitacionais subsidiadas e financiadas. Já os beneficiários das Faixas 2 e 3 poderão ser atendidos com unidades habitacionais financiadas.

Tabela 3- Sete formas de adquirir uma unidade habitacional do Programa:

<b>Programa</b>	<b>Indicação da Família</b>	<b>Faixas</b>
<b>FAR (Faixa 1*)</b>	Indicada pelo ente público local	Faixa 1*
<b>Entidades (Faixa 1)</b>	Indicada por entidade privada sem fins lucrativos	Faixa 1
<b>Rural (Faixa 1)</b>	Indicada por entidade pública ou privada sem fins lucrativos	Faixa 1
<b>FNHIS (Faixa 1*)</b>	Indicada pelo ente público local	Faixa 1*
<b>Pro-Moradia (Faixa 1*)</b>	Indicada pelo ente público local	Faixa 1*
<b>FGTS Cidades (Faixas 1 e 2)</b>	Indicada pelo ente público que oferece contrapartida; análise de crédito necessária	Faixas 1 e 2
<b>FGTS (Faixas 1, 2 e 3)</b>	Família escolhe imóvel; análise de crédito necessária	Faixas 1, 2 e 3

Fonte: GOV.BR. Acesso em: 05 de outubro de 2023.

Ao confiar à Caixa Econômica Federal a administração dos recursos do programa, o governo a coloca como um agente central de transformação social no Brasil. Esse papel não é recente para financeira, que ao longo de seus 149 anos, sempre esteve ligada às classes sociais mais necessitadas e ao governo central, facilitando a inclusão de pessoas na sociedade. Ela realizou isso por meio de várias iniciativas, como a abertura de contas de poupança, operações de penhor e investimentos em saneamento. Nos últimos 24 anos, a Caixa também desempenhou um papel crucial ao financiar a compra de moradias próprias. (D'AMICO, 2020).

Segundo o próprio canal de informação do governo, o Programa Minha Casa, Minha Vida já entregou mais de 6 milhões de habitações desde a sua criação em 2009.

D'Amico (2020) esclarece que apesar de outros bancos terem aumentado sua participação em financiamentos habitacionais, a Caixa Econômica Federal continua sendo a principal concedente desse tipo de empréstimo, especialmente para famílias com renda de até seis salários-mínimos. Uma análise do balanço patrimonial do banco no primeiro semestre de 2010 revela que 57,4% das suas operações de crédito são provenientes de financiamentos imobiliários, além de 6,41% para financiamentos de infraestrutura e desenvolvimento,

destacando o caráter social da instituição. Em valores, esses percentuais correspondem a R\$86,9 bilhões e R\$9,69 bilhões, respectivamente.

De acordo com informações disponíveis no site oficial do governo, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, ocorreram reduções significativas nas taxas de juros para o financiamento habitacional em 2023. Para as famílias com renda de até R\$ 2 mil mensais nas regiões Norte e Nordeste, a taxa foi diminuída de 4,25% para 4%. Nas demais regiões do país, essa taxa foi reduzida de 4,50% para 4,25%. Além disso, nas Faixas 2 e 3 do programa, as taxas de juros se destacam como as mais baixas do mercado, com um limite máximo de 8,16% ao ano na categoria de Habitação Popular, conforme dados obtidos no site governamental.

O PMCMV foi uma das maiores iniciativas habitacionais do Brasil que focou na população de menor renda, sua vigência tem fim em 25 de agosto de 2020 com a Medida Provisória 996/2020 que institui o Programa Casa Verde e Amarela cujos objetivos são:

I - Ampliar o estoque de moradias para atender as necessidades habitacionais, sobretudo, da população de baixa renda;

II - Promover a melhoria do estoque de moradias existente para reparar as inadequações habitacionais, de modo a incluir aquelas de caráter fundiário, edifício, saneamento, infraestrutura e equipamentos públicos;

III - Estimular a modernização do setor da construção e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento pelo Programa Casa Verde e Amarela;

IV - Promover o desenvolvimento institucional e a capacitação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa Casa Verde e Amarela, com o objetivo de fortalecer a sua ação no cumprimento de suas atribuições. (BRASIL, *apud* OLIVEIRA, 2020).

