

**UNIVERSIDADE DO VALE DO PARAÍBA
INSTITUTO DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E
REGIONAL**

ABRAÃO LUCAS MACIEL SAKUMA

**AVALIAÇÃO DA PÓS-OCUPAÇÃO DE TRÊS CONJUNTOS HABITACIONAIS DO
PMCMV EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP**

**SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2021**

ABRAÃO LUCAS MACIEL SAKUMA

**AVALIAÇÃO DA PÓS-OCUPAÇÃO DE TRÊS CONJUNTOS HABITACIONAIS DO
PMCMV EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

Dissertação apresentada ao programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional do Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, da Universidade do Vale do Paraíba, para obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientadora: Profa. Dra. Adriane Aparecida
Moreira de Souza

Orientador: Prof. Dr. Pedro Ribeiro Moreira Neto

**SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2021**

TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE DIVULGAÇÃO DA OBRA

Ficha catalográfica

Sakuma, Abraão Lucas Maciel
Avaliação da pós-ocupação de três conjuntos habitacionais do
PMCMV em São José dos Campos, SP / Abraão Lucas Maciel Sakuma;
orientadora, Profa. Dra. Adriane Aparecida Moreira de Souza ;
co-orientador Prof. Dr. Pedro Ribeiro Moreira Neto . - São José
dos Campos, SP, 2021.
1 CD-ROM, 173 p.

Dissertação (Mestrado Acadêmico) - Universidade do Vale do
Paraíba, São José dos Campos, Programa de Pós-Graduação em
Planejamento Urbano e Regional.

Inclui referências

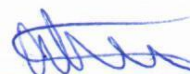
1. Planejamento Urbano e Regional. 2. Conjuntos
Habitacionais. 3. Programa Minha Casa Minha Vida (Brasil). 4.
Habitação popular. I. Souza , Profa. Dra. Adriane Aparecida
Moreira de, orient. II. Ribeiro Moreira Neto , Prof. Dr. Pedro ,
co-orient. III. Universidade do Vale do Paraíba, Programa de
Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. IV. Título.

Eu, Abraão Lucas Maciel Sakuma, autor(a) da obra acima referenciada:

Autorizo a divulgação total ou parcial da obra impressa, digital ou fixada em
outro tipo de mídia, bem como, a sua reprodução total ou parcial, devendo o
usuário da reprodução atribuir os créditos ao autor da obra, citando a fonte.

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que o Trabalho foi elaborado
respeitando os princípios da moral e da ética e não violou qualquer direito de
propriedade intelectual sob pena de responder civil, criminal, ética e
profissionalmente por meus atos.

São José dos Campos, 9 de Junho de 2021.



Autor(a) da Obra

ABRAÃO LUCAS MACIEL SAKUMA

**“AVALIAÇÃO DA PÓS-OCUPAÇÃO DE TRÊS CONJUNTOS HABITACIONAIS DO
PMCMV EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP.”**

Dissertação aprovada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre, do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, do Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, SP, pela seguinte banca examinadora:

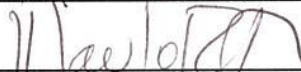
PROF.^a DR.^a ADRIANE APARECIDA MOREIRA DE SOUZA



PROF. DR. PEDRO RIBEIRO NETO



PROF. DR. PAULO ROMANO RESCHILIAN



PROF.^a DR.^a VIVIANA MENDES LIMA



PROF. DR. ARTUR ROSA FILHO – UFRR- Universidade Federal de Roraima



Prof.^a Dr.^a Lúcia Vieira

Diretora do IP&D – Univap

São José dos Campos, 18 de fevereiro de 2021.

DEDICATÓRIA

A todos os moradores de baixa renda de conjuntos habitacionais que buscam uma moradia digna; aos envolvidos nos empreendimentos Minha Casa Minha Vida do município de São José dos Campos, aos moradores, aos síndicos, as lideranças de blocos e bairros, às assistentes sociais e aos voluntários, que tornaram possível o desenvolvimento desta pesquisa e fizeram da experiência de realizá-la algo tão rico e esclarecedor; que esta dissertação renda frutos e contribua com a luta e o trabalho que vocês desenvolvem há anos.

AGRADECIMENTOS

Aos orientadores, professores do Mestrado que me ajudaram, por meio das aulas, da orientação, de conselhos e conversas, na construção da presente dissertação de mestrado.

A orientadora Profa. Dra. Adriane Aparecida Moreira de Souza pela excelente orientação e transmissão de conhecimento.

Ao orientador Prof. Dr. Pedro Ribeiro Moreira Neto que me acompanha e me orienta desde a graduação em Arquitetura e Urbanismo, pelo incentivo em estudar habitação social e mostrar a amplitude da Arquitetura e Urbanismo.

Aos professores Paulo Romano Reschilian, Viviana Mendes Lima e Artur Rosa Filho pelas contribuições nas bancas de qualificação e dissertação.

A todos os meus professores, que durante meus anos de formação, muito me ensinaram, contribuindo para meu crescimento científico e intelectual. Agradeço pelo conhecimento compartilhado e pela dedicação.

Aos meus familiares, pela paciência e ajuda.

Aos colegas e amigos, pelos ensinamentos e amizade.

Às assistentes sociais da empresa JEO Brasil.

As síndicas, as lideranças de bairros e aos moradores dos três conjuntos estudados.

À Universidade do Vale do Paraíba, por contribuir com meu desenvolvimento profissional e pessoal, pela concessão da bolsa de estudos e pelo apoio financeiro para a realização da minha formação acadêmica.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela concessão da bolsa de mestrado e pelo incansável e fundamental incentivo à pesquisa.

RESUMO

A presente dissertação de mestrado é uma análise comparada de três estudos de caso de construções dos conjuntos habitacionais de Programa Minha Casa Minha Vida, localizados na periferia do município de São José dos Campos, que contemplam pessoas que se enquadram na Faixa 1 do programa (famílias com renda de até R\$1.800,00 mensais). O objetivo é analisar o processo de pós-ocupação em experiências de três conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, com especial atenção aos aspectos urbanos do entorno e aos aspectos socioeconômicos das famílias dos empreendimentos: Alto da Ponte, Cajuru III e Pinheirinho dos Palmares, todos do Programa MCMV – Faixa 1 no município de São José dos Campos, São Paulo. A metodologia utilizada foi a pesquisa bibliográfica e a pesquisa de campo, por meio da realização de questionários fechados com os moradores e da aplicação de entrevistas semiestruturadas com os síndicos, liderança de bairro e assistentes sociais. Como conclusão verifica-se que, no geral, os moradores estão mais satisfeitos com a moradia atual, porém mais insatisfeitos em relação à localização quando comparada à da moradia anterior.

Palavras-chave: Conjuntos Habitacionais. Pós ocupação. Políticas Públicas de Habitação. Programa Minha Casa Minha Vida.

**Evaluation of the post-occupation of three housing developments of the
PMCMV in São José dos Campos, SP**

ABSTRACT

The present master's dissertation is a comparative analysis of three case studies of constructions of housing units of the Minha Casa Minha Vida Program, located on the outskirts of the municipality of São José dos Campos, which include people who fall within the program's Range 1 (families with income of up to R \$ 1,800.00 per month). The objective is to analyze the post-occupation process in experiences of three housing estates of the Minha Casa Minha Vida Program, with special attention to the urban aspects of the surroundings and the socioeconomic aspects of the families of the developments: Alto da Ponte, Cajuru III and Pinheirinho dos Palmares, all from the MCMV Program - Track 1 in the municipality of São José dos Campos, São Paulo. The methodology used was bibliographic research and field research, by means of closed questionnaires with residents and the application of semi-structured interviews with liquidators, neighborhood leadership and social workers. As a conclusion, it appears that, in general, residents are more satisfied with the current housing, but more dissatisfied in relation to the location when compared to the previous housing.

Keywords: Housing estates. Post occupation. Public Housing Policies. Minha Casa Minha Vida Program.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do município de São José dos Campos, SP	39
Figura 2 - Infraestrutura dos loteamentos regularizados e irregulares no município de São José dos Campos (2018)	43
Figura 3 - Comparação entre o prédio do Conjunto Henrique Dias em 2010 e 2015	45
Figura 4 - Fluxograma dos agentes envolvidos na produção de empreendimentos para a Faixa 1 do PMCMV	49
Figura 5 - Resistência à remoção (2012) e o novo empreendimento Pinheirinho dos Palmares (2015).....	49
Figura 6 - Moradia social em São José dos Campos	52
Figura 7 - Mapa do cadastro Habitacional por Região (demanda constante no Cadastro Ativo), em 2017.....	60
Figura 8 - Percentual de pessoas vivendo em vulnerabilidade média, alta ou muito alta com a demarcação dos empreendimentos MCMV entregues no município de São José dos Campos (2017)	63
Figura 9 - Distância do Centro (Praça Afonso Pena) até os empreendimentos MCMV Faixa 1, no município de São José dos Campos (2018)	72
Figura 10 - Vista aérea da localização dos empreendimentos em relação ao centro de São José dos Campos, 2019	85
Figura 11 - Fachada do empreendimento Condomínio Residencial Alto da Ponte, 2019	85
Figura 12 - Fachada do empreendimento Condomínio Residencial Cajuru III, 2019	86
Figura 13 - Fachada do empreendimento Pinheirinho dos Palmares, 2019.....	87
Figura 14 - Condomínio Residencial Alto da Ponte, 2019	88
Figura 15 - Condomínio Residencial Cajuru III, 2019.....	89
Figura 16 - Residencial Pinheirinho dos Palmares, 2019.....	90
Figura 17 - Casas do Residencial Pinheirinho dos Palmares, 2019.....	91
Figura 18 - Comércio e da Igreja no Residencial Pinheirinho dos Palmares, 2019 .	92
Figura 19 - Tipologia padrão das unidades habitacionais dos empreendimentos Alto da Ponte e Cajuru III	93
Figura 20 - Tipologia implantada e tipologia para possível ampliação - Residencial Pinheirinho dos Palmares	94
Figura 21 - Projeto de implantação do Residencial Alto da Ponte.....	95
Figura 22 - Projeto de implantação do Residencial Cajuru III.....	95
Figura 23 - Projeto de Implantação do Residencial Pinheirinho dos Palmares, 2015	96
Figura 24 - Roteiro de observação/entrevista com síndico/assistente social, aplicado em 2019	97

Figura 25 - Programação de atividades do trabalho social no Condomínio Residencial Alto da Ponte (set. e out. 2019).....	101
Figura 26 - Programação de atividades do trabalho social no Condomínio Residencial Cajuru III (set. 2019).....	102
Figura 27 - Questionário aplicado juntos aos moradores das unidades habitacionais	126
Figura 28 - Anúncios de comercialização das unidades habitacionais na internet..	132

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Evolução populacional do município de São José dos Campos (1940-2019)	40
Quadro 2 - Resultado do Programa de Desfavelamento e Urbanização de Favelas em Áreas de Risco, em 2011	46
Quadro 3 - Composição de custo do Programa MCMV em São José dos Campos, 2016.	47
Quadro 4 - Empreendimentos de habitação de interesse social entregues no município de São José dos Campos, de 1976 a 2018	53
Quadro 5 - Déficit Habitacional total e Déficit Habitacional entre famílias com renda de até 3 salários mínimos (SM) mensais, de 2000 a 2019.....	58
Quadro 6 - Demanda x UHs entregues por região no município de SJC entre os anos de 2006 e 2017	61
Quadro 7 - Déficit Habitacional entre famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos e domicílios vagos em 2010	64
Quadro 8 - Empreendimentos entregues pelo PMCMV faixa 1, no município de São José dos Campos, entre 2015 e 2019.....	71
Quadro 9 - Distância dos empreendimentos MCMV Faixa 1 ao centro (Praça Afonso Pena) de São José dos Campos.....	73
Quadro 10 - Planta Genérica de Valores Comparativos entre os empreendimentos Alto da Ponte, Cajuru III e Pinheirinho dos Palmares, em São José dos Campos (de 2007 a 2019).....	80
Quadro 11 - Informações Gerais sobre os empreendimentos residenciais Condomínio Alto da Ponte, Condomínio Cajuru III e Pinheirinho dos Palmares II (2019).....	84
Quadro 12 - Comparação dos serviços em relação à moradia anterior	138
Quadro 13 - Percepção de gastos: moradia anterior x moradia atual (média mensal)	150

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Distribuição do Déficit Habitacional, em 2010, de São José dos Campos, do Estado de São Paulo e do Brasil por faixa de renda	59
Gráfico 2 - Déficit entre as famílias com renda de até 3 SM (2010) x UHs entregues pelo PMCMV Faixa 1, em São José dos Campos e no Brasil até 2017	59
Gráfico 3 - Composição do Déficit Habitacional em São José dos Campos (2010) ..	65
Gráfico 4 - Comercialização das unidades habitacionais dos empreendimentos....	119
Gráfico 5 - Forma de acesso aos empreendimentos.....	128
Gráfico 6 - Local da moradia anterior	129
Gráfico 7 - Situação de risco da moradia anterior	130
Gráfico 8 - Porcentagem de primeiros moradores nos empreendimentos (2019) ...	131
Gráfico 9 - Condição de ocupação da moradia atual	133
Gráfico 10 - Renda familiar.....	134
Gráfico 11 - Configurações familiares	135
Gráfico 12 - Composição familiar	136
Gráfico 13 - Adequação do tamanho do apartamento/casa em relação ao tamanho da família, segundo os moradores	136
Gráfico 14 - Tempo médio de deslocamento casa x trabalho	139
Gráfico 15 - Principais problemas relatados pelos moradores quanto ao transporte coletivo	140
Gráfico 16 - Local principal de acesso ao comércio e serviços	142
Gráfico 17 - Necessidade de alteração de creche, pré-escola e/ou escola após mudança para moradia atual.....	143
Gráfico 18 - Tempo de deslocamento escola x moradia na habitação anterior.....	144
Gráfico 19 - Tempo de deslocamento escola x Empreendimentos Minha Casa Minha Vida	145
Gráfico 20 - Intenção de mudança dos moradores	146
Gráfico 21 - Quem tem intenção de mudar, para onde pensa em ir?.....	147
Gráfico 22 - Problemas relatados pelos moradores	148
Gráfico 23 - Sensação de violência/perigo	149
Gráfico 24 - Satisfação com a moradia anterior	151
Gráfico 25 - Satisfação com a localização da moradia anterior.....	151
Gráfico 26 - Satisfação com a moradia atual.....	152
Gráfico 27 - Satisfação com a localização da moradia atual	152
Gráfico 28 - Preferência geral entre moradia anterior e moradia atual.....	153

Gráfico 29 - Motivo de satisfação com a nova moradia.....	154
Gráfico 30 - Motivo de insatisfação com a nova moradia.....	155
Gráfico 31 - Moradia ideal	156
Gráfico 32 - Localização ideal	157

LISTA DE ABREVIações E SIGLAS

AVCB	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CEF	Caixa Econômica Federal
CIEE	Centro de Integração Empresa-Escola
CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
CTA	Centro Técnico Aeroespacial
EJA	Educação de jovens e adultos
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FGTS	Fundo de Garantia de Tempo de Serviço
FJP	Fundação João Pinheiro
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IPPLAN	Instituto de Pesquisa e Planejamento
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ITBI	Imposto sobre a Transição de Bens Imóveis
MCMV	Minha Casa Minha Vida
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMSJC	Prefeitura Municipal de São José dos Campos
RMVPLN	Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SM	Salário Mínimo
TTS	Trabalho Técnico Social
UBS	Unidade Básica de Saúde
UHs	Unidades Habitacionais
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	16
INTRODUÇÃO	17
OBJETIVOS	23
Objetivo geral.....	23
Objetivos específicos.....	23
JUSTIFICATIVA	23
1 MATERIAL E METODOLOGIA DA PESQUISA	25
1.1 Revisão bibliográfica sobre os temas abordados e principais autores...25	
1.2 Aplicação de questionário socioeconômico com definição de amostragem junto aos moradores dos empreendimentos	26
1.3 Realização de entrevistas semiestruturadas com os síndicos de condomínio, liderança de bairro e assistentes sociais	26
1.4 Análise dos dados	27
1.5 Escolha dos empreendimentos.....	27
1.6 Elaboração de gráficos, figuras e quadros com base em dados secundários.....	28
2 TEORIAS SOBRE A QUESTÃO HABITACIONAL E SUAS APLICAÇÕES AO OBJETO DE PESQUISA.....	29
3 POLÍTICAS HABITACIONAIS E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP	39
3.1 Histórico da habitação de interesse social no município	39
3.2 A cidade e o déficit habitacional	55
3.3 A segregação socioespacial e a produção do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 em São José dos Campos.....	67
4 EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS DO PMCMV EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS: O PÓS OCUPAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS ALTO DA PONTE, CAJURU III E DO BAIRRO PINHEIRINHO DOS PALMARES.....	83
4.1 Informações gerais sobre os empreendimentos	83

4.2	Entrevista com as assistentes sociais nos empreendimentos	96
4.2.1	O processo de pós-ocupação	98
4.2.2	O papel das assistentes sociais	99
4.2.3	Dificuldades e pontos positivos	103
4.2.4	As prioridades	104
4.2.5	Comercialização de imóveis	104
4.2.6	Reclamações coletadas pelas assistentes sociais	105
4.2.7	Retornos positivos dos moradores para as assistentes sociais frente à experiência nos novos empreendimentos	106
4.3	Entrevista com as síndicas dos condomínios e com a liderança de bairro do Pinheirinho dos Palmares	106
4.3.1	O processo de pós-ocupação	107
4.3.2	O papel das Síndicas e da Liderança de Bairro	114
4.3.3	Dificuldades e pontos positivos	116
4.3.4	Prioridades	117
4.3.5	Comercialização de imóveis	118
4.3.6	Sobre as taxas e valores dos condomínios	121
4.3.7	Reclamações	123
4.3.8	Retornos positivos	124
4.3.9	Desafios	125
4.4	Resultado da aplicação dos questionários junto aos moradores das unidades habitacionais	125
4.4.1	Desafios aos novos moradores	158
5	CONCLUSÃO	159
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	167

APRESENTAÇÃO

A ideia para a presente dissertação de mestrado tomou forma a partir de relatos de insatisfação de alguns ex-moradores do Jardim Nova Esperança, no Banhado, que aderiram ao Programa de Reassentamento realizado pela Prefeitura Municipal para conjuntos habitacionais; alguns deles diziam querer retornar ao local de origem. Surgiu, então, o interesse em conhecer melhor esses conjuntos e, com ele, perguntas a respeito da vida nesses empreendimentos: por que as pessoas estão insatisfeitas? Como elas vivem lá? Como elas viviam antes? Essas questões apareceram enquanto realizava meu Trabalho de Conclusão de Curso na Graduação em Arquitetura e Urbanismo em 2016, que propunha justamente a urbanização do bairro.

Ao longo do Curso de graduação, vi-me envolvido em grande medida com o tema e com as disciplinas que abordavam o direito à cidade, à mobilidade urbana e a habitação enquanto política pública, em especial com aquelas lecionadas pelos professores Pedro Ribeiro, Paulo Reschilian e Roberto Grossmann, e, por isso, resolvi me aprofundar no estudo da questão, participando do Seminário de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) da ONG Peabiru e levando essa pesquisa adiante no meu mestrado, participando também da disciplina de Habitação Social e Cidade no Contexto Urbano e Regional, que cursei como aluno especial do curso de Mestrado Profissional em Habitação no Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo (IPT). Em 2018 ingressei no curso de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional da Universidade do Vale do Paraíba, aprofundando os estudos sobre habitação social, tendo como referência a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de São José dos Campos, SP.

INTRODUÇÃO

São vários os estudos desenvolvidos no Brasil e em outros países, cuja temática principal é a questão habitacional. O desenvolvimento da presente pesquisa teve como motivação a busca de respostas à seguinte questão: O que acontece com os contemplados do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que, após tornarem-se moradores de suas residências, preferem voltar para o lugar de origem? Para respondê-la foi realizada uma pesquisa bibliográfica, combinada a um trabalho de campo a fim de realizar a análise comparada entre três estudos de caso de construções de conjuntos habitacionais periféricos à ocupação urbana de SJC do Programa Minha Casa Minha Vida no município de São José dos Campos que contemplam pessoas que se enquadram na Faixa 1 do Programa (famílias com renda de até R\$ 1.800,00 mensais).

O déficit habitacional no Brasil está relacionado à falta de moradia. Dados da FJP (Fundação João Pinheiro) mostram que em 2015 o País possuía um déficit relativo a aproximadamente 3%, sendo que cerca de 60% das famílias possuíam uma renda mensal de até três salários mínimos. De acordo com a metodologia utilizada pela Fundação João Pinheiro (2018), o déficit é composto de quatro componentes: ônus excessivo de aluguel, coabitação familiar, habitações precárias e adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados. Além do déficit, existe a inadequação habitacional, que diz respeito às condições em que as famílias que possuem habitação, se encontram. Um fato que contrasta com o déficit habitacional é um grande número de domicílios vagos, o que expõe a desigualdade social e se reflete no espaço urbano, onde, muitos proprietários possuem imóveis vazios e muitos não têm imóveis para morar.

O Programa Minha casa Minha Vida (PMCMV) é o programa habitacional proposto para diversas rendas que teve maior produção na história do Brasil. Mais de 5,5 milhões de unidades contratadas e 4 milhões de unidades foram entregues em dez anos de existência (LIS, 2019), superando o BNH (Banco Nacional da Habitação), que entregou 4,2 milhões de moradias em 22 anos (RAMALHOSO, 2016). Tendo sido criado em 2009 pelo Governo Federal, o programa de habitação de interesse social em questão foi pensado com o objetivo de aquecer a economia para combater os efeitos da crise econômica internacional e reduzir o déficit habitacional, com a proposta de produção de mais de 6 milhões de moradias em 10 anos nas suas três

fases. A Faixa 1 do PMCMV é parte do programa federal geralmente desarticulado dos planos diretores municipais, voltado para produção em larga escala, visa aumentar a produção habitacional por meio da concessão de subsídios e da facilitação do financiamento para aquisição de novas moradias por parte da população, fato que direcionou o Programa ao encontro do sonho da casa própria e da conquista da propriedade privada, compartilhado por muitos brasileiros.

O PMCMV surgiu de uma proposta de empresários ligados à construção civil e influenciados por experiências chilenas e mexicanas (CARDOSO, 2013, p. 42), e teve sua primeira edição lançada em 2009, com meta de produção de 1 milhão de moradias espalhadas pelos estados brasileiros e destinadas às faixas de renda designadas (BRASIL, 2009, p. 192).

Este programa tem modalidades ajustadas a diferentes segmentos de renda, tais como o Programa Nacional de Habitação Rural, a modalidade Entidades, a modalidade Empresas, além de diversas fontes de recurso como o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e o FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço). As faixas de renda, que vão de 1 a 3, determinam quais as condições e os subsídios dos quais as pessoas podem usufruir, de acordo com sua arrecadação mensal familiar. A faixa 1,5 foi criada posteriormente e oferta um subsídio de até R\$ 42.200, consolidando o Programa a quatro faixas: Faixa 1 – famílias com renda até R\$ 1.800,00; Faixa 1,5 – famílias com renda de R\$ 1.800,00 até R\$ 2.600,00; Faixa 2 – famílias com renda de R\$ 2.600,00 até R\$ 4.000,00; Faixa 3 – famílias com renda de R\$ 4.000,00 até R\$ 7.000 (CAIXA, 2019). Os principais agentes envolvidos foram a Caixa Econômica Federal, construtoras e prefeituras.

Como esclarecido, este estudo baseia-se em empreendimentos da Faixa 1 do PMCMV e financiados com recursos do FAR, também conhecidos como a modalidade “Empresas”. A Faixa 1 do programa pode usufruir de um financiamento de até 120 meses ou 10 anos, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00, conforme a renda bruta familiar (CAIXA, 2013); porém, nos empreendimentos estudados, de acordo com os moradores entrevistados, a prestação nos anos de 2015 e 2016 variava de R\$ 25,00 a R\$ 87,00, por um período de 10 anos.

No município de São José dos Campos, as unidades de habitação social começaram a ser entregues pela Prefeitura Municipal desde a década de 1970 na forma de conjuntos habitacionais horizontais, como o São Judas Tadeu e o Torrão de Ouro. No período de 2010 a 2018 o município teve o maior número de unidades

entregues, sobretudo com conjuntos habitacionais verticais pelo CDHU e Caixa Econômica Federal (PMCMV). Entretanto, atualmente há uma queda grande da entrega de novos empreendimentos Faixa 1 – em 2019 havia apenas um empreendimento em construção e não havia novos projetos previstos, apenas três projetos na faixa 1,5 que são empreendimentos vendidos a mercado (sem sorteio) e para uma população com faixa de renda entre R\$ 1.8000,00 e R\$ 2.600,00. Isto é, não houve uma continuidade do programa habitacional de interesse social no município, fato que aumenta os problemas sociais relacionado à moradia.

A presente dissertação de mestrado parte de uma análise comparada da fase da pós-ocupação do processo de reassentamento de conjuntos habitacionais, verticais e horizontais, do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), localizados nas regiões periféricas do município de São José dos Campos – SP. Dessa forma, o estudo busca responder alguns questionamentos relacionados ao grau de satisfação dos moradores com a moradia atual em comparação com a anterior, tratando do que proporcionam os conjuntos habitacionais do PMCMV para as pessoas que por ele foram beneficiadas, e assim contribui para futuras implementações de unidades habitacionais e a melhoria das que já existem.

Os estudos de caso foram realizados em três conjuntos residenciais do PMCMV, sendo dois verticais e um horizontal, localizados em regiões diferentes do município: Cajuru III (Leste) e Alto da Ponte (Norte), e Pinheirinho dos Palmares (Sudeste). A análise considerou os empreendimentos Faixa 1¹ respectivos à modalidade “Empresas”².

Foram identificados e analisados os aspectos socioeconômicos das famílias beneficiárias do programa, comparando e estudando as particularidades dos três

¹ O PMCMV prevê a oferta de moradias para diferentes estratos de rendas, que são divididos em “faixas”. Essa divisão será abordada a seguir, no desenvolvimento do texto.

² O PMCMV determinou duas possibilidades distintas de financiamento para o seguimento de renda Faixa 1. A primeira se dá com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), em que os empreendimentos devem ser integralmente concebidos e executados pelas construtoras, denominado PMCMV – Empresas. A outra possibilidade se dá com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), em que os empreendimentos devem ser de responsabilidade de entidades sem fins lucrativos, denominado PMCMV – Entidades. A modalidade “Empresas”, que é o foco desta análise, utiliza a verba do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) advindo de recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e tem a Caixa Econômica Federal como administradora desse fundo, que é a responsável pela oferta do financiamento e do subsídio ao beneficiário que deve possuir renda familiar entre 0 e 3 salários mínimos. A Caixa contrata as construtoras, as quais são responsáveis pela execução de entregas das obras. Os imóveis são propriedades do FAR e são transferidos ao beneficiário ao final do pagamento do financiamento (Cf.: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>).

conjuntos. A pesquisa visa analisar o processo de pós-ocupação em experiências de três conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida faixa 1 no município de São José dos Campos. Isso será feito conjuntamente com uma análise de como está a situação do déficit habitacional no município e de como se deu o histórico da habitação social no município, para que seja possível entender o processo de produção e pós-ocupação do PMCMV nos três empreendimentos de forma mais completa e contextualizada.

No Brasil, a aquisição da casa própria é, para muitos, um dos principais objetivos de vida. Bonduki (1994), explica de onde vem esse anseio e os motivos do governo empreender esforços na realização de políticas públicas de habitação que correspondam ao tal desejo da população:

A casa própria tem sido a concepção de atendimento do poder público na área habitacional pela imagem por ela representada: um bem de alto valor agregado que traz status social ao trabalhador. Desde a década de 1940, a concepção de atendimento público para a habitação é através da casa própria, pois era histórico o problema dos alugueis: devido à falta de regulação com a livre atuação do mercado, o alto valor cobrado pelos empreendedores imobiliários não era acessível aos trabalhadores de mais baixa renda.

A hipótese da presente pesquisa é de que a população estaria satisfeita com a nova moradia, porém insatisfeita com a localização. Mas sabe-se que o problema da habitação é bem mais complexo e não se resolve através da mera construção de casas: é necessário um conjunto de elementos que a acompanha, como emprego, renda, lazer, cultura, saúde, educação, transporte e segurança – elementos que transformem simples moradores em cidadãos, ou seja, que os integrem ao conjunto da sociedade. Além disso, as opções de moradias precisam ser diversificadas, invés de terem um modelo único, repetido em variadas localidades, com uma mesma planta e características, para atender as diferentes famílias e particularidades.

Embora o modelo do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 tenha um grande poder de produção e de redução do déficit, também é necessário se pensar essa população em melhores condições socioeconômicas, melhor acesso à cidade, ao trabalho, a serviços, bem como a criação de outras alternativas habitacionais. Afinal, as necessidades que compõem o déficit habitacional são também diversas, como a regularização fundiária, a realização de melhorias habitacionais, melhoria de infraestrutura, entre outras. Para tanto, os gestores precisam colocar em prática a

regulamentação urbanística do solo prevista no Estatuto da Cidade e que inclui a utilização de recursos advindos da aplicação de Outorga e Onerosa para a habitação social, além da concessão de microcrédito, de assistência técnica, etc.

A implementação de conjuntos habitacionais em áreas não consolidadas na periferia da cidade é uma prática comum nas cidades brasileiras. Este modelo resolve em parte o problema da habitação, mas cria outros, como a exclusão dessa população da área urbana e da infraestrutura pública, e em especial a questão da mobilidade urbana, já que o prolongamento do sistema viário faz as pessoas perderem boa parte dos seus dias com deslocamentos.

O PMCMV contribuiu para produção em massa de conjuntos habitacionais na medida em que permitiu uma escala de produção habitacional semi-industrializada. No entanto, as próprias características do mercado imobiliário, fez com que a grande maioria de suas realizações ocorresse nas regiões periféricas dos centros urbanos, já que as construtoras tiveram total liberdade para escolher os terrenos e, naturalmente, optaram por terrenos grandes, distantes e baratos para conseguir produzir em maior escala e por um menor preço, aumentando a margem de lucro, na direção contrária às normas do planejamento urbano, que visa além de organizar o espaço urbano, reduzir as desigualdades, e por isso, em princípio, indica as regiões onde devem ser construídos os empreendimentos, impedindo a ocupação aleatória. Raras são as tentativas de construção de habitação popular nas regiões centrais. Falta vontade política, pois há instrumentos na legislação urbana, não se enfrentar a questão da regulação urbana. São necessários subsídios e colocar em prática instrumentos urbanísticos para a consolidação de uma política habitacional que busque a integração dos núcleos informais à vida urbana.

O processo tal como é hoje favorece as empreiteiras, que buscam terrenos baratos e alta lucratividade, a construir de forma isolada na periferia, já que o valor pago pelo governo por unidade habitacional é o mesmo independentemente da localização; neste quadro, a escolha do objeto de estudo ganha especial relevância.

Dado o exposto, esta pesquisa encontra-se estruturada em quatro seções: A seção 1 intitulada “Material e Metodologia da Pesquisa” apresenta os procedimentos adotados para o desenvolvimento da pesquisa. Nesta são apresentados os autores que contribuíram para a construção de conhecimento acerca das questões relacionadas à moradia, à questão do déficit habitacional, da habitação social, do espaço urbano e do PMCMV. E descreve o modo como foram realizadas a aplicação

dos questionários e das entrevistas; a análise dos dados; a escolha dos empreendimentos; a elaboração dos gráficos, figuras e quadros com base nos dados secundários; a estruturação e o desenvolvimento do trabalho.

Intitulada “Teorias sobre a questão habitacional e suas aplicações ao objeto de pesquisa” a segunda seção visa mostrar como, desde a Revolução Industrial, a habitação é no mundo todo um problema real para a população com menor poder aquisitivo, e a partir da apresentação de um breve histórico, compreender a questão da habitação social no Brasil.

A terceira seção intitulada “Política Habitacional e o Programa Minha Casa Minha Vida no município de São José dos Campos, SP” versa sobre questões relacionadas à habitação de interesse social, analisando a evolução desse processo e a atual política habitacional da cidade, bem como, o déficit habitacional, a configuração espacial do município e o modo como o déficit habitacional dialoga com a produção do Programa. Também são analisados os efeitos da produção dos conjuntos habitacionais do PMCMV localizados nas periferias da cidade e sua inserção na malha urbana.

A quarta seção, cujo título é “Empreendimentos residenciais do PMCMV em São José dos Campos: o pós-ocupação dos Condomínios Alto da Ponte e Cajuru III e do Bairro Pinheirinho dos Palmares”, dedica-se à realização de análise comparada, dos três empreendimentos, tendo como base os resultados obtidos dos questionários junto aos moradores, com as entrevistas aplicadas às assistentes sociais, síndicos e com uma liderança de bairro. Verifica-se, entre vários aspectos urbanos e socioeconômicos, a satisfação, a insatisfação e seus motivos por parte dos moradores.

A Conclusão se apresenta como uma forma de resgatar algumas das discussões apresentadas na pesquisa, de modo a permitir um aprofundamento da compreensão do PMCMV em São José dos Campos.

OBJETIVOS

Objetivo geral

Esta dissertação tem como objetivo geral analisar o processo de pós-ocupação em experiências de três conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida faixa 1 no município de São José dos Campos.

Objetivos específicos

São objetivos específicos desta pesquisa:

- a. Verificar o grau de satisfação dos moradores dos três conjuntos habitacionais;
- b. Avaliar os resultados e as críticas como referências para a implantação de novos conjuntos habitacionais e para a melhoria dos existentes;
- c. Identificar as causas relacionadas à evasão dos conjuntos habitacionais;

JUSTIFICATIVA

Segundo a ONU-HABITAT (2016), a habitação ocupa uma média de 70% da superfície das cidades do mundo, a habitação social representa menos de 15% de todos os tipos de habitação e mais de um milhão de novas famílias no mundo necessitarão de habitação até 2025. Dados da Fundação João Pinheiro (FJP), mostram que em 2015 o Brasil apresentava um déficit de cerca de 6,4 milhões de moradias. Mesmo assim, a habitação social perde espaço no campo das políticas públicas, apesar da crescente demanda, e o que acontece é a transferência de responsabilidade do setor público para o setor privado.

A análise dos dados relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida em São José dos Campos contribui com os estudos no campo do planejamento urbano e regional, que possibilita compreender o processo de pós-ocupação dos conjuntos habitacionais periféricos do ponto de vista dos moradores, servindo de referência para os empreendimentos que vierem a ser construídos e para a melhoria dos que já

existem. Entender o déficit habitacional, o processo de segregação socioespacial e a inadequação e insuficiência de políticas públicas voltadas à habitação é fundamental para pensar projetos de cidades mais inclusivos, desde a questão da mobilidade urbana até questões de saúde física e mental dos cidadãos e, assim, dar lugar a ações e políticas públicas que realmente levem em consideração a necessidade de toda a população, sem que haja o benefício de uma parcela em detrimento da outra.

Tomando o PMCMV como exemplo, apesar de diminuir o déficit habitacional, aquecer o setor fundiário, o setor imobiliário e o setor da construção civil, movimentando a economia e gerando empregos. Entretanto, manteve a vulnerabilidade social, mas, agora, distante do centro da cidade e, portanto, dos olhos da classe mais alta da cidade.

1 MATERIAL E METODOLOGIA DA PESQUISA

Neste tópico são apresentados os materiais utilizados e os procedimentos metodológicos aplicados para a elaboração desta pesquisa, bem como o referencial teórico utilizado para a construção de um conhecimento teórico mais aprofundado sobre a temática da habitação social. Ressalta-se a importância para esse estudo do Relatório Final do Instituto Pólis publicado em 2014, intitulado “A Produção do Programa MCMV na Região Metropolitana da Baixada Santista: Impactos Urbanos e Ambientais dos empreendimentos”³.

1.1 Revisão bibliográfica sobre os temas abordados e principais autores

A escolha dos autores tem fundamental importância. Por isso, neste trabalho, para abordar o tema da habitação social, foram utilizadas obras dos seguintes autores: Nabil Bonduki (1994, 2017), Engels (2015), Peter Hall (2002), Ermínia Maricato (2011), Sidney Chalhoub (1996), Rodrigo Faria e Benny Schvartsberg e Carlos Brandão (2011), Gabriel Oliveira (2015), Silva e Silva (1989), Da Silva (2018).

Para abordar a segregação socioespacial e o espaço urbano, os autores escolhidos foram: Ana Fani Carlos (1996, 2007), Henri Lefebvre (2006), Pedro Jacobi (1986), Roberto Lobato Corrêa (1999), Flávio Villaça (2001), Mariana Fix (2001), Celso Lamparelli, Azael Camargo e George (1983), David Harvey (2018), Ítalo Calvino (1990), Clóvis Britto (2013), Carlos Fortuna (1995), Maurice Halbwachs (2006), Neil Smith (2006), Milton Santos (1989, 2005), Marcelo Souza (2003), Lúcio Kowarick (1979), Balbin (2016).

No estudo do Programa Minha Casa Minha Vida especificamente, foram consideradas as obras dos autores Caio Santo Amore, Shimbo e Rufino (2015), João Sette Whitaker Ferreira (2012), Adauto Cardoso (2013), Laís Lis (2019), Wellington Ramalho (2016).

E para abordar a habitação de interesse social e o planejamento urbano no município, as obras de Paulo Romano Reschilian (2004), Ionice Vieira (2015), Andrea Suriano (2013), Ademir Santos (2006), Daniela Alvarenga (2017), Duarte e Leandro

³ INSTITUTO PÓLIS. **A Produção do Programa MCMV na Região Metropolitana da Baixada Santista: Impactos Urbanos e Ambientais dos empreendimentos**. São Paulo, dez. 2014. Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/MCMV.pdf>. Acesso em: jul. 2019.

(2011), Vanda Siqueira (2019), Elvis Vieira (2015), Luiz Gustavo Forlin (2011), Paula Vianna e Elias (2007) e Arthur Rosa Filho (2002) foram examinadas.

1.2 Aplicação de questionário socioeconômico com definição de amostragem junto aos moradores dos empreendimentos

- Certificado de Apresentação para Apreciação Ética (CAAE), sob o N. 15761019.6.0000.5503, aprovado em 12 de agosto de 2019;
- Tamanho da amostra no estudo – aproximadamente 200 participantes (10% de cada conjunto habitacional). Para esta definição, foi estabelecido que o erro amostral deveria ter um grau de confiança de 90% e não deveria ultrapassar o limite de valor crítico de 10%, de acordo com a fórmula de Levine, Berenson e Stephan (2000);
- Foram aplicados 30 questionários no Residencial Alto da Ponte, 24 questionários no Residencial Cajuru III e 146 no Pinheirinho dos Palmares, do dia 16 de setembro de 2019 à 30 de setembro de 2019;
- O processo de pós-ocupação contou com o auxílio de assistentes sociais contratados pela empresa que venceu a licitação da Prefeitura; tal contratação fazia parte do contrato firmado entre construtora e Prefeitura. O acompanhamento foi realizado por parte das assistentes e ocorreram no período de outubro de 2018 a outubro de 2019;
- Os questionários foram aplicados de forma aleatória porta a porta ou em abordagens aos moradores que passavam pelas áreas comuns do condomínio, podendo ser o chefe ou a chefe da família; houve resistência por parte dos moradores em aceitar responder aos questionários.

1.3 Realização de entrevistas semiestruturadas com os síndicos de condomínio, liderança de bairro e assistentes sociais

- Certificado de Apresentação para Apreciação Ética (CAAE), sob o N. 15761019.6.0000.5503, aprovado em 12 de agosto de 2019;
- Foram realizadas seis entrevistas ao todo: três com os síndicos ou liderança de bairro e três com as assistentes sociais (pois faziam o

acompanhamento de pós ocupação com os moradores) no período de 02 de setembro de 2019 a 24 de setembro de 2019;

- Nas citações das entrevistas, é designado um código com letras, para não ser divulgado o nome da pessoa ou seu cargo específico, para manter o sigilo pessoal de acordo com o Comitê de Ética da Pesquisa;
- Contribuíram para análise a partir de suas experiências para complementar os dados do questionário aplicado junto aos moradores.

1.4 Análise dos dados

- Análise comparada das entrevistas qualitativas semiestruturadas, feitas nos três empreendimentos com síndicos, liderança de bairro e assistentes sociais;
- Análise comparada dos resultados dos questionários aplicados aos moradores a respeito da satisfação com a moradia anterior e com os três empreendimentos, feita com métodos quantitativos de amostragem com elaboração de gráficos e quadros;
- A literatura contribuiu para o embasamento do trabalho e interpretar os dados pesquisados e apresentados em gráficos e quadros, sobre os aspectos socioeconômicos, o planejamento urbano, a habitação social e a segregação socioespacial.

1.5 Escolha dos empreendimentos

- A escolha dos conjuntos habitacionais para estudo de caso entre empreendimentos Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no município de São José dos Campos entregues até 4 anos e com, no mínimo, 2 anos de moradia, contados a partir do início da pesquisa em março de 2019.
- Dentro deste rol de requisitos, buscou-se procurar empreendimentos com algumas características diferentes entre si, considerando regiões, localização, tipos de construção (casa ou apartamento) e abertura e aceitação dos síndicos e assistentes sociais para com a pesquisa.

1.6 Elaboração de gráficos, figuras e quadros com base em dados secundários

Foram utilizados dados secundários, figuras e quadros do IBGE (tamanho da população e IDH) da Fundação João Pinheiro (Déficit habitacional), da Prefeitura Municipal de São José dos Campos (Dados de habitação, mobilidade urbana e socioeconômicos), entre outros.

2 TEORIAS SOBRE A QUESTÃO HABITACIONAL E SUAS APLICAÇÕES AO OBJETO DE PESQUISA

O tema das habitações sociais provoca reflexões diversas. Com a afirmação do processo de industrialização, ainda na primeira metade do século XIX, já se questionava a crise que o êxodo rural começava a criar no ambiente urbano (até então o centro administrativo e de comércio), com o surgimento de uma nova camada social. Um dos primeiros autores contemporâneos a tratar da formação do proletariado urbano foi Friedrich Engels.

Em um período de crescente industrialização da Europa e de uma conseqüente rápida urbanização, Engels chamou atenção sobre a questão da habitação e sobre as condições precárias de habitação dos trabalhadores, o conflito de classes e a desigualdade social que se refletiam na desigualdade territorial e na condição das moradias. O autor coloca que o capital não tem interesse e não quer resolver o problema da habitação, por isso é necessária a ajuda do Estado que, no caso, toma apenas medidas paliativas e não de solução (ENGELS, 2015). Engels afirma que para resolver a questão da habitação, deve-se resolver a questão social, que só encontra solução no fim do sistema capitalista:

[...] enquanto existir o modo de produção capitalista, será loucura querer resolver isoladamente a questão da moradia ou qualquer outra questão social que afete o destino dos trabalhadores. A solução está antes na abolição do modo de produção capitalista, na apropriação de todos os meios de vida e trabalho pela própria classe trabalhadora. (ENGELS, 2015, p.108).

Outro autor, no século XIX, a estudar a problemática da moradia nas grandes cidades que surgiram com as novas dinâmicas sociais decorrentes da industrialização e urbanização, sobretudo na Inglaterra, foi Peter Hall. Hall expôs as situações precárias de moradias da classe trabalhadora, que, com baixos salários, não conseguiam ter acesso a condições dignas de moradia diante da lógica da produção imobiliária urbana. Hall também evidencia o movimento dos centros urbanos, com a convivência de diferentes classes sociais nesses sítios, apesar de haver uma estratificação social urbana clara, na qual os operários das fábricas se instalaram em cortiços próximos ao local de trabalho.

A diferença, portanto, reside na concentração, em virtude da qual alguns milhares de ricos e alguns milhões de indivíduos da classe média foram levados a um estreito contato com milhões de pobres e indigentes. Nesse sentido, a industrialização e a urbanização, como soem dizer os marxistas, criaram uma nova série de relações sociais. (HALL, 2020, p. 50).

A segregação social no espaço urbano não é, portanto, um problema recente e, a partir da análise de sua organização, é possível entender as relações estabelecidas naquele contexto. Para Carlos (1996, p.11), o espaço urbano “apresenta um sentido profundo, pois se revela condição, meio e produto da ação humana – pelo uso – ao longo do tempo”. A autora ainda considera que a reprodução do espaço urbano “é um fenômeno contínuo, em movimento” (Ibidem) o que significa que a cidade vai se transformando em consonância com a mudança da sociedade.

Outro aspecto a ser levado em conta em relação ao espaço urbano é a concepção de direito à cidade de Henri Lefebvre, que vai além da habitação social e de infraestrutura, e inclui também aspectos como liberdade do espaço:

O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direitos à liberdade, à individualização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade. (LEFEBVRE, 2006, p.135).

O direito à moradia adequada é um direito básico, assegurado à população tanto pela legislação internacional quanto pela legislação nacional. No que tange à legislação internacional, a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948⁴ e outros tratados internacionais de direitos humanos, como o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966⁵ e o Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos, também conhecido como ONU-HABITAT, em voga desde 1978⁶, tratam a questão da habitação como direito essencial. Na legislação

⁴ ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Paris, 1948. Disponível em: <https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=por>. Acesso em: nov. 2019.

⁵ BRASIL. **Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992**. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Brasília, DF, 6 jul. 1992. Disponível em: <https://bit.ly/2xsmVyo>. Acesso em: nov. 2019.

⁶ Cf.: <https://nacoesunidas.org/agencia/onuhabitat/>.

nacional, tem-se a Constituição Federal de 1988⁷ que estabelece o princípio da função social da propriedade, elencado no Artigo 5º, inciso XXIII⁸; no Artigo 6º da Constituição, na Emenda Constitucional nº 26, há a inclusão da habitação no rol dos direitos sociais e o atestamento do direito de toda a população à moradia digna⁹.

Em 2015 a Organização das Nações Unidas (ONU), na Conferência sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III), definiu os elementos necessários para uma habitação ser considerada moradia adequada e demonstrou que o conceito envolve muito mais do que um espaço físico:

A habitação adequada deve providenciar mais de 4 paredes e um telhado. Um número de condições deve ser atingidas antes que formas específicas de abrigos possam ser considerados "habitação adequada". Esses elementos são:

- Segurança de posse: a habitação não é adequada se os ocupantes não têm um grau de posse segura que garanta proteção legal contra despejos forçados, assédio e outras ameaças.
- Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a habitação não é adequada se os seus ocupantes não têm água potável segura, saneamento adequado, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.
- Acessibilidade financeira: a habitação não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete o desfrute de outros direitos humanos do morador.
- Habitabilidade: a habitação não é adequada se não garante segurança física ou fornece espaço adequado, assim como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde e riscos estruturais.
- Acessibilidade: à habitação não é adequada se as necessidades específicas de grupos desfavorecidos e marginalizados não forem levados em conta.
- Localização: a habitação não é adequada se está separada de oportunidades de emprego, serviços de assistência médica, escolas, centros de creches e outras instalações sociais, ou se localizada em áreas poluídas ou perigosas.
- Adequação cultural: a habitação não é adequada se não respeita e leva em consideração a expressão da identidade cultural. (P.1)

⁷ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: <https://bit.ly/2UHwtxp>. Acesso em: nov. 2019.

⁸ "XXIII - a propriedade atenderá a sua função social" (BRASIL, 1988).

⁹ "Art. 1º - O art. 6º da Constituição Federal passa a vigorar com a seguinte redação: 'Art. 6º - São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.'" (NR). BRASIL. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. Brasília, DF, 17 fev. 2000. Disponível em: <https://bit.ly/33R7D2h>. Acesso em: dez. 2019.

A implementação de políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda no Brasil é bastante recente e apresenta um agravamento da questão com o processo de urbanização das cidades, no início do século XIX. Neste primeiro momento, não havia grande preocupação a respeito da geração de moradia social por parte do governo, que deixava o assunto nas mãos do livre mercado; este processo resultou no aumento das sub-habitações e da concentração de terras urbanas – poucas pessoas com muitos imóveis. Em contrapartida, houve períodos com maior intervenção estatal no setor, como foi o caso do período Vargas, com o congelamento dos aluguéis (1942), do período militar, com o Banco Nacional de Habitação – BNH (1964), e dos governos Lula e Dilma, com o Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV (2009). Ainda assim, os períodos de menor intervenção estatal foram mais duradouros e se estenderam por toda a República Velha (1889-1930) e pela maior parte da Nova República (de 1930 até pelo menos 1942, quando foram congelados os aluguéis). Em 2019 e 2020, o município de São José dos Campos segue uma política que se assemelha à dos períodos de menor intervenção estatal, deixando o livre mercado atuar, e tendo como consequência o acirramento das desigualdades sociais e o aumento da demanda por moradia.

A preocupação governamental com a habitação data do período da República Velha (1889-1930), quando com a intensificação do processo de industrialização e urbanização se começou a lentamente a perceber o assunto como uma questão social.

Ao final do século XIX, o Brasil ainda era um país basicamente rural, tendo o café como sua principal atividade econômica. Neste cenário, não havia política habitacional a âmbito nacional: a questão da moradia era gerenciada pelo livre mercado, com algumas exceções nas cidades do Rio de Janeiro e Recife, onde houve construção de conjuntos horizontais por parte dos respectivos governos municipais. No Rio de Janeiro no começo do século XX, houve as reformas do Prefeito Pereira Passos – que influenciaram a formação de um novo espaço urbano e um processo de exclusão social com modernização da cidade inspirada em Paris, a reforma ampliou ruas, construiu praças e demoliu cortiços, sendo um dos principais motivos para população se deslocar para os morros e a formação das favelas (DA SILVA, 2018). Bonduki (2017) relata que, “Em São Paulo, em 1920, apenas 19% dos prédios eram habitados pelos seus proprietários, predominando largamente o aluguel como forma básica de acesso à moradia”.

Com o declínio do café, inicia-se o período de industrialização e desenvolvimentismo, em consonância com o fortalecimento do capitalismo a partir de 1930 no Brasil, Era Vargas (BONDUKI, 1994). Neste processo, acentuou-se a migração do campo para cidade, aumentando muito a demanda por habitação, sem que houvesse moradia suficiente para abrigar esse imenso contingente populacional que migrava para os centros urbanos. Diante dessa situação, quase toda população da cidade era inquilina, restando, muitas vezes, para a população mais pobre, cortiços e habitações precárias, o que tornava a insalubridade das moradias um tema bastante discutido na época, enquanto a propriedade se concentrava nas mãos de poucos.

De acordo com Chalhoub (1996, p. 33),

É possível discernir com clareza o eixo fundamental de toda essa primeira década de discussão sobre os cortiços: era necessário melhorar as condições higiênicas das habitações coletivas existentes. Tratava-se, primordialmente, de uma preocupação com a qualidade da habitação popular, de legislar no sentido de obrigar os proprietários a construir residências que zelassem minimamente pela saúde dos moradores – deveria haver coleta regular de lixo, latrinas limpas e em número suficiente, calçamento, janelas amplas etc. A maneira de encarar o problema, todavia, iria mudar radicalmente nas décadas seguintes: na formulação de Maurício de Abreu, a ênfase deixaria de ser prioritariamente a forma, as condições da moradia, e passaria a ser o espaço, o local da habitação.

Em 1937, ainda durante regime de Vargas, com a situação já bastante calamitosa e como abordagem de seu governo caracteristicamente populista, a política habitacional no país passa a ser tratada enquanto política estatal, através do Decreto-Lei nº 58¹⁰, que regulamentou a venda de lotes urbanos a prestações, e do Decreto-Lei do inquilinato¹¹, em 1942 (até 1964), que congelou os aluguéis e aumentou a venda de imóveis, o que desestimulou esse segmento da economia e fez com que o capital fosse deslocado para outros setores, como a indústria; porém, mesmo frente a essas ações, a carência por habitações continuou a aumentar, devido ao crescimento populacional das cidades (SILVA E SILVA, 1989).

¹⁰ BRASIL. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Rio de Janeiro, RJ, 10 dez. 1937. Disponível em: <http://bit.ly/33RKr2B>. Acesso em: set. 2019.

¹¹ BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942**. Dispõe sobre aluguéis de residências e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, p. 12897, 21 ago. 1942. Disponível em: <http://bit.ly/2MBGxFg>. Acesso em: set. 2019.

Um marco importante para habitação de interesse social no Brasil foi a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), em 1937 – semelhante ao que é o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) hoje –, que iniciou a construção de moradias subsidiadas e financiadas pelo Estado. Contudo, essas moradias se concentraram principalmente nas classes médias e altas (BONDUKI, 2017).

Com o fim da era Vargas, em 1945, inicia-se a Quarta República (1946 – 1964). Neste período, houve uma continuidade da política habitacional iniciada por Getúlio – necessária, agora, também em decorrência da carência habitacional em um cenário de pós-guerra – com a criação da Fundação da Casa Popular (FCP), em 1946: um programa em nível nacional voltado principalmente para população de baixa renda; durou, entretanto, pouco tempo – até 1960, quando, no governo Jânio Quadros, foram criados dois novos planos de moradia popular: o Plano de Assistência Habitacional e o Instituto Habitacional. Contudo, o impacto frente ao alto déficit de moradia, que se aproximava dos oito milhões, não foi muito expressivo (OLIVEIRA, 2015).

Em 1964, inicia-se o regime militar no país. No mesmo ano, foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), pela Lei nº 4.380¹² – grandes marcos para a política de habitação brasileira, pois possibilitaram o financiamento e a aquisição da casa própria, e dividiram o mercado em três faixas de atendimento: o mercado popular, o mercado econômico e o mercado médio (OLIVEIRA, 2015). Além da criação, ainda em 1964, do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), que contribuiu para a instalação de órgãos técnicos de planejamento nas prefeituras (visão tecnocrática).

Segundo Faria e Schvarsberg (2011, p. 93),

Entre 1950 e 2000, a população urbana brasileira vivendo em cidades com mais de 20 mil habitantes cresceu de 11 milhões para 125 milhões. No período de funcionamento do Banco Nacional de Habitação - BNH (1964-86), foram financiadas aproximadamente 25% das novas moradias construídas no país – porcentagem relevante, mas insuficiente para enfrentar o desafio da urbanização brasileira.

¹² BRASIL. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Brasília, DF, 21 ago. 1964. Disponível em: <http://bit.ly/2WbKILq>. Acesso em: ago. 2019.

Em 1976, houve a primeira Conferência Habitat mundial, realizada em Vancouver, Canadá, os Estados reconheceram o explosivo crescimento demográfico e a urbanização como fenômenos mundiais e a necessidade de reflexão sobre esses processos e problemas (IPEA, 2016).

Em 1985, com o fim da ditadura, inicia-se o processo de redemocratização do Brasil até os dias atuais. Logo no início desse período, em 1986, extingue-se o BNH após 22 anos de existência, tendo sido, até então, o mais relevante programa de habitação social no Brasil, que financiou moradias com recursos do FGTS. Suas atribuições foram repassadas para a Caixa Econômica Federal. Com a crise habitacional persistindo, restou à população buscar seu imóvel por meio do mercado formal, das vias de crédito e da aquisição direta ou informal de loteamentos irregulares, autoconstruções, cortiços e favelas.

Para Brandão (2017, p. 53),

Nesse contexto, as regulações antipopulares e antidemocráticas constantes ao longo da história das mercadorias fictícias, terra, dinheiro e trabalho, tornam-se cruciais para entender o Brasil. A mercadoria terra foi interdita para a maioria dos habitantes, o que conduziu às práticas da autoconstrução de moradia ilegal, que vem cumprindo um papel fundamental para o rebaixamento do custo da força de trabalho, segundo Oliveira (1979). Explicitou-se um processo de modernização conservadora no qual o que se apresenta como “moderno” se alimenta do atrasado, com a produção de um ambiente construído (moradia, transporte, saneamento) precarizado, erguido ao lado e em paralelo aos mercados formais e estruturados, configurando uma “urbanização de baixos salários” (Maricato, 2015), com alta segregação socioespacial ao longo do tecido urbano.

A constituição de 1988, na tentativa de criar mecanismos que restabelecessem a democracia, instituiu a obrigatoriedade de um Plano Diretor para as cidades com mais de 20 mil habitantes e determina o conceito de função social da propriedade (BRASIL, 1988), instrumentos importantes para demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Em 1994, Itamar Franco cria os programas Habitar Brasil e Morar Município. Esse período da nova república teve, contudo, pouca relevância e foi tímido em relação à política habitacional, aumentando a necessidade por moradias.

No governo Fernando Henrique (1995–2003), houve uma reformulação na política habitacional, com a criação, em 1999, do Programa Habitar Brasil/BID (PHBB) em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para famílias com

renda de até 03 salários mínimos, que podiam ser realocadas em novas construções e/ou ter as áreas em que moravam reurbanizadas (BRASIL, 2007). Além deste, outros programas foram implementados. E abrindo caminho para o setor privado atuar na construção de moradias com o financiamento do Estado. O modelo implantado nessa gestão foi tímido com relação à quantidade de unidades produzidas, porém se trata do mesmo que modela a atual política habitacional brasileira do PMCMV.

Em 1996, na Habitat II, com a conferência mundial da ONU (Organização das Nações Unidas) sobre Assentamentos Humanos, em Istambul, a urbanização passou a ser vista como uma oportunidade, e as cidades, enquanto vetores de desenvolvimento. A Conferência de Istambul foi fundamental para o reconhecimento internacional do direito à moradia e influenciou, no Brasil, marcos importantes, a exemplo da aprovação do Estatuto da Cidade (2001), a criação do Ministério das Cidades (2003) e, em seguida, do Conselho das Cidades (2004), (IPEA, 2016).

O Estatuto da Cidade em 2001 (Lei Federal 10.257¹³), foi um marco importante, com forte participação de movimentos populares e o objetivo central de garantir o direito à cidade, obrigando os mesmos municípios de mais de 20 mil habitantes mencionados anteriormente, a criarem mecanismos de participação popular para discutir a elaboração dos respectivos planos diretores – os chamados Planos Diretores Participativos (PDP).

Durante os mandatos dos Presidentes Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2010) e Dilma Rousseff (2011-2016), a questão da habitação social tornou-se uma prioridade, com o déficit relativo apresentando níveis bastante elevados, chegando a 4,3% em 2000; em 2015, o déficit estava em 3,1% (FJP, 2000-2015). No início do governo Lula, cria-se o Ministério das Cidades em 2003, que criou, em 2009, em conjunto com conselhos e movimentos sociais, o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) – um importante instrumento de planejamento habitacional (BRASIL, 2009). O ministério, então, coordenava toda a política urbana e habitacional no país, e os estados e municípios ficaram encarregados de criar suas secretarias para tratar desses assuntos. No ano de 2007 foi lançado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que impulsionou diversos programas habitacionais subsidiados e financiados pelo governo (BRASIL, 2009).

¹³ BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: <http://bit.ly/32HjKNU>. Acesso em: set. 2019.

Mais tarde, em 2009, o PMCMV foi criado pelo governo federal; trata-se do programa habitacional com maior produção da história do Brasil com mais de 5,5 milhões de unidades contratadas e 4 milhões de unidades entregues em 10 anos de existência (LIS, 2019). Com o objetivo de aquecer a economia para combater os efeitos da crise econômica internacional e reduzir o déficit habitacional.

No caso dos empreendimentos Faixa 1 do PMCMV, na modalidade “Empresas”, a produção dessas casas tem sido realizada pelo setor privado da construção civil, mas com financiamento público, beneficiando as construtoras e o setor fundiário de terras.

Contudo, a implantação desses empreendimentos nas periferias da cidade evidencia as diferenças entre o direito à cidade e a cidadania, de acordo com Pedro Jacobi (1986):

Todas as pessoas que vivem na cidade são cidadãos? Não é bem assim. Na verdade, todos têm direito à cidade e têm direito de se assumirem como cidadãos. Mas, na prática, da maneira como as modernas cidades crescem e se desenvolvem, o que ocorre é uma urbanização desurbanizada. [...] Direito à cidade quer dizer direito à vida urbana, à habitação, à dignidade. É pensar a cidade como um espaço de usufruto do cotidiano, como um lugar de encontro e não de desencontro.

Alguns autores, como Amore, Shimbo e Rufino (2015, p. 386), observam que o processo de produção dos conjuntos habitacionais distantes do centro obedece a lógica do capital, já que os empreendimentos aquecem a economia, favorecem o setor da construção civil, valoriza terras no entorno dos conjuntos, mas segrega ainda mais a cidade, acirrando as desigualdades e empurrando o pobre para longe:

O padrão periférico de inserção urbana dos empreendimentos do PMCMV alimenta a especulação imobiliária, uma vez que a conversão direta de terras rurais ou periurbanas em áreas urbanizadas promove uma rodada de valorização fundiária, inclusive dos terrenos vazios situados nos interstícios entre os loteamentos e malha urbana contínua, deixados por proprietários fundiários como reserva de terra à espera de valorização. A segregação socioespacial resultante condiciona os moradores a longos deslocamentos aos centros urbanos em busca de oportunidades de emprego e acesso efetivo aos serviços e aos equipamentos, responsáveis pela manutenção de condições dignas de vida.

Em 2016, foi realizada a terceira conferência mundial da ONU sobre Assentamentos Humanos, a Habitat III, em Quito, Equador, que buscou renovar o compromisso político para construir uma “Nova Agenda Urbana”, que terá impacto direto no plano local (IPEA, 2016).

Entretanto, o modelo de urbanização mundial de desenvolvimento desigual e segregador, traz preocupações para o futuro das cidades, de acordo com Balbin (2016, p. 27):

Ao imperar a gramática dos negócios urbanos, o papel das Nações Unidas na construção de agendas multidimensionais é questionado, revelando-se uma geopolítica A Nova Agenda Urbana e a Geopolítica das Cidades fortemente hierárquica, com protagonismo de governos nacionais, bem como suas assimetrias e grupos econômicos específicos, com poder de ação multidimensional.

A seção 3 versa sobre questões relacionadas à habitação de interesse social, analisando a evolução desse processo e a atual política habitacional da cidade, bem como, o déficit habitacional, a configuração espacial do município e o modo como o déficit habitacional dialoga com a produção do Programa. Também são analisados os efeitos da produção dos conjuntos habitacionais do PMCMV localizados nas periferias da cidade e sua inserção na malha urbana.

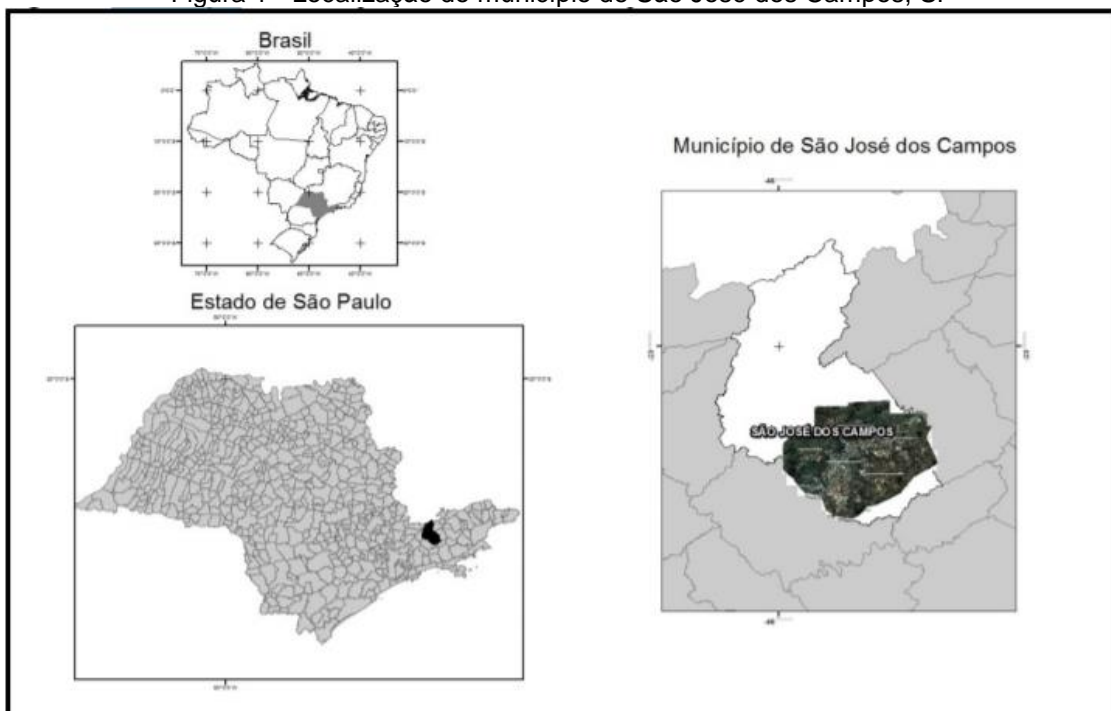
3 POLÍTICAS HABITACIONAIS E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

3.1 Histórico da habitação de interesse social no município

Esta seção aborda um breve histórico da habitação de interesse social no município de São José dos Campos – SP, a partir da década de 1970. O objetivo é analisar a evolução desse processo, compreender a atual política habitacional no município e avaliar o papel do Gestor Público Municipal na aplicação do programa habitacional. Para tanto, realizou-se uma pesquisa bibliográfica considerando contribuições de autores como Amore, Shimbo e Rufino (2015), Rosa Filho (2002) e Vianna e Elias (2007), Santos (2006), Ionice Vieira (2015), Alvarenga e Reschilian (2017), Duarte e Leandro (2011), além da utilização de dados da Prefeitura Municipal (PMSJC), Fundação João Pinheiro (FJP) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

O município de São José dos Campos (Figura 1) está localizado na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), sendo a maior cidade dessa região, no leste do Estado de São Paulo.

Figura 1 - Localização do município de São José dos Campos, SP



Fonte: Marinelo, 2014.

Com uma população de 721.944 habitantes (IBGE, 2019) e um IDHM de 0,807 (IBGE, 2010). O município teve rápido crescimento populacional, principalmente a partir de 1950, com o processo de industrialização e urbanização. Nesta década, o total populacional era de 44.804 habitantes (IBGE). A vinda de diversas indústrias do ramo automobilístico, têxtil e aeronáutico, impulsionou esse processo. Entretanto, a expansão urbana aconteceu de forma fragmentada e desorganizada. O quadro 4 demonstra, em números, como foi essa evolução populacional na cidade:

Quadro 1 - Evolução populacional do município de São José dos Campos (1940-2019)

Ano	População total	Incremento Populacional entre censos	População urbana	População rural
1940	36.279	Entre 1920 e 1940 = 5.598	14.474	21.805
1950	44.804	Entre 1940 e 1950 = 8.525	26.600	18.204
1960	77.533	Entre 1950 e 1960 = 32.729	56.882	20.651
1970	148.332	Entre 1960 e 1970 = 70.799	132.482	15.850
1980	287.513	Entre 1970 e 1980 = 139.181	276.901	10.612
1991	442.370	Entre 1980 e 1991 = 154.857	425.515	16.855
2000	539.313	Entre 1991 e 2000 = 96.943	532.717	6.596
2010	629.921	Entre 2000 e 2010 = 90.608	615.022	14.899
2019	721.944	Entre 2010 e 2019 = 106.922		

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do IBGE e da Prefeitura Municipal de São José dos Campos

O município de São José dos Campos era principalmente agrário ao longo de todo o século XIX e fazia parte do ciclo do café. No início do século XX, houve a construção de rodovias passando pelo município, como a Estrada Velha Rio – São Paulo e a Rodovia Washington Luiz, em 1928, além da chamada “fase sanatorial”, período que compreende a década de 1920 a 1960, quando o município se tornou grande centro de referência do tratamento da tuberculose no Brasil. Neste período, devido à localização entre Rio – São Paulo, a existência de ferrovia e aos incentivos fiscais, como isenção de impostos, começaram a se instalar na cidade algumas indústrias ligadas ao setor cerâmico, têxtil, de louça e de laticínios (SANTOS, 2006).

Por volta da década de 1950, com a implantação da Rodovia Presidente Dutra e do Centro Técnico Aeroespacial (CTA), e com a chegada de grandes indústrias, houve uma rápida urbanização e industrialização da cidade: a população aumentou e a economia passou a se desenvolver em ritmo acelerado (VIANNA; ELIAS, 2007). Contudo, a infraestrutura existente era insuficiente para abrigar o crescente

contingente populacional, o preço da terra em um loteamento formal e a falta de planejamento gerou expansão da cidade com o surgimento de loteamentos periféricos, irregulares, autoconstruções e comunidades, sem nenhum tipo de programa habitacional.

Para Paula Vianna e Elias (2007, p. 96),

As regiões periféricas se caracterizavam pelo isolamento social, alto custo de transporte e falência gradativa dos serviços públicos. Índices de saneamento revelavam um centro bem equipado, mas infraestrutura deficiente nas áreas rural e de expansão urbana (Sul e Leste); regiões prioritárias para a saúde. O eixo de crescimento urbano se deslocou para o Sul, porém os equipamentos sociais permaneceram concentrados no centro. Simbolizada pela rodovia e pelo avião, a cidade tecnológica encobre o inchaço das periferias de múltiplas carências. A apropriação desse espaço e sua (re)produção, pautada pela questão econômica, deu-se sob a égide do desenvolvimento. O manto tecnológico encobriu as questões sociais.

A respeito do aumento populacional, em 1950 a população do município era de 44.804 habitantes; em 1980, foi para 287.513; vinte anos depois, em 2000, já estava em 539.313; e chegou a 721.944 habitantes estimados em 2019 (IBGE, 1950, 1980, 2000, 2019). Dessa forma, acentuou-se o déficit habitacional, que, no ano de 2000, era de 11.263 moradias e 7,8% do déficit relativo (FJP, 2000); em 2010, era de 21.910 moradias e 3,5% do déficit relativo (FJP, 2010); e, em 2019, estava em 16.100 moradias e 2,3% do déficit relativo (PMSJC, 2019). A redução do déficit na década de 2010 se deveu ao aumento dos programas habitacionais voltados às famílias de baixa renda.

Quanto às favelas, em 1970, existiam 4 favelas com 1926 pessoas (1,3% da população do município), em 1980, existiam 6 favelas com 3721 pessoas (1,29% da população), no ano 2000, existiam 22 favelas com 9.130 pessoas (1,69% da população) (ROSA FILHO, 2002). Esses dados, sem aumentos relevantes mesmo diante de um expressivo aumento populacional, são consequência do aumento de loteamentos irregulares e do reassentamento de muitos moradores de favelas em conjuntos habitacionais, processo que vem ocorrendo desde a década de 1970, com planos de desfavelização que seguem em prática até os dias atuais.

Dentro do mercado informal de imóveis, há loteamentos irregulares com lotes mais baratos, que geralmente se tratam de autoconstruções ou construções precárias;

sobre esta modalidade, em 1992, havia 140 loteamentos irregulares (Ibidem); em 2000, o número diminuiu para 120 loteamentos irregulares (IBGE, 1999); e, em 2018, foram computados 151 loteamentos irregulares (PMSJC, 2018) – este último dado inclui favelas.

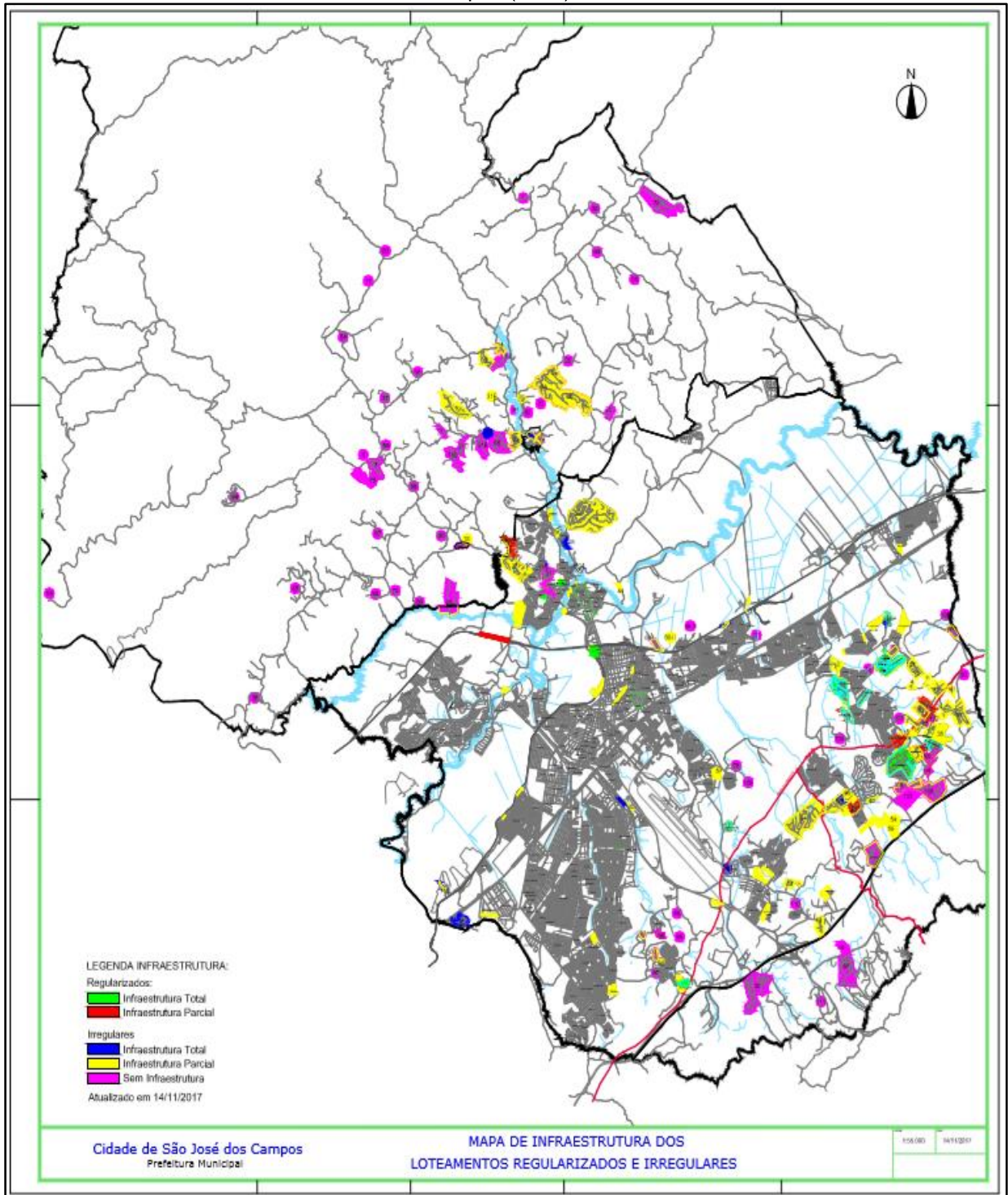
Os loteamentos irregulares se localizam principalmente em áreas mais distantes, na área urbana da zona Leste e na área rural da zona Norte. Na área do Centro expandido não existem muitos bairros que ofertam esse tipo de construção – algumas exceções são o Jardim Nova Esperança, Vila Guarani e a Vila Rhodia; isso ocorre pois houve uma preocupação da prefeitura em remover favelas mais centrais, como o Morro do Regaço.

Recentemente, a partir da primeira década dos anos 2000, iniciaram-se diversos processos de regularização de loteamentos na área urbana com a Lei Federal 11.977/09¹⁴, o que levou a regularização a se concretizar apenas a partir de 2011.

Em 2018, foi elaborado o mapa de regularização fundiária para nortear o Plano Diretor (Figura 2).

¹⁴ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF, 7 jul. 2009. Disponível em: <http://bit.ly/2BO9Y0Z>. Acesso em: set. 2019.

Figura 2 - Infraestrutura dos loteamentos regularizados e irregulares no município de São José dos Campos (2018)



Fonte: PDDI - Prefeitura Municipal de São José dos Campos

De acordo com outro mapa de regularização fundiária para o Plano Diretor de 2018, o título de ZEIS foi retirado de muitas áreas que, por sua vez, foram demarcadas como núcleos informais, o que dificulta a regularização e a melhoria desses bairros. Para que se tome nota, os bairros de São José dos Campos em 2018, foram divididos

em 52 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), 14 Núcleos Urbanos Regularizados com Infraestrutura Básica e 37 Núcleos Urbanos Informais e 56 Núcleos Urbanos Informais em Zona Rural (PMSJC, 2018).

Apesar da forte demanda por habitação social que ocorria nas grandes cidades brasileiras desde 1930, a questão da moradia só passou a ser tratada como política pública em São José dos Campos na década de 1970. A prefeitura iniciou programas habitacionais, implantando conjuntos como o São Judas Tadeu e o Torrão de Ouro. Em 1976, a prefeitura criou um programa de desfavelização, com cadastramento e congelamento de favelas e núcleos de sub-habitações, transferindo moradores das comunidades para conjuntos habitacionais periféricos; o processo se intensificou com a sanção da Lei nº 2007/78¹⁵, que autorizava o funcionamento da Empresa Municipal de Habitação (EMHA), responsável pela construção de lotes urbanizados e casas populares (PMSJC, 1978).

Na década de 1980, a prefeitura, em parceria com a Caixa Econômica Federal, entregou cinco conjuntos habitacionais para a população de baixa renda: um com a denominação de Conjunto Residencial Elmano Ferreira Veloso, com 850 unidades, do tipo embrião, com 10m², para futura ampliação, e o Programa Habitat Jardim Morumbi, na zona sul, além do Parque Novo Horizonte, na região leste, e do empreendimento habitacional Nosso Teto, na região sudeste. Nessa época, estava em fase final de conclusão o conjunto Dom Pedro I, na região sul, com 2000 unidades (PMSJC, 2019). Como se pode observar, a região sul foi onde se acomodou a maioria dos conjuntos habitacionais, levando em consideração que, nesse período, a área não era adensada como hoje – tratava-se de uma região distante e com pouca infraestrutura (equipamento sociais e comércios), ao mesmo tempo em que também abrigava um número crescente de condomínios fechados.

Nos anos 90, durante a gestão da prefeita Ângela Guadagnin, foram realizadas novas alternativas no que tange à política de moradia, como foi o caso da urbanização da favela Santa Cruz e do reassentamento de parte dos moradores no conjunto Henrique Dias (Figura 3), em 2000 – um conjunto localizado na zona central da cidade e próximo à sede da prefeitura; porém, posteriormente, em 2010, o conjunto foi retomado devido à grande evasão e substituição de moradores, a problemas como o

¹⁵ SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei nº 2007, de 16 de maio de 1978**. Autoriza a constituição, instalação e funcionamento da Empresa Municipal de Habitação (EMHA). São José dos Campos: Prefeitura Municipal, [1978]. Disponível em: <http://bit.ly/2JgK4qC>. Acesso em: set. 2019.

tráfego e a violência, além da falta de manutenção e da necessidade de reformas. Hoje, no mesmo prédio, funciona o Departamento de Relações Comunitárias da Prefeitura.

Figura 3 - Comparação entre o prédio do Conjunto Henrique Dias em 2010 e 2015



Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 2010 e 2015.

A maioria desses conjuntos habitacionais de São José dos Campos foi construída em parceria da prefeitura com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), principalmente na região sul. Na região sudeste, a Vila Iracema contou com a construção de casas sobrepostas no Jardim São Judas Tadeu, voltadas para policiais militares.

A Política Habitacional do Município foi definida em 1997 e priorizava famílias com renda de até três salários mínimos com o projeto Habitar São Jose, com o objetivo principal de reassentar favelas (ROSA FILHO, 2002); essa nova política estimulava a busca por parcerias com o governo Federal, com o governo do estado, com bancos internacionais e com a Caixa Econômica Federal. Ao final dos anos 90, com o novo prefeito, Emanuel Fernandes, adota-se uma política de desfavelamento e de congelamento dos núcleos existentes para a remoção e reassentamento.

Na primeira década dos anos 2000, foi criada a Secretaria Municipal de Habitação por meio da Lei Ordinária Municipal nº 6.808, de 2005¹⁶, que seguia a política de desfavelização e reassentamento das respectivas populações em conjuntos habitacionais periféricos; a partir de então, diversas moradias foram entregues nas regiões sul, centro, sudeste e leste, e contaram com financiamentos da PMSJC, do CDHU, da Caixa e do BID. O caso do Jardim São José foi o que teve maior destaque, já que se tratava do conjunto horizontal mais populoso da década:

¹⁶ SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei nº 6.808, de 25 de maio de 2005**. Cria a Secretaria de Habitação e a Secretaria de Meio Ambiente, destinadas a planejar e executar, respectivamente, as políticas habitacional e de meio ambiente do município, e dá outras providências. São José dos Campos: Prefeitura Municipal, [2005]. Disponível em: <http://bit.ly/2BPAkjb>. Acesso em: set. 2019.

populações de favelas diferentes foram reunidas em um mesmo bairro distante do centro, o que acabou por gerar diversos conflitos internos e altos índices de violência. Houve, nesse período, algumas iniciativas de regularização de bairros, com o intuito principal de erradicar as favelas nas áreas centrais da cidade, que abrigava cerca de 1.700 famílias e 10.000 pessoas (PMSJC, 2006), e realocar essa população em conjuntos habitacionais distantes do centro. A Prefeitura do município disponibilizou informações que expõem a situação, no ano de 2011, do Programa de Desfavelamento e Urbanização de Favelas e Áreas de Risco (Quadro 1).

Quadro 2 - Resultado do Programa de Desfavelamento e Urbanização de Favelas em Áreas de Risco, em 2011

NÚCLEOS	REGIÃO	FAMÍLIAS/ANO	SITUAÇÃO ATUAL
1. Caparaó 2. Nova Detroit 3. Nova Tabetuba	Leste	29 cadastros /1999 199 cadastros / 1999 225 cadastros / 1999	453 famílias reassentadas no Bairro Jardim São José II em dezembro de 2003; convênio em parceria com o BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento, Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal.
4. Salinas 5. Interlagos 6. Campoy 7. Creche Invadida 8. Antonio Aleixo 9. Área Invadida da CDHU	Sul	195 cadastros /1999 8 cadastros / 1999 17 cadastros / 1999 26 cadastros / 1999 28 cadastros / 1999 5 cadastros / 1999	Todas as famílias foram reassentadas nas 300 unidades habitacionais construídas em parceria com a CDHU, no bairro Campo dos Alemães, no período de 1999 a 2002.
10. Praça Natal	Sul	17 cadastros / 1999	02 famílias reassentadas no Conjunto Habitacional do Campo dos Alemães. As demais abandonaram a área.
11. Miracena (Chácara Reunidas) 12. Jardim das Industriais 13. Maranhão 14. Barracos Isolados	Sul	232 cadastros /2002 26 cadastros / 2002 30 cadastros / 2002 14 cadastros / 2002	Famílias reassentadas em unidades habitacionais construídas no bairro Campo dos Alemães, em parceria com CDHU(158 em agosto/2004 e 121 de julho/2006 a fevereiro/2007).
15. Luchetti (VI. São Bento)	Centro	55 cadastros / 2002	42 Famílias da Luchetti, 01 da rua Antonio Aleixo e 13 do Henrique Dias foram reassentadas em setembro de 2009 no Empreendimento Xingu.
16. Santa Cruz I			
1ª etapa	Centro	200 cadastros / 1998 64 cadastros	64 famílias reassentadas no ano de 2000 no "Condomínio Residencial Henrique Dias". Desde 2007 estamos transferindo essas famílias para outros projetos habitacionais, até o momento 33 foram remanejadas.
2ª etapa	Centro	75 cadastros	75/2003 área urbanizada com recursos da Secretaria de Habitação do Estado/Município no ano de 2004/2005
3ª etapa	Centro	10 cadastros – janeiro/03	103 – área urbanizada através de convênio com o Pat Prosear,BIRD,e Caixa Econômica Federal 2005/2007.
17. Nova Esperança(Banhado)	Centro	399 cadastros / 02	Núcleo congelado com acompanhamento realizado pela Secretaria de Habitação. 2010- em fase de negociação para transferência dos moradores que desejam sair do local.
São Francisco Xavier	Centro	21 cadastros – abril/05 (área de risco)	21 casas construídas no Centro do Distrito de São Francisco Xavier e entregues em 15 de novembro de 2006.
Condomínio Henrique Dias	Centro	62 famílias atendimento total das famílias	12 foram atendidas na Santa Inês em 2007,08 na Vila Santos em 2008 ,13 no projeto Xingu,04 Boa Vista e 17 Frei Gabão.
Favela atrás da rua Januária	Sul	53 cadastros / 07	Não há definição de atendimento.

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social - Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 2011

A década de 2010 foi a mais expressiva com relação à quantidade de habitações de interesse social construídas na cidade, tanto pelo CDHU, como pelo PMCMV; isso ocorreu principalmente sob a gestão do então prefeito Carlinhos Almeida (2012-2016). Em 2013 foram aprovadas duas leis que facilitam a viabilização dos empreendimentos MCMV no município: a Lei Complementar nº 498/13¹⁷, que alterou alguns pontos da Lei de Zoneamento nº 428/10 autorizando a demarcação de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) em qualquer local do município que autorize o uso residencial e a Lei nº 8.927¹⁸, que alterou a Lei nº 6.808, de 2005, criando a Secretaria de Habitação, voltada principalmente para população de até 3 salários mínimos, e expandiu sua abrangência, o que demonstrava um maior interesse do governo municipal em regularizar bairros e reduzir o déficit habitacional; contudo, não houve esforços relevantes no que tange à urbanização de favelas. A Secretaria era, então, responsável por viabilizar, analisar e aprovar os empreendimentos habitacionais de interesse social. Apesar de o PMCMV ter sido iniciado em 2009 em nível nacional, apenas sob a gestão do novo governo municipal e com a criação da nova Secretaria é que o programa passa a ser de fato colocado em prática na cidade, em 2013.

Em São José dos Campos, o PMCMV contava com o financiamento do Governo Federal no valor de 76 mil reais, e com um aporte adicional de 20 mil reais por parte do Governo Estadual (CAIXA, 2016). O quadro 2 expõe o custo médio de um empreendimento do PMCMV:

Quadro 3 - Composição de custo do Programa MCMV em São José dos Campos, 2016.
(Continua)

COMPOSIÇÃO DE CUSTO PROGRAMA MCMV		
R\$	76.000,00	GOVERNO FEDERAL - MCMV
R\$	20.000,00	GOVERNO ESTADUAL - CASA PAULISTA
R\$	96.000,00	TOTAL

¹⁷ SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei nº 498, de 14 de junho de 2013**. Altera a Lei Complementar nº 428, de 9 de agosto de 2010, que “Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo em São José dos Campos, e dá outras providências.” São José dos Campos: Prefeitura Municipal, [2013]. Disponível em: <https://bit.ly/3iDC2rH>. Acesso em: set. 2019.

¹⁸ SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei nº 8.927, de 17 de abril de 2013**. Altera a Lei nº 6.808, de 25 de maio de 2005, que "Cria a Secretaria de Habitação e a Secretaria de Meio Ambiente, destinadas a planejar e executar, respectivamente, as políticas habitacional e do meio ambiente do Município, e dá outras providências." São José dos Campos: Prefeitura Municipal, [2013]. Disponível em: <http://bit.ly/365KGJF>. Acesso em: set. 2019.

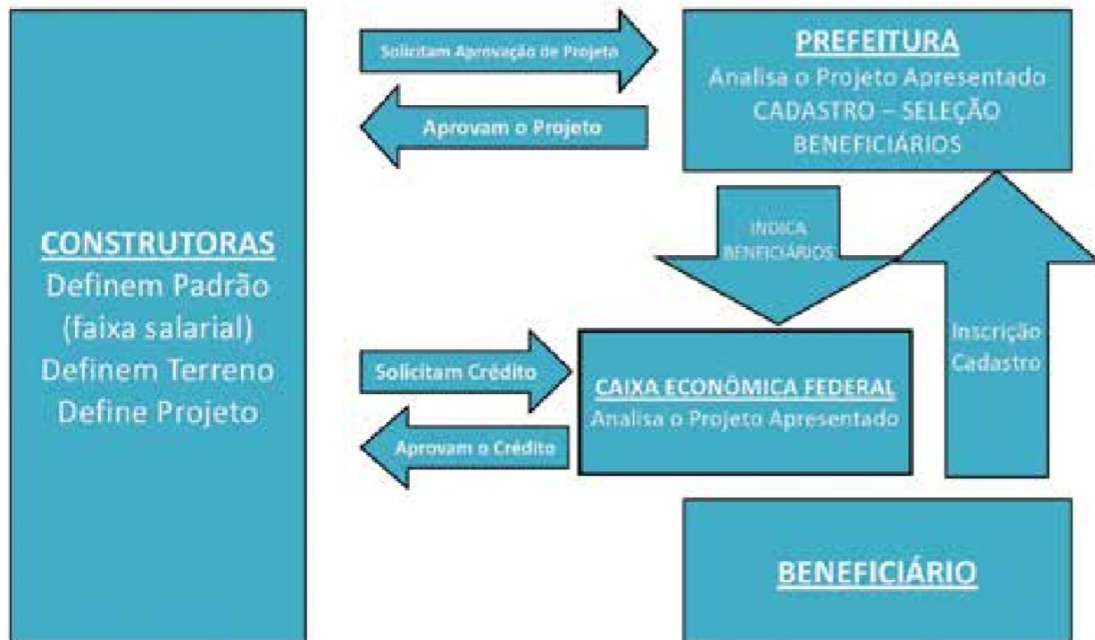
Quadro 3 - Composição de custo do Programa MCMV em São José dos Campos, 2016.
(Conclusão)

COMPOSIÇÃO DO CUSTO EXEMPLO DE UMA UNID. HAB.	
R\$ 11.500,00	TERRENO
R\$ 66.450,00	EDIFICAÇÃO
R\$ 14.500,00	INFRAESTRUTURA
R\$ 810,00	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS
R\$ 2740 OU 1 A 2%	OUTROS SERVIÇOS - TRABALHO SOCIAL, LEGALIZAÇÃO, SEGUROS, IMPOSTOS E SEGURANÇA

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Caixa Econômica Federal (2016)

No processo que envolve o programa, a construtora é responsável por escolher o terreno, aprovar os projetos na prefeitura e na Caixa Econômica Federal (CEF), e executar o empreendimento habitacional. À prefeitura cabe cadastrar as famílias, fazer os sorteios, a aprovação das famílias, a fiscalização das obras e, muitas vezes, a intermediação para viabilização, manutenção e construção de infraestrutura como escolas, melhoria do sistema viário de acesso ao empreendimento. A Caixa se encarrega de aprovar os financiamentos, fiscalizar os pagamentos e pagar as construtoras de acordo com o andamento da obra, por meio de medições. O Governo Federal participa com o financiamento de 80% pelo PMCMV, e o governo do Estado com 20% pelo Programa Casa Paulista. Na figura 4, pode ser observado um esquema de como funciona o financiamento de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida para pessoas que se enquadram na faixa de renda 1:

Figura 4 - Fluxograma dos agentes envolvidos na produção de empreendimentos para a Faixa 1 do PMCMV



Fonte: Amore, Shimbo e Rufino (2015)

Em 2015 ocorreu a entrega do empreendimento Pinheirinho dos Palmares, que realocou 1.461 famílias que estavam recebendo auxílio aluguel após terem sofrido, em 2012, o processo de remoção forçada do antigo assentamento Pinheirinho, que não ocorreu sem resistência (Figura 5):

Figura 5 - Resistência à remoção (2012) e o novo empreendimento Pinheirinho dos Palmares (2015)



Fonte: Jornal o Vale e Prefeitura Municipal de São José dos Campos

O reassentamento da população se assemelha ao Programa de desfavelização do município, onde moradores de favelas em áreas centrais, ou, próximas do centro são levadas para locais mais distantes com menos infraestrutura e equipamentos da rede pública.

De acordo com Duarte e Leandro (2011, p.4),

[...] Em 2010 o Governo do Estado estudou a possibilidade de compra do terreno pela CDHU. Mas a prefeitura não confirmou o fato como a ser realizado. A ocupação do Pinheirinho teve muitas oportunidades de ser negociada com a administração municipal, porém esta não levou em consideração os instrumentos urbanísticos presentes no Estatuto da Cidade que permitiam a utilização do terreno para fins de habitação social, ao contrário, o interesse sempre foi de desocupar o terreno. Fato esse que aconteceu em 2012.

O período atual, desde 2019 vem se configurando como um dos menos expressivos no que diz respeito à política de habitação social, principalmente por dificuldade de obtenção de recursos dos governos Federal e Estadual e a política neoliberal do município e sua lógica; a questão da habitação social perde, então, prioridade nas políticas públicas da gestão municipal, que extinguiu a Secretaria de Habitação e de Regularização Fundiária, anexando-a à Secretaria de Obras como na forma de dois departamentos. Há apenas um empreendimento “Faixa 1” em construção, e se trata da continuidade de uma obra da gestão anterior, o Cajuru II. Não há novos empreendimentos “Faixa 1” em fase de construção ou em trâmite de aprovação (PMSJC, 2019).

Essa é uma das principais razões pela qual, apesar de o PMCMV ter sido regulado em nível federal, a presença de um Gestor Público Municipal se faz tão necessária: tal pessoa seria a expressão do poder local, com maior conhecimento sobre as necessidades e realidades da região, a guiar a construção de empreendimentos do programa de forma a reduzir as desigualdades socioespaciais através da utilização do Estatuto da Cidade e regulação do solo e dos instrumentos do Plano Diretor e Plano Local de Habitação de Interesse Social. Isso poderia envolver, por exemplo, o uso de recursos arrecadados da Outorga e Onerosa para Habitação de Interesse Social. Além disso, o Gestor teria também o papel de diversificar os programas habitacionais, já que as necessidades habitacionais são diversas e envolvem melhorias e ampliação das habitações já existentes, melhoria de infraestrutura de bairros, regularização fundiária, assistência técnica social, microcrédito, aluguel social, entre outras.

O que aconteceu, no entanto, foi a falta de vontade política para enfrentar a questão da regulação do solo. Além, do poder local atuando para intermediar construtoras, indo na contramão do que diz a Constituição sobre a função social da propriedade (BRASIL, 1988), e explorando seu potencial especulativo. Isso porque,

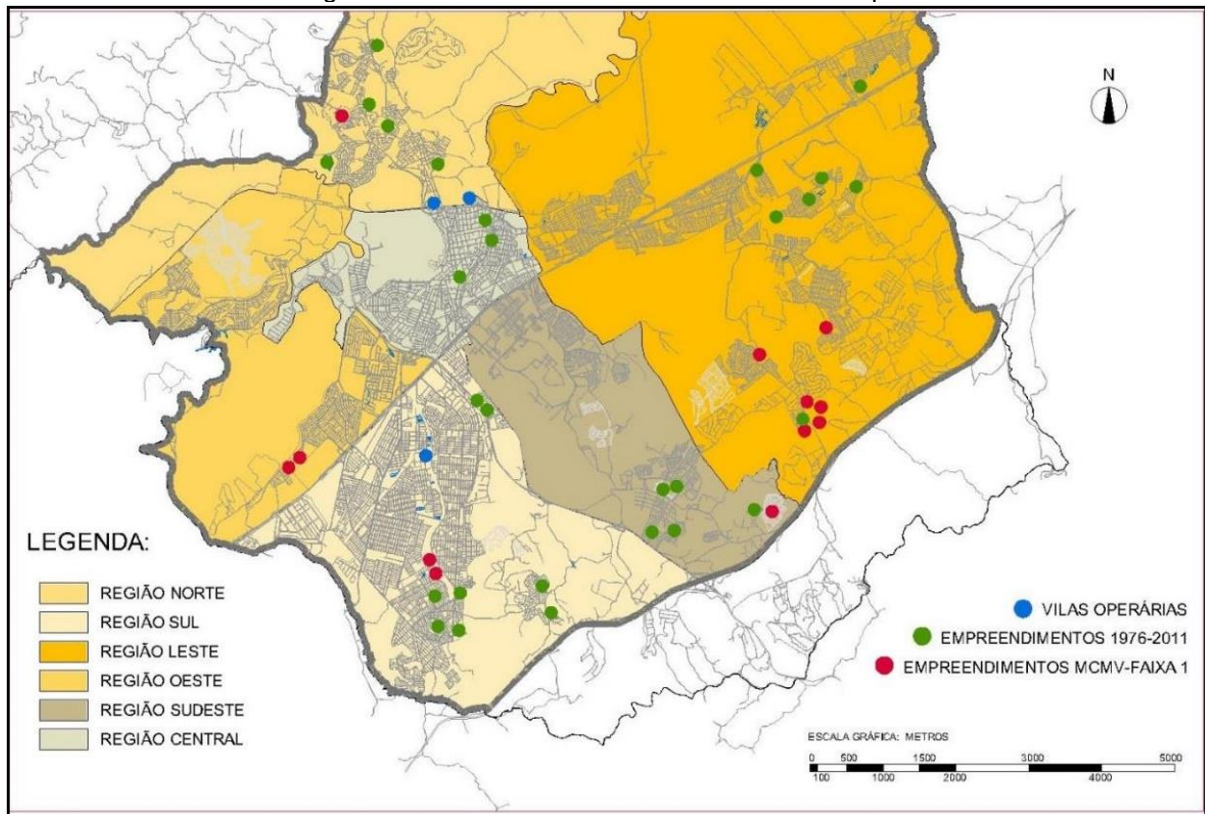
quando se trata de direitos humanos básicos, o Estado deve ser o responsável por garanti-los; deixar a questão da habitação, tão essencial e primária, nas mãos do livre mercado significa privar a parcela com menor poder aquisitivo desse direito, já que o sistema capitalista não acolhe a todos; é, portanto, preciso ter políticas públicas para que a população em situação de vulnerabilidade tenha seus direitos assegurados.

Conforme Ionice Vieira (2015, p. 146),

[...] as motivações políticas não estão sendo capazes de limitar as motivações econômicas na formatação da modalidade do assentamento humano de condomínios fechados para a população de média-baixa e baixa renda, levando a localização dos assentamentos somente para a periferia. É a força do capital que está moldando os espaços e também as relações sociais, com o poder público legitimando a ação do setor econômico provado por meio dos agentes imobiliários. Este espaço urbano, que segue a lógica capitalista e a ação dos promotores imobiliários, segue interesses complexos e influentes sobre o poder público. O papel do Estado de reduzir as desigualdades socioespaciais, por meio da regulação do espaço urbano, não se verifica no presente estudo (VIEIRA, 2015, p.146).

A figura 6, de autoria de Alvarenga e Reschilian (2017), faz uma tripla sobreposição, no município de São José dos Campos, dos empreendimentos MCMV – Faixa 1 aos empreendimentos entregues entre 1976 e 2011 e às vilas operárias da cidade anteriores a esse período. Dessa forma, os autores demonstram que a história da habitação social se repete na cidade mesmo com as mudanças de gestores: aos pobres são reservadas as piores e mais distantes localizações, o que gera o espraiamento da cidade e a exclusão social, em consequência da própria política pública habitacional:

Figura 6 - Moradia social em São José dos Campos



Fonte: Alvarenga e Reschilian (2017)

O quadro 3, disponibilizado pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, faz um apanhado de todos os empreendimentos de habitação de interesse social entregues na cidade, e abrange o período de 1976 a 2018. Nele, pode-se observar um gradual aumento no volume de entregas de 2007 a 2018 e, então, em comparação a esses anos, uma queda um tanto brusca a partir de 2019:

Quadro 4 - Empreendimentos de habitação de interesse social entregues no município de São José dos Campos, de 1976 a 2018

(Continua)

Empreendimento entregues de habitação de interesse social					
Parceiro/ Recurso	Empreendimento	Característica	Região	Unid. Habit.	Ano Entrega
PMSJC	Conj. Habit. São Judas Tadeu	Horizontal	Sudeste	150	1976
PMSJC	Torrão de Ouro	Horizontal	Sul	100	1976
PMSJC	Conj. Elmano Ferreira Veloso	Horizontal - Embriões de 10m ²	Sul	850	1980
PMSJC/ CEF	Casa Econ. Pq. Novo Horizonte	Horizontal	Leste	84	1981
PMSJC/ CEF	Conj. Habitat Nosso Teto	Horizontal	Sudeste	84	1981
PMSJC/ CEF	Programa Habit. Jd. Morumbi	Horizontal	Sul	68	1981
PMSJC/ CEF	Dom Pedro I	Horizontal	Sul	2000	1991
PMSJC/ CDHU	Dom Pedro II	Horizontal	Sul	1041	1996
PMSJC/ CDHU	Dom Pedro II	Horizontal	Sul	685	1997
PMSJC/ CDHU	Vila Iracema (S. Judas Tadeu/ PM	Horizontal - Casa sobreposta	Sudeste	428	1997/1998
PMSJC	Henrique Dias	Vertical	Centro	64	2000
PMSJC/ CDHU	Campo dos Alemães	Horizontal - mutirão	Sul	82	2000
PMSJC/ CDHU	Campo dos Alemães	Horizontal - mutirão	Sul	82	fev/01
PMSJC/ CDHU	Campo dos Alemães	Horizontal - mutirão	Sul	82	dez/01
PMSJC/ CDHU	Campo dos Alemães	Horizontal - mutirão	Sul	54	jun/02
PMSJC/ BID	Jd. São José II	Horizontal	Leste	453	2003
PMSJC/ CDHU	Campo dos Alemães	Horizontal - mutirão	Sul	158	2005
PMSJC/ CDHU	Residencial Ribeira	Horizontal	Leste	177	2006
PMSJC/ CDHU	Papa João Paulo II	Horizontal	Sul	342	2006
PMSJC/ CDHU	Campo dos Alemães (P.Q.)	Horizontal	Sul	121	2006
PMSJC	Vila Santos	Horizontal	Centro	8	2007
PMSJC/ CDHU	Jd. São José II	Horizontal	Leste	20	2007
PMSJC/ CDHU	Santa Inês III	Horizontal	Leste	42	2007
PMSJC/ CEF	Residencial Mirante I e II	Vertical	Leste	296	2007
PMSJC/ CEF	Jd. Santa Rosa	Horizontal	Sudeste	210	2007
PMSJC/ BID	Res. Santa Cruz	Urbanização de favela	Centro	103	2008
PMSJC/ CEF	Res. Mantiqueira II	Vertical	Norte	63	2008
PMSJC	Vila Rossi	Horizontal - Casa sobreposta	Norte	8	2008
PMSJC	Vila Leila	Horizontal	Norte	63	2008
PMSJC/ CEF	Vila Adriana I	Horizontal	Sudeste	220	2008
PMSJC/ CDHU	Luchetti	Horizontal	Centro	55	2009
PMSJC/ CEF	Resid. Mantiqueira I	Vertical	Leste	155	2009
PMSJC/ CEF	Vila Adriana II	Horizontal	Sudeste	144	2009
PMSJC	Dom Pedro I - C. Alemães	Horizontal	Sul	14	2009
PMSJC/ CDHU	Frei Galvão	Horizontal	Leste	416	2010
PMSJC/ CEF	Res. Monterrey - Cajuru	Horizontal	Leste	420	2010
PMSJC/ CDHU	Santa Inês I	Vertical (1+4)	Leste	128	2010
PMSJC/ CDHU	São Geraldo	Horizontal	Norte	110	2010
PMSJC/ CDHU	Putim (Santa Luzia)	Horizontal - Casa sobreposta	Sudeste	132	2010
PMSJC/ CDHU	Boa Vista	Horizontal - Casa sobreposta	Norte	256	2010/2011/2012
PMSJC/ CDHU	Pq. Interlagos (Condomínio K)	Vertical	Sul	524	2011/2012
PMSJC/ CDHU	Jaguari I	Vertical	Norte	372	2014/2015
PMSJC/ CDHU	Jaguari II	Vertical	Norte	186	2014/2015
PMSJC/ CDHU	Jaguari III	Vertical	Norte	186	2015
PMSJC/ MCMV	Alto da Ponte	Vertical	Norte	300	2015
PMSJC/ CDHU	Tom Jobim I	Vertical	Sudeste	124	2014/2015

Quadro 4 - Empreendimentos de habitação de interesse social entregues no município de São José dos Campos, de 1976 a 2018

(Conclusão)

PMSJC/ CDHU	Tom Jobim II	Vertical	Sudeste	124	2014/2015
PMSJC/ CDHU	Tom Jobim III	Vertical	Sudeste	139	2014/2015
PMSJC/ CDHU	Tom Jobim IV	Vertical	Sudeste	93	2014/2015
PMSJC/ CDHU	Tom Jobim V	Vertical	Sudeste	93	2014/2015
PMSJC/ MCMV	Colônia Paraíso I	Vertical	Sul	244	2015
PMSJC/ MCMV	Colônia Paraíso II	Vertical	Sul	284	2015
PMSJC/ MCMV	Colinas I	Vertical	Leste	200	2015
PMSJC/ MCMV	Colinas II	Vertical	Leste	200	2015
PMSJC/ MCMV	Campos de São José	Vertical	Leste	144	2015
PMSJC/ MCMV	Cajuru I	Vertical	Leste	288	2016
PMSJC/ MCMV	Cajuru III	Vertical	Leste	288	2016
PMSJC/ MCMV	Bom Retiro II	Vertical	Leste	198	2016
PMSJC/ MCMV	Pinheiro dos Palmares II	Horizontal	Sudeste	1461	2016
PMSJC (URBAM)	Jd. Brasília	Horizontal	Leste	34	2016
PMSJC/ MCMV	Limoeiro I	Vertical	Oeste	288	2018
PMSJC/ MCMV	Limoeiro II	Vertical	Oeste	300	2018
Empreendimento em andamento de habitação de interesse social - faixa 1					
PMSJC/ MCMV	Cajuru II	Vertical	Leste	240	em andamento
Empreendimento em andamento de habitação de interesse social - faixa 1,5 - Venda pelo setor privado					
PMSJC/ MCMV	Pq. Tecnológico	Vertical	Leste	300	em andamento
PMSJC/ MCMV	Bom Retiro I	Vertical	Leste	234	em andamento
Empreendimento em fase de projeto de habitação de interesse social - faixa 1,5					
PMSJC/ MCMV	Interlagos	Vertical	Sul	576	em andamento
PMSJC/ MCMV	Putim	Vertical	Sudeste	200	em andamento
PMSJC/ CDHU	Pq. Tecnológico	Vertical	Leste	300	em andamento

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José dos Campos (2019)

Em andamento (2019), há a construção de dois empreendimentos destinados à “Faixa 1,5”, que contempla famílias com renda de R\$ 1.800,00 a R\$ 2.600,00 e que não tem a venda determinada pelo sorteio, mas pela lógica do mercado; são eles o Parque Tecnológico e o Bom Retiro I, além de três empreendimentos em fase de projeto (Quadro 3).

O foco da prefeitura em 2019 também se concentra na “Faixa 1,5”, com o programa Casa Joseense destinado a famílias que se encaixam nesta renda e que estão cadastradas na fila habitacional há pelo menos quatro anos; o programa conta com cartas de crédito que podem chegar a até R\$ 10.000,00 e com alguns descontos sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), podendo alcançar os R\$ 2.500,00 (PMSJC, 2019). Além disso, há o programa de remoção e reassentamento do Jardim Nova Esperança (Banhado) – uma comunidade com características urbanas–rurais, que existe desde 1930, tratando-se, de uma, “higienização”, do centro e do “cartão postal” da cidade: um processo de segregação socioespacial; atualmente (2019), a prefeitura

adota uma nova estratégia para este programa: o auxílio aluguel social de R\$ 700,00 mensais para famílias que se deslocarem para outras regiões, além de R\$ 5.000,00 de auxílio demolição, acompanhados de uma propaganda de melhora de vida que viria com a mudança.

Sendo assim, pode-se perceber que em São José dos Campos, devido à urbanização e industrialização tardias em relação às grandes cidades do país, que só ocorreram de forma significativa a partir de 1950, o entendimento da questão habitacional enquanto política pública também apresentou atraso em relação às principais experiências nacionais, como no Rio de Janeiro e em Recife.

O município sofreu variações no grau de intervenção estatal na área habitacional ao longo do tempo, tendo sido a política de habitação social implementada pela prefeitura, em um primeiro momento, como tentativa de minimizar a carência de moradias agravada pelos problemas socioeconômicos, resultado do surto de urbanização que ocorreu durante a primeira metade do século XX.

Entre 1970 e 2010, os programas na cidade foram voltados, em geral, à remoção de favelas e aos reassentamentos em conjuntos habitacionais horizontais; posteriormente, a partir de 2010, são os conjuntos verticais que se tornam destino dos deslocamentos, tendo os programas a periferia da cidade como lugar comum. O período de 2010 a 2018 foi marcado pelos programas CDHU e MCMV, que registrou o maior número de entrega de moradias para população de baixa renda na história da cidade.

Em 2019 e 2020, essa política está em recessão, já que são escassas as intervenções do poder público dirigidas a essa população (Faixa 1 – rendimentos até R\$ 1.800,00). Remontando a períodos anteriores da história do Brasil, desde a República Velha, é notável a falta de continuidade, a inadequação e a insuficiência dos programas de habitação social, fatos que agravam a desigualdade social e faz com que ela continue a ser um dos principais problemas do país.

3.2 A cidade e o déficit habitacional

Esta seção irá analisar a configuração espacial do município de São José dos Campos, a fim de verificar o modo como o déficit habitacional dialogou com a produção do PMCMV. A metodologia adotada foi a utilização de mapas, a análise socioespacial dos materiais estudados, e a pesquisa bibliográfica, considerando as

contribuições de autores como: Amore, Shimbo e Rufino (2015), Santos (2005), Smith (2006) e Souza (2003). Conclui-se que, a configuração urbana da cidade se deu de forma fragmentada e dispersa, e o número de domicílios vagos no município é maior do que o déficit habitacional. A construção das novas unidades do PMCMV reduziu o déficit habitacional sem, contudo, resolver o problema da vulnerabilidade social, já que teve, principalmente, uma preocupação para com o reaquecimento da economia. Os empreendimentos foram implantados nas periferias e nas áreas mais pobres da cidade, reforçando a segregação socioespacial e a necessidade do transporte motorizado.

Dessa forma, alguns questionamentos nortearam esta seção:

- Qual o déficit habitacional do município entre famílias com renda de até três salários mínimos?
- Onde está a demanda habitacional de São José dos Campos? Em quais locais foram disponibilizados os empreendimentos do PMCMV Faixa 1 e por quê?
- Realmente precisam ser construídos conjuntos habitacionais?

De acordo com Santos (2005), a relação entre a fragmentação do território e o capital, pode ser observada nos espaços com diferentes velocidades de ocupação e desenvolvimento, o que está atrelado à questão da segregação espacial.

O aumento populacional do município veio acompanhado da necessidade de habitação, afinal, o desenvolvimento econômico da cidade não significa o desenvolvimento econômico de toda a população, e, pelo contrário, acaba por provocar grandes desigualdades sociais. O problema da habitação popular no Brasil vem se arrastando ao longo dos anos, e, mesmo com a disponibilidade de recursos para saná-lo, ainda não teve solução definitiva e contou com intervenções muitas vezes autoritárias, sem participação popular, e que priorizaram interesses de grupos dominantes de poder, como construtores e proprietários de terras, o que não abrange a maior parcela da população; este também foi o caso do Programa Minha Casa Minha Vida, que priorizou a questão econômica em detrimento da questão social.

O planejamento do programa foi feito de forma racionalista, visando aquecer a economia e mascarar os impactos da crise mundial de 2008 no Brasil. O desafio, então, é de planejar de modo não-racionalista e flexível (SOUZA, 2003); desafio

porque, ao mesmo tempo que é necessário, é arriscado, já que se trata de uma mistura complexa de determinação e indeterminação. Foram produzidos números de unidades habitacionais, números de geração de emprego e números de queda no déficit habitacional como argumento para justificar a necessidade de mais construções, mas onde ficam as pessoas nessa história? Suas particularidades, vontades, costumes e memórias? Os contemplados pelo programa são obrigados a engolir o que lhe entregam, já que não têm outra opção?

Conforme Amore, Shimbo e Rufino (2015, p. 420),

O Programa se apresenta, enfim, como solução única e pouco integrada aos desafios das cidades brasileiras para enfrentamento de complexo “problema habitacional”, baseado numa produção padronizada e em larga escala, desarticulada das realidades locais, mal inserida e isolada da cidade, a partir de um modelo de propriedade privada condominial.

Seguindo na direção do assunto específico a que se dedica esta seção, no Quadro 5 pode ser verificado o déficit habitacional total e o déficit entre famílias com renda de até três salários mínimos.

Lembrando Oliveira (2018):

O termo déficit habitacional é utilizado para se referir a um determinado número de famílias que vivem em condições de moradia precárias em uma região – seja um bairro, uma cidade, um estado ou um país, ou que não possuem qualquer moradia.

São consideradas moradias inadequadas aquelas construídas com materiais não duráveis ou improvisados, que estão em risco, que possuam um número excessivo de pessoas vivendo em um pequeno espaço – como no caso da coabitação, ou aquelas que não foram construídas com o objetivo de serem habitadas por uma família.

É importante que você saiba que as moradias não adequadas, que estão associadas à qualidade de vida oferecida ao indivíduo que nelas residem, especificamente, não recebem a classificação de habitação precária. Portanto, moradias que não possuem esgoto, luz, água encanada, ou carecem de serviços básicos não participam do cálculo do déficit habitacional.¹⁹

Também é importante colocar que, no quadro 5, realizou-se uma estimativa utilizando a porcentagem do déficit urbano do ano de 2000 a 2019:

¹⁹ O assunto do cálculo do déficit habitacional e da inadequação de domicílios será tratado em maior profundidade mais adiante, ainda nesta seção.

Quadro 5 - Déficit Habitacional total e Déficit Habitacional entre famílias com renda de até 3 salários mínimos (SM) mensais, de 2000 a 2019

Déficit total	Ano 2000	Déficit relativo 2000	Ano 2010	Déficit relativo 2010	Ano 2015	Déficit relativo 2015	Ano 2019	Déficit relativo 2019
Brasil	7.222.645	4,3%	6.940.691	3,6%	6.355.743	3,1%		
Estado SP	1.096.840	3,0%	1.495.542	3,6%	1.337.037	3,0%		
São José dos Campos	11.263	2,1%	21.910	3,5%			16.100	2,3%
Déficit até 3 SM (% do déficit urbano)	Ano 2000	Déficit relativo 2000	Ano 2010	Déficit relativo 2010	Ano 2015	Déficit relativo 2015	Ano 2019	Déficit relativo 2019
Brasil	5.958.682	3,5%	5.621.960	2,9%	5.332.468	2,6%		
Estado SP	796.306	2,2%	1.166.523	2,8%	1.080.326	2,4%		
São José dos Campos	6.985	1,3%	12.307	2,0%			9.000	1,3%

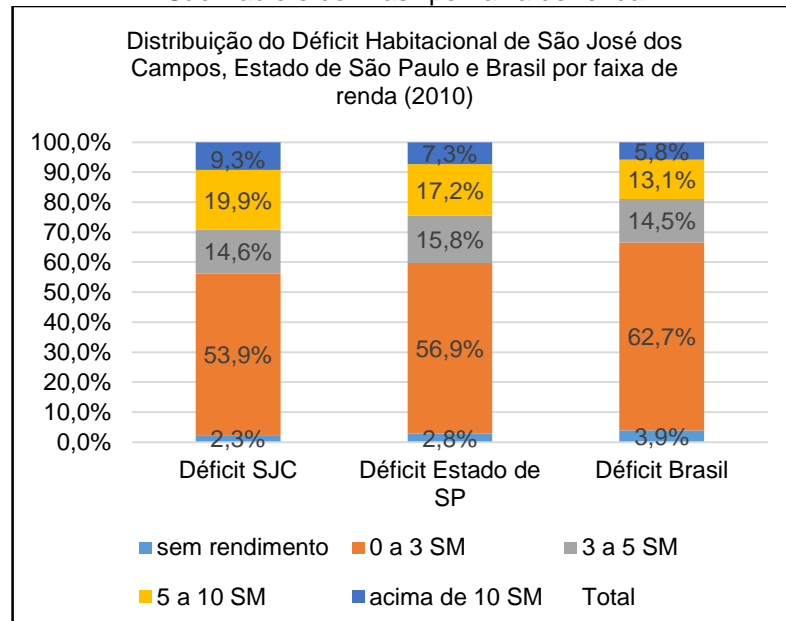
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Fundação João Pinheiro (2000, 2010, 2015) e do cadastro habitacional da PMSJC (2019).²⁰

Pode-se observar que, comparando o ano de 2000 ao de 2010, enquanto houve um aumento do déficit total no Estado de São Paulo e no município de São José dos Campos, no Brasil como um todo houve uma diminuição desse número. O déficit entre famílias com renda de até três salários seguiu o mesmo caminho. E a partir de 2010 até 2015 no Brasil, no Estado de São Paulo e no município de São José dos Campos houve uma redução do déficit total e no déficit entre famílias com renda de até três salários mínimos, bem como no período de 2010 a 2019 em São José dos Campos. Assim, o PMCMV, que se iniciou em 2009 no Brasil e em 2013 no município de São José dos Campos, teve forte influência na redução do déficit habitacional desse período, não só para faixa de renda baixa, mas também sobre o déficit total. Isso se deve ao fato de o PMCMV ter feito financiamento de imóvel para diversos tipos de renda. A melhoria de renda da população também foi um fator importante para a redução do déficit.

Conforme o Gráfico 1, os números do Brasil, do Estado de São Paulo e de São José dos Campos na distribuição do déficit habitacional são parecidos. Entretanto, o déficit habitacional não está concentrado somente na população com renda de até três salários mínimos, há também déficit habitacional para a população com maior faixa de renda; contudo, a faixa de renda de até três salários mínimos representa, ainda, a maior parte do déficit: aproximadamente 60%.

²⁰ O déficit total foi elaborado a partir de uma estimativa utilizando a porcentagem do déficit urbano do ano de 2010.

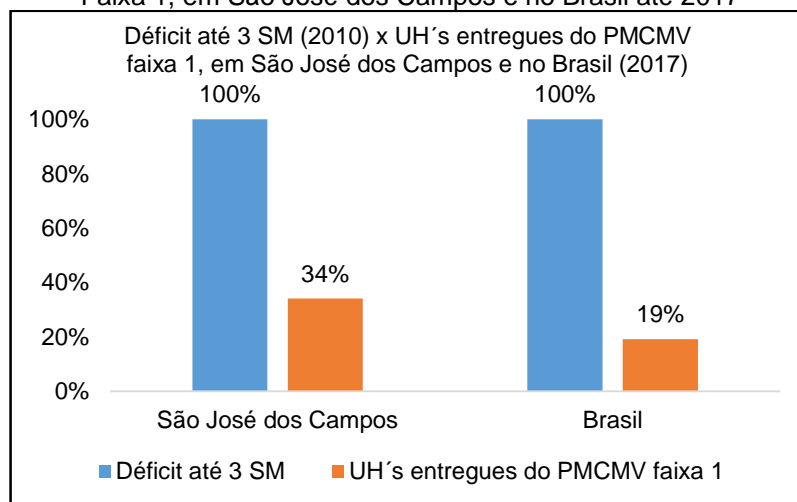
Gráfico 1 - Distribuição do Déficit Habitacional, em 2010, de São José dos Campos, do Estado de São Paulo e do Brasil por faixa de renda



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Fundação João Pinheiro (2010)

Ainda, de acordo com o gráfico 2, as unidades habitacionais entregues pelo PMCMV faixa 1 até 2017 representaram 19% no Brasil e 34% em São José dos Campos do déficit habitacional (2010) das famílias com renda de até três salários mínimos. Em São José dos Campos, o déficit habitacional foi de 12.307 da população com renda de até 3 salários mínimos, com 4.195 unidades entregues pelo PMCMV (PMSJC, 2018).

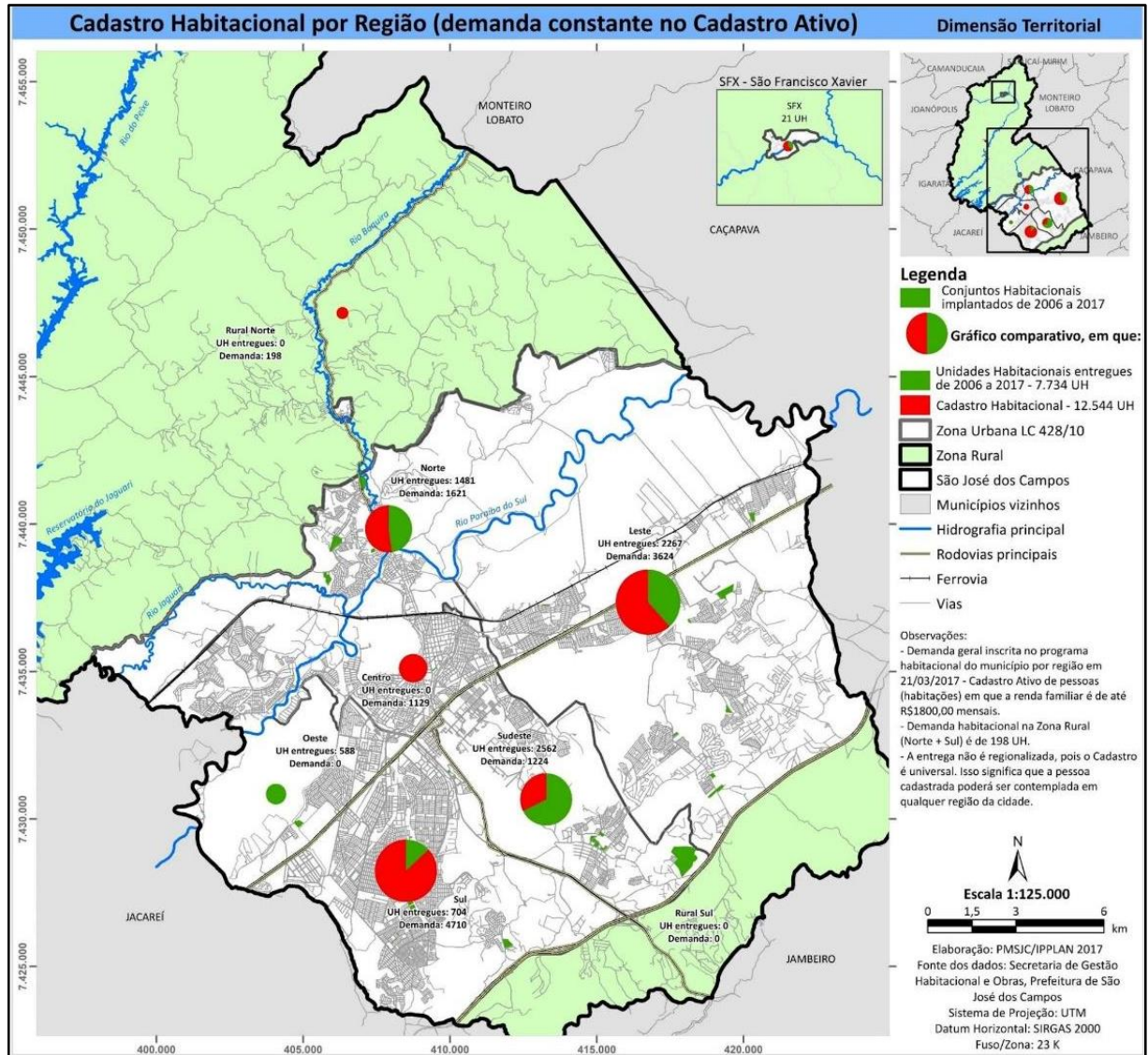
Gráfico 2 - Déficit entre as famílias com renda de até 3 SM (2010) x UHs entregues pelo PMCMV Faixa 1, em São José dos Campos e no Brasil até 2017



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Fundação João Pinheiro (2018), do Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação – SNH (2017) e da PMSJC (2018).

Embora o cadastro municipal de habitação com famílias inscritas no Programa Municipal de Habitação, considerando a renda de até R\$ 1.800,00, não seja feito de forma regionalizada, a Prefeitura e o IPLLAN, em 2017, elaboraram um mapa com a estimativa do déficit habitacional, comparando o número do déficit habitacional com as unidades entregues nos últimos dez anos, por Região, conforme figura 7.

Figura 7 - Mapa do cadastro Habitacional por Região (demanda constante no Cadastro Ativo), em 2017.



Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos/ IPPLAN, 2017.

Dados da Fundação João Pinheiro (FJP) mostram que, em 2010, o déficit habitacional no município era de 21.910 famílias, considerando todas as rendas. Já o número do déficit para famílias com renda de até R\$ 1.800,00 mensais, foi de 12.544 UHs, o que representa um déficit relativo de aproximadamente 2%, com grande

demanda nas regiões sul (37%) e leste (29%) e 7.734 unidades habitacionais entregues de 2006 a 2017 (Programas da Prefeitura/CEF, CDHU e MCMV), principalmente na região leste (29%) e sudeste (33%). Ainda assim, o déficit no município é menor do que o do estado de São Paulo.

Quadro 6 - Demanda x UHs entregues por região no município de SJC entre os anos de 2006 e 2017

	Demanda (Déficit habitacional)	Unidade habitacional entregue
Região rural norte	198	0
Região norte	1.621	1.481
Região centro	1.129	0
Região oeste	0	588
Região sul	4.710	704
Região sudeste	1.224	2.562
Região leste	3.624	2.267
Região rural sul	0	0
Total (de acordo com figura)	12.544	7.734

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, (2017)

De acordo com o mapa do cadastro habitacional por região, há um forte deslocamento da população da região sul e centro, regiões mais consolidadas, para regiões leste e sudeste, regiões mais distantes, em expansão urbana, e menos consolidadas. Embora haja, no critério de seleção da prefeitura, no Decreto n° 18.124 de 2019, art 4º, o item I: “as famílias que habitam no máximo 5km de distância do centro do empreendimento, comprovado com apresentação de comprovante de residência”²¹, não foi isso que se demonstrou nos números por região de demanda e unidades habitacionais entregues, havendo deslocamentos de moradores para regiões diferentes.

Uma das síndicas relata sua experiência com esta situação:

²¹PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Decreto n° 18.124, de 28 de março de 2019**. Dispõe sobre os critérios de seleção, hierarquização e priorização da demanda de beneficiários das unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. Disponível em: <https://bit.ly/3dvUNep>. Acesso em: out. 2019

Vieram de vários lugares aqui, veio gente da área de risco, veio gente do Banhado, do Telespark, Campo dos Alemães, Campos de São José, veio gente de tudo quanto é lugar. Eu acho que a Caixa e a prefeitura fizeram errado, porque eu morava aqui no Telespark, eu estou dentro do meu ambiente, não preciso conquistar mais nada; o pessoal que veio do Campos de São José, a maioria estranhou, porque eles estavam acostumados a morar naquele fim de mundo, mas era o mundo deles, tiraram eles do mundo deles para ir para outro lugar, ficaram perdidos. Quem saiu daqui para ir para lá também, a minha filha que morava aqui comigo ganhou lá no Campo de São José, desestruturou a minha filha totalmente. Não tem aquela noção que se mora no Campos de São José, você não vai sair. Agora, quem é do Campos de São José, vai ficar todo mundo no Campos de São José. Foi que nem a rua onde eu morava, todo mundo se programou e se reuniu para ficar em um bloco só, porque estava todo mundo acostumado pela convivência, isso não aconteceu, mas era chance de ter acontecido. É melhor a pessoa ficar na sua região (informação verbal)²².

O local de moradia e seu entorno trazem significados e percepções de pertencimento; uma mudança drástica pode afetar de forma bastante contundente essas noções, além de contribuir para evasão dos conjuntos habitacionais e conflitos internos, conforme expõe Britto (2013, p. 119):

As representações mentais que os agentes produzem sobre a cidade enquanto localidade produtora de “províncias de significado” e “regiões morais” são importantes mecanismos para a observação das relações travadas em seus cenários e os territórios de sociabilidade se constituem em lócus de sentidos.

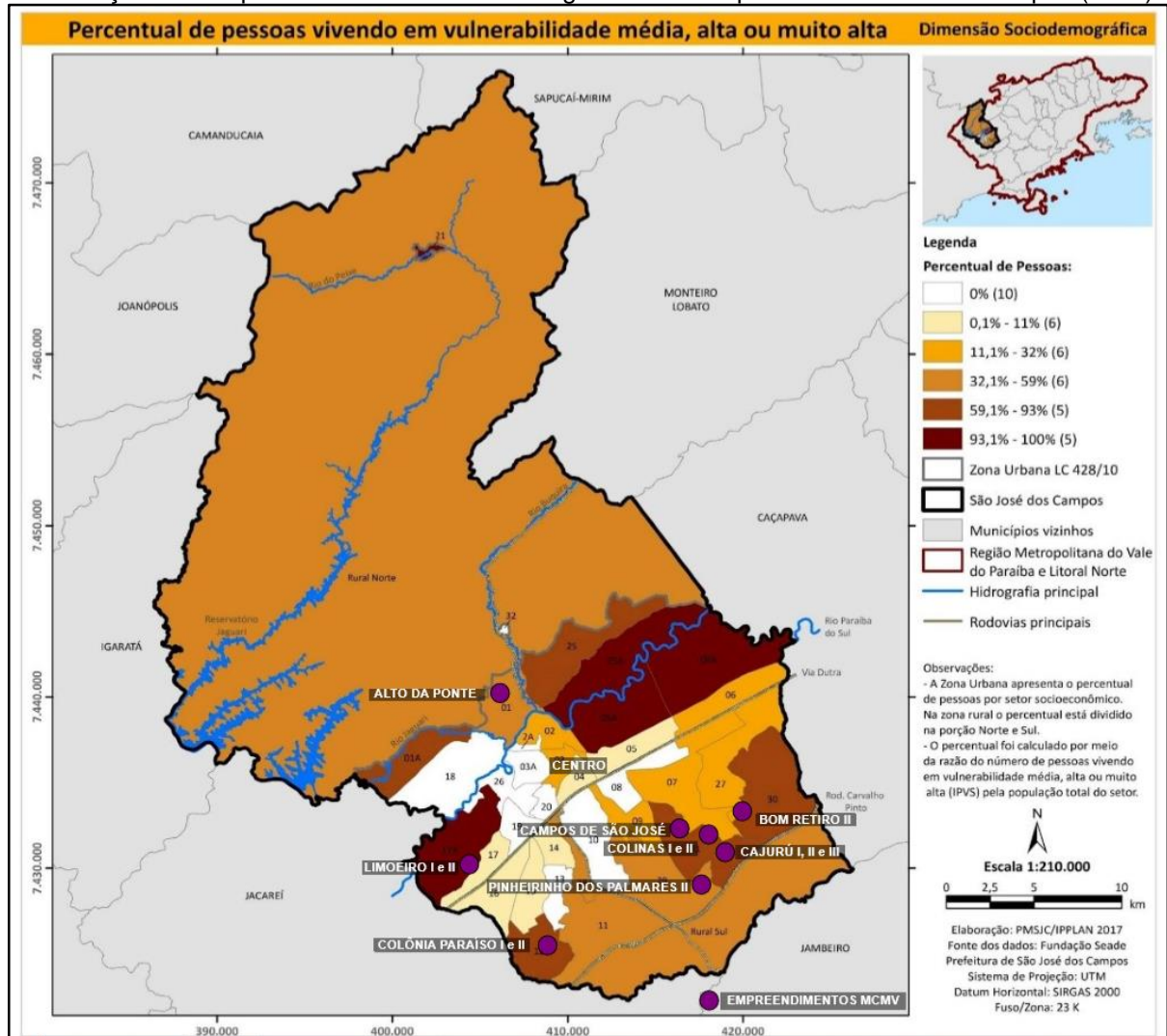
Uma alternativa interessante é a participação da população na escolha da região e do bloco ou quadra, ou mesmo, caso as pessoas não se conheçam, pode-se promover uma dinâmica em grupo com os novos moradores para o entrosamento da vizinhança, assim, esse processo pode ser menos impactante.

De acordo com a figura 8, do percentual de pessoas vivendo em vulnerabilidade média, alta ou muito alta com a demarcação dos empreendimentos MCMV entregues no município de São José dos Campos, as unidades habitacionais entregues, com exceção do empreendimento Alto da Ponte, que apresenta média vulnerabilidade (32,1% a 59%), todos os outros empreendimentos foram implantados em localizações com grande percentual de pessoas vivendo em alta (59,1% a 93%) ou muito alta

²² **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança do bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

vulnerabilidade (93,1% a 100%), o que demonstra uma forte segregação socioespacial, onde a população de classe baixa é levada para áreas mais distantes e sem recursos.

Figura 8 - Percentual de pessoas vivendo em vulnerabilidade média, alta ou muito alta com a demarcação dos empreendimentos MCMV entregues no município de São José dos Campos (2017)



Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos/IPPLAN (adaptado pelo autor)

Outro dado relevante é que, em 2018, o Brasil possuía grande montante de domicílios vagos (7,2 milhões) – o número de imóveis desocupados superava o déficit habitacional (6,36 milhões em 2015). Além de, no país, a inadequação habitacional (6,1 milhões) ser maior do que o déficit até três salários mínimos, existem aproximadamente 11,3 milhões de domicílios com pelo menos um tipo de inadequação habitacional (FJP, 2018). No município de São José dos Campos, de acordo com dados da FJP (2010), o número de domicílios vagos é de 17.396, o que

ultrapassa o déficit habitacional da população com renda de até 3 salários mínimos, que é de 12.307. Portanto, a desigualdade social se reflete como uma desigualdade socioespacial: onde há concentração de terras nas mãos de poucos, há falta de moradias (Quadro 7).

Quadro 7 - Déficit Habitacional entre famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos e domicílios vagos em 2010

Local	Déficit Habitacional até 3 SM (2010)	Domicílios vagos (2010)	Domicílios vagos - Déficit Habitacional até 3 SM
São José dos Campos	12307	17396	5089
Brasil	5958682	6052161	93479

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Fundação João Pinheiro, 2010

O déficit habitacional está relacionado à necessidade de moradia, e o cálculo, feito de acordo com metodologia utilizada pela fundação João Pinheiro (2018), é composto de quatro componentes: ônus excessivo com aluguel, que corresponde ao número de famílias com renda familiar de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento e que dispõem de mais de 30% de sua renda com aluguel, e que representam 50% do total do déficit habitacional – um dos fatores para esse alto percentual é a crise econômica; coabitação familiar, que é a soma das famílias conviventes secundárias, que vivem junto à outra família no mesmo domicílio, e das que vivem em mesmo cômodo – estas, representam 29,9% do déficit; habitações precárias, domicílios rústicos e improvisados, que representam 14,8% do déficit; adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados, baseado no número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório – este fator representa 5,2% do déficit (FJP, 2010).

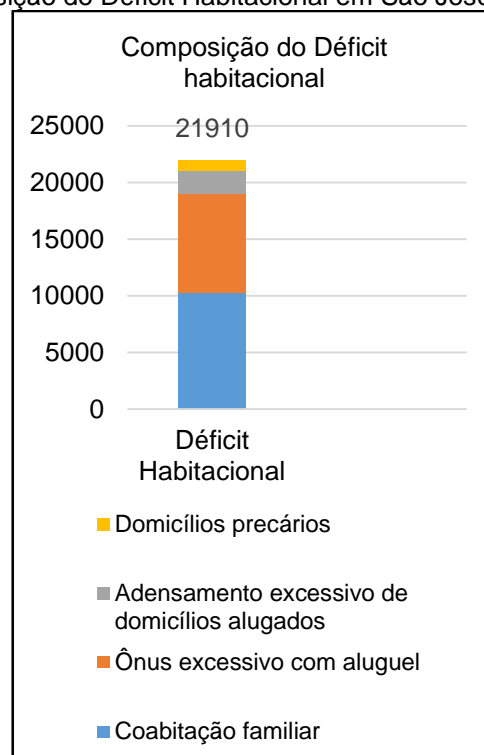
É importante lembrar aqui que o déficit habitacional não é composto apenas pela população com renda mensal de até três salários mínimos, e abrange também a população de mais alta renda. Entretanto, o déficit da população de até três salários mínimos mensais representa cerca de 70% do déficit Brasil (FJP, 2010).

A inadequação não entra na conta oficial do déficit habitacional, dessa forma, não considera necessidade de construção de nova moradia, pela Fundação João Pinheiro (2018). No cálculo da inadequação estão inclusos domicílios com pelo menos um dos seguintes fatores: carência de infraestrutura básica (iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo); adensamento excessivo em domicílios próprios (mais de três moradores por dormitório na média); ausência de banheiro exclusivo; cobertura inadequada (materiais reciclados ou reaproveitados); e inadequação fundiária ou cartorial (FJP, 2018).

A inadequação de domicílios possui um número superior ao do déficit habitacional no Brasil, com 11,2 milhões de moradias com pelo menos uma inadequação, sendo que desse total, 65% diz respeito à carência de infraestrutura. Para a inadequação, muitas vezes as melhores soluções não ocorrem com a produção de novas unidades, mas com reformas ou melhorias habitacionais e melhorias na infraestrutura, como saneamento básico, regularização fundiária e urbanização de favelas (FJP, 2018).

Em São José dos Campos, os principais componentes do déficit habitacional são a coabitação familiar e o ônus excessivo com aluguel (Gráfico 3).

Gráfico 3 - Composição do Déficit Habitacional em São José dos Campos (2010)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Fundação João Pinheiro (2010)

É importante pontuar, novamente, que um dos principais problemas da habitação não é a falta dela, mas a não disponibilidade de recursos para alugá-la, adequá-la ou obtê-la, dessa forma, o problema da habitação é complexo e não envolve somente a habitação em si, mas também diversas outras áreas que viabilizam a vida digna, principalmente a área econômica, de emprego e de distribuição de renda.

Em São José dos Campos, a população mais pobre foi para as franjas da cidade, sobretudo nas décadas de 1960 e 1970, junto com a industrialização, quando a moradia não estava embutida no salário do trabalhador. Dessa forma, surgiram muitas autoconstruções, ao mesmo tempo em que o processo de gentrificação foi acentuado, com o deslocamento da população mais pobre de áreas centrais para periferia, devido à valorização imobiliária local e às práticas de higienização social.

De acordo com Smith (p.85, 2006),

O desenvolvimento imobiliário urbano – a gentrificação em sentido amplo – tornou-se agora um motor central da expansão econômica da cidade, um setor central da economia urbana. No contexto de um mundo recentemente globalizado, a “regeneração urbana” representa uma estratégia central na competição entre as diferentes aglomerações urbanas. Assim como na globalização, estamos em presença de uma espécie de anônima lógica econômica, e a oposição a uma tal transformação global e urbana terá um papel crucial na orientação que tomarão os novos espaços.

Tendo isso em mente, o PMCMV, embora tenha reduzido o déficit habitacional, não deu conta dos problemas e das tensões sociais, que foram inclusive acirradas com as mudanças provocadas pelo próprio programa. Pode-se constatar, então, que a produção habitacional do PMCMV Faixa 1 foi menor do que a demanda e, diante do número de domicílios vagos na cidade, que é maior que o déficit habitacional, fica claro que a construção de novas unidades habitacionais Faixa 1 do PMCMV se deu com a principal intenção de aquecer a economia e favorecer principalmente os setores da construção civil e fundiário, e não de resolver os problemas habitacionais, já que trata-se de uma questão complexa e que envolve principalmente a renda familiar.

O problema da habitação pede, portanto, soluções complexas que vão além de alternativas habitacionais e que envolvem oportunidades de renda, de emprego e de redução das desigualdades sociais. A mera construção de novas unidades, como foi visto, não resolve o problema da habitação.

Embora o déficit relativo de São José dos Campos para a população com renda de até três salários mínimos mensais seja menor em relação ao do Estado, o

município possui diversos problemas habitacionais, como a necessidade de novas habitações, de melhorias habitacionais, de melhorias de infraestrutura, de regularização fundiária e do aluguel social. As demandas habitacionais do município encontram-se principalmente nas regiões Sul e Leste, e as unidades disponibilizadas pelo PMCMV Faixa 1 se localizam principalmente nas regiões Leste e Sudeste, provocando o deslocamento da população contemplada pela iniciativa, sem grandes considerações pelas raízes locais dessas pessoas, que tiveram um destino certo: a periferia da cidade, reforçando a segregação socioespacial e a necessidade do modo de transporte motorizado.

3.3 A segregação socioespacial e a produção do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 em São José dos Campos

O objetivo desta seção é analisar os efeitos da produção dos conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), localizados nas periferias da cidade, e se eles foram ou não inseridos na malha urbana. A metodologia utilizada foi, elaboração de mapa ilustrativo com auxílio do *google maps*²³ para medir a distância dos empreendimentos ao Centro, e pesquisa bibliográfica de obras de autores como Reschilian (2004), Villaça (2001), Ferreira (2012), Corrêa (1999), Fix (2001), Lamparelli, Camargo e George (1983), Santos (1989).

Conclui-se que a política habitacional foi realizada de forma desconectada com o planejamento urbano, produzindo bairros isolados do centro e fragmentando a malha urbana, já que os empreendimentos são distantes do trabalho, dos serviços, dos equipamentos públicos e, portanto, apresentam carência de infraestrutura; o programa acaba por mover os mais pobres para longe do centro e dos olhos da cidade, em um processo de segregação socioespacial.

Dessa forma, alguns questionamentos nortearam esta seção:

- Qual a distância dos empreendimentos MCMV do centro?
- Os empreendimentos estavam inseridos na malha urbana da cidade?
- Por que se iniciou a produção do PMCMV e quais foram seus impactos no espaço urbano?

²³ Google maps. C.f.: <https://www.google.com.br/maps/>

A construção dos empreendimentos distante do Centro ocorreu, principalmente, pelo alto preço da terra e sua falta de regulação, porque o valor por unidade habitacional pago pelo PMCMV é o mesmo independentemente da localização, dessa forma, as construtoras procuraram os terrenos maiores e mais distantes do Centro para conseguirem maiores lucros com o empreendimento, o que acabou por ocasionar fragmentação urbana, criando bairros homogêneos, sem diversidade de usos, provocando a extensão das cidades e gerando a consequente carência de infraestrutura e serviços.

Faz-se, portanto, importante analisar a inserção urbana desses empreendimentos, no que tange aos aspectos de mobilidade, de disponibilidade de infraestrutura, de serviços e comércio, e dos impactos locais e regionais, em uma cidade marcada por tensões e desigualdades sociais, com histórico de remoções forçadas e violentas (caso do Pinheirinho) e de desfavelização, com transferência de pessoas para as franjas da cidade (caso do Jardim São José e do Campo dos Alemães). Processos de higienização por parte do poder público vêm acontecendo em São José dos Campos há tempos e, por isso, a área e o objeto de estudo se tornam relevantes.

Reschilian (2004, p. 166), em sua tese, discorre sobre o Programa de desfavelamento do município:

A questão central do programa de desfavelamento está nos métodos e pretensões do poder público municipal em erradicar as favelas, sem seguir as determinações do BID, que estabelecem a proibição da remoção da população para outras regiões da cidade. Além disso, a qualidade das moradias construídas pelo programa tem gerado inúmeros problemas para os moradores, além das pequenas dimensões das unidades habitacionais.

No caso do município, ao estudar as questões habitacional e urbana, não é possível fazê-lo sem desvinculá-las do desenvolvimento capitalista: o próprio PMCMV teve um forte caráter econômico de movimentação da economia e de redução do impacto da crise mundial de 2008, no qual as construtoras, as empresas no segmento da construção civil e os proprietários de terra foram os principais favorecidos com o programa, e os municípios tiveram pouca ou nenhuma autonomia para decidirem sobre suas especificidades.

O programa era único e aplicado como um carimbo em todo o Brasil, desconsiderando as particularidades locais e regionais. Com isso, formaram-se bairros periféricos homogêneos, e a transformação da cidade de São José dos Campos foi o reflexo desse processo.

Diversos autores conceituam o processo de produção dos conjuntos habitacionais nas periferias da cidade como segregação socioespacial, principalmente de caráter socioeconômico, no qual as classes sociais se distribuem de forma desigual no espaço urbano: os ricos ficam com as melhores localizações e os pobres com as piores, deixando claras as desigualdades no espaço, acirrando as tensões e desigualdades sociais. Contudo, este processo não é de hoje – no decorrer do surgimento das cidades, o principal destino para população mais pobre, devido à especulação imobiliária, eram os lugares mais baratos, como cortiços, favelas e loteamentos irregulares. Para Villaça (2001), este processo resultou no fenômeno da periferização e da segregação urbana.

O autor ainda complementa:

[...] a segregação deriva de uma luta ou disputa por localização; esta se dá, no entanto, entre grupos sociais ou entre classes [...]. A dimensão da luta aparece quando se introduz a segregação por classe. (VILLAÇA, 2001, p. 148).

Para Santos (1989, p. 185) essa segregação entre classes sociais produz cidades dentro de uma única cidade:

[...] existem duas ou diversas cidades dentro da cidade. Este fenômeno é o resultado da oposição entre níveis de vida e entre setores de atividade econômica, isto é, entre classes sociais.

Corrêa (1999, p. 64) coloca que essa segregação não acontece à toa e tem funções definidas:

A segregação assim redimensionada aparece com um duplo papel, o de ser um meio de manutenção dos privilégios por parte da classe dominante e o de ser um meio de controle social por esta mesma classe sobre os outros grupos sociais.

O padrão de produção das cidades continuou o mesmo, reforçando o espraiamento urbano e a segregação socioespacial por meio de bairros monofuncionais, desarticulados da malha urbana, mostrando-se insustentável do ponto de vista ambiental, econômico e social (FERREIRA, 2012).

Neste contexto, o objetivo principal desta seção é analisar a relação entre a localização onde vem sendo produzida a habitação social e o processo de exclusão socioespacial no município de São José dos Campos.

Na cidade, o crescimento urbano sofreu uma aceleração a partir de 1950, quando a população era de 44.804 habitantes (IBGE, 1950), e ocorreu devido ao processo de industrialização, expansão urbana e aquecimento da economia nacional. A rápida urbanização veio acompanhada de problemas urbanos e sociais, como a falta e a precarização de habitação para a população de baixa renda, a quem normalmente eram reservadas as áreas mais baratas, e que o eram por serem áreas de risco, de proteção ambiental, loteamentos irregulares e de condições insalubres, como cortiços, favelas, entre outros.

Os programas habitacionais se iniciaram na década de 1970, por parte da prefeitura de São José dos Campos; mais tarde, parcerias da prefeitura com a CEF, CDHU e BID passaram a ser feitas, totalizando 12.074 unidades habitacionais entregues entre 1976 e 2016 (PMSJC, 2018); em um período de 40 anos.

A infraestrutura urbana e os equipamentos públicos, como alongamento e melhoria do sistema viário, construção de escolas, unidades de saúde e de lazer, ficaram por conta da prefeitura municipal, o que não entra na conta da produção das unidades habitacionais dos empreendimentos financiados pelos governos estaduais e federais. Explicando: no bairro do Residencial Alto da Ponte foi construída uma unidade avançada de saúde; no bairro do Cajuru III, foi construído um posto de saúde e CRAS (Centro de Referência de Assistência Social); no Pinheirinho dos Palmares havia uma escola provisória instalada em uma quadra – ela foi desmontada e, no lugar, foi construída uma nova escola, inaugurada em 2019, que conta com o Ensino de Jovens e Adultos (EJA). Essa obra custou o valor de aproximadamente dez milhões de reais (PMSJ, 2019). Impactando na valorização de terras privadas, próximas a esses novos empreendimentos, com benfeitorias realizadas na região com o dinheiro público.

Em 2009, o PMCMV foi lançado em escala nacional e, somente a partir de 2013, na gestão do prefeito Carlinhos Almeida, o município se insere no PMCMV.

Dessa forma, desde 2013 até hoje, para a Faixa 1, todas as novas construções de habitação social foram realizadas pelo PMCMV, pois os empreendimentos CDHU entregues em 2015 e o único empreendimento entregue pela prefeitura em 2016, já estavam em andamento antes mesmo de 2013. De 2015 a 2018 foram entregues 4.195 unidades habitacionais, e existe um empreendimento de 240 unidades, o Cajuru II, em fase de execução, totalizando 4.435 unidades habitacionais em um período de sete anos (vide quadro 8) – praticamente um terço do que foi produzido na cidade em 30 anos, tornando o MCMV o maior programa habitacional da história do município e do Brasil (Quadro 8).

Quadro 8 - Empreendimentos entregues pelo PMCMV faixa 1, no município de São José dos Campos, entre 2015 e 2019

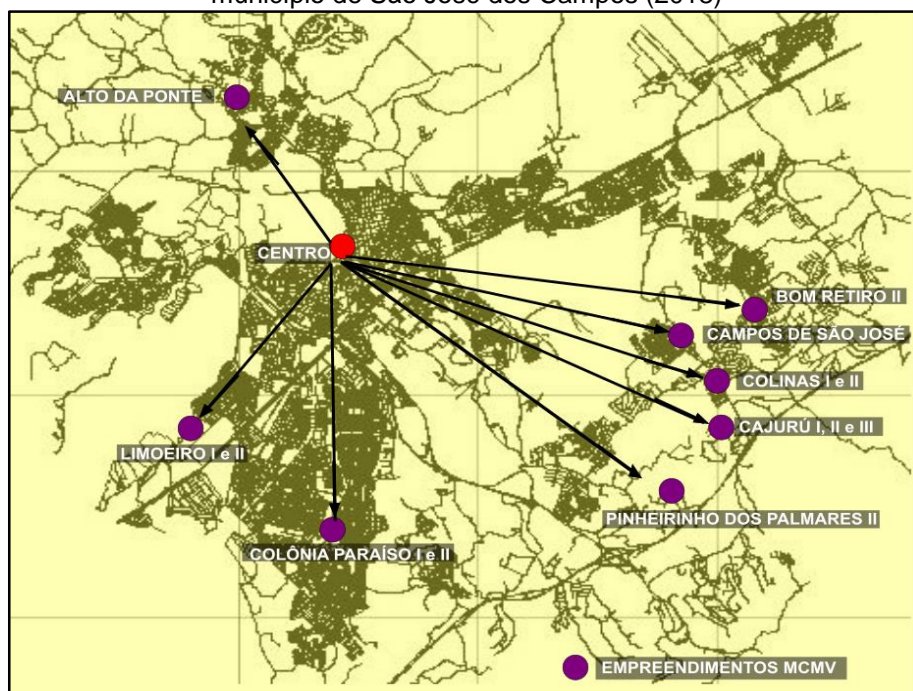
Qtde	Empreendimento	Característica	Bairro - Região	UH's	Situação
1	Colônia Paraíso I	Vertical	Pq. dos Ipês - Sul	244	Entregue em jun/2015
2	Colônia Paraíso II	Vertical	Pq. dos Ipês - Sul	284	Entregue em jun/2015
3	Alto da Ponte	Vertical	Alto da Ponte - Norte	300	Entregue em dez/2015
4	Campos de São José	Vertical	Cajuru - Leste	144	Entregue em dez/2015
5	Colinas I	Vertical	Cajuru - Leste	200	Entregue em fev/2016
6	Colinas II	Vertical	Cajuru - Leste	200	Entregue em fev/2016
7	Bom Retiro II	Vertical	Novo Horizonte - Leste	198	Entregue em nov/2016
8	Cajuru I	Vertical	Cajuru - Leste	288	Entregue em dez/2016
9	Cajuru III	Vertical	Cajuru - Leste	288	Entregue em dez/2016
10	Pinheiro dos Palmares II	Horizontal	Pinheirinho - Sudeste	1461	Entregue em dez/2016
11	Limoeiro I	Vertical	Jd. Limoeiro - Oeste	288	Entregue em dez/2018
12	Limoeiro II	Vertical	Jd. Limoeiro - Oeste	300	Entregue em dez/2018
13	Cajuru II	Vertical	Cajuru - Leste	240	Em execução
Total				4435	

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José dos Campos (2019)

Entretanto, hoje, os recursos do PMCMV Faixa 1 estão cada vez mais escassos, não existem novos empreendimentos em fase de projeto no município, apenas empreendimentos Faixa 1,5, que ficam por conta de o mercado vender, reduzindo muito os subsídios em relação à Faixa 1. Além de, na Faixa 1,5, a produção dos empreendimentos ser realizada por empresas privadas, a venda também é realizada por elas. Essa é uma tendência que vem ocorrendo no sistema capitalista, de minimizar a intervenção do estado e deixar as negociações nas mãos da iniciativa privada, que tem o lucro como objetivo principal e, portanto, acaba por realizar o mínimo exigido a fim de obter o máximo de lucro possível.

O programa, logo, teve maior enfoque na produção de casas e apartamentos e não na construção de cidades, como explica o livro *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano*, organizado pelo arquiteto João Sette Whitaker Ferreira e publicado em 2012, que crítica o modelo de produção habitacional perpetrado pelo mercado imobiliário e pelas construtoras, que constroem unidades repetidas, pequenas, homogêneas, sem qualidade, desconectadas do planejamento urbano e, portanto, sem boa inserção nas cidades. A figura 9 expõe a distância dos empreendimentos do PMCMV do Centro da cidade de São José dos Campos e o quadro 9 demonstra essa distância em quilômetros.

Figura 9 - Distância do Centro (Praça Afonso Pena) até os empreendimentos MCMV Faixa 1, no município de São José dos Campos (2018)



Fonte: Elaborada pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, (2018)

Quadro 9 - Distância dos empreendimentos MCMV Faixa 1 ao centro (Praça Afonso Pena) de São José dos Campos

Qtde	Empreendimento	Bairro - Região	Distância até a Pça Afonso Pena
1	Colônia Paraíso I	Pq. dos Ipês - Sul	12km
2	Colônia Paraíso II	Pq. dos Ipês - Sul	12km
3	Alto da Ponte	Alto da Ponte - Norte	6km
4	Campos de São José	Cajuru - Leste	14km
5	Colinas I	Cajuru - Leste	15km
6	Colinas II	Cajuru - Leste	15km
7	Bom Retiro II	Novo Horizonte -Leste	15km
8	Cajuru I	Cajuru - Leste	16km
9	Cajuru III	Cajuru - Leste	16km
10	Pinheiro dos Palmares II	Pinheirinho - Sudeste	17km
11	Limoeiro I	Jd. Limoeiro - Oeste	9km
12	Limoeiro II	Jd. Limoeiro - Oeste	9km
13	Cajuru II	Cajuru - Leste	16km
Distância média			12km

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do Google maps (2019)

Vê-se, assim, quão periféricos são os empreendimentos MCMV Faixa 1 instalados no município e quão desconectados da malha urbana da cidade eles são. Os conjuntos localizados nas regiões Norte, Sul e Oeste, mesmo mal inseridos na malha urbana, estão mais próximos do Centro se comparados com os empreendimentos das regiões Sudeste e Leste. Essa distância traz enormes dificuldades de infraestrutura urbana, transporte, serviços, trabalho e acesso a equipamentos públicos, o que compromete a qualidade de vida dos moradores.

A população que reside principalmente nas regiões Leste e Sudeste, tem, assim, que gastar boa parte do seu tempo diário com longos deslocamentos. De acordo com a pesquisa de origem e destino do IPPLAN de 2014²⁴, o tempo médio das viagens das residências ao trabalho, em se tratando das áreas onde estão inseridos

²⁴ IPPLAN – Instituto de Pesquisa, Administração e Planejamento de São José dos Campos. **Atlas da Pesquisa de Origem e Destino: Panorama da Mobilidade em São José dos Campos.** Dezembro, 2014 Disponível em: <https://bit.ly/2V4qSBo>. Acesso em: 18 abr. 2019.

os conjuntos MCMV Faixa 1 de São José dos Campos, com exceção dos empreendimentos da zona oeste e norte, variam de 34 a 47 minutos.

Comparando o tempo de deslocamento e a distância do Centro de São José dos Campos (Praça Afonso Pena) até o Centro do município vizinho de Jacareí (Prefeitura Municipal), cerca de 18km (Google), percebe-se que a quilometragem é quase a mesma. Assim, o deslocamento de boa parte dessa população é uma viagem, podendo ter um tempo de mobilidade mais demorado em relação a viagem para outra cidade vizinha, como Jacareí e Caçapava.

De acordo com Forlin (2011, p. 154), em seu estudo sobre dispersão urbana na microrregião de São José dos Campos, discorre:

O grande problema e a grande questão (que ainda não é ponderada) é o poder público começar a ver o urbanismo como prática social. Como prática, como consequência, tem que ser equacionado para o atendimento das necessidades sociais, e o modelo disperso da urbanização não favorece a existência de um espectro amplo de inclusão social. Na verdade, reforça o aspecto segregacional deste formato de ocupação, considerando que a percepção de distância e de circulação não é a mesma para todos os estratos sociais (estratificação que é reforçada neste processo), bem como a alocação de recursos e equipamentos urbanos não é a mesma para os diferentes segmentos desta sociedade (na verdade, reforça esta segmentação). Há um descompasso entre os investimentos do Estado e a realidade urbana, que é reforçado em função de um processo ainda não totalmente conhecido, como é a dispersão urbana.

A questão da mobilidade e dos transportes foram um dos pontos mais negativos do Programa, que contribuiu para alimentar o uso do meio de transporte individual e motorizado nas cidades brasileiras, e conseqüentemente, a necessidade de rodovias, acirrando as desigualdades e aumentando dependência de utilização do transporte público rodoviário por parte das populações mais pobres.

Para Amore, Shimbo e Rufino. (2015, p 70),

De maneira geral, os altos índices de satisfação com a propriedade privada e regular da moradia, contrastam com percepções de piora no acesso aos transportes, comércios e serviços e relatos sobre o medo das mães de exporem suas crianças ao convívio social nos espaços coletivos do condomínio.

A ocupação do território urbano pelo PMCMV, no Brasil e no município, esteve ligada às dinâmicas do capital imobiliário e financeiro, de forma que os detentores de

poder, como as grandes construtoras e proprietários de terra, foram beneficiados pelo poder público por meio de créditos liberados pelo PMCMV, a fim de contribuir com o aquecimento da economia em um momento de crise. Dessa forma, o espaço produzido, que em teoria servia para favorecer a população da classe mais pobre através da redução do déficit habitacional, teve como grande beneficiado o setor privado, a classe dominante principalmente do setor fundiário de terras e da construção civil.

O lançamento do PMCMV aconteceu em 2009, logo após do início da crise econômica mundial de 2008; o programa teve, portanto, uma intenção não só de redução do déficit habitacional, o que era uma das exigências do Programa aos municípios para a contratação de empreendimentos, mas também, e talvez principalmente, de caráter econômico de dinamização da economia e do setor da construção civil.

Movimentando toda a cadeia produtiva do mercado, valorizando o preço da terra, especialmente daquelas localizadas próximas aos novos empreendimentos ou a caminho deles. Para David Harvey (2018), no Brasil, as obras públicas e a construção civil são comumente utilizadas para alavancar o crescimento econômico.

O aquecimento da economia com o PMCMV se deu com a seguinte combinação de fatores: redução da demanda por moradia, redução do déficit habitacional, disponibilidade de crédito imobiliário, financiamento e subsídios do governo federal, geração de empregos no ramo da construção civil, movimentação de caixa através das transações de compra dos empreendimentos e de contratação das empreiteiras e geração de oportunidade de lucro para as construtoras. Estas, por sua vez, encontraram na padronização da construção, na procura de terrenos baratos e na produção em escala uma boa forma de maximização dos lucros.

De acordo com Ferreira (2012, p. 25),

Em razão dos temores quanto aos efeitos no Brasil da crise econômica global de 2008, o governo federal lançou ambicioso programa para aquecer ainda mais o setor da construção civil, potencialmente capaz de dinamizar a economia nacional face à ameaça da crise. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), plano habitacional anunciado com o objetivo de promover a construção de 1 milhão de casas, veio corroborar o novo cenário do mercado imobiliário brasileiro. O programa contempla, por um lado, o atendimento às camadas de renda abaixo de três salários mínimos, com volume inédito de subsídios públicos para essa faixa e, por outro lado, a construção, pelo mercado, de moradias para as faixas de renda acima

de três salários mínimos, com mecanismos de facilitação da viabilidade financeira, que envolvem também alguns subsídios públicos. Ainda que não seja a única forma de produção habitacional para as classes de renda intermediária, o programa acabou englobando, na conjuntura atual, a quase totalidade da produção do chamado “segmento econômico”.

Com isso, como foi visto, a localização dos empreendimentos MCMV Faixa 1, cria a necessidade de melhoria da infraestrutura e a demanda por serviços, e essas questões acabam por ficar sob responsabilidade da prefeitura, que tem que arcar com os custos necessários para realizar tais melhorias, que não são contabilizadas no momento da implantação do conjunto pela construtora: o custo de realização de um empreendimento sai, portanto, muito mais caro do que o apresentado pela construtora como valor a ser pago pelo governo federal e pelo estado por unidade habitacional. Para Fix (2011), o espraiamento resultante desse modelo tem alto custo para o poder público, uma vez que a rede de infraestrutura (sistema viário, água, saneamento, energia etc.), transportes e serviços (escola, cultura, lazer etc.) deverá ser estendida.

Os conjuntos não foram construídos em áreas bem localizadas e com inserção à malha urbana, o que alimentou a fragmentação e a desarticulação território, gerou espaços monofuncionais, e contribuiu para a segregação socioespacial, na qual os mais pobres cada vez mais são levados para as franjas da cidade.

Os empreendimentos habitacionais populares tiveram uma previsão de produção em escala como nunca houve antes na história, com grandes investimentos públicos que favoreceram principalmente o setor privado, as construtoras e os proprietários de terra do entorno, que contavam com a valorização de seus terrenos, frente aos novos investimentos em infraestrutura.

Os projetos arquitetônicos eram, em sua grande maioria, repetidos, em forma de H, inflexíveis e únicos (sala, cozinha, banheiro e dois dormitórios), e buscavam sempre o mínimo de todos os aspectos envolvidos: plantas pequenas, técnicas construtivas e acabamentos dos mais baratos etc. Mesmo com arquiteto e urbanistas envolvidos no processo, faltou poder de decisão e muitos tiveram que submeter-se às diretrizes ditadas pelas prioridades comerciais, reproduzindo meros desenhos e não mais boas arquiteturas (FERREIRA, 2012); a maioria das unidades era vertical, a fim de aproveitar ao máximo o terreno, produzindo mais habitações em uma área menor do que a utilizada para a produção de conjuntos horizontais (de casas).

Os empreendimentos verticais podiam ser de dois tipos: com ou sem elevador (maioria); aqueles com elevador são prédios mais altos e estão localizados em áreas mais urbanizadas; aqueles sem elevador são prédios de até quatro andares. Essa planta foi repetida em todas as localizações, independentemente de suas condições urbanísticas, arquitetônicas e/ou culturais; não foram consideradas as especificidades e características advindas da diversidade climática, ambiental e multicultural do Brasil. Assim sendo, em um programa do governo federal para um país heterogêneo, as prefeituras tiveram o papel de meras aprovadoras de projeto e intermediadoras das negociações com as construtoras e sorteio das unidades, não tendo autonomia para dar as diretrizes frente a cada particularidade local.

Para Telles (2010, p. 100),

Trabalho, moradia, cidade: trama de relações e mediações que ganham configurações diferentes conforme as regiões da cidade. Não se trata de diferenças internas à geografia física da cidade e seus espaços. Tempos, história e condição dos assentamentos nos vários pontos da cidade são uma questão certamente importante, e disso vai depender grandemente a maior ou menor densidade, enraizamento e extensão das redes sociais que estruturam o mundo popular. As diferenças são, sobretudo, construídas pelas desigualdades das malhas de conexões e acessos que articulam esses pontos com a cidade, e é isso que vai definir diferentes escalas de proximidade e distância: medidas sociais, não físicas ou geográficas. Acessos desiguais e diferenciados a serviços sociais, aos equipamentos de consumo, aos centros e subcentros da cidade. E, claro, acessos desiguais e diferenciados aos polos de emprego. Em uma palavra, é da segregação urbana que se trata.

As cidades têm identidade, subjetividade e pontos de vista, e apresentam relações de poder no espaço. A visão sobre elas pode ser diferente, dependendo das pessoas e de que forma as veem – “as cidades trazem significados, símbolos e são cheias de história, e não apenas de coisas materiais, mas das relações entre as medidas de seu espaço e os acontecimentos do passado.” (CALVINO, 1990, p.7). A memória das pessoas liga a cidade ao seu passado: lembranças e costumes muitas vezes estão associados ao lugar de moradia e seu cotidiano. Da mesma forma, os moradores que foram sorteados para habitarem os conjuntos possuíam memórias diferentes, realidades e costumes particulares, e tiveram, todos eles, uma única opção, dada pelo PMCMV; para muitos, a vida ficou mais instável devido ao aumento

das despesas, à dificuldade com transporte, de acesso à cidade, de adaptação, à insegurança, entre outros motivos.

Pode-se, de certa forma, relacionar os conjuntos com a cidade de *Otávia* do livro *As Cidades Invisíveis*, de Ítalo Calvino, publicado em 1990:

Se quiserem acreditar, ótimo. Agora contarei como é feita Otávia, cidade-teia-de-aranha. Existe um precipício no meio de duas montanhas escarpadas: a cidade fica no vazio, ligada aos dois cumes por fios e correntes e passarelas. Caminha-se em trilhos de madeira, atentando para não enfiar o pé nos intervalos, ou agarra-se aos fios de cânhamo. Abaixo não há nada por centenas e centenas de metros: passam algumas nuvens; mais abaixo, entrevê-se o fundo do desfiladeiro.

Essa é a base da cidade: uma rede que serve de passagem e sustentáculo. Todo o resto, em vez de se elevar, está pendurado para baixo: escadas de corda, redes, casas em forma de saco, varais, terraços com a forma de navetas, odres de água, bicos de gás, assadeiras, cestos pendurados com barbantes, monta-cargas, chuveiros, trapézios e anéis para jogos, teleféricos, lampadários, vasos com plantas de folhagem pendente.

Suspensa sobre o abismo, a vida dos habitantes de Otávia é menos incerta que a de outras cidades. Sabem que a rede não resistirá mais que isso. (1990, p.32).

Bem como com a cidade de *Pentesileia*, também do mesmo livro:

Você avança por horas e não sabe com certeza se já está no meio da cidade ou se permanece do lado de fora. Como um lago de margens baixas que se perde em lodaçais, Pentesileia expande-se por diversas milhas ao seu redor numa sopa de cidade diluída no planalto: edifícios pálidos que dão as costas para prados insípidos, entre paliçadas de varas e telhados de zinco. De vez em quando, às margens da estrada, uma concentração de construções de fachadas áridas, altas ou baixas como um pente desdentado parece indicar que a partir dali as malhas da cidade se restringem (Ibidem, p.67)

Os cenários descritos conversam com os cenários criados pelos conjuntos habitacionais do PMCMV, que são cidades invisíveis dentro da cidade, estão, no geral, longe do trabalho, dos equipamentos, dos serviços, dos comércios, e compõem paisagens monótonas, repetidas e inseridas em um vazio urbano, com escassez de transporte público.

Ao longo do processo de inscrição e sorteio, a consciência pessoal de cada indivíduo fica instigada com a possibilidade de conquistar a casa própria, mas os problemas urbanísticos, econômicos e sociais já citados acabam não entrando nessa

idealização, que é bastante diferente do que trouxe a realidade – problemas de adaptação e transporte, aumento de gastos, evasão e precariedade afetaram muitas famílias, desconstruindo o sonho e a sensação de pertencimento –, onde tudo o que é material foi racionalizado, e, se as famílias não se adaptarem, isso diz respeito somente a elas.

Diante de tantas mudanças, é importante que a consciência social dessas pessoas seja trabalhada com o acompanhamento profissional de assistentes sociais, como aconteceu em diversos empreendimentos, já que viver em condomínio exige muito o exercício da convivência em grupo. Para compreender essa necessidade, faz-se relevante lembrar que a memória individual é também coletiva, e ela está em constante atualização, porque a memória coletiva está relacionada com a consciência social e com a convivência de grupos sociais entre si ao longo da história de cada indivíduo e do mundo.

Para Halbwachs (2006, p. 54),

Memória coletiva [...] envolve as memórias individuais, mas não se confunde com elas. Ela evolui segundo suas leis, e se algumas lembranças individuais penetram algumas vezes nela, mudam de figura assim que sejam recolocadas num conjunto que não é mais uma consciência pessoal.

Assim sendo, a interpretação de suas memórias e experiências é algo que pode contrastar com um novo ambiente, já que as peculiaridades pessoais foram levadas a um espaço que exigia adaptação.

De acordo com Fortuna (1995, p. 32),

Se o tempo é um lugar, o passado é uma terra distante e o nosso receio, uma fuga ao confronto com o outro. Esta, por sua vez, uma fuga ao encontro conosco próprios. Assim as nossas ruínas, os nossos monumentos e os nossos museus, enfim o nosso patrimônio, são retirados à história e transformados em paisagem esteticizada. Tudo que é estético é hoje mercadorizável e consumível.

Os conjuntos são mesmo mais uma mercadoria na cidade, ao mesmo tempo em que estão desconectados dela; muitas famílias que tiveram, ao longo da vida, experiências diversas de moradias, só tinham, em um dado momento, uma opção: os

conjuntos habitacionais homogêneos, onde a vizinhança e o entorno em geral eram novos e impactantes para a vida, história e memória dessas pessoas.

No município de São José dos Campos, a produção do PMCMV veio acompanhada de uma forte valorização imobiliária, demonstrada pelo quadro 10, que elevou muito o preço da terra em toda a cidade, principalmente daquelas próximas aos novos empreendimentos implantados. Dessa forma, a escolha das terras, pelas construtoras, foi feita sem, qualquer preocupação pela qualidade de vida dos moradores que ali iriam residir, sem se preocuparem com a questão urbanística e de inserção dos conjuntos na malha urbana, e visando construir o máximo de unidades possíveis, no maior terreno possível, com os terrenos mais baratos possíveis, isso tudo sem regulação do estado, já que a escolha do terreno, sua localização e a arquitetura do projeto ficavam a critério da dinâmica das empresas, isto é, a do lucro. O resultado foram em geral terrenos periféricos com péssima inserção urbana, causando um “boom imobiliário” no setor da construção civil e uma elevada valorização do preço da terra. Segundo Maricato (2011), desde o lançamento do PMCMV, nas periferias de cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Salvador, os preços dos terrenos duplicaram em 2009 e 2010.

No município de São José dos Campos, os terrenos dos três empreendimentos estudados aqui (Alto da Ponte, Cajuru III e Pinheirinho dos Palmares), apresentaram uma valorização de mais de 100% em pouco mais de 10 anos (Quadro 10).

Quadro 10 - Planta Genérica de Valores Comparativos entre os empreendimentos Alto da Ponte, Cajuru III e Pinheirinho dos Palmares, em São José dos Campos (de 2007 a 2019)

Local	Valor do m ² da terra em 2007	Valor do m ² da terra em 2019
Alto da Ponte - Av. Otaviano Alves de Siqueira (local vizinho)	R\$ 70,00	R\$ 176,21
Cajuru III - Estrada Dom José Antônio do Couto	R\$ 55,00	R\$ 133,23
Pinheirinho dos Palmares - Est João Rodolfo Castelli	R\$ 75,00	R\$ 164,73

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José dos Campos

Com os dados do quadro, que com o início do PMCMV, em 2009, houve um processo de valorização dos imóveis aqui estudados, bem como da cidade como um todo – isso ocorreu principalmente por conta dos investimentos do setor público nas

áreas próximas ou que estivessem no caminho dos conjuntos, que antes eram carentes de infraestrutura e equipamentos.

Este processo, que estimula o aumento do preço da terra e a especulação imobiliária, acentua também a gentrificação, pois empurra as populações que estavam nas periferias para periferias mais distantes, muitas vezes para municípios vizinhos como, no caso, Caçapava e Jacareí, e expande o problema da habitação para outras áreas, muitas vezes levando o problema para outro município ou agravando um problema já existente nesse outro município. Segundo Lamparelli, Camargo e George (1983), na estruturação do espaço urbano se apresenta uma divisão social que, na sociedade capitalista concorrencial, processa-se através dos mecanismos de mercado, reproduzindo as desigualdades sociais.

Por isso, é importante, no planejamento urbano e habitacional, que haja uma inter-relação entre a política habitacional e a política urbana, em São José dos Campos a habitação é tratada como questão social e não de política urbana e planejamento, haja vista a reforma administrativa promovida pela Prefeitura em 2017, removendo a Secretaria de Habitação e a anexando a Secretaria de Obras.

Portanto, é importante que as tomadas de decisão aconteçam de forma conjunta, para que, assim, a habitação social tenha uma boa localização e seja dotada de boa infraestrutura, serviços e equipamentos. Para tanto, faz-se fundamental que a prefeitura atue como agente local, já que tem conhecimento a respeito das particularidades e especificidades da população e do território, e, portanto, tem as ferramentas para dar as diretrizes para a produção de habitação; é bastante incoerente que o principal órgão de gestão pública municipal atue como mero participante da lógica de mercado.

Para Cardoso (2013, p.46),

[...] a falta de articulação da política habitacional com a política urbana e ausência de exigências para que os municípios utilizem os instrumentos do Estatuto das Cidades, a tendência será sempre que os novos empreendimentos se viabilizem a partir da dinâmica de mercado, buscando as terras mais baratas, que são aquelas mais distantes das centralidades urbanas e com maior precariedade de infraestrutura.

Portanto, pode-se afirmar que a produção do PMCMV Faixa 1, no Brasil e no município de São José dos Campos, teve, principalmente, um caráter econômico, com o objetivo de amenizar a crise internacional de 2008 através da produção de habitação em larga escala, da geração de empregos no ramo da construção civil e da movimentação da economia; objetivo este que foi, de fato e inegavelmente, alcançado.

O principal agente da implantação dos empreendimentos foi a iniciativa privada representada pelas construtoras, que procuravam os terrenos mais baratos e maiores, e que, por isso, estavam localizados nas franjas da cidade, para obterem o maior lucro possível. Foram produzidos empreendimentos, em sua maioria, mal inseridos na malha urbana, distantes do centro, do trabalho, dos serviços, dos equipamentos públicos e com carência de infraestrutura.

A falta de diversidade de uso e ocupação do solo e a questão da mobilidade urbana são alguns dos principais problemas enfrentados pelos moradores dos conjuntos aqui estudados, que hoje têm de enfrentar longos deslocamentos e a carência de itinerários dos transportes públicos.

A localização dos conjuntos reproduz a desigual distribuição espacial da cidade, acirrando as tensões sociais: os moradores que antes, muitos, habitavam áreas de risco, cortiços, comunidades, são levados a construções seguras, mas em áreas distantes – trata-se de uma higienização do centro, segundo a qual há um lugar delimitado para a população de baixa renda: a periferia da cidade. Dessa forma, a estrutura urbana que está sendo construída atualmente (2019 e 2020) continua a reproduzir as desigualdades e as relações de poder no território, não só mantendo, como aprofundando uma divisão espacial na qual as melhores localizações ficam restritas aos detentores de poder, restando aos pobres a periferia, a dificuldade de acesso, a falta de estrutura e a capacidade de adaptação e resiliência. O direito à cidade continua, portanto, a ser para poucos, quando deveria ser para todos.

4 EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS DO PMCMV EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS: O PÓS OCUPAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS ALTO DA PONTE, CAJURU III E DO BAIRRO PINHEIRINHO DOS PALMARES

Esta seção volta-se aos estudos de cada um dos empreendimentos na pós-ocupação, serão apresentados alguns dos fatores levados em consideração para a elaboração das entrevistas.

Sabe-se que, para a implementação de cada empreendimento, foi necessária a construção da infraestrutura interna, o que incluía asfalto, esgoto, água, luz, bem como de uma infraestrutura externa mínima, com equipamentos públicos como escola, posto de saúde e transporte público com um raio de atuação a aproximadamente 2,5 quilômetros de distância dos empreendimentos – todos estes eram requisitos do Programa. Entretanto, nem sempre estes requisitos foram atendidos ou eram suficientes para a população. Assim, o custo da infraestrutura e dos equipamentos públicos fora do loteamento ficou a cargo da Prefeitura. Tendo isso em mente, buscou-se pesquisar, além dos aspectos socioeconômicos, os aspectos da inserção urbana e da satisfação dos moradores através de questionários quantitativos aplicados com os moradores e entrevistas qualitativas semiestruturadas aplicadas com as assistentes sociais, síndicos e liderança de bairro. Também foram usados dados da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, da Caixa Econômica Federal, entre outros, a fim de realizar uma análise comparada entre os três empreendimentos e de cada um deles com a moradia anterior dos respectivos moradores.

4.1 Informações gerais sobre os empreendimentos

Cada empreendimento se localiza em uma região da cidade: o Residencial Alto da Ponte é o mais próximo do centro da cidade, a aproximadamente 6 quilômetros da Praça Afonso Pena (Centro); o Residencial Pinheirinho dos Palmares e o Cajuru III são mais distantes do centro, separados dele por aproximadamente 16 quilômetros, e localizados em uma região urbana de expansão pouco consolidada, que mistura usos urbanos e rurais do solo. No Pinheirinho dos Palmares, houve troca da construtora responsável pelo empreendimento em meio à construção: a *Elglobal Construtora*, de

Uberlândia, deixou o empreendimento, pois solicitou aumento para continuar a obra, que não foi aceito; em seu lugar, entrou a construtora *Realiza*, também de Uberlândia, que finalizou a obra.

As metragens dos três empreendimentos são semelhantes: entre 45 a 50m² de 2 dormitórios, além de sala, cozinha, um banheiro, área de serviço e, no caso do Pinheirinho dos Palmares, quintal. Os condomínios Alto da Ponte e Cajuru III, por serem apartamentos, não são flexíveis, isto é, não permitem ampliações ou modificações de uso e seus moradores devem seguir as normas e arcar com as despesas do condomínio, que configuram gastos adicionais. Já o Pinheirinho dos Palmares, por ser um empreendimento de casas, é mais flexível – muitos moradores modificaram suas casas, fizeram ampliações, utilizam o espaço para comércio ou realização de cultos religiosos, e, dessa forma, o empreendimento não só não oferece gastos extras com condomínio, como também contribui para a renda familiar.

O padrão construtivo das unidades dos três empreendimentos foi o de baixo acabamento. Houve atraso na entrega do Pinheirinho dos Palmares, que estava prevista para março de 2016, e acabou por ser entregue em dezembro de 2016, com muita pressão do movimento de futuros moradores e com a mudança das famílias antes mesmo das obras estarem 100% completas.

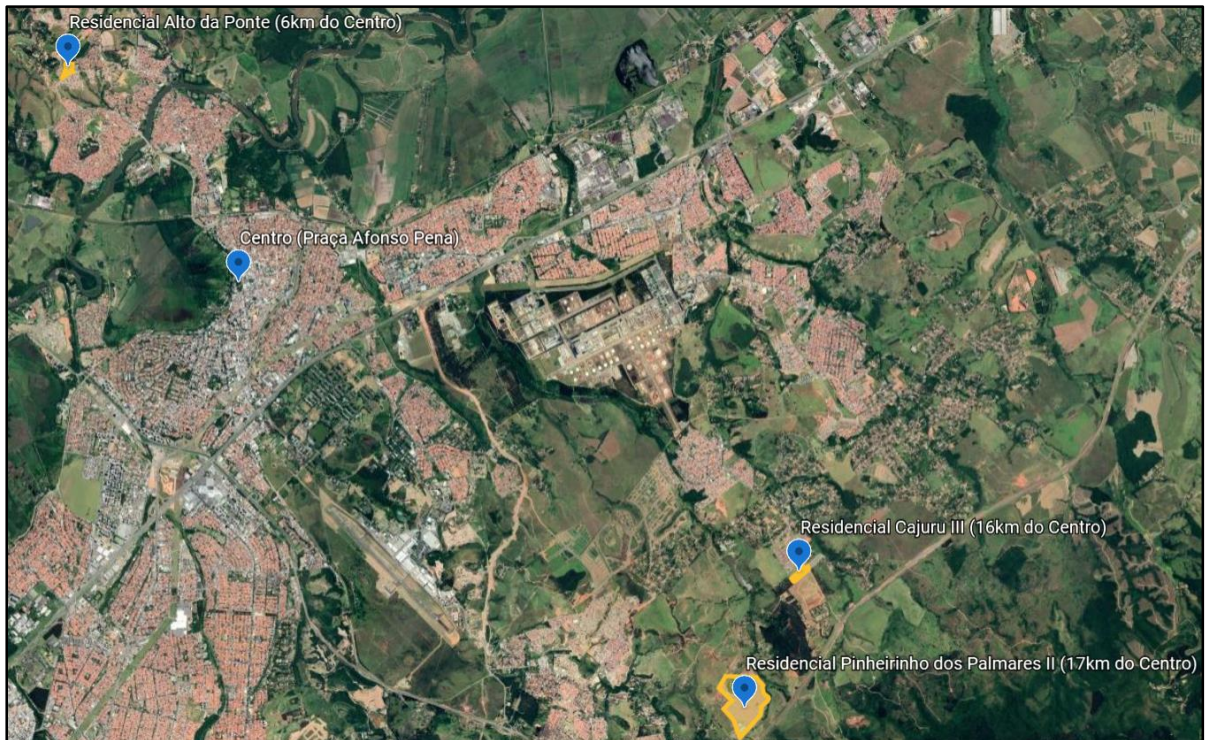
O quadro 11 apresenta as informações gerais dos empreendimentos (2019), a figura 10 apresenta a vista aérea da localização dos empreendimentos (2019).

Quadro 11 - Informações Gerais sobre os empreendimentos residenciais Condomínio Alto da Ponte, Condomínio Cajuru III e Pinheirinho dos Palmares II (2019)

Informações Gerais	Cond. Residencial Alto da Ponte	Cond. Residencial Cajuru III	Resid. Pinheirinho dos Palmares II
Localização	Av. Joaquim Moreira Ávila, 770, Jd. Minas Gerais	Estrada Dom José Antônio do Couto, 5570, Cajuru	Av. João Rodolfo Castelli, 4025, Putim
Região	Norte	Leste	Sudeste
Distância até o centro (Praça Afonso Pena)	6 km	16 km	17 km
Inserção Urbana	Região urbana recém consolidada	Região urbana em expansão, pouco consolidada	Região urbana em expansão, pouco consolidada
Quantidade de UH's	300 apartamentos, divididos em 17 blocos	288 apartamentos, divididos em 18 blocos	1461 casas isoladas
Construtora	Faleiros	Cury	Elglobal e Realiza
Unid. Habitacional	48,56m ² de 2 dorm.	49,5m ² de 2 dorm.	46,5m ² de 2 dorm.
Entrega do empreendimento	dez/15	dez/16	dez/16

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da Prefeitura Municipal de São José dos Campos – Secretaria de Obras

Figura 10 - Vista aérea da localização dos empreendimentos em relação ao centro de São José dos Campos, 2019



Fonte: Elaborada pelo autor a partir de dados do *Google Earth*

A figura 11 apresenta a fachada do empreendimento Condomínio Residencial Alto da Ponte, localizado no Jardim Minas Gerais, zona norte do município.

Figura 11 - Fachada do empreendimento Condomínio Residencial Alto da Ponte, 2019



Fonte: O autor

A figura 12 apresenta a fachada do empreendimento Condomínio Residencial Cajuru III, localizado no bairro do Cajuru na região sudeste do município. As fachadas dos conjuntos verticais (prédios) são muito parecidas nos empreendimentos do PMCMV – faixa 1, geralmente em formato H.

Figura 12 - Fachada do empreendimento Condomínio Residencial Cajuru III, 2019



Fonte: O autor

A figura 13 apresenta a fachada do empreendimento Pinheirinho dos Palmares o único de casas do PMCMV – faixa 1 no município, com a vantagem dos moradores não possuir despesas com condomínio e a flexibilidade de modificação, ou, ampliação da residência conforme as necessidades dos moradores.

Figura 13 - Fachada do empreendimento Pinheirinho dos Palmares, 2019



Fonte: O autor

A figura 14 apresenta o Condomínio Residencial Alto da Ponte, sua portaria, estacionamento, acesso de pedestre, hall, quadra, parquinho e salão de festas.

Figura 14 - Condomínio Residencial Alto da Ponte, 2019



Fonte: O autor

A figura 15 apresenta o Condomínio Residencial Cajuru III, sua portaria, acesso de pedestre, estacionamento, hall, quadro e divisas, salão de festas e parquinho.

Figura 15 - Condomínio Residencial Cajuru III, 2019



Fonte: O autor

A figura 16 apresenta as áreas públicas do Residencial Pinheirinho dos Palmeiras, sua rua local, área verde, tenda onde as assistentes sociais ficavam em 2019, escola, ponto de ônibus, avenida e quadra.

Figura 16 - Residencial Pinheirinho dos Palmeiras, 2019



Fonte: O autor

A figura 17 apresenta as casas do Residencial Pinheirinho dos Palmares. Casas são mais flexíveis do que apartamentos, são comuns modificações das casas originais, com construção de muros de divisas (casas foram entregues sem muros de divisa), construção de garagens, reformas e adequação da residência conforme a necessidade dos moradores.

Figura 17 - Casas do Residencial Pinheirinho dos Palmares, 2019



Fonte: O autor

A figura 18 apresenta comércios e uma igreja evangélica, algumas residências mudaram de uso totalmente para comércio, mas a maioria faz o comércio nas garagens, contribuindo para geração de renda dos moradores.

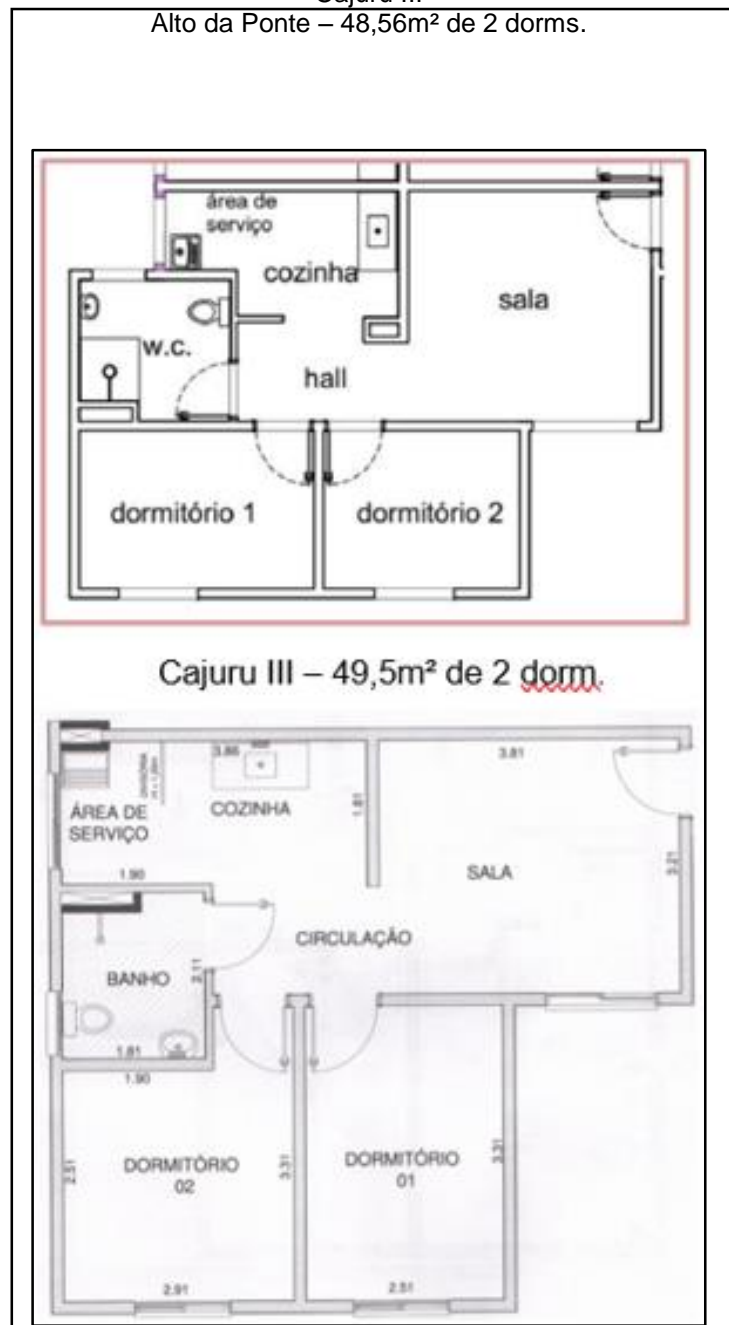
Figura 18 - Comércios e da Igreja no Residencial Pinheirinho dos Palmares, 2019



Fonte: O autor

A figura 19 mostra a planta padrão dos empreendimentos Alto da Ponte e Cajuru III.

Figura 19 - Tipologia padrão das unidades habitacionais dos empreendimentos Alto da Ponte e Cajuru III

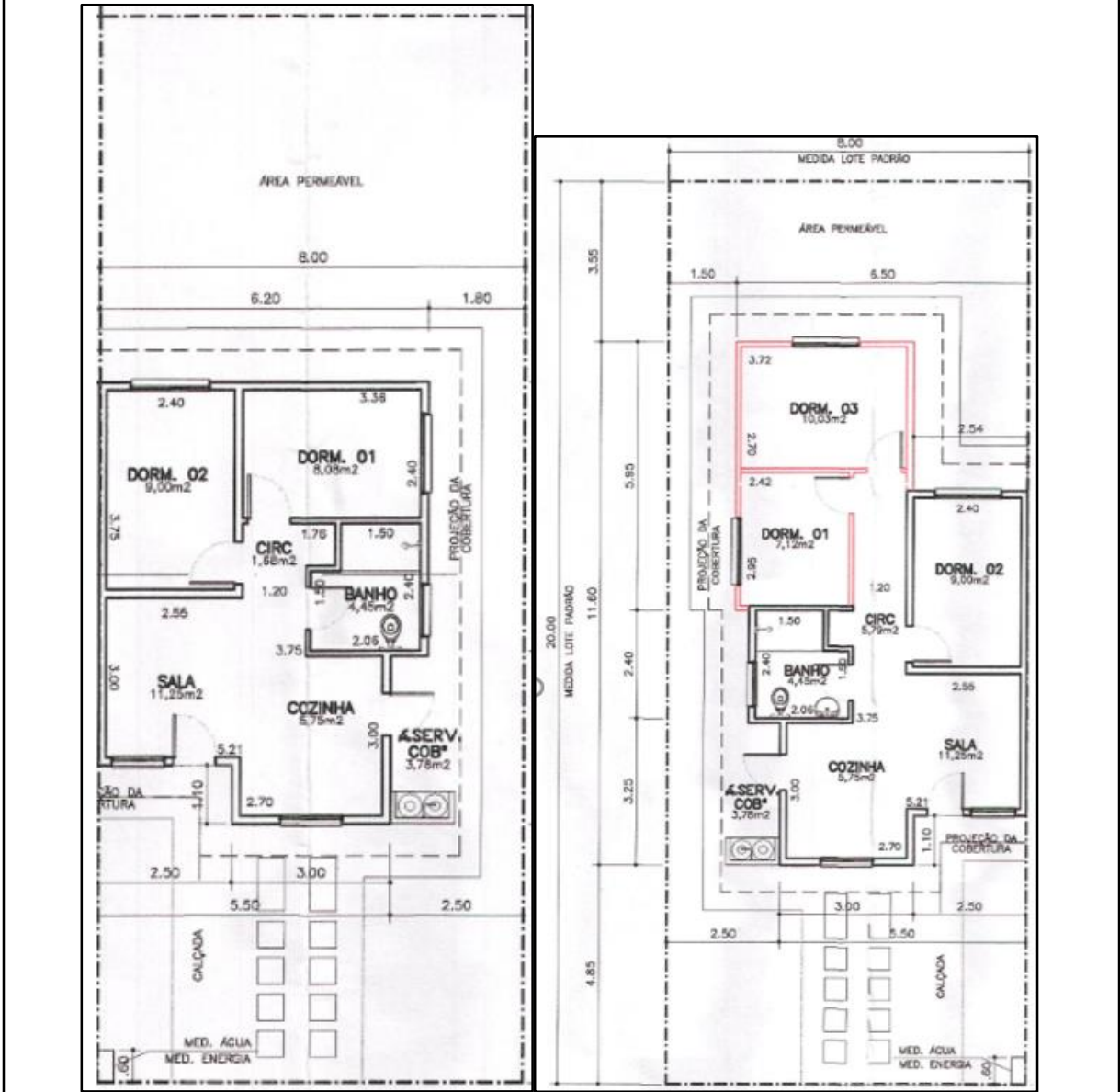


Fonte: Faleiros Construtora, 2015 (Alto da Ponte), Cury Construtora, 2016 (Cajuru III).

A figura 20 mostra o Residencial Pinheirinho dos Palmares, há a particularidade da tipologia de três dormitórios para possível ampliação.

Figura 20 - Tipologia implantada e tipologia para possível ampliação - Residencial Pinheirinho dos Palmares

Tipologia implantada 46,5m² de 2 dorms. Tipologia para possível ampliação 53,06m² de 3 dormitórios



Fonte: Realiza Construtora, 2016.

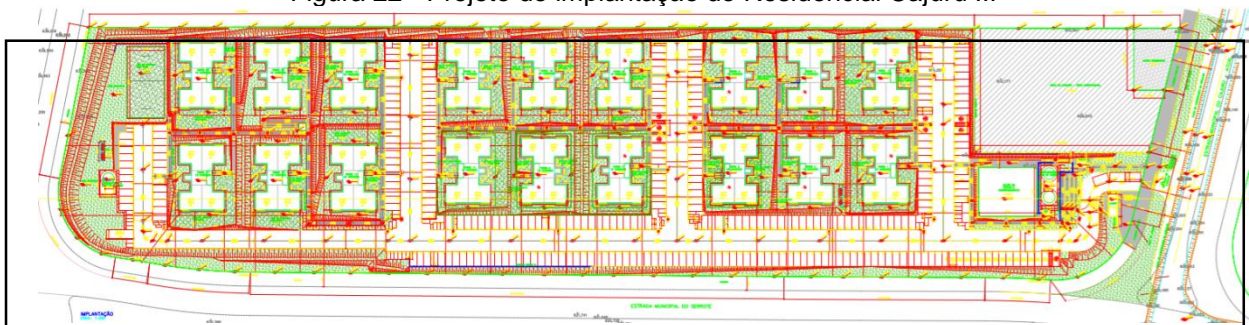
As figuras 21, 22 e 23 mostram os projetos gráficos de implantação de cada um dos empreendimentos. Os projetos de implantação do Alto da Ponte e Cajuru III se assemelham (Figuras 21 e 22), são prédios repetidos em formato H, de quatro andares sem elevador.

Figura 21 - Projeto de implantação do Residencial Alto da Ponte



Fonte: Construtora Faleiros, 2015.

Figura 22 - Projeto de implantação do Residencial Cajuru III



Fonte: Construtora Cury, 2016.

O projeto de implantação do Pinheirinho dos Palmares (Figura 23) por ser um bairro apresenta algumas especificidades em relação aos prédios do Alto da Ponte e Cajuru III, possui área institucional, área verde, sistema de lazer e proposta de previsão de área comercial (não foi entregue executada). Assim, os comércios aconteceram de forma espontânea por parte dos moradores em suas garagens, ou, mesmo na mudança de uso de suas residências.

Figura 23 - Projeto de Implantação do Residencial Pinheirinho dos Palmares, 2015



Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos – Secretaria de Habitação

4.2 Entrevista com as assistentes sociais nos empreendimentos

Foram realizadas entrevistas semiestruturadas com as assistentes sociais da empresa JEO Brasil, vencedora da licitação para realizar o trabalho técnico social de pós-ocupação nos três empreendimentos MCMV Faixa 1 de São José dos Campos no período de outubro de 2018 a outubro de 2019; as entrevistas contaram com métodos qualitativos complementando os dados quantitativos coletados dos questionários. Nesta seção, serão tratadas apenas as entrevistas com as assistentes sociais; as entrevistas feitas com os síndicos e com a liderança de bairro serão analisadas na seção seguinte, e serão também utilizadas de forma complementar na seção que aborda os resultados dos questionários. Portanto, as informações contidas nesta seção dizem respeito apenas às entrevistas com as assistentes sociais, que foram três: uma com a assistente social do Residencial Alto da Ponte, a segunda com as duas assistentes sociais do Residencial Cajuru III, e a terceira com as duas assistentes sociais do Residencial Pinheirinho dos Palmares. O roteiro de

observação/entrevista foi baseado no roteiro do Instituto Pólis utilizado na pesquisa sobre a produção do PMCMV na Baixada Santista (2014)²⁵ com algumas modificações e adaptações para à pesquisa.

Figura 24 - Roteiro de observação/entrevista com síndico/assistente social, aplicado em 2019

ROTEIRO DE OBSERVAÇÃO/ ENTREVISTA COM SÍNDICO/ ASSISTENTE SOCIAL

1. Como está sendo o processo de pós ocupação ou de síndico no condomínio?
2. Qual o seu papel nesse processo?
3. Como tem sido o seu trabalho? E quais as principais dificuldades e os principais pontos positivos?
4. Quais são as suas prioridades no trabalho?
5. Alguma casa/apartamento já foi ocupada ilegalmente (invadida) ou vendida ou alugada? Há imóveis desocupados? Quantos? Sabe por que?
6. Para onde vão quem deixa sua casa/ apartamento?
7. O que está incluído no condomínio? 1. Água, 2. Gás, 3. Luz das áreas comuns, 4. Manutenção, 5. Funcionário, 6. Outros.
8. Quanto custa o condomínio em média? Existem problemas com o pagamento do condomínio (inadimplência)? Quantos?
9. Os moradores se queixam principalmente de quê e a quem recorrem?
10. O que os moradores mais gostam da nova moradia?

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do Instituto Pólis (2014)

Os empreendimentos contaram com o acompanhamento de Assistentes Sociais, porque havia, nas produções do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – Faixa 1, um trabalho de pós-ocupação chamado projeto Técnico de Trabalho Social (TTS), que atende a Portaria nº 21 do Ministério das Cidades, de 22/01/2014, e que diz o seguinte: “Promover a participação social, a melhoria das condições de vida, a

²⁵ INSTITUTO PÓLIS. **A Produção do Programa MCMV na Região Metropolitana da Baixada Santista**: Impactos Urbanos e Ambientais dos empreendimentos. São Paulo, dez. 2014. Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/MCMV.pdf>. Acesso em: jul. 2019.

efetivação dos direitos sociais dos beneficiários e a sustentabilidade da intervenção”²⁶. Este projeto reserva aproximadamente 1,5% do valor de uma unidade habitacional de cada empreendimento para a realização desse trabalho, ficando sob a responsabilidade do município a contratação da empresa, o planejamento, o acompanhamento e fiscalização das ações do trabalho social.

4.2.1 O processo de pós-ocupação

O objetivo do presente tópico é expor experiências anteriores para, a longo prazo, facilitar o processo de adaptação de famílias em novas moradias sociais, de integração entre os moradores, bem como facilitar o serviço de apoio social.

Sendo assim, esta seção irá relatar como foi o processo de pós-ocupação nas experiências de São José dos Campos aqui em análise.

O Trabalho Técnico Social (TTS), nos empreendimentos estudados, não começou imediatamente após a entrega das chaves, alguns contratos foram interrompidos e houve troca das empresas que realizavam o serviço.

A última empresa responsável, JEO Brasil, cumpriu seu contrato de um ano e encerrou seu trabalho em outubro de 2019. A empresa prestou serviço em todos os empreendimentos MCMV – Faixa 1 entregues no município. Assim, ao longo do período de pesquisa, só foi possível acompanhar o trabalho da JEO Brasil, e as entrevistas realizadas foram, portanto, com assistentes sociais que trabalhavam para a empresa referida; além disso, a pesquisa ainda contou com a participação em uma reunião da empresa com todas as assistentes sociais, que tratou sobre a direção dos empreendimentos no município.

A atuação da empresa foi da seguinte forma: cada empreendimento possuía duas assistentes sociais responsáveis, além de oficinheiros especialistas que se encarregavam de realizar atividades conforme a demanda dos moradores de cada local – a maior parte dessa demanda era por oficinas voltadas à geração de renda e à qualificação profissional de adultos e jovens, o que desencadeou a realização de oficinas de alimentação, beleza, construção civil, artesanato, orientação jurídica,

²⁶ BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria nº 21, de 22 de janeiro de 2014. Aprova o Manual de Instruções do Trabalho Social nos Programas e Ações do Ministério das Cidades. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, nº 16, p. 39, 23 jan. 2014. Disponível em: <https://bit.ly/2UXctYY>. Acesso em: abr. 2019

orientação financeira, auxílio psicológico e empreendedorismo, e que contaram com a participação de profissionais da área do direito, psicologia, arquitetura e administração.

Havia também uma forte demanda das crianças por atividades de lazer, como esportes, teatro, cinema e dança.

Ademais, foram realizados trabalhos de orientação e fortalecimento de vínculo, e o TTS contou com a participação da rede municipal e privada, como do Centro de Integração Empresa Escola (CIEE) para orientações sobre estágio, do Posto de Atendimento ao Trabalhador (PAT) para oferta de vagas de empregos, do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) e das Unidades Básicas de Saúde (UBS).

Apesar dos atrasos e desencontros expostos anteriormente, o trabalho realizado impactou os moradores de forma positiva, como pôde ser percebido nos relatos das entrevistas, mesmo tendo sido realizado de forma contínua por apenas um ano.

4.2.2 O papel das assistentes sociais

Cabe às assistentes sociais facilitar o processo de adaptação dos novos moradores, contribuindo para a melhora da convivência entre os moradores; da criação de vínculo de amizade, da melhora da convivência em condomínio; da administração de conflitos, da orientação social, da mediação, da escuta, da mobilização, do levantamento de carência as necessidades e da realização e coordenação de diversas atividades e oficinas. A divulgação das atividades semanais e mensais realizadas no período de outubro de 2018 a outubro de 2019 ocorreu, por meio da colocação de cartazes na portaria e nas áreas comuns, compartilhadas pelo *WhatsApp*, boca a boca, e, no caso do Pinheirinho, com o uso de carro de som. Nesse período, as atividades aconteceram no salão de festas dos condomínios e no Pinheirinho, em uma tenda improvisada na área institucional do bairro (terreno vazio destinado a equipamentos públicos) e em uma igreja evangélica que normalmente cede o espaço voluntariamente para ações como esta finalidade de integração entre os moradores. As atividades ocorreram em todos os horários e variaram conforme o empreendimento. A frequência dos moradores nas atividades e oficinas oferecidas no referido período variou de 5% a 30% nos condomínios e no Pinheirinho a frequência foi ainda menor.

No começo era muito difícil, porque já fazia dois anos que eles estavam instalados aqui, já tinha outras empresas passado por aqui, então tem uma desilusão por parte deles sobre o poder público. Então foi muito difícil a gente chegar e conquistar o pessoal, tanto que é uma coisa que está acontecendo agora mesmo no final do projeto, agora que eles estão se abrindo mais, participando das atividades (informação verbal).²⁷

As assistentes sociais do Cajuru III disseram que há limitações no trabalho que desenvolvem, principalmente no que diz respeito à distância do empreendimento e à dificuldade de acesso a centros de emprego, mas acreditam que esses problemas irão melhorar:

O problema deles mesmo é mais o problema de convivência, fora a distância, os problemas internos, a gente tenta criar laços de amizade, criar vínculos e tudo mais. Mas os problemas regionais, a gente tem pouco poder de intervenção, porque aqui é muito longe do centro, tem muita gente desempregada, é muito difícil deslocar daqui para procurar emprego no centro, é uma área que não tem desenvolvimento social econômico. Agora está tendo, vai ter mais (informação verbal).²⁸

O Condomínio Residencial Alto da Ponte em 2018 e 2019 contava com diversas atividades (figura 25), como plantão social, oficinas do CIEE de orientação de estágio, de geração de renda, recreativas, de cinema e de teatro, entre outras. Além disso, aulas voluntárias de capoeira e boxe foram organizadas, bem como diversas outras atividades que foram propostas e realizadas pelos próprios moradores, como o futebol em famílias, uma oficina de geração de renda, outras de pizzaiolo e de como fazer bolo de pote.

No começo, nós trazíamos osicineiros de fora, até criar um vínculo com os moradores; quando criamos um vínculo mais fortalecido com os moradores, a gente foi descobrindo a aptidão de cada um e a gente foi usando a aptidão de cada morador para ele mesmo dar oficina. Os próprios moradores ensinavam os outros moradores a desenvolverem alguma coisa. Tudo com o intuito de amenizar a questão da

²⁷ **Entrevista B.** Entrevistas com as assistentes sociais. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (19 min.).

²⁸ Ibidem.

vulnerabilidade, o acesso a drogas e todas essas coisas. Todos os professores são voluntários.²⁹

Figura 25 - Programação de atividades do trabalho social no Condomínio Residencial Alto da Ponte (set. e out. 2019)

PROGRAMAÇÃO DE ATIVIDADES DO TRABALHO SOCIAL – ALTO DA PONTE DO MÊS DE SETEMBRO e OUTUBRO DE 2019	
PLANTÃO SOCIAL 04/09 – Quarta-feira às 14h Local: Salão de festas	TROCA DE SABERES – DECORAÇÃO DE FESTAS 06/09 – Sexta-feira às 19h Local: Salão de festas
PLANTÃO SOCIAL 09/09 – Segunda-feira às 17h Local: Salão de festas	FUT FAMÍLIA 09/09 – Segunda-feira às 19h Local: Quadra de futebol
EDUCAÇÃO FINANCEIRA: DÚVIDAS SOBRE MEI, EMPRESAS? 11/09 – Quarta-feira às 19h Local: Salão de festas	APLICAÇÃO DA PESQUISA FINAL – JEO BRASIL 16/09 – Segunda-feira às 10h às 16h Local: Todo Condomínio
OFICINA DE PANETONE DE LIQUIDIFICADOR 18/09 – Quarta-feira às 19h Local: Cozinha do salão de festas	ENCONTRO CULTURAL – FESTA DO DIA DAS CRIANÇAS 28/09 – Sábado Local: Salão de festas
PLANTÃO SOCIAL 09/10 – Quarta-feira às 17h Local: Salão de festas	CAFÉ E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS DO TRABALHO SOCIAL 09/10 – Quarta-feira às 19h Local: Salão de festas

Fonte: O autor.

No Cajuru III, foram realizadas diversas atividades como oficinas de geração de renda, de empreendedorismo, de discussão de regras de convivência, de orientação sobre os espaços comuns, de educação ambiental e patrimonial (Figura 26).

²⁹ **Entrevista A.** Entrevistas com as assistentes sociais. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (30 min.).

Figura 26 - Programação de atividades do trabalho social no Condomínio Residencial Cajuru III (set. 2019)

**PROGRAMAÇÃO DE ATIVIDADES DO TRABALHO SOCIAL
DO MÊS DE SETEMBRO DE 2019**

<p style="text-align: center;"><u>PLANTÃO SOCIAL</u> (vagas de emprego, estágios, cursos, informações sobre benefícios e etc.) Segunda-feira (02/09) – 14 às 14h Sexta-feira (13/09) – das 16h às 18h Salão de festas</p>	<p style="text-align: center;"><u>PALESTRA SOBRE EDUCAÇÃO FINANCEIRA</u> quarta-feira – 04/09 às 15h30 salão de festas</p>
<p style="text-align: center;"><u>CONFECCÃO DE BRINQUEDOS COM MATERIAIS RECICLÁVEIS</u> Sexta-Feira – 06/09 – 18h No Salão De Festas</p>	<p style="text-align: center;"><u>OFICINA DE CUPCAKES</u> Venha aprender um meio delicioso de complementar a renda familiar!! <u>QUINTA-feira (12/09) – 14h no salão de festas</u></p>
<p style="text-align: center;"><u>NOITE DO CALDINHO</u> 13/09 – 18H NO SALÃO DE FESTAS Traga a família a venha saborear!!</p>	<p style="text-align: center;"><u>Aplicação da pesquisa avaliativa por todo o condomínio</u> 24/09 – das 10 às 16h Fique atento e colabore conosco!</p>

IEQ

Fonte: O autor.

No Pinheirinho dos Palmares, ocorreram oficinas de horta, de educação ambiental, de reciclagem, de orientação jurídica, de geração de renda, de empreendedorismo, de qualificação profissional, de educação financeira, de conscientização sobre o barulho no condomínio, de teatro. O empreendimento ainda contou com cursos de construção de muro, de elétrica e de decoração de portas, o que foi de grande serventia devido ao fato do conjunto habitacional ser formado por casas, o que dá mais liberdade para modificações na construção e/ou no uso:

Muitas casas eles ampliam, fazem um salão de beleza, um hortifrúti, uma pastelaria, uma loja que vende pirulito, bala, salgados, como se fossem comércios de garagem, é uma forma de sobrevivência para sustentar sua família. Todos ali fazem esse trabalho, ampliam suas casas, porque não tem muito trabalho, muitos estão ali desempregados, então a forma de eles sobreviverem, cada um faz o seu puxadinho, seja de um pastel, seja de um salgadinho e tem muito doceiro, muito salgadeiro lá, são gostosos, muito bom. Tinha aproximadamente 175 comércios, hoje acho que já chegou aos 200 (informação verbal).³⁰

4.2.3 Dificuldades e pontos positivos

A principal dificuldade nos três empreendimentos ocorreu com a aceitação inicial dos moradores para com o trabalho social e as atividades por ele promovidas. Os moradores ficaram resistentes com a ideia de pessoas desconhecidas e não familiarizadas com a vida que levavam, orientando dinâmicas naquele espaço; o fato de o processo de acompanhamento de pós-ocupação deles ter sido tardio, alguns anos depois da entrega das chaves, também dificultou esse processo. Posteriormente, isso foi superado com a criação de vínculo entre as assistentes sociais e os moradores.

Algumas dificuldades específicas de cada empreendimento: no Alto da Ponte, houve dificuldade de relacionamento entre as profissionais e a síndica; no Cajuru III, a permanência das dificuldades sociais da população era o grande problema; no Pinheirinho dos Palmares, o desafio maior foi trazer a população e principalmente o público adolescente para participar das atividades e oficinas e as dificuldades sociais, como relatam as assistentes: “Eles sabem o que eles querem, nessa parte a gente tem dificuldade. O que eles querem é trabalho, é curso de aperfeiçoamento, é emprego, é isso que eles querem, lazer para as crianças, porque lá eles não têm nada.” (informação verbal).³¹

Os principais pontos positivos nos três empreendimentos ocorreram com a articulação e fortalecimento dos laços junto à rede de serviços públicos existentes, com orientações a respeito da localização e funcionamento desses serviços: onde, o

³⁰ **Entrevista C.** Entrevistas com as assistentes sociais. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (50 min.).

³¹ Ibidem.

que e como procurar serviços de assistência social, saúde, rede pública, educação e jurídicos. A articulação e o fortalecimento também aconteceram nas relações internas, entre os moradores, através da criação de vínculo entre as técnicas e os moradores e da participação das crianças.

Quanto aos pontos específicos de cada empreendimento, no Alto da Ponte, descobriram-se aptidões dos moradores e, então, eles mesmos foram incentivados a organizarem e ministrarem oficinas e cursos, para ajudar os demais.

No Cajuru III, a visão crítica dos moradores e a consciência sobre a realidade em que estão inseridos foi visível: “[...] no começo do projeto, eles falavam assim, para prefeitura: ‘a gente é um bando de pobre, eles pegam a gente jogam no fundo, para não dar trabalho para ninguém’, eles têm noção das coisas.” (Informação verbal).³²

No Pinheirinho dos Palmares, o vínculo das assistentes sociais com os moradores foi bastante forte, em grande parte porque uma das assistentes sociais esteve junto com os moradores desde o processo da desocupação do antigo Pinheirinho, até depois da ocupação do empreendimento do PMCMV.

4.2.4 As prioridades

As prioridades no trabalho das assistentes nos três empreendimentos foram de fortalecimento de vínculo, de mediação, de escuta e de suprimento das demandas dos moradores com orientação, atividades e oficinas. O trabalho é, e foi, portanto, fundamentalmente socioeducativo.

4.2.5 Comercialização de imóveis

As assistentes sociais não quiseram se posicionar a respeito da quantidade de imóveis invadidos, vendidos, alugados e desocupados, mas afirmam saber que a evasão é maior nos apartamentos. Em relação à ocupação ilegal, relatam que já aconteceu nos condomínios, mas que foram casos pontuais que posteriormente foram resolvidos.

As famílias abandonam suas residências nos empreendimentos por diversos motivos, mas principalmente por conta da distância até o centro e/ou até o trabalho,

³² **Entrevista B.** Entrevistas com as assistentes sociais. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (19 min.).

por dificuldades de adaptação, dificuldades financeiras e por questões pessoais. Um movimento que ocorre com bastante frequência é que saem aqueles com menor renda e, no lugar, entram famílias com poder aquisitivo maior. As assistentes sociais não sabem ao certo para onde vão os que deixam os conjuntos, mas acreditam que voltam para onde moravam, que se mudam para casas de parente, ou que vão para casas alugadas ou próprias:

A maioria, quando chega nessa decisão de vender, ou é porque eles estão devendo muito condomínio e não conseguem mais sair dessa dívida, então eles vendem o apartamento e retornam para onde eles moravam, ou vão morar com algum parente, quita essa dívida e o restante do dinheiro não sei. Então, a maioria que sai tem a ver com o lado financeiro, que não conseguem pagar o condomínio, água, energia (informação verbal)³³

4.2.6 Reclamações coletadas pelas assistentes sociais

Neste tópico são descritas as reclamações dos moradores recebidas e relatadas nas entrevistas pelas assistentes sociais.

Os relatos das assistentes sociais revelam que uma queixa comum dos moradores dos três empreendimentos diz respeito ao transporte coletivo, que deixa bastante a desejar devido à frota insuficiente, ao longo tempo de espera pelos ônibus, à falta de itinerários, à necessidade de tomada de um segundo ou até de um terceiro ônibus em razão do mau planejamento de rotas, e à distância entre os pontos de ônibus e os empreendimentos.

No Cajuru III e no Pinheirinho dos Palmares, os moradores se queixam da distância do centro, da distância do trabalho, da falta de comércio, serviços, banco e lotérica e da falta de área de lazer apropriada. No Alto da Ponte, houve queixa a respeito do tráfico de drogas que ocorre na divisa e entorno do condomínio, e, por essa razão territorial, uma intervenção foge da alçada de trabalho das assistentes sociais; com isso, jovens e crianças continuam vulneráveis a essas atividades. No Cajuru III, foram recebidas reclamações a respeito da UBS e do CRAS, que, segundo os moradores, eram distantes da moradia. Recentemente, novas UBS e CRAS foram inaugurados a uma distância menor. No Pinheirinho dos Palmares, os habitantes se

³³ **Entrevista A.** Entrevistas com as assistentes sociais. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (30 min.).

queixaram do barulho e das poucas árvores no bairro; costumavam recorrer às assistentes sociais para demandar a facilitação de atividades e a mediação de conflitos, bem como a comunicação e o acesso à rede pública.

4.2.7 Retornos positivos dos moradores para as assistentes sociais frente à experiência nos novos empreendimentos

Nos condomínios Alto da Ponte e Cajuru III, segundo as respectivas assistentes sociais, os moradores dizem estar bastante satisfeitos com a administração das síndicas, que acontece com o auxílio dos moradores, e isso se deve à forma como se desenrolou a resolução de questões delicadas dos empreendimentos, já que, logo no início da gestão, os condomínios estavam em situações financeiras complicadas e com problemas de organização.

Com essa gestão conjunta, conseguiram deixar o condomínio em uma situação financeira melhor e criar uma logística de organização e limpeza nas áreas comuns que funcionassem. No Cajuru III, são positivas as avaliações dos moradores a respeito das atividades e do trabalho que as assistentes sociais realizam:

Muitas pessoas eram deprimidas, nem saíam do apartamento, tem todo um histórico por trás, não conversavam com vizinhos, não tinham amigas no condomínio, com as oficinas se enturmaram mais. Hoje, elas fazem oficinas de artesanato independente da gente aqui, elas já se organizam e promovem as atividades delas (informação verbal).³⁴

No Residencial Pinheirinho dos Palmares, os moradores dizem gostar bastante das instalações, de suas casas e da infraestrutura do bairro.

4.3 Entrevista com as síndicas dos condomínios e com a liderança de bairro do Pinheirinho dos Palmares

Foram realizadas entrevistas semiestruturadas com as síndicas do Alto da Ponte e do Cajuru III e com a liderança de bairro do Pinheirinho dos Palmares (indicado pelas assistentes sociais), no período de 02 de setembro de 2019 a 24 de setembro de 2019, todas com métodos qualitativos, complementando os dados

³⁴ **Entrevista B.** Entrevistas com assistentes sociais. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (19 min.).

quantitativos coletados dos questionários. O roteiro da entrevista foi o mesmo utilizado na entrevista das assistentes sociais. Esta seção esclarece apenas sobre as entrevistas. As entrevistas são abordadas novamente de forma complementar na subseção que apresenta os resultados dos questionários. As informações contidas aqui foram, portanto, retiradas das entrevistas com as síndicas e com a liderança de bairro. Ao todo, foram realizadas três entrevistas: uma com a síndica do Residencial Alto da Ponte; outra com a síndica do Residencial Cajuru III; e a terceira com a liderança de bairro do Residencial Pinheirinho dos Palmares. Os relatos das síndicas dos condomínios de apartamentos Alto da Ponte e Cajuru III se assemelham em muitos aspectos; em contrapartida, o relato da liderança de bairro do Residencial Pinheirinho dos Palmares destoa dos demais por ser um conjunto habitacional de casas e ser um caso de reassentamento de um único local.

4.3.1 O processo de pós-ocupação

Os processos de pós-ocupação nos condomínios residenciais Alto da Ponte e Cajuru III foram parecidos: o Alto da Ponte foi entregue em dezembro de 2015; o Cajuru III, em dezembro de 2016 – ambas as síndicas relataram que o processo de entrega das chaves e de “finalização” do trabalho da construtora e Caixa Econômica Federal não aconteceu de forma adequada, já que, após entregarem uma convenção de condomínio pré-pronta, indicarem a empresa administradora, indicarem a empresa de portaria e auxiliarem na eleição do síndico, foram embora sem oferecer treinamento ou acompanhamento adequado aos moradores e síndicos nesse processo inicial de ocupação, ou de convivência em condomínio, mesmo sabendo que muitos dos moradores nunca moraram em condomínio e que as novas síndicas nunca tinham sido síndicas antes:

A construtora e a Caixa Econômica Federal entrega um condomínio desse Minha Casa Minha Vida padrão baixo, de pessoas de moradias de área de risco, com outra cultura, não tem muitas vezes ensino fundamental e simplesmente joga aqui dentro e se vira e as coisas não são assim. Se você está fazendo um condomínio, vamos preparar um condômino, vamos dar um curso, um treinamento para esse condômino, para o síndico, não teve nada disso, tanto os primeiros síndicos não receberam treinamento nenhum, tiveram muita dificuldade de alinhar e conduzir o condomínio, a pessoa não sabe para onde vai mexer. A construtora e a Caixa entraram com portaria, com administradora, já entrou com tudo, perguntou: “quem quer ser

síndico”, ninguém quis, “vem aqui você”, é tipo assim, eles vem com uma convenção já pronta, eles reuniram os proprietário e falaram: “Aqui está o regimento interno, aqui está a convenção”, não foi votado, as convenções são iguais, se você rodar todos os condomínios, elas são todas iguais, tanto é que, na convenção daqui tem piscina, só que aqui não tem piscina (informação verbal).³⁵

Os dois condomínios e seus síndicos, no primeiro e no segundo ano, tiveram problemas na administração e houve muitas trocas de síndicos antes que terminassem suas gestões; havia problemas de conscientização dos moradores, que não compreendiam como viver em condomínio, o que gerava conflitos internos de organização, limpeza, portaria e de finanças, por conta da dificuldade das pessoas em manter as contas em dia, o que fez com que o condomínio ficasse no vermelho durante esse período, e devendo para empresas terceirizadas, SABESP e EDP Bandeirante.

Os dois principais problemas citados pelos síndicos no início da ocupação foram a inadimplência e a dificuldade dos moradores em se adaptarem à vida em condomínio. A esse respeito apresenta-se o relato da síndica de um dos empreendimentos sobre a dificuldade de conviver em condomínio:

As pessoas vêm de fora, vêm da favela, vêm de área de risco, têm uma cultura humilde, uma cultura suja, porca. A pessoa mora em uma casa ela pode fazer tudo, ela pendura a roupa na janela, ela pendura onde quer, ela não constrói o muro, enfim. A pessoa vem para um condomínio desse, ela vem sem cultura de morar em condomínio, ex. uma pessoa que nunca morou em um condomínio, no condomínio não é uma casa minha que eu possa fazer o que quiser. Ela sai da área de risco e vem para um apartamento, ela vem com a cultura que o apartamento é igual à casa, eu posso colocar a bicicleta no hall, eu posso fazer churrasco na frente da porta do hall, eu posso fazer um varal de um bloco a outro e pendurar roupa, ela vem sem cultura, ela vem completamente leiga (informação verbal).³⁶

A inadimplência também foi relatada pelas síndicas como um fator recorrente:

Eles não têm a cultura de convivência no condomínio, vieram de casa, moravam no fundo da casa de pai de mãe, não tinha aquela estrutura, aquele compromisso de pagar uma conta, ou têm outras que preferem tomar a sua cerveja, fazer seu churrasco do que pagar condomínio, eu

³⁵ **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança do bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

³⁶ Ibidem

ganhei isso daqui eles falam assim, a maioria não morava em condomínio, vieram de casa de residências (informação verbal).³⁷

A inadimplência era grande, eles saem da casa anterior, não pagavam água, nem luz e nem aluguel, chega aqui você paga água, luz e condomínio, como fica? Muitos tinham ligações clandestinas e o condomínio não se paga. A ferida começou a crescer, cada um fazia ligação clandestina na luz, roubavam a luz do hall com um fio, na água e não pagava condomínio (informação verbal).³⁸

A partir do final do segundo ano, com síndicos mais bem preparados e com alguma experiência administrativa, e com a população mais adaptada ao novo meio, a organização do condomínio apresentou melhoras com relação à limpeza, à portaria e aos conflitos internos, as ligações clandestinas de água, luz e telefonia já não aconteciam mais, as contas estavam em dia e havia uma reserva de caixa.

A redução do valor do condomínio consequente da tarifa social³⁹ de água e a troca de moradores por comercialização também influenciaram na melhora das contas do condomínio e na redução da inadimplência – foram muitos os acordos judiciais feitos com os moradores para o acerto de conta dos atrasos, o que facilitou o trabalho de gestão dos síndicos.

No caso do Alto da Ponte, acabaram as ligações clandestinas internas de água e luz; a administração da síndica teve um forte apelo de conscientização sobre a vida em condomínio e a importância de manter as contas em dia, focando na saúde do coletivo – as ações incluem o corte de água em caso de não pagamento consecutivo, o que fez a inadimplência chegar a quase 15%. A síndica do Condomínio Residencial Cajuru III conseguiu reduzir a inadimplência, mas, ao final da pesquisa, os números ainda estavam acima dos 60% (Entrevistas com síndicas e liderança do bairro, 2019).

No Pinheirinho dos Palmares, o processo de pós-ocupação foi diferente dos outros empreendimentos MCMV – Faixa 1 no município, por conta de sua estrutura – o único empreendimento de casas – e de sua própria razão de ser – foi conquistado exclusivamente por um movimento de moradia; diante desses fatores, a presente

³⁷ **Entrevista E.** Entrevistas com síndicas e liderança do bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (45 min.).

³⁸ **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança do bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

³⁹ A Tarifa Social é um benefício para famílias de baixa renda inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, que concede desconto no valor da conta de água e luz de 10% a 65%. C.f.: <https://bit.ly/3cKPI67>.

dissertação de mestrado dará maior atenção a este caso em especial. No caso em análise, todos os moradores (aproximadamente 1.843 famílias) foram reassentados em 2012, após a remoção forçada e violenta do antigo Pinheirinho, na Zona Sul do município, em uma terra que estava, desde 2004, ociosa e com dívidas – hoje, o local se encontra na mesma situação. Durante o reassentamento, as famílias receberam do Governo do Estado um auxílio aluguel de R\$ 500,00 (quinhentos reais), que durou até 2016, quando as unidades do empreendimento MCMV foram entregues, em dezembro do mesmo ano, para onde foram 1.461 famílias; as demais (aproximadamente 382 famílias) foram para outros empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 no município (Entrevistas com síndicas e liderança do bairro, 2019).

Em 2012, durante a gestão do então prefeito Carlinhos Almeida, a solicitação do movimento por uma nova moradia foi atendida pela prefeitura e houve esforços conjuntos dos moradores, da prefeitura, governo do estado, governo federal, Caixa Econômica Federal, Ministério Público, Defensoria Pública, concessionária de água, energia e CETESB para a viabilidade e implantação de um novo empreendimento PMCMV.

Com a impossibilidade de voltarem ao antigo Pinheirinho, a população participou de todo o processo que envolveu a construção das novas moradias, incluindo a escolha do terreno e da planta da casa; esse envolvimento ocorreu através de assembleias de moradores, que aconteciam a cada duas semanas, aos sábados, no bairro Campo dos Alemães.

A escolha do terreno foi feita com base na opção pelo modelo de casas por parte dos moradores, o que tornava necessário um terreno maior do que os dos demais empreendimentos MCMV – Faixa 1 no município, mas que ainda deveria estar dentro do valor limite do PMCMV, isto é, por volta de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) por unidade habitacional; dentro destas condições, todos os terrenos disponíveis eram periféricos, o que não ia de encontro com os interesses dos moradores, que queriam terrenos mais bem localizados, porém a falta de subsídios do PMCMV e dos governos estaduais e municipais impossibilitaram a escolha de um terreno com melhor localização:

Eles queriam casas, nós conseguimos, só que eles queriam casas mais perto do centro, mas casa mais perto do centro não dava para fazer por causa do valor pago pelo Programa MCMV, o programa não cabe, você pega um terreno aqui o terreno é R\$ 34,00 o m², você pega

no jardim da Granja, é R\$ 200,00, no Cambuí, é R\$ 300,00 o m², você chega no Satélite, é R\$ 500,00 o m², não tem como fazer, R\$ 500,00 o m² não dá para fazer nem um quarto (informação verbal).⁴⁰

Por outro lado, não houve desapropriação do terreno da antiga comunidade do Pinheirinho para habitação social ou mesmo para outra finalidade, permanecendo sem uso até o fim deste trabalho, embora tivesse dívidas. Porém, de dentro da prefeitura um técnico na gestão da época, publicou um artigo acreditando que com a implantação do empreendimento pudesse incentivar o crescimento da região do Putim no sudeste do município.

De acordo com Vieira (2015, p. 12),

[...] pensar os equipamentos urbanos, a princípio para o Novo Pinheirinho, e estendido posteriormente para a Região do Putim, confirmou que estruturar estes equipamentos de forma integrada ao desenvolvimento de uma região, pode ser a oportunidade de desenhar a cidade como um organismo integrado ao tecido urbano consolidado.

A liderança de bairro ressalta que os moradores queriam permanecer juntos em um mesmo local e, para isso, o modelo de casas se adequava melhor; observa também que, além do problema da distância, havia um problema da má inserção do novo local na malha urbana, pois, apesar de antes também morarem em bairro periférico, tratava-se de uma periferia consolidada e com melhor acesso aos locais de trabalho e serviço.

Aqui é longe, mas se você pegar o Campo dos Alemães ao centro dá 13km, aqui até o centro dá 14km pela Tamoios, a diferença é que aqui você está isolado, você está ao lado da Carvalho Pinto, uma super Rodovia, mas não tem acesso e não tem nada. A vantagem do Campo dos Alemães é que lá tem todos os bairros ricos do lado, classe média, classe rica, o pessoal que vive de reciclagem é complicado, aqui você vai pegar reciclagem de quem? Pegar reciclagem de pobre? Empregada doméstica, as fábricas estão tudo lá, mas lá não fechava a conta e outra coisa, colocar pobre em apartamento é complicado, colocar um pouco em apartamento tudo bem, mas um conjunto, com todo mundo em apartamentos, não dá, e nós não queríamos dividir o pessoal (informação verbal).⁴¹

⁴⁰ **Entrevista F.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

⁴¹ Ibidem.

A escolha da planta da casa foi feita também em conjunto com os moradores: inicialmente, seriam casas geminadas, mas os moradores preferiram casas isoladas, entretanto o muro de divisas da casa ultrapassaria o valor disponível, já que o teto do Programa era de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) por unidade habitacional.

Diante desse impasse, os moradores conversaram e decidiram por aceitar a entrega sem os muros, e cada um optaria por construir o muro depois, por sua conta; decidiram também por aquecedor solar, para contribuir com a economia de gastos e por ser um sistema sustentável.

Houve um atraso na entrega da obra de aproximadamente nove meses – a previsão inicial de entrega era em março de 2016, mas algumas complicações no processo de construção do empreendimento acabaram por prolongar este prazo; uma dessas complicações foi a troca da construtora no meio da obra, após a primeira construtora ter solicitado um aumento no valor do contrato para continuar a construção, o que não foi aceito. Além disso, a entrega não aconteceu de forma tranquila: diante da iminente mudança de governo, os moradores estavam receosos que as residências acabassem por não ser entregues e então pediram à prefeitura que se comprometesse com uma data-limite para a entrega das casas; essa data não foi cumprida e, com isso, o movimento de moradia, em protesto, ocupou a prefeitura por dois dias, até que, frente à pressão, foi autorizada a mudança dos moradores. A obra, no entanto, estava inacabada – a creche e a escola, que eram pré-requisitos para a entrega das chaves, foram improvisadas em containers na quadra, faltava água, luz, faltou terminar uma adutora de drenagem, bem como a estação elevatória de esgoto; diversas manutenções precisaram ser feitas nas construções, muita coisa estava em falta e a construtora continuou a arrumar as pendências na obra com a maioria das famílias morando no bairro. Alguns reparos ficaram por fazer, mesmo após a vistoria com os moradores, e os próprios moradores arrumaram.

O processo de pós-ocupação foi considerado tranquilo pela liderança de bairro – segundo ele, havia o medo do bairro reproduzir o que acontece no Jardim São José, bairro apelidado de Cidade de Deus por conta da violência, já que houve muitas mortes devido a conflitos entre facções de moradores que vieram de comunidades diferentes. A liderança do bairro e do movimento fez questão de morar no Pinheirinho dos Palmares para acompanhar o processo de pós-ocupação. Um fator que auxiliou na convivência pacífica e na prevenção de conflitos entre as famílias foi a escolha do local e da vizinhança ter sido feita pelos próprios moradores – as quadras que existiam

no antigo bairro foram transferidas para o novo; além disso, o fato dos moradores já se conhecerem também contribuiu para uma convivência mais tranquila, vide relato abaixo:

A Caixa liberou para nós da coordenação do Movimento fazer o sorteio, então nós colocamos as famílias juntas, cunhado etc. do jeito que moravam lá, vieram morar aqui, os mesmos vizinhos de lá vieram para cá, separamos por setores. Até as brigas são as mesmas, não são novas, continuam, foi escolha do movimento, porque você tem um vizinho chato que já conhece tudo bem, agora um vizinho novo, pode dar problema. Então todo mundo se conhecia, pode ser que não ficou no mesmo local, mas no mesmo setor, aí ficou legal, não teve muito impacto. Se você pegar o Conjunto Cajuru, tinha gente que vinha do Pinheirinho, do Sapê, era uma briga feia, porque ninguém se conhecia, depois entra o tráfico, cada um quer mostrar sua força, aqui se tivesse traficante ou se tem, são os mesmos, não tem disputa, se você colocar no condomínio várias comunidades, cada uma querendo comandar, fica difícil, isso que nós visamos, colocar a turma junta para não ter problema, tanto é que nesse bairro não deu problema (informação verbal).⁴²

Embora tenham conquistado a casa própria, para o movimento, a luta por reivindicações continua, pois, nem tudo havia sido entregue. Hoje, a creche, a escola nova, o EJA (educação de jovens e adultos), a UBS (unidade básica de saúde), o CRAS (centro de referência de assistência social) e a reforma das quadras foram devidamente instalados e finalizados, e conseguiram, por meio da organização e da luta, a tarifa social das contas de água e luz. Muitos projetos sociais são realizados no bairro, como é o caso da escolinha de futebol, da biblioteca, da dança de salão, das oficinas e das artes marciais; muitas dessas aulas e oficinas são realizadas na casa da liderança de bairro. Ademais, embora o bairro seja novo, já conta com diversos comércios, igrejas e equipamentos públicos.

Entretanto, existe o problema da distância ao centro e ao trabalho. Segundo o entrevistado, o Bairro é comparado com outros que também têm problemas sociais, urbanos e de infraestrutura:

Não é aquilo que nós queríamos, mas é do mesmo jeito de outros bairros: o que tem aqui, tem em outros bairros também; a escola que tem aqui não pode ser a melhor escola, mas a escola de outro bairro também não é. Só um exemplo: a UBS não atende bem, em outros bairros também não; o ônibus está lotado, mas não é só aqui, é

⁴² Ibidem.

também em outros bairros; o desemprego está alto, mas não está alto só aqui, está alto em qualquer lugar. A segurança? A segurança aqui é boa, a gente não tem muito problema. Tudo que tem aqui não é uma coisa exagerada, é normal – os problemas que tem aqui, tem em qualquer local, não ficou um bairro diferenciado, qualquer um pode entrar aqui, é um bairro normal como qualquer outro bairro e tem essa vantagem que você está aqui ao redor de mato, você tem um oxigênio gostoso, um ar respirável, não tem poluição, não tem nada, então é muito gostoso, e a vizinhança é muito solidária: aqui, se passar um cara diferente, o pessoal já joga no grupo: “tem um cara diferente rodando as ruas aí”, se entrar uma pessoa estranha aqui, todo mundo sabe que você está aqui hoje, é legal isso, eu não tenho o que reclamar (informação verbal).⁴³

Mas quando em comparação ao bairro anterior, afirma que, no geral, o local está melhor do que antes, embora ainda haja problemas:

Está bem melhor, aqui eles têm água, luz, asfalto, escola, lá tinha escola, mas não tinha água, luz, asfalto e era um barro danado e eram casas simples. Aqui você vê o tanto de puxadinho que já tem, comércio, as pessoas estão se virando, não é um paraíso, mas acho que está bem melhor do que lá, pelo menos existe uma satisfação muito grande, eu vejo pelos grupos, desgostosos vão ter em qualquer lugar, quando alguém fala alguma coisa, outro já entra, você está errado, o debate é gostoso.⁴⁴

4.3.2 O papel das Síndicas e da Liderança de Bairro

O papel das Síndicas no Alto da Ponte e no Cajuru III é bastante semelhante: ambas trabalham para conscientizar os moradores de que viver em condomínio não é o mesmo que viver em casa – existem regras, convenções e regimento interno –, para fazer os moradores participarem de reuniões e assembleias, para administrar conflitos, para manter as contas em dia e para reduzir a inadimplência. As duas síndicas recebem salário e têm isenção do condomínio pelos serviços de síndica – a síndica do Alto da Ponte teve inclusive um aumento, e a síndica do Cajuru III faz também o papel de administradora e recebe por isso.

No Alto da Ponte, a responsável pela emissão de boletos é terceirizada e a principal medida para manter as regras do condomínio foi a criação de uma comissão dos moradores, que atuam junto à síndica; além disso, o condomínio conta com uma

⁴³ Ibidem.

⁴⁴ Ibidem.

boa participação dos moradores nas reuniões e assembleias, com o pulso firme e a experiência anterior de administrar condomínio da síndica. Sobre o corte de água (que dos inadimplentes para manter as contas em dia, explicam:

Hoje o corte de água não é mais uma vez por mês, como era antes, hoje está a cada dois meses, porque a pessoa já está mais responsável em pagar, hoje todo mundo tem água, não pode cortar água pelo código civil, eu acho isso errado, aqui é um condomínio, aqui é privado, a água é da Sabesp, então, cada um tem que pagar a sua água, o governo não dá a água para gente, ele cobra essa água, então eu tenho que cobrar dos moradores, como eu vou manter um condomínio pagando a água pra pessoa que não quer pagar? (informação verbal).⁴⁵

No Cajuru III, a síndica é a administradora do condomínio e fica responsável pela emissão de boletos. Embora o condomínio esteja bem organizado, a participação em reuniões e assembleias é baixa e fica próxima dos 10% – isso, em parte, se deve à regra de só ter direito ao voto aqueles que pagam o condomínio em dia, que, na época em que foi realizada a pesquisa, eram apenas 42% das famílias moradoras.

A síndica optou por não realizar corte de água dos inadimplentes (conta de água vem embutida no condomínio), a pedido da Defensoria Pública, que enviou cartas solicitando que não o fizesse; a medida adotada diante do não pagamento das contas do condomínio é, portanto, entrar na justiça para realizar as cobranças.

O papel da liderança de bairro do Pinheirinho dos Palmares tem lugar junto à coordenação dos moradores, formada por aproximadamente dez pessoas e com reuniões semanais e quinzenais.

Juntos, desempenharam um trabalho de mobilização e resistência para permanecerem no antigo Pinheirinho dos Palmares e, após a remoção, o trabalho continuou sendo de mobilização e resistência, e também de acompanhamento, levantamento, conscientização, auxílio e orientação das famílias, organização e mediação entre os moradores e os gestores das instâncias governamentais, levando as demandas e fazendo negociações para e com os órgãos públicos e privados para a implantação do novo empreendimento.

⁴⁵ **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

4.3.3 Dificuldades e pontos positivos

Nos condomínios Alto da Ponte e Cajuru III, de acordo com as síndicas, as principais dificuldades foram: fazer com que os moradores mantivessem as contas em dia, administrar os conflitos internos e conscientizar os moradores quanto à vida em condomínio. Duas particularidades do Condomínio Cajuru III foram a dificuldade com as críticas para com a gestão, insufladas por fofocas internas, e a baixa participação dos moradores em reuniões e assembleias.

Já no Pinheirinho dos Palmares, a principal dificuldade foi a desvalorização do trabalho da liderança de bairro e da comissão por parte dos moradores – muitos parecem já ter esquecido das conquistas realizadas pelo movimento:

Dificuldade foram todas [...]. Por isso que é difícil você trabalhar com os governos, porque os caras sabem que não tem retorno fazer casa, casa não dá retorno, o que dá retorno é fazer ponte. A partir do momento que entram na casa, esquecem, não querem saber. O que dá retorno é uma melhoria na UBS, é prometer que vai fazer; uma vez com a casa na mão, a população esquece – é a mesma coisa do cara que está empregado, ele não está nem aí com quem está desempregado, ele só vai lembrar do desempregado quando ele estiver desempregado, assim que funciona (informação verbal).⁴⁶

Em relação aos pontos positivos, a Síndica de um dos condomínios afirmou que é visível o quanto as atitudes dos moradores para com a organização, a limpeza, a portaria e o pagamento de contas mudaram para melhor, e tudo isso acompanhado de forte reconhecimento do trabalho realizado pela síndica, além da renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

Em outro, a educação e a simpatia dos moradores ajudaram a administração da síndica, que lembrou que aqueles que promoviam conflitos já não são mais moradores do conjunto, e que alguns inclusive foram presos (informação verbal)⁴⁷.

Em outro, ainda, o principal ponto positivo, segundo o responsável pela administração, foi a conquista da casa própria a partir da organização de um movimento de moradia e a participação dos beneficiários no processo de construção

⁴⁶ **Entrevista F.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

⁴⁷ **Entrevista E.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (45 min.).

do empreendimento – este é um exemplo de grande valia para movimentos de outros locais:

Essa é a coisa boa, porque além de trazer as famílias para cá, arrumar um sentido na vida, porque a melhor coisa que tem na vida é ela ter a casa própria. Por exemplo: eu quero quebrar essa parede, você quebra essa parede, porque morando em uma casa de aluguel, não pode nem pintar a casa (informação verbal).⁴⁸

4.3.4 Prioridades

Aqui serão explanadas quais foram as prioridades determinadas pelas síndicas e da liderança de bairro em seus respectivos empreendimentos.

No Alto da Ponte, as prioridades foram manter as contas em dia e fazer o saldo do caixa subir, já que estava bastante baixo na ocasião da posse da atual síndica; diante dessa determinação e com as medidas tomadas para alcançá-las, a inadimplência diminuiu – se antes 65% dos apartamentos não pagavam condomínio, hoje esse número coincide com a porcentagem de apartamentos desocupados: 1%; contudo, a depender do mês, essa porcentagem varia até os 20%.

Ao final da pesquisa, a lista de corte de água para o final do mês – usada como punição àqueles que atrasam a conta de condomínio – incluía cerca de 17% dos apartamentos, o que representa cinquenta e dois apartamentos, do total de trezentos; conforme vai se aproximando o fim do mês, a síndica conta que, desses cinquenta e dois, a lista acaba ficando com sete apartamentos em média, e, por fim, há o corte de água efetivo de cinco ou seis apartamentos no mês; não demora muito, a conta é paga e a água volta a ser ligada. Antes dessa nova política implantada pela atual síndica, a lista de corte de água tinha em média 196 apartamentos, aproximadamente 65% do prédio.

No Cajuru III, a prioridade da síndica foi manter a segurança dos moradores através da renovação do AVCB, da modificação da logística da portaria, e da renovação do seguro do condomínio. Futuramente, pretende-se também murar o condomínio – a síndica do Alto da Ponte também compartilha dessa pretensão –, já

⁴⁸ **Entrevista F.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

que hoje o condomínio é limitado por grades, o que não oferece grande segurança, não permite ter um controle muito certo da entrada e saída de pessoas, e também facilita o tráfico de drogas, que acontece por entre os vãos da grade; contudo, o valor dessa reforma ainda não foi aprovado. A reforma do parquinho também se tornou uma prioridade, após ter sido depredado pelas próprias crianças do condomínio.

No Pinheirinho dos Palmares, a prioridade era conseguir a casa própria, com prioridade para casas em detrimento a apartamentos.

4.3.5 Comercialização de imóveis

Quanto aos índices de venda e locação das unidades habitacionais dos empreendimentos, o Residencial Pinheirinho dos Palmares se destacou pela baixa rotatividade, com apenas 4% de casas vendidas e 5% de casas alugadas (informação verbal)⁴⁹; já o Alto da Ponte e o Cajuru III apresentaram 30% e 40% de rotatividade, respectivamente – no Alto da Ponte, desses 30%, aproximadamente 23% foram alugados e os demais, vendidos (informação verbal)⁵⁰; no Cajuru III, a venda e o aluguel foram mais equilibrados, com 20% das unidades vendidas, e 20% alugadas (informação verbal)⁵¹. O gráfico 4, ilustra essa realidade. Contudo, esses números são incertos e o índice de comercialização pode ser ainda maior, já que os cálculos foram baseados no cadastro formal das síndicas e na impressão da liderança de bairro, podendo ter havido casos que passaram despercebidos pelos administradores. As motivações dos moradores de comercializar suas residências, pode se dar, pelo histórico anterior das respectivas comunidades, dificuldade de adaptação, questão pessoal e financeira. A síndica de um dos empreendimentos conta um pouco sobre o processo de locação dos imóveis:

Teve gente que alugou e não gostou, foi morar no Campos de São José, muitos voltaram da onde saíram, muitos que moravam em área de risco não tinham condições de pagar aluguel, agora alugando aqui por R\$ 700, ele vai ter condições de pagar um aluguel, tem muita gente que alugou por isso. Tem muita gente que ganhou aqui que não tinha

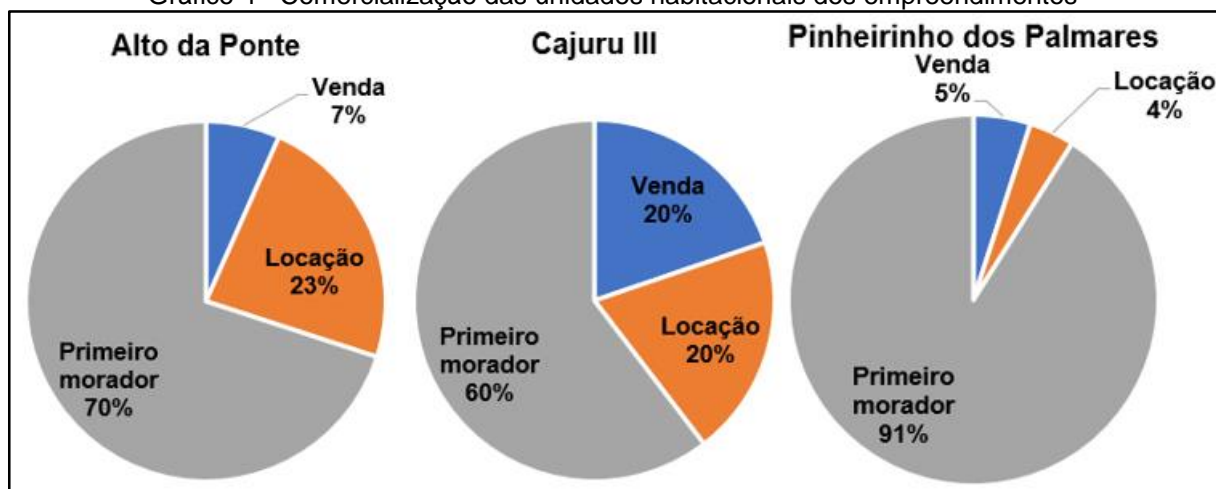
⁴⁹ **Entrevista F.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

⁵⁰ **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

⁵¹ **Entrevista E.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (45 min.).

necessidade de ganhar, porque quando a prefeitura faz a seleção não analisa direito (informação verbal).⁵²

Gráfico 4 - Comercialização das unidades habitacionais dos empreendimentos



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados coletados nas entrevistas com síndicas e liderança do bairro, (2019)

Quanto às unidades habitacionais desocupadas, as síndicas e a liderança do bairro não souberam informar a quantidade exata, mas afirmam que são poucas.

No que diz respeito aos imóveis ocupados ilegalmente, a liderança do bairro do Pinheirinho dos Palmares não tem registros, e as síndicas do Alto da Ponte e do Cajuru III lembram um caso em cada um deles – no Alto da Ponte, o proprietário retornou ao imóvel após saber do ocorrido, e no Cajuru III, a ocupação ainda está em processo na justiça (informações verbais).

Os motivos de evasão são diversos e variam de família para família, mas principalmente têm lugar em razão da distância, seja até o centro, até o trabalho ou até os centros de serviços, e também, no caso dos condomínios, em razão da dificuldade de adaptação pessoal e financeira, diante do fato de que a maioria das pessoas ali realocadas antes moravam em casas e não tinham que arcar com a despesa do condomínio, como explica a síndica de um dos condomínios:

Quem sai é por diversos motivos, porque não gosta do lugar, não se adaptou no apartamento, morava em casa, não consegue pagar as

⁵² **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

dívidas do condomínio, a maioria é isso. Prefere comprar um barraco de novo na favela e ficar lá (informação verbal)⁵³.

No bairro Pinheirinho dos Palmares, embora o índice do Residencial seja baixo, a comercialização ocorre muitas vezes por problemas pessoais dos moradores, e a venda ou a locação da casa acaba sendo uma alternativa para sanar esse problema:

Lá eles achavam tudo mais perto, eles tinham mais coisas, aqui é mais distante, o que acontece com os moradores em qualquer condomínio? As pessoas, quando elas conquistam, qualquer apuro que a gente tem, o pensamento é de vender o apartamento, vender a casa, porque ele acha que vai se dar bem; qual que é a função nossa, da coordenação? É falar para o pessoal “não vende”, então aqui o índice de venda é muito baixo em vista do que acontece por aí, falando em nível de Brasil. Tem muita gente que as vezes sai, acontece algum problema no Nordeste e quer voltar para família, separa da mulher e quer vender, mas a venda é muito baixa em relação a outros lugares. Porque escola tem, linha de ônibus tem, esse bairro que tem aqui do lado, o Ema, está aqui há 40 anos abandonado, e hoje o bairro está aqui com a gente, UBS tem, o CRAS tem (informação verbal)⁵⁴.

Em um dos condomínios, uma dinâmica comum é saírem as famílias com renda mais baixa e entrarem aquelas com poder aquisitivo maior:

A maioria que comprou o apartamento é de outro nível de vida, tem uma condição melhor, já tem um carro bom, o condomínio já mantém em dia, e quem alugou também. Para nós do condomínio é ótimo, ajudou a diminuir a inadimplência (informação verbal)⁵⁵

No Cajuru III, quando questionada a respeito, a síndica comentou que não percebe essa diferença de renda de forma tão latente, até porque muitos dos que entram também deixam de pagar condomínio.

As síndicas também levantaram a dúvida sobre pessoas que saíram, que talvez não precisassem do imóvel ou não se enquadrassem no Programa e foram contempladas mesmo assim, porque poderiam ter imóveis não registrados em

⁵³ **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

⁵⁴ **Entrevista F.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

⁵⁵ **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

cartório. A síndica de um dos condomínios questiona: “Não dá para entender porque as pessoas fazem isso, provavelmente tem onde morar, já tem um outro bem, em muitos casos alugados, mas não pagaram condomínio.” (informação verbal)⁵⁶.

Através das entrevistas com os administradores dos empreendimentos, pode-se perceber que aqueles que deixam suas residências acabam indo para diversos lugares: alguns voltam para onde moravam, outros vão para casas de parentes, mudam-se para a área rural, para área de risco ou comunidades, ou ainda, vão para o aluguel – alguns alugam as unidades habitacionais do PMCMV para arcarem com o aluguel em outro local, outros utilizam o dinheiro da venda do apartamento para comprar outro imóvel.

4.3.6 Sobre as taxas e valores dos condomínios

No valor dos condomínios está inclusa a água dos apartamentos, que é calculada de forma individualizada, bem como a luz e a água das áreas comuns do condomínio, a manutenção, a taxa de reserva, o AVCB, a taxa de administração trabalhista, o salário dos funcionários e prestadores de serviço e as dívidas anteriores; gás e luz são pagos separadamente do condomínio e de acordo com os gastos individuais de cada família.

O Alto da Ponte conta com serviços de portaria contratados diretamente pelo condomínio, e com a contratação de uma empresa terceirizada de administração de condomínio para cuidar dos boletos; os serviços de manutenção e jardinagem são feitos esporadicamente quando há necessidade.

A limpeza é feita semanalmente por dois moradores que não tinham condições de pagar condomínio, foi, então, feito um acordo entre os moradores e o condomínio de descontar o valor do serviço da mensalidade e da dívida que tinham com o condomínio; há mais casos em que os serviços são realizados por moradores, como o serviço de jardinagem e o de manutenção, pelo mesmo motivo.

O Cajuru III também tem portaria contratada diretamente pelo condomínio, mas, diferentemente do que acontece no Alto da Ponte, a emissão de boletos é realizada pela própria síndica, que aprendeu o processo pela internet; dispõem também de um

⁵⁶ **Entrevista E.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (45 min.).

funcionário que desempenha o papel de ajudante geral e que cuida da organização, da manutenção e da limpeza das áreas externas; a limpeza das áreas internas comuns é realizada pelos moradores de cada bloco – a síndica observa que os moradores conservam mais quando a limpeza é feita por eles próprios. A renovação do AVCB está em processo; e a manutenção é realizada de forma esporádica por prestadores de serviços.

O valor dos condomínios, sem contar a água de cada unidade habitacional, e sem a tarifa social de água e energia, era de R\$ 210,00 – a inadimplência, nesse período, era maior do que é hoje; com a tarifa social, o condomínio foi para R\$ 143,00, e de R\$ 148,00, respectivamente, em agosto de 2019. Uma das síndicas comenta:

Quando a Caixa e a Construtora colocam um apartamento na mão de uma pessoa, ela não vê se a pessoa vai ter condições de pagar condomínio e as contas, ela não pensa nisso, ela tira uma pessoa que tinha gato de água, gato de luz, não pagava aluguel, e põe uma pessoa que vai pagar água, vai pagar luz, vai pagar condomínio, têm famílias aqui que não têm condições de pagar o condomínio, nada, nem condomínio, nem acordo, porque ela nunca pagou um condomínio (informação verbal).⁵⁷

A taxa de inadimplência, no mesmo mês de agosto de 2019, no Condomínio Alto da Ponte foi de 15%, e no Condomínio Cajuru III, de 57%. O saldo dos condomínios, mesmo com estes números, ainda consegue ficar positivo – o Condomínio Alto da Ponte está com uma situação financeira mais estável devido à aplicação das novas políticas pela síndica, de cortar a água dos inadimplentes, e devido à substituição dos moradores.

As síndicas de ambos os empreendimentos entram na justiça para a cobrança dos atrasados, então boa parte do valor recebido dos condomínios vem de acordos judiciais, que rendem valores retroativos de inadimplentes. O grande problema é que, enquanto os processos estão em curso, quem paga o condomínio em dia acaba pagando por quem não paga, o que cria uma situação delicada entre os moradores.

O Residencial Pinheirinho dos Palmares não tem taxa de condomínio, porém uma conquista importante das lideranças do movimento para os moradores foi o

⁵⁷ **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

benefício da Tarifa Social da SABESP e da EDP Bandeirante, nas contas de água e energia, respectivamente, pouco tempo depois de se mudarem.

4.3.7 Reclamações

Em um dos condomínios a principal queixa recebida pela síndica foi em relação ao valor do condomínio, por ser, segundo os moradores, muito alto. A síndica explica que é mais frequente que essas reclamações venham dos inadimplentes, o que é natural; ela conta também que os moradores já tiveram subsídios na habitação e têm tarifa social na prestação da habitação, na água e na luz, porém na mão de obra e nos materiais isso já não acontece (informação verbal)⁵⁸.

Em outro, a síndica relata que os moradores se queixam muito do tráfico de drogas que acontece na divisa do condomínio, o que deixa os pais preocupados com a vulnerabilidade e a facilidade de acesso pelos filhos. A síndica acredita que se o empreendimento do PMCMV fosse entregue com muros, essa questão não seria tão latente. Os moradores e a síndica pensaram em construir esse muro, porém o medo da interferência e os custos para construção impediram sua viabilidade. Os moradores recorrem principalmente à síndica, mas ela entende que se trata de um problema social mais amplo e que não cabe a ela interferir – compete a outros órgãos abordar essa questão.

Em outro, ainda, as principais queixas recebidas pela liderança do bairro eram de problemas construtivos, com a manutenção das casas, com a distância dos centros de serviços, com a escassez de transporte coletivo, e com o preconceito para com os moradores do bairro, sentido em diversas ocasiões, uma delas sendo a entrada no bairro de motoristas de aplicativo, que muitas vezes não querem entrar por achar que o local pode ser perigoso, por exemplo. Sobre o transporte, a liderança de bairro comenta: “O ônibus vai muito lotado, vai parando em todos os bairros, tem um que vai direto, mas mesmo assim é muito demorado, dá 1 hora, então tem muita reclamação” (informação verbal).⁵⁹

⁵⁸ **Entrevista E.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (45 min.).

⁵⁹ **Entrevista F.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

Comenta também que boa parte dos problemas de manutenção acontece por conta das modificações ou pela falta de manutenção ou cuidado dos moradores. A garantia da casa é de cinco anos, se não houver modificações; caso sejam feitas alterações na construção, a garantia se perde. Os aquecedores solares têm garantia de três anos: “30% das casas já mudaram muito: fizeram comércio, igreja, aumenta a casa; hoje tem mais ou menos uns 70 comércios aqui dentro, e 39 igrejas evangélicas e 1 católica.” (informação verbal).⁶⁰

A liderança de bairro relata que os moradores recorrem à Caixa e à construtora para tratar dos problemas construtivos; as outras reclamações vêm para ele e para a comissão, e muitas vezes são feitas nos grupos de *WhatsApp* dos moradores. A própria liderança do bairro, junto à comissão, se reúne com o setor responsável da prefeitura para tratar das queixas dos moradores.

4.3.8 Retornos positivos

No Alto da Ponte, segundo a síndica, os moradores se mostram satisfeitos com a organização, a limpeza, com o fato da porta dos blocos serem fechadas com chave, com a melhora da condição financeira do condomínio, com a portaria 24 horas, com as atividades implantadas, que incluem as aulas voluntárias de capoeira, o futebol e a zumba, e com a aquisição de mobiliário e a reforma do salão de festas.

No Cajuru III e no Pinheirinho dos Palmares, a síndica e a liderança de bairro afirmam que o fato de terem conquistado a casa própria é o que mais deixa os moradores felizes:

Essa é a primeira questão: é seu, não é meu ainda, porque estou pagando, mas vai ser meu, estou pagando, vai ser meu. Eu posso fazer o que quiser nele, se quiser furar a parede, eu vou furar, se quiser tampar eu tampo, se quiser, eu não tampo, porque é meu. Esse é meu primeiro imóvel, então já começa por esse passo, tenho alguma coisa para deixar para o meu filho (informação verbal).⁶¹

Outro ponto citado nos três empreendimentos é a satisfação com a vizinhança, que se mostra muito solidária.

⁶⁰ Ibidem.

⁶¹ **Entrevista E.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (45 min.).

4.3.9 Desafios

O maior desafio se mostrou ser a administração dos conflitos internos e conscientização dos moradores sobre formas saudáveis de se viver em condomínio. Manter as contas do condomínio em dia, para realizar a manutenção, segurança, limpeza e melhorias necessárias do condomínio foi outro desafio bastante mencionado pelas síndicas.

4.4 Resultado da aplicação dos questionários junto aos moradores das unidades habitacionais

Os questionários a respeito da satisfação com a moradia anterior e com os três empreendimentos foram aplicados junto aos moradores das unidades habitacionais, no período de 16 de setembro de 2019 à 30 de setembro de 2019, porta a porta ou em abordagem nas áreas comuns do condomínio, e de forma aleatória. Foi realizada uma amostragem de 10% de cada empreendimento, sendo aplicados 30 questionários no Condomínio Residencial Alto da Ponte, 24 questionários no Condomínio Residencial Cajuru III, e 146 questionários no Residencial Pinheirinho dos Palmares. Houve auxílio das assistentes sociais na aplicação dos questionários que acompanharam o processo de pós-ocupação dos empreendimentos. O questionário foi baseado no questionário do Instituto Pólis, de 2014⁶², com algumas modificações e adaptações para a presente pesquisa (Figura 27).

⁶² INSTITUTO PÓLIS. **A Produção do Programa MCMV na Região Metropolitana da Baixada Santista**: Impactos Urbanos e Ambientais dos empreendimentos. São Paulo, dez. 2014. Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/MCMV.pdf>. Acesso em: jul. 2019.

Figura 27 - Questionário aplicado juntos aos moradores das unidades habitacionais
(Continua)

QUESTIONÁRIO APLICADO JUNTO AOS MORADORES DAS UNIDADES HABITACIONAIS																					
EMPREENDIMENTO: PINHEIRINHO DOS PALMARES																					
1) Forma de acesso ao empreendimento ?		Reassentamento		Cadastro Municipal		Indicação Entidade ou movimento		Outros													
2) Local da moradia anterior? Bairro?		Loteamento		Favela		Outro		Não respondeu													
3) Situação de risco na moradia anterior?		Sim		Não				Não respondeu													
4) Primeiro morador?		Sim		Não				Não respondeu													
5) Condição de ocupação da moradia atual?		Próprio		Alugado		Cedido		Não respondeu													
6) Renda familiar?		Até R\$ 600		De R\$ 601,00 a R\$ 1200,00		c) De R\$ 1201,00 a R\$ 1600,00		d) De R\$ 1601,00 a R\$ 2000,00		e) Acima de R\$ 2000,00		Sem resposta									
7) Configurações familiares?		Chefe da família que mora sozinho H > 60anos -H < 60anos -M > 60anos -M < 60anos Pessoa com deficiência		-		Chefe e Cônjuge Pessoa com deficiência		Chefe e Cônjuge com outras pessoas no domicílio de: -0 a 29 anos -0 a 14 anos Pessoa com deficiência		Mulheres chefe sem cônjuge com pessoa de: -0 a 14 anos -0 a 29 anos -acima 60 anos -Pessoa com deficiência											
8) Composição familiar?		1 pessoa		2 pessoas		3 ou 4 pessoas		5 ou mais pessoas													
9) Adequação do tamanho do apartamento em relação ao tamanho da família?		Sim		Não																	
10) Comparação dos serviços em relação à moradia anterior																					
10.1) Fornecimento de água		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.2) Rede de esgoto		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.3) Fornecimento de energia elétrica		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.4) Coleta de lixo		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.5) Transporte público		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.6) Pavimentação		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.7) Iluminação pública		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.8) Correios		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.9) Telefone público		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.10) Acesso de veículos		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.11) Acesso de pedestres (calçada)		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.12) Acