



CAMINHOS
E SOLUÇÕES
PRELIMINARES
PARA SÃO JOSÉ
DOS CAMPOS

CADERNO 06 DE 12

Habitação e Política Fundiária

PROFESSOR WILSON CABRAL | 2024

2030

The logo is a dark blue square with the text 'SANJA' in green, 'AGORA' in white, 'PRO' in white, and 'FUTURO' in white, stacked vertically, positioned over the '0' of the '2030'.

Para **resolver** os desafios de hoje e **planejar** a cidade que desejamos para bem viver, vamos idealizar propostas com a participação da população joseense e a visão de especialistas.

Diagnóstico

Habitar é “o ponto de partida para a garantia de todos os direitos fundamentais” MPSP, 2020

O déficit habitacional é um problema que envolve diferentes fatores, como a ausência absoluta de teto, a inadequação das moradias existentes, a coabitação familiar, o adensamento excessivo em domicílios alugados, entre outros. São José dos Campos é um município com déficit habitacional persistente. Este déficit, que chegou a atingir cerca de 15.000 famílias em 2010, vinha sendo reduzido, com a atuação conjunta de programas do governo federal (Minha Casa Minha Vida) e estadual (CDHU). No entanto, após 2018, a fila de famílias em busca de moradia voltou a aumentar. Atualmente, a lista oficial de pessoas com carência de habitação no município tem 5.458 cadastrados, que respondem cada uma por um núcleo familiar. Estima-se, portanto, uma quantidade de cerca de 20.000 pessoas sem habitação, vivendo em situações precárias. Por outro lado, há na cidade cerca de 25.000 imóveis vazios, de acordo com o Censo 2022 (IBGE), o que demonstra que o déficit não é estrutural. Parte destes imóveis poderiam se tornar solução para o déficit, em um ambiente regulatório mais abrangente.

Os relatos abaixo são trechos do trabalho realizado pela Eng. Cíntia Maria Velloso (Arq.Urb, 2019), sobre o Programa Minha Casa Minha Vida em São José dos Campos.

“A M. veio lá da Comunidade do Sapê, depois que mudou pra cá passou muitas dificuldades financeiras, pois vivia de coleta e venda de reciclagem, mas por não poder mais guardar seu material, agora ela e o marido estão desempregados. Pra sobreviver começou a vender

*mandioca, enquanto o marido tenta arrumar algum emprego, ou coletar algum material reciclável. Deixava muitas vezes seu filho de 04 anos sozinho. E que por isso tem sido acompanhada pelo conselho tutelar pelas questões de negligência com a criança. Não aguentou muito tempo essa vida, quando teve a oportunidade de ir embora, vendeu seu apartamento e foi morar de favor no fundo da casa da sogra. **Sabe, uma coisa que desanima as famílias é o custo de vida, ficou muito caro morar ali dentro. E o pior, isso é pra sempre, não é igual a prestação que um dia acaba, o condomínio é pra sempre.*** (Relato do **síndico** do condomínio do PMCMV, onde morava M.)

“Porém, cabe destacar que a inadimplência não é uma condição somente dos moradores da área de risco, mas para todas as famílias do condomínio que passam por alguma crise financeira, mesmo que momentânea. A moradora buscou o atendimento social pra tentar conseguir algum apoio assistencial. Falou que estava passando por um problema grave de saúde e que não podia trabalhar, atualmente estava vivendo com somente R\$400,00 do Bolsa Família, pra ela e seus dois filhos. Não tinha condição de pagar as dívidas. Tentou negociar várias vezes o condomínio, mas nunca conseguia cumprir os acordos. Ela disse que sabe que está a ponto de perder o apartamento, porque deve muitos meses pra CAIXA. Está tentando negociar com alguém pra alugar o apartamento, nem que for só pra pagar a prestação e ter um dinheirinho a mais. Enquanto isso vai voltar pra casa da mãe, até que melhore de saúde e volte a trabalhar. Disse que gosta daqui e quando der vai voltar.” (**Relato da assistente social** sobre uma moradora que alugou o apartamento do MCMV para onde tinha sido alocada).

“A família da Dona J. era grande, lá morava ela, a sogra, o marido e os quatro filhos. No começo até se deu um jeito. Ela fez da sala mais um quarto e ali jogava uns colchões à noite. Mas isso não durou muito tempo, logo um dos filhos mais velho foi morar com a mãe da Dona J., que vivia lá no Banhado, na favela de onde eles vieram. Ela sempre reclamava de ter deixado a Prefeitura demolir sua casa lá. Dizia que a casa não era bonita como o apartamento, mas era mais espaçosa e sempre tinha a chance de fazer um puxadinho aqui e outro ali, e assim ia aumentando o tamanho. Agora que o filho tá trabalhando, disse que vai construir outro barraco lá. Começar aos pouquinhos, quem sabe não volta pra lá (...)” (Moradora do Colônia Paraíso II).

O que se vê é que, para além de uma visão meramente quantitativa, de suprir “n” habitações para reduzir ou zerar a fila de famílias sem moradia adequada, é preciso que os programas contemplem uma série de outros elementos e princípios, para que soluções sejam efetivas.

No caso dos empreendimentos do programa MCMV em São José dos Campos, analisados no trabalho de Velloso (2019), cerca de 30% das unidades habitacionais foram abandonadas ou incorreram em irregularidades, como o repasse a terceiros. A maior parte destes casos ocorreram com moradores que foram retirados de áreas de risco, fato que merece uma análise para novas iniciativas de política habitacional.

De acordo com Velloso (2019), foi possível concluir que alguns resultados apresentados possuem ligação direta com as causas que tornaram a permanência nos condomínios um grande peso emocional, social e financeiro:

- A origem das famílias;
- Maior parte dos moradores na faixa etária economicamente ativa;

PLANO SANJA 2030

HABITAÇÃO E POLÍTICA FUNDIÁRIA

WWW.WILSONCABRAL.INFO

[@WILSONCABRAL_PROF](https://www.instagram.com/WILSONCABRAL_PROF)



- Elevado índice de desemprego;
- Moradores com baixa renda familiar;
- Baixo índice educacional dos moradores.

O terceiro depoimento (acima) faz uma ponte com um outro problema que vem se ampliando em São José dos Campos, diante da inação do poder público municipal: as ocupações não regularizadas.

No depoimento é destacado o caso de uma ex-moradora do Banhado, cuja família foi contemplada num programa de habitação (Colônia Paraíso II), mas que, diante das condições insuficientes, inclusive de espaço, teve parte da família retornando à comunidade na região central da cidade. A ex-moradora, por fim, lamenta ter deixado o Banhado e diz que pretende voltar.

A Defensoria Pública estima em cerca de 200 os núcleos populacionais não regularizados em São José dos Campos, dentre eles a comunidade do Banhado. São milhares de pessoas e boa parte delas não está representada no cadastro da Prefeitura, somando-se à demanda represada de habitação no município.

O depoimento sobre o retorno ao Banhado ilustra uma situação recorrente: o retorno de pessoas atendidas por um programa de habitação (e contabilizadas neste contexto) à sua condição de origem, de risco ou moradia precária, passando a representar um desvio na estatística da solução.

A este montante, devem ser somados os moradores em situação de rua, cujo registro é complexo, para fins de cômputo do déficit habitacional. Neste contexto, o Ministério Público (MPPR 01/2014) aponta carências da metodologia utilizada para o levantamento do déficit: (i) sua realização decenal, o que inviabiliza ações de mais curto prazo; (ii) a ausência de informações sobre situações de irregularidade fundiária; (iii) subdimensionamento do número de assentamentos precários (setores subnormais); (iv) falta de

PLANO SANJA 2030

HABITAÇÃO E POLÍTICA FUNDIÁRIA

WWW.WILSONCABRAL.INFO

[@WILSONCABRAL_PROF](https://www.instagram.com/WILSONCABRAL_PROF)



informações acerca das inadequações habitacionais em áreas rurais; e (v) diferença entre os parâmetros de classificação e identificação utilizados pelo Município e pelos órgãos dos governos estadual e federal.

O diagnóstico da política habitacional de São José dos Campos mostra que, apesar dos marcos regulatórios estabelecidos, a cidade ainda enfrenta desafios significativos no que diz respeito ao déficit habitacional e à qualidade da moradia para populações de mais baixa renda. É preciso ação imediata e articulação entre planejamento urbano e políticas sociais para garantir a oferta de moradia digna para toda a população.

PLANO SANJA 2030

HABITAÇÃO E POLÍTICA FUNDIÁRIA

WWW.WILSONCABRAL.INFO

[@WILSONCABRAL_PROF](https://www.instagram.com/WILSONCABRAL_PROF)



Itens programáticos a serem considerados no Plano Sanja 2030, na temática **“Habitação e Política Fundiária”**.

- Adesão definitiva ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SHNIS) – O município está com situação “pendente” no cadastro do SHNIS;
- Acelerar a regularização fundiária no município, resguardando os ritos legais e as questões de áreas de risco, e investimento em planos de urbanização para as áreas regularizadas. Ex.: caso do Banhado.
- Realização de Censo de População em situação de rua e cadastramento destes para fins de demanda habitacional;
- Readequação do Conselho Municipal de Habitação (COMHIS) e Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação (CGFMH), para uma gestão participativa e democrática pela sociedade, garantindo maioria de assentos para a representação social e garantida a destinação de ¼ das vagas a representantes dos movimentos populares de habitação social no município;
- Atualização do cálculo de seu déficit habitacional, com acompanhamento do COMHIS e ampla publicidade da metodologia utilizada;
- Estabelecimento de um núcleo de trabalho, na futura Secretaria de Inteligência e Estratégia, para acompanhar e analisar o crescimento populacional, necessidades habitacionais, custos para a produção da habitação e mercado de terras;
- Criação do Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- Revisão do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, com efetiva participação pública e referendo junto ao COMHIS;
- Estruturação da Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, com mapeamento e atualização dos núcleos urbanos não regularizados e caracterização de todos estes núcleos;

PLANO SANJA 2030

HABITAÇÃO E POLÍTICA FUNDIÁRIA

WWW.WILSONCABRAL.INFO

[@WILSONCABRAL_PROF](https://www.instagram.com/WILSONCABRAL_PROF)



- Estabelecer ambiente regulatório para lançar mão dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade de maneira efetiva: ZEIS, IPTU progressivo, PEUC, preempção;
- Estabelecer acordo de cooperação técnica com instituições no município com vistas ao dimensionamento da demanda de terras para as necessidades habitacionais do município, considerando vazios urbanos e áreas propensas a adensamento, conforme Plano Diretor;
- No caso específico do Banhado, propomos: i) a desafetação das Unidades de Conservação, a iniciar pelo Parque Municipal Natural do Banhado e, posteriormente, a Área de Proteção Ambiental do Banhado (Estadual), retirando das unidades a pequena área ocupada pela comunidade antes da criação das próprias unidades; ii) regularização fundiária comunitária; e iii) execução do Plano de Urbanização do Banhado, elaborado por instituições de pesquisa em conjunto com a comunidade.

Esta lista de itens programáticos é uma primeira versão, para que a sociedade possa conhecer, criticar, comentar e sugerir novos itens. Participe você também!

PLANO SANJA 2030
HABITAÇÃO E POLÍTICA FUNDIÁRIA
WWW.WILSONCABRAL.INFO
[@WILSONCABRAL_PROF](https://www.instagram.com/wilsoncabral_prof)



Vamos juntos!

Compartilhe nas redes.
Contribua com suas ideias
para São José dos Campos.

[@wilsoncabral_prof](https://www.instagram.com/wilsoncabral_prof)
www.wilsoncabral.info