## **2.4 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

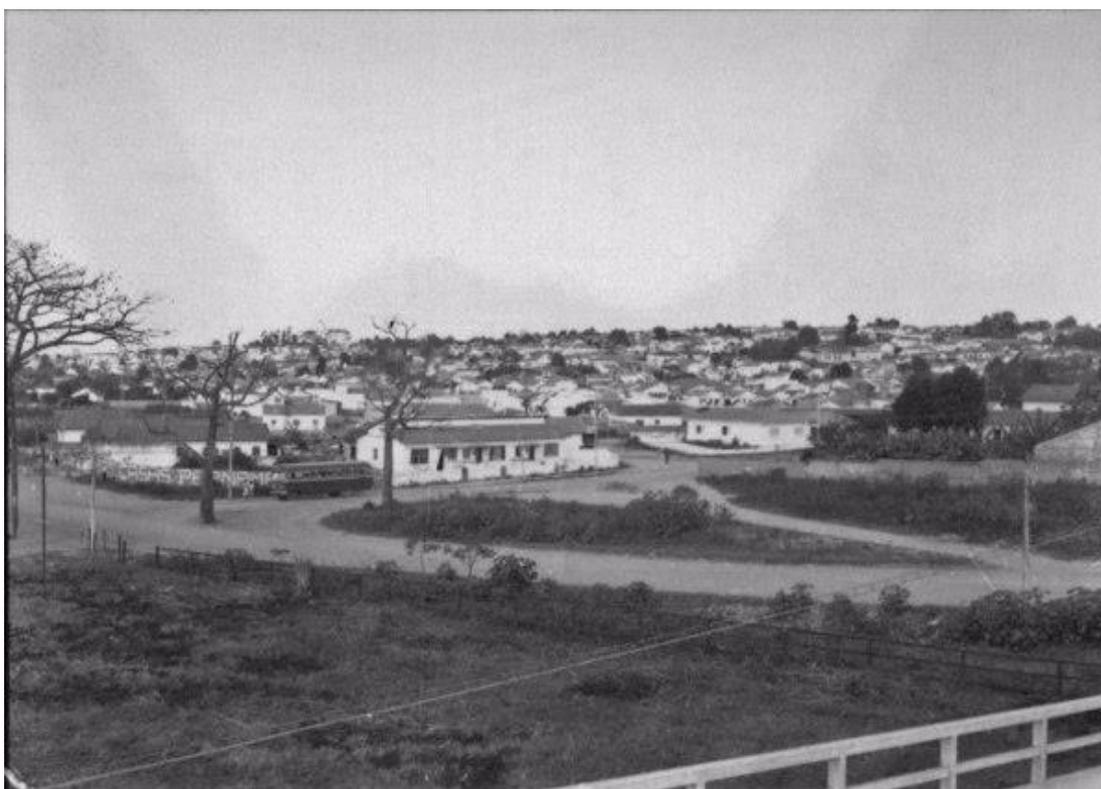
### **2.4.1 ORIGENS E FUNDAÇÃO**

As origens de São José dos Campos remontam ao século 16, quando surgiu a Aldeia do Rio Comprido, uma fazenda jesuíta que utilizava atividades pecuaristas para se proteger

contra incursões de bandeirantes. Após a expulsão dos jesuítas em 1611, eles retornaram anos depois e estabeleceram-se em uma planície próxima, onde a cidade começou a se desenvolver.

Em meados do século 19, a produção de algodão impulsionou o crescimento econômico da cidade. Durante a fase senatorial, São José dos Campos tornou-se um local procurado por pacientes de tuberculose. O processo de industrialização ganhou força com a instalação do Centro Técnico Aeroespacial em 1950 e a inauguração da Via Dutra em 1951, além da inauguração do ITA (Instituto Tecnológico de Aeronáutica), o INPE (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais) e multinacionais como a Johnson & Johnson. A cidade experimentou um rápido crescimento demográfico e urbanização nas décadas seguintes, consolidando-se como um centro regional de compras e serviços, atendendo uma grande população do Vale do Paraíba e sul de Minas Gerais (IBGE,2023).

Figura 2– Aspecto parcial da cidade de São José dos Campos (SP) – 1958



Fonte: IBGE, 2023.

Figura 3 – Fábrica Johnson & Johnson em 1958



Fonte: IBGE, 2023.

Figura 4 – Centro de Tecnologia de Aeronáutica, 1955

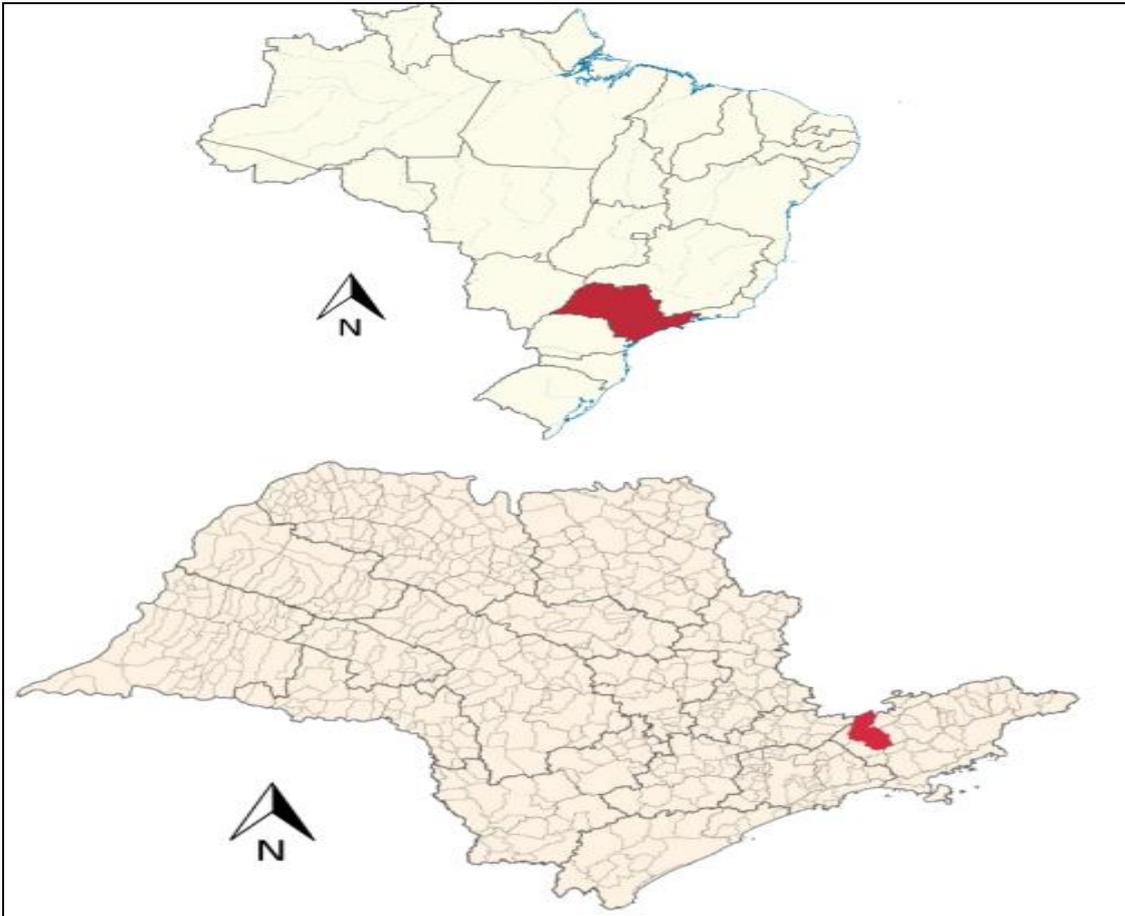


Fonte: IBGE, 2023.

