

# PRODUÇÃO PÚBLICA DE HABITAÇÃO POPULAR: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**Francisco Carlos de Souza<sup>1</sup>, Friedhilde Maria Kuster Manolescu<sup>2</sup>**

- 1- Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas – FCSA – Universidade do Vale do Paraíba, Av. Shishima, 2911, 12244-000 - São José dos Campos – SP , fsouza@br-petrobras.com.br  
2- Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento – IP&D Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP) , Av. Shishima , 2911 – Urbanova , 12244-000 – São José dos Campos – SP – Brasil – frida@univap.br

**Palavras-chave:** Produção Habitacional, Moradia Popular, Custos  
**Área do Conhecimento:** Economia Regional Urbana

**Resumo:** A produção pública de habitação popular é financiada com recursos públicos, principalmente aqueles oriundos de fundos especificamente, como os do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) ou por dotação orçamentária de esfera federal, estadual ou municipal, orientada para segmentos da população de faixas de renda de até dez salários mínimo. Os dados analisados neste trabalho, exemplifica de forma breve e simples a produção de moradias no Município de São José dos Campos comparando-se com a produção do Estado de São Paulo.

## I – A Produção Regional: A Teoria

A consolidação da produção habitacional, que se constitui na maior experiência de inserção e criação de novas moradias populares já verificada, intensificou uma urbanização orientada para os segmentos da população de baixa renda, seguindo discussões a respeito dos benefícios e malefícios que, urbanizações dessa natureza podem trazer para o bem-estar municipal, ou seja, as críticas concentram-se, basicamente, em dois pontos: os efeitos de desvio de comercialização e o aumento da classe populacional inerente aos quesitos da qualificação profissional e tecnológica. A estrutura imposta para a aquisição, é, segundo os critérios estabelecido pelos setores de crédito habitacional é uma forma de diminuir os impactos negativos. Esses financiamentos, podem ser, sem dúvidas, mais viável com uma redução considerável nos custos por unidade produzida. Entretanto, em que pesem os argumentos contrários à formação de cartéis imobiliários comerciais regionais, estarão desequilibrando uma urbanização eficaz condizente com os critérios ambientalistas e, ainda um outro fator de desequilíbrio é o dos movimentos populares urbanos por moradias (os sem tetos), em evidência em várias partes do país.

## II - Unidades Habitacionais Entregues: Gestão de Governo

A política de gestão habitacional, em um período amostrado, denominou as características dos gestores pelas quantidades produzidas a partir de 1949, onde a dotação dos governos foram enumerados pelas promessas feitas a população

pelo sonho da casa própria e que desde o governo Ademar de Barros, criou-se várias entidades para gerir essa produção, como: a CECAP criada em 1949, a CODESPAULO criada em 1981, a CDH em 1984 e finalmente a atual CDHU em 1989. Temos então uma tabela 1 que mostra os períodos de cada gestão e na Tabela 2 obtemos as unidades habitacionais entregues nas macro-regiões.

Tabela 1: Período de Gestão dos Governos.

DENOMINAÇÃO	GOVERNOS	PERÍODO
CECAP 10/10/1949	Ademar de Barros	1947/51
	Ademar de Barros	1963/66
	Laudo Natel 1ª	1966/67
	Abreu Sodré	1967/71
	Laudo Natel 2ª	1971/75
	Paulo Egydio	1975/79
	Paulo Maluf 1ª	1979/81
CODESPAULO 19/01/1981	Paulo Maluf 2ª	1981/82
	José M. Marim	1982/83
	Franco Montoro 1ª	1983/84
CDH 28/03/1984	Franco Montoro 2ª	1984/87
	Orestes Quércia 1ª	1987/89
CDHU 15/06/1989	Orestes Quércia 2ª	1989/91
	Luiz A. F. Filho	1991/94
	Covas/Alckimin	1995/2002
	Nova Gestão	a partir de 2003

Fonte: CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) – São Paulo – SP

Entretanto, pode-se avaliar o desempenho de cada período, onde cada governo tentou cumprir as promessas de palanque, mas que seria uma outra realidade, ou seja, devido as necessidades serem ilimitadas em função da demanda efetiva

de novas moradias ser elástica e a produção ao longo dos anos não atender aos anseios da população de baixa renda.

Temos então a tabela 2, que mostra a produção em uma ordem cronológica, com um crescimento acentuado a partir de 1987.

Tabela 2: Unidades Entregues por Período de Gestão de Governo. Macro-Regiões

PERÍODO	CAPITAL	INTERIOR	RMSP	TOTAL
1947/51				
1963/66				
1966/67		228		228
1967/71		2147		2147
1971/75		779	1801	2580
1975/79		8550	1920	10470
1979/81		1347	960	2307
1981/82		8901		8901
1982/83		8880	980	9860
1983/84		3145		3145
1984/87		6890		6890
1987/89	3781	3714	146	7641
1989/91	2908	14889	2232	20029
1991/94	8133	75577	7353	91063
1995/2002	39468	111117	15023	165608
a partir de 2003	6232	12421	7144	25797

Fonte: CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) São Paulo – SP. Obs: Relacionar os períodos com a coluna 2 da Tabela 1.