#### **2.4.2 – CARACTERÍSTICAS SOCIOESPACIAIS**

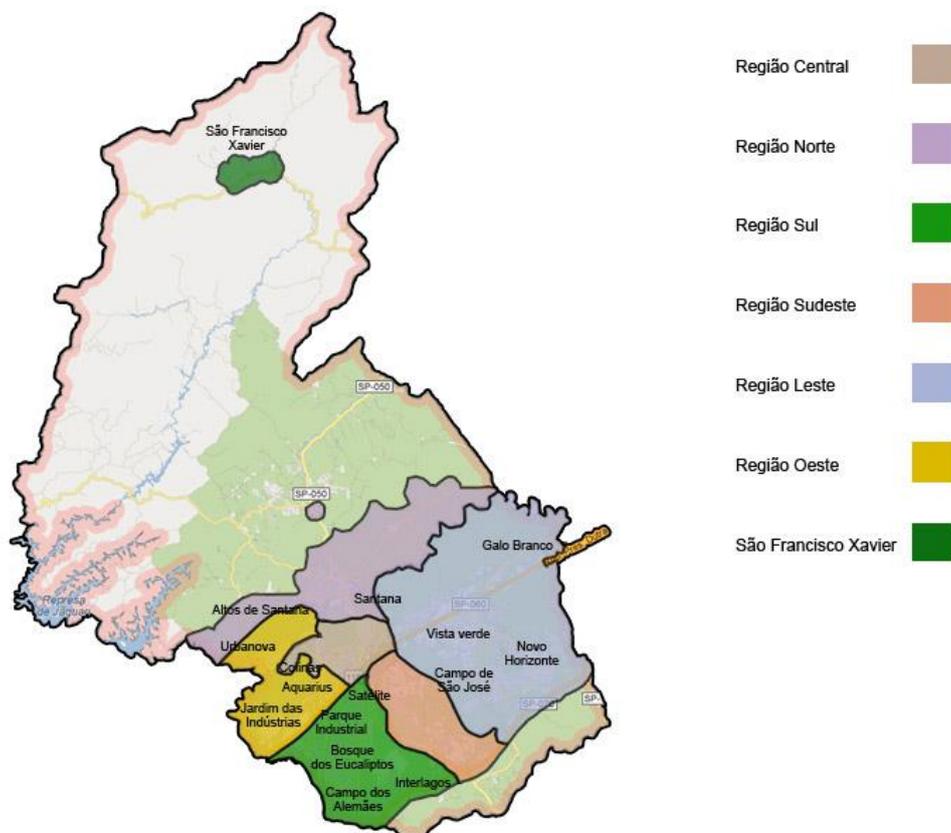
São José dos Campos é uma cidade localizada no estado de São Paulo, na região metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte. Está a 97 km de distância da capital paulista e a 343 km do Rio de Janeiro-RJ. O município ocupa uma área total de 1.099,4 km<sup>2</sup>, sendo que 32,2% são urbanos e 67,8% são rurais. Oficialmente, é dividido em três distritos: São José dos Campos, Eugenio de Melo e São Francisco Xavier, além de sete regiões geográficas, conforme informações fornecidas pela Prefeitura de São José dos Campos em 2023.

Figura 5 – Localização de São José dos campos



Fonte: Programa De Estruturação Urbana De São José Dos Campos, 2018

Figura 6 - Organização territorial das áreas urbana, rural e dos distritos



Fonte: Prefeitura Municipal De São José Dos Campos, 2023. Disponível em <<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/governanca/sao-jose-em-dados/mapa/>>.

Quadro 2 – População da cidade distribuída pelas regiões e distrito – Elaborado pelo próprio autor

Região	Domicílios particulares ocupados	Pessoas residentes	Moradores/domicílio
Centro	24.690	72.115	2,9
Norte	17.646	59.800	3,4
Leste	46.829	160.990	3,4
Sudeste	12.680	45.800	3,6
Sul	69.198	233.536	3,4
Oeste	13.490	41.163	3,1
SFX	437	1.342	3,1

Fonte: Censo 2010 - IBGE e estimativas IPPLAN/PMSJ *apud* Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 2023.

O município é atravessado de leste a oeste pela Rodovia Presidente Dutra (BR116) e pela Rede Ferroviária Federal (RFFSA), ambas conectando as grandes cidades de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ. No sentido norte-sul, a Rodovia Monteiro Lobato (SP-50) estabelece a ligação entre São José dos Campos e o sul de Minas Gerais, assim como Campos do Jordão. Além disso, a Rodovia dos Tamoios (SP-99) conecta São José ao litoral norte do estado, proporcionando fácil acesso ao Porto de São Sebastião. Paralelamente à Via Dutra, encontra-se a Rodovia Carvalho Pinto (SP-70), conectando a região metropolitana de São Paulo ao Vale do Paraíba, conforme dados de São José em Dados de 2016.

Em 2010, São José dos Campos tinha uma população de 629.921 pessoas, e em 2019, estima-se que tenha aumentado para 721.944, de acordo com dados do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A análise das pirâmides etárias de 2000 e 2010 revela uma mudança significativa no perfil demográfico, marcada pelo envelhecimento populacional. Houve uma redução na população com até 14 anos, enquanto houve um aumento nas faixas etárias mais avançadas da pirâmide. Estudos conduzidos pelo Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE) para projetar cenários demográficos futuros indicam que em 2030, aproximadamente 20% da população de São José dos Campos será idosa, enquanto o grupo de até 14 anos representará cerca de 17% da população (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2020).

### **2.4.3 CRESCIMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Costa e Maria, citados por Oliveira (2020), indicam que o crescimento acelerado das áreas urbanas e a rápida industrialização nas cidades levam a problemas comuns, como a falta de recursos para investimentos, a concentração de renda social e espacial nos centros urbanos, bem como em alguns bairros privilegiados, resultando no aumento dos preços das terras. Consequentemente, nas cidades de países em desenvolvimento, o rápido crescimento resulta em "relações sociais altamente desiguais, conflituosas e contraditórias". Isso leva à divisão da cidade entre áreas periféricas empobrecidas e loteamentos nobres, fenômeno conhecido como segregação espacial.

Entre 1950 e 1970, São José dos Campos experimentou um significativo crescimento urbano, principalmente devido à chegada de indústrias à região. Esse crescimento foi impulsionado pela necessidade de suprir a demanda por mão de obra que estava sendo atraída para a cidade, resultando em transformações não apenas nos padrões de vida da população,

mas também na aparência física da cidade. A industrialização levou a um aumento no número de trabalhadores nas fábricas, impulsionado principalmente pela migração para a região. (CARVALHO, SILVA, 2007).

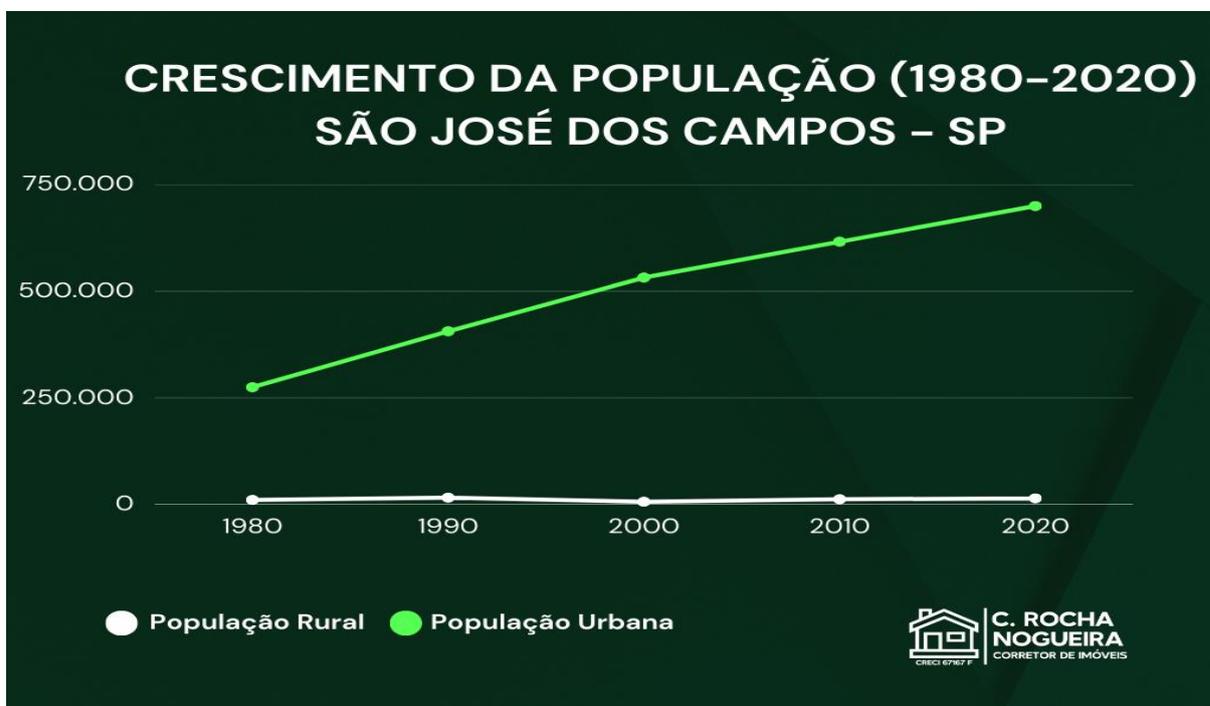
Figura 7 - Crescimento urbano de São José dos Campos



Fonte: SIQUEIRA *apud* OLIVEIRA, 2020

Na década de 1970, São José dos Campos já era uma cidade altamente industrializada, abrigando grandes empresas como Johnson & Johnson, Embraer, Kodak e a Refinaria Henrique Lage-Petrobras. A economia do município era predominantemente industrial, e esse período também testemunhou um aumento significativo na população urbana, indicando a relevância da cidade na geração de empregos no setor industrial. (PAPALI et al *apud* OLIVEIRA, 2020).

Gráfico 2– Crescimento da população de São José dos Campos (1980-2020) – Elaborado pelo próprio autor



Fonte: Informações dos Municípios Paulistas (IMP), 2021.

Conforme o gráfico 2, a cidade de São José dos Campos sofreu com uma urbanização acelerada com as vindas das indústrias, onde de 1980 até 2020 a população urbana cresceu aproximadamente 500 mil habitantes e a população rural se manteve e por algum momento decaiu entre o intervalo de 1990 e 2010.

Todavia, como descrito e comentado nesse trabalho, a falta de políticas públicas em rápidas urbanizações causa um crescimento em área periféricas, o que se repetiu em São José nos Campos.

#### 2.4.4 – POLÍTICAS PÚBLICAS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

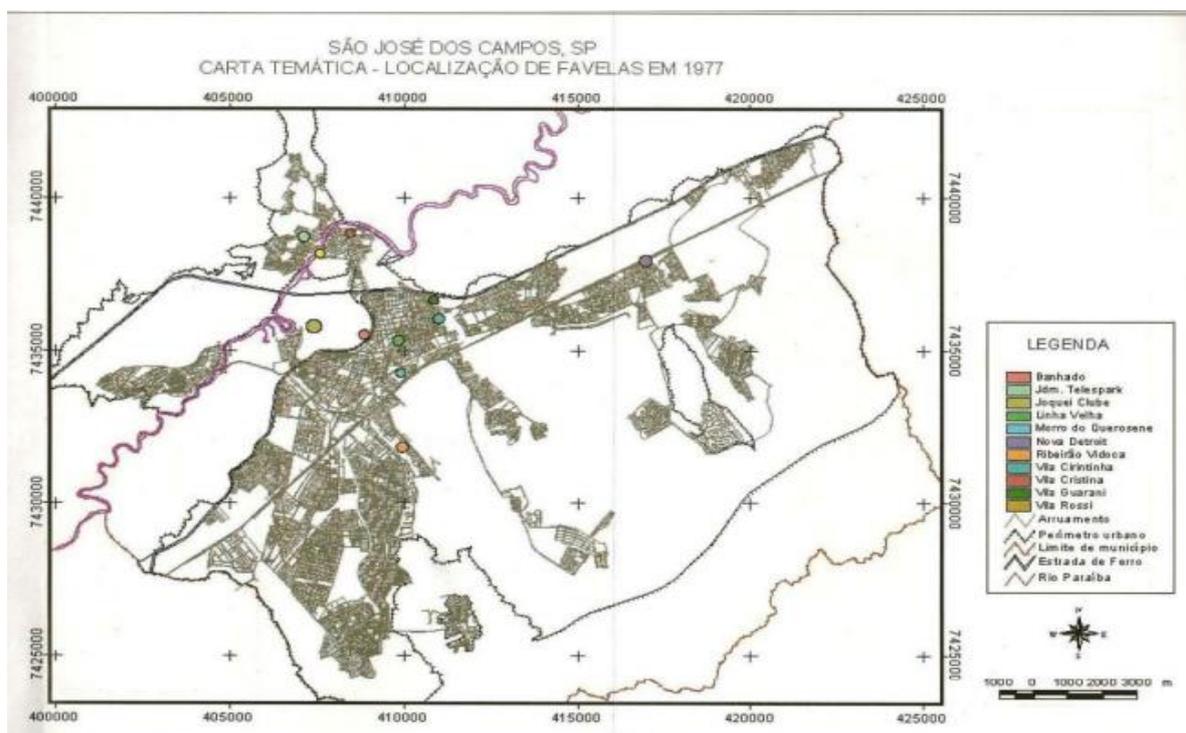
O processo de criação do primeiro Plano Diretor de São José dos Campos começou em 1958 e foi concluído em 1964. Durante a fase inicial, foram realizados estudos detalhados e levantamentos da região. Isso resultou em um zoneamento que dividiu a cidade em diferentes áreas para residências e indústrias, além de setores e unidades de vizinhança. O principal objetivo desse estágio era desenvolver um Plano Piloto que seguisse diretrizes específicas, como prevenir a especulação imobiliária descontrolada, regular o uso do solo urbano e

restringir as áreas disponíveis para expansão urbana e loteamentos, ao mesmo tempo em que reestruturava o sistema viário da cidade (SURIANO, 2013).

Na década de 1970, embora não houvesse incentivo para expansão horizontal, havia uma promoção do adensamento em áreas já providas de infraestrutura. No entanto, as políticas de desenvolvimento da época se concentravam em conjuntos habitacionais destinados apenas à população que podia acessar o Sistema Financeiro de Habitação. Isso excluía as pessoas de baixa renda, que não podiam arcar com os custos de financiamento. Em outras palavras, não existiam políticas voltadas para a habitação popular naquela época (FORLIN, COSTA, 2010).

Com o aumento da população, a demanda por habitação cresceu, levando ao aumento do valor da terra. Sem opções, a população de baixa renda ocupou áreas negligenciadas pelo mercado formal, resultando no surgimento de loteamentos irregulares e favelas. Em 1973, a cidade tinha apenas quatro núcleos de favelas, mas esse número aumentou para 12 em 1977. O governo, preocupado com o impacto das favelas na urbanização, criou o Programa de Desfavelização. Esse programa envolveu transferir os moradores das favelas para áreas periféricas da cidade, onde foram oferecidos novos empreendimentos habitacionais. O primeiro deles, chamado São Judas Tadeu, foi concluído em 1976 e abrigou os moradores das favelas localizadas na região central, que foram posteriormente substituídas pelo Paço Municipal e pela Avenida Teotônio Vilela. (SURIANO, 2013)

Figura 8 - Mapa localizando os núcleos de favela em São José dos Campos – 1977



Fonte: Rosa Filho, 2002.

Em 1978 foi criada pela Lei 2007 a Empresa Municipal de Habitação (EMHA), posteriormente substituída pela Lei 2177 de 25 de abril de 1979, que em seu quarto artigo expressa que a EMHA tinha como finalidade:

- a) estudar os problemas de habitação, principalmente os de natureza popular, planejar e executar suas soluções, em coordenação com os diferentes órgãos públicos ou privados, municipais ou não, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria;
- b) planejar e executar programas de erradicação de favelas, cortiços e outras habitações inadequadas ou de melhorias de emergência visando à assistência dos moradores e a higienização das áreas ocupadas diretamente ou em conexão, ou mediante convênio com órgãos oficiais ou entidades particulares ligadas ao problema;
- c) adquirir terrenos inclusive com benfeitorias destinados à construção ou à venda (lotes urbanizados), adquirir ou construir unidades residenciais e promover a respectiva alienação, conceder ou transferir financiamentos a proprietários de terrenos para construção de habitações ou melhoria das existentes destinadas a uso próprio; efetuar doações, quando necessárias ao aprimoramento de suas finalidades;

comprar e vender material de construção, para o regular exercício de suas finalidades;

d) incentivar, no incremento da habitação de interesse social, a iniciativa particular em todos os seus aspectos, através de financiamentos e assistência técnica, na fundação e desenvolvimento de cooperativas ou outras formas associativas em programas habitacionais, bem como aos processos de esforço próprio e ajuda mútua;

e) prestar serviços de assessoria e consultoria técnica a entidades públicas ou privadas em assuntos de sua especialização.

A EMHA foi estabelecida com o propósito de desenvolver programas habitacionais que reduzissem a necessidade por moradia, tornando acessíveis financiamentos para terrenos e residências populares. Seu principal objetivo era erradicar favelas, cortiços e outras formas inadequadas de habitação. No entanto, a agência não conseguiu construir um número suficiente de unidades para atender à demanda da população que ganhava até três salários mínimos (SURIANO, 2013).

Conforme mencionado por Suriano (2013), em 1979, por meio do Decreto nº 2899<sup>o</sup>79, a região chamada Campo dos Alemães, localizada no sul da cidade, foi oficialmente desapropriada e considerada de interesse social. A área inicial abrangia 2.620.763,67m<sup>2</sup> e foi utilizada pela Prefeitura para estabelecer conjuntos habitacionais e loteamentos populares, incluindo o conhecido loteamento Campo dos Alemães, local aonde não se tinha infraestrutura e equipamentos urbanos.

A tabela 4 a seguir irá mostrar os empreendimentos de interesse social entregues.

Tabela 4 - Empreendimentos de habitação de interesse social

Parcerias / Recursos	Empreendimento PMSJC	Região	Unidades Habitacionais	Ano Entrega
PMSJC	Conj Hab São Judas Tadeu	Sudeste	150	1976
PMSJC	Torrão de Ouro	Sul	100	1976
PMSJC	Conj Elmano Ferreira Veloso - embriões de 10m²	Sul	850	1980
PMSJC/CEF	Casa Econ. Pq Novo Horizonte	Leste	84	1981
PMSJC/CEF	Cj Hab Nosso Teto	Sudeste	84	1981
PMSJC/CEF	Progr Hab Jd Morumbi	Sul	68	1981
PMSJC/CEF	D Pedro I	Sul	2000	1991
PMSJC/CDHU	DOM PEDRO II	Sul	1041	09/11/1996
PMSJC/CDHU	DOM PEDRO II	Sul	685	25/09/1997
PMSJC/CDHU	Vila Iracema (Jd. São Judas / PM)	Sudeste	428	1997/1998
PMSJC	Henrique Dias	Centro	64	2000
PMSJC/CDHU	Campo dos Alemães (mutirão)	Sul	82	04/05/2000
PMSJC/CDHU	Campo dos Alemães (mutirão)	Sul	82	24/02/2001
PMSJC/CDHU	Campo dos Alemães (mutirão)	Sul	82	15/12/2001
PMSJC/CDHU	Campo dos Alemães (mutirão)	Sul	54	15/06/2002
PMSJC/BID	Jardim São José II	Leste	453	2003
PMSJC/CDHU	Campo dos Alemães (mutirão)	Sul	158	28/01/2005
PMSJC/CDHU	Residencial Ribeira	Leste	177	2006
PMSJC/CDHU	Papa João Paulo II	Sul	342	2006
PMSJC/CDHU	Campo dos Alemães (P.Q)	Sul	121	2006
PMSJC	Vila Santos - Centro	Centro	8	2007
PMSJC/CDHU	São José II	Leste	20	2007
PMSJC/CDHU	Santa Inês III	Leste	42	2007
PMSJC/CEF	Res. Mirante I e II	Leste	296	2007
PMSJC/CEF	Jd Sta Rosa	Sudeste	210	2007
PMSJC/BID	Res. Jd Sta Cruz	Centro	103	2008
PMSJC/CEF	Res. Mantiqueira II	Norte	155	2008
PMSJC	Vila Rossi "Vila César"	Norte	8	2008
PMSJC	Vila Lela	Norte	63	2008
PMSJC/CEF	Vila Adriana I	Sudeste	220	2008
PMSJC/CDHU	Luchetti	Centro	55	2009
PMSJC/CEF	Res. Mantiqueira I	Norte	155	2009
PMSJC/CEF	Vila Adriana II	Sudeste	144	2009
PMSJC	Dom Pedro I -C. Alemães	Sul	14	2009
PMSJC/CDHU	Frei Galvão	Leste	416	2010
PMSJC/CDHU	Santa Inês I (vertical 1+4)	Leste	128	2010
PMSJC/CEF	Res. Monterrey - Cajuru	Leste	420	2010
PMSJC/CDHU	São Geraldo	Norte	110	2010
PMSJC/CDHU	Putim	Sudeste	132	2010
PMSJC/CDHU	Boa Vista	Norte	256	2010/2011/2012
PMSJC/CDHU	Parque Interlagos/ Torrão de Ouro	Sul	524	2011/2012

Fonte: PMSJC (2012); CDHU (2012) *apud* Suriano (2013).

Na cidade de São José dos Campos, existe um programa chamado Casa Joseense, estabelecido pela Lei Complementar 604 de 28 de março de 2018. Este programa envolve incentivos fiscais e apoio financeiro da prefeitura para projetos habitacionais de interesse social dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, destinados a famílias com uma renda de

até 1,5 salários mínimos, o que equivale a um máximo de R\$ 2.600,00. Para se inscrever, os residentes precisam estar registrados na habitação municipal por pelo menos quatro anos. O processo de inscrição é único para ambos os programas, incluindo o sorteio das unidades e o Casa Joseense. (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2020)

### 3 RESULTADOS

Como citado por Adam Smith no século XVIII, o preço de um produto ou serviço é determinado pelo equilíbrio entre a quantidade oferecida e a quantidade procurada, é uma regra básica que tange a economia e podemos citar como explicação pela falta de moradia principalmente para a população de baixa renda, onde os preços dos imóveis tiveram uma alta considerável, ficando de difícil acesso.

A cidade urbanizou-se rapidamente recebendo indústrias atraindo as pessoas que se instalaram próximas do centro ou do seu local de trabalho, logo as regiões foram sendo povoadas conforme nelas se instalavam as fábricas, sem alternativas habitacionais diferentes a população ocupa as favelas e os loteamentos clandestinos, como esclarece Freitas *apud* Oliveira, 2020.

De acordo com a Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF) realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2008-2009, constatou-se que famílias com renda de até dois salários-mínimos gastam 37,2% de sua renda em despesas relacionadas à moradia. Em contraste, famílias que ganham mais de 15 salários-mínimos alocam 25,1% de sua renda para essas despesas. Isso evidencia que, além de ser um bem de difícil acesso, a moradia representa um custo significativo para as famílias de baixa renda, que dedicam uma parte maior de seus recursos para esse fim. (D' AMICO, 2011).

Com os dados acima, fica evidente que a população não consegue manter facilmente os custos de moradia, além de que ficam impossibilitados de participar dos programas sociais mesmos com os subsídios oferecidos, essas pessoas têm uma porcentagem considerável de seus salários gastos apenas para a simples sobrevivência.

A tabela 5 abaixo demonstra a vulnerabilidade social de São José dos Campos nos anos 1991, 2000 e 2010.

Tabela 5 – Vulnerabilidade Social São José dos Campos em cada década

	1991	2000	2010
<b>Crianças e Jovens</b>			
Mortalidade infantil	22,37	17,76	13,49
% de crianças de 0 a 5 anos fora da escola	-	76,55	52,00
% de crianças de 6 a 14 fora da escola	9,84	3,46	2,57
% de pessoas de 15 a 24 anos que não estudam, não trabalham e são vulneráveis, na população dessa faixa	-	7,64	5,34
% de mulheres de 10 a 17 anos que tiveram filhos	1,33	2,31	2,18
Taxa de atividade - 10 a 14 anos	-	5,08	4,65
<b>Família</b>			
% de mães chefes de família sem fundamental e com filho menor, no total de mães chefes de família	10,09	9,80	9,85
% de vulneráveis e dependentes de idosos	0,88	1,27	0,76
% de crianças extremamente pobres	3,44	4,10	2,08
<b>Trabalho e Renda</b>			
% de vulneráveis à pobreza	27,51	23,09	13,03
% de pessoas de 18 anos ou mais sem fundamental completo e em ocupação informal	-	31,46	20,81
<b>Condição de Moradia</b>			
% da população em domicílios com banheiro e água encanada	95,14	97,33	97,34

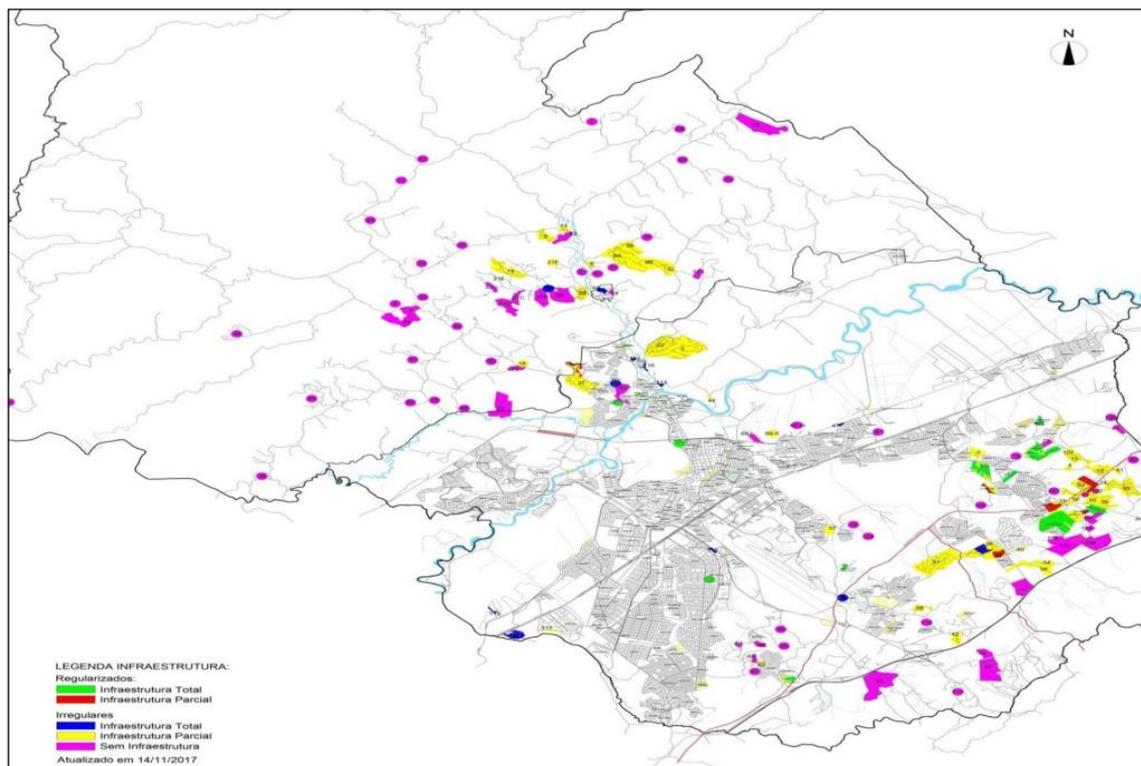
Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil

#### 4 POLÍTICAS PÚBLICAS INEFICIENTES

A remoção da população das favelas para conjuntos habitacionais em áreas periféricas, não garante a melhoria das condições de vida dessa população. Segundo Forlin e Costa, não prevendo “mecanismos eficazes para geração de renda e empregos para esses moradores nos locais para onde seriam transferidos, (...) e sem a garantia do emprego formal, “essa população foi impelida à informalidade e encontra dificuldades financeiras para saldar as contas de água, luz, a parcela do financiamento, o transporte, dentre outras (FORLIN; COSTA, 2010, p 134).

A figura abaixo demonstra o mapa de infraestrutura de São José dos Campos, qualificando desde infraestrutura total até o sem infraestrutura.

Figura 9 - Mapa de infraestrutura loteamentos regularizados e irregulares



Fonte: Prefeitura de São José dos Campos, 2018

Conforme Oliveira (2020), a falta de acesso aos serviços urbanos é evidente, como indicado pelas declarações do prefeito Felício Ramuth em uma entrevista ao jornal O Vale, em fevereiro de 2020. Ele destacou a ausência de escolas, unidades de saúde e serviços sociais quando o Conjunto Habitacional Pinheirinho dos Palmares foi entregue em 2016. Além disso, houve relatos sobre a falta de iluminação pública nos conjuntos habitacionais na região do Campos de São José, na zona leste da cidade. Isso revela a falta de coordenação entre os programas habitacionais e outras políticas públicas essenciais para uma abordagem habitacional eficaz.

Apesar das várias tentativas do governo de intervir ao longo dos anos, não houve mudanças significativas nas cidades. A maioria das habitações para a população de baixa renda, provenientes de políticas habitacionais financiadas pelo governo em diferentes níveis, foi construída nas áreas periféricas das cidades, muitas vezes em condições semelhantes às habitações informais, como observado por Rolnik *apud* Suriano, 2013.

## 5 CONCLUSÕES

A urbanização acelerada nas regiões de São Paulo e Rio de Janeiro no início do século XX trouxe consigo um aumento significativo na demanda por habitação, impulsionado pela migração de trabalhadores, principalmente de origem rural, em busca de oportunidades nas atividades industriais emergentes. Este fenômeno de urbanização gerou uma pressão substancial sobre a infraestrutura e os serviços urbanos, especialmente no que diz respeito à oferta de moradias.

O descompasso entre o ritmo de crescimento populacional e a oferta de habitação resultou em um déficit habitacional persistente, refletido em uma inflação no mercado imobiliário. Este cenário, infelizmente, tem contribuído para a exclusão de uma parcela significativa da população de baixa renda, dificultando o acesso a moradias adequadas. Esse problema é evidenciado pelo déficit habitacional no Brasil, que atingiu 7,77 milhões de moradias em 2017, de acordo com dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV).

No contexto específico da cidade de São José dos Campos, mesmo sendo reconhecida como uma das melhores cidades para se viver e trabalhar no Brasil, a desigualdade social persiste, especialmente no que se refere à habitação. O rápido processo de industrialização, iniciado no século XX com a instalação do Centro Técnico Aeroespacial (CTA) e a inauguração da Via Dutra, acelerou o crescimento demográfico e a urbanização, resultando em uma demanda expressiva por moradias.

Apesar dos programas habitacionais implementados pela cidade, como remoção de favelas para conjuntos habitacionais e o programa Casa Joseense, o déficit habitacional permanece elevado. As estimativas revelam que as políticas públicas habitacionais ainda não conseguiram atender adequadamente às necessidades da população, evidenciando a ineficiência do atual modelo.

O CDHU que são conjuntos habitacionais sorteados pela Prefeitura muitas vezes sofrem com a falta de orçamento, consequências de má administração e planejamento

Diante desse quadro, é crucial repensar e aprimorar as políticas públicas habitacionais em São José dos Campos. A efetividade dessas políticas pode ser aumentada por meio de abordagens inovadoras, parcerias público-privadas, e um olhar mais atento às demandas específicas das comunidades em situação de vulnerabilidade. Além disso, a integração de

tecnologias e práticas sustentáveis pode contribuir para a criação de soluções habitacionais mais acessíveis e resilientes.

Retirar as pessoas dos centros e colocá-las em locais precários, sem o básico para sobrevivência como saneamento básico, segurança, educação, entre outros fatores, não é uma solução e sim uma forma de se livrar de algum problema existente.

Em conclusão, o desafio habitacional em São José dos Campos e em todo o Brasil requer uma abordagem abrangente e sustentável, que reconheça a complexidade das dinâmicas urbanas. O comprometimento com políticas públicas eficientes e adaptáveis é essencial para superar as barreiras que impedem o acesso à habitação adequada, permitindo que todas as camadas da sociedade participem igualmente dos benefícios do desenvolvimento urbano, com boas condições de vida e principalmente estudo, o ser humano consegue evoluir para enfrentar o mundo através de oportunidades.

Conforme Barboza e Matos (2018), a educação desempenha um papel fundamental no desenvolvimento social. Além de beneficiar diretamente os indivíduos envolvidos, ela pode ter impactos positivos na sociedade como um todo. Isso inclui a redução da criminalidade, o aumento da consciência política (contribuindo para a melhoria da democracia), a diminuição de casos de gravidez indesejada, a sensibilização das pessoas sobre vícios, a melhoria da comunicação interpessoal, e outros benefícios. Esses fatores fazem com que o retorno social da educação supere o retorno privado.

## REFERÊNCIAS

- ABRANIC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. Déficit habitacional é recorde no país. 2019. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/noticias/2019/01/07/deficit-habitacional-e-recorde-no-pais/>. Acesso em: 20 de novembro de 2023
- ALBUQUERQUE, Maria do Carmo, (Org.) Participação popular em políticas públicas: espaço de construção da democracia brasileira. – São Paulo: Instituto Pólis, 2006. 124p.
- BARBOZA, Ricardo de Menezes; MATOS, Conrado Leiras. Educação. In: FERRARI, Marcos Adolfo Ribeiro (Org.) et al. O BNDES e as agendas setoriais: contribuições para a transição de governo. Rio de Janeiro: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, 2018. p. 129-139.
- BETARELLI JUNIOR, A. A.; MONTE-MÓR, R. L. de M.; SIMÕES, R. F. Urbanização extensiva e o processo de interiorização do estado de São Paulo: um enfoque contemporâneo. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, [S. l.], v. 15, n. 2, p. 179, 2013. DOI: 10.22296/2317-1529.2013v15n2p179
- BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. arq.urb, [S. l.], n. 1, p. 70–104, 2008. Disponível em: <https://www.revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81/75> (política pública).
- DAMICO, Fabiano. O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. O Desenvolvimento Econômico Brasileiro e a Caixa. Rio de, p. 33, 2011.
- DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2015. Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte. 2018. 78 p. Disponível em: < <http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/> > Acesso em: 23 set. 2023, 21:03.
- DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Terezinha Ramos et al. O Processo de Urbanização no Brasil. 1. ed. São Paulo: EDUSP, 2004. Disponível em: [https://books.google.com.br/books?id=PUpRBNhC6r8C&printsec=frontcover&hl=pt-BR&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.br/books?id=PUpRBNhC6r8C&printsec=frontcover&hl=pt-BR&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false). Acesso em: 04 de julho de 2023.
- IMP - Informações dos Municípios Paulistas. Dados populacionais de São Paulo: População Urbana e Rural (1980-2020). Disponível em: <http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#/tabelas>. Acesso em: 13 de agosto de 2023.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Consulta a diversas informações sobre o tema do trabalho. Disponível em: <http://www.ibge.org.br>. Acesso mai. 2023.
- LEFEBVRE, H. A Revolução Urbana. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1999.
- MARICATO, E. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: CASTRIOTA, L. B. (org.) Urbanização brasileira/redescobertas. Belo Horizonte: C/Arte, 2003. p. 78-96.

MATOS, R. Migração e urbanização no Brasil. *Revista Geografias*, [S. l.], v. 8, n. 1, p. 7–23, 2012. DOI: 10.35699/2237-549X.13326. Disponível em: <https://periodicos.ufmg.br/index.php/geografias/article/view/13326>. Acesso em: 26 outubro. 2023

MEDEIROS, Sandra Batista; GONÇALVES, Luciana Márcia.; "A extinção do Ministério das Cidades e seu impacto na revisão dos Planos Diretores Participativos", p. 93-97. In: *Anais do II Simpósio Nacional de Gestão e Engenharia Urbana*. São Paulo: Blucher, 2019.

MINHA CASA, MINHA VIDA. Conheça o programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 13 set. 2023.

NASCIMENTO, D. M.; BRAGA, R. C. de Q. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)*, [S. l.], n. 9, p. 98-109, 2009. DOI: 10.11606/issn.1984-4506.v0i9p98-109. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44765>. Acesso em: 23 out. 2023.

OLIVEIRA, Vanessa Aparecida de. As políticas habitacionais de São José dos Campos, o déficit habitacional e a inadequação de moradias do município. 2020. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Gestão Pública Municipal) - Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Consulta a diversas informações sobre o tema. Disponível em: <[www.sjc.sp.gov.br](http://www.sjc.sp.gov.br)>. Acesso em: maio, 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. São José em dados 2016. São José dos Campos: Cipola Indústria Gráfica, 2012. Disponível em: [http://servicos2.sjc.sp.gov.br/media/667370/sjdados\\_2016.pdf](http://servicos2.sjc.sp.gov.br/media/667370/sjdados_2016.pdf). Acesso set. 2023

ROSA FILHO, A. As políticas públicas do poder executivo na remoção e/ou reurbanização de favelas no Município de São Jose dos Campos-SP. 2002. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2002.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. São José é a 5ª melhor cidade do Brasil em qualidade de vida. Disponível em: <https://www.sjc.sp.gov.br/noticias/2021/fevereiro/10/sao-jose-e-a-5%C2%AA-melhor-cidade-do-brasil-em-qualidade-de-vida/>. Acesso em: 05 setembro. 2023.

SMITH, A. *A Riqueza das Nações – Investigação sobre sua natureza e suas causas*. Vol. 1. São Paulo: abril Cultura, 1996.

SURIANO, Andrea Lise Campos. A política habitacional e a expressão da segregação socioespacial em São José dos Campos-SP. 2013. 138p. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade do Vale do Paraíba, 2013. Disponível em: < <https://biblioteca.univap.br/dados/000004/00000431.pdf> > Acesso em: 30 outubro, 2023, 18:21.