### III – Classificação Quanto ao Tipo

Como o sonho da casa própria é ensejado por todas famílias, coube salientar os tipos de moradias, isto é, os domicílios particulares permanentes que foram classificados, quanto ao tipo, em:

- **casa:** para o domicílio que ocupava totalmente um prédio, de um ou mais pavimentos, ou dois ou mais prédios, de um ou mais pavimentos, localizados no mesmo terreno; ou ocupava parte de um prédio, de um pavimento, que não possuía espaços comuns (tais como: vestíbulo, escada, corredor, portaria e outras dependências) para servir aos domicílios particulares permanentes ali existentes. Assim também foi considerado o domicílio situado em prédio de, no máximo, três pavimentos onde as demais unidades existentes não eram domicílios particulares permanentes;

- **apartamento:** para o domicílio situado em prédio de um ou mais pavimentos, com mais de um domicílio particular permanente, servidos por espaços comuns (vestíbulo, escada, corredor, portaria e outras dependências); de dois ou mais

pavimentos, com mais de um domicílio particular permanente e com entradas independentes para os andares; ou de três ou mais pavimentos, onde as demais unidades não eram residenciais;

- **cômodo:** para o domicílio que ocupava um ou mais cômodos de uma casa de cômodos, como, por exemplo, cortiço, cabeça-de-porco, etc.

- **cômodo:** Considerou-se cômodo todo compartimento, coberto por um teto e limitado por paredes, que fazia parte integrante do domicílio particular permanente, com exceção de corredor, alpendre, varanda aberta, garagem, depósito e outros compartimentos utilizados para fins não-residenciais.

- **dormitório** Considerou-se dormitório o cômodo utilizado, em caráter permanente, para esta finalidade pelos moradores do domicílio particular permanente

### IV – Material Utilizado

O material utilizado na construção das paredes externas do prédio em que se situava o domicílio particular permanente foi classificado como:

- **durável:** quando as paredes externas do prédio eram predominantemente de alvenaria (tijolo, adobe, pedra, concreto pré-moldado ou aparente), taipa revestida ou madeira aparelhada;

- **não-durável:** quando as paredes externas do prédio eram predominantemente de taipa não revestida, madeira aproveitada, palha ou outro material não-durável.

#### 1 - Material da Cobertura

O material utilizado na construção da cobertura do domicílio particular permanente foi classificado como:

- **durável:** quando a cobertura do domicílio era predominantemente de telha de barro cozido, cimento-amianto ou alumínio-madeira, laje de concreto ou madeira aparelhada;

- **não-durável:** quando a cobertura do domicílio era predominantemente de zinco, madeira aproveitada, palha ou outro material não-durável.

### V - Comparação da Produção em Relação ao Estado de São Paulo

Essa comparação, entretanto, fixa os percentuais da produção de novas moradias, com maior nível, para os anos de 1995 – 2001 em relação a produção total do Estado de São Paulo como mostra a Tabela 3.

Tabela 3 – Produção Pública de Habitação Popular: São José dos Campos/Estado de São Paulo.

	E. São Paulo	S. J. dos Campos	%
1995	16141	149	0,92
1996	30461	191	0,63
1997	32613	1799	5,52
1998	22793	1388	6,09
1999	8191	526	6,42
2000	7819	519	6,64
2001	7415	773	10,42

Fonte: CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) – São Paulo – SP.

Pode-se analisar, que a partir de 1998, o município demandou percentuais a um nível relativamente maiores que outros, já que em relação ao Estado esse crescimento da produção habitacional foi devido ao programa de desfavelização empreendido pela Prefeitura Municipal com os recursos dos setores de financiamento como os do FGTS, Caixa Econômica Federal e recursos oriundos do próprio município.

Tabela 5 – Produção Pública de Habitação em São José dos Campos.

Conjunto	Programa	Uhs
D. Pedro II	SH 3	685
D. Pedro II	SH 3	1041
Cpo Alemães	SM	54
Cpo Alemães	SM	82
Cpo Alemães	SM	82
Cpo Alemães	SM	82
	SH 3	337
	SH 3	51
	SH 3	40
Total		2454

Fonte: CDHU – São Paulo.

Comparando esses números com os da Tabela 3 pode-se contabilizar um desvio, onde essa amostragem refere-se apenas aos empreendimentos entregues na gestão do atual Prefeito, Emanuel Fernandes.

## VI – Conclusão

Pode-se concluir que existe uma demanda efetiva por moradias populares. Entretanto, a forma pelo qual o governo canaliza os gastos públicos, percebeu-se com este trabalho, que mesmo com os recursos oriundos das fontes de financiamento e até os do próprio município, a produção pública de habitação popular, não atende o crescimento

da demanda por novas moradias, daí o surgimento dos movimentos urbanos por moradias populares terem sido intensificados nos últimos anos.

## VII – Bibliografia

Souza, Francisco Carlos, Custo-Benefício das Moradias Populares, Trabalho de Monografia: São José dos Campos. 2003

Sicsú, J., Reputação das Autoridades Monetárias e Credibilidade de Suas Políticas: Uma abordagem pós-keynesiana. Revista de Estudos Econômicos, USP-FIP, v.27(1): pp.5-27, 1997.

Sousa, C.C., Desfavelização. [www.valeparaibano.com.br/sjc/fav1/](http://www.valeparaibano.com.br/sjc/fav1/). 12/04/2003

Filelline, A., Economia do Setor Público. 1. Ed. São Paulo: Atlas, 1989.

[www.seade.gov.br/cgi-bin/](http://www.seade.gov.br/cgi-bin/)

[www.cdhu.sp.gov](http://www.cdhu.sp.gov)

[www.sjc.sp.gov](http://www.sjc.sp.gov)

[www.planalto.gov.br/public\\_04/COLEÇÃO/ESTR A2.HTM](http://www.planalto.gov.br/public_04/COLEÇÃO/ESTR A2.HTM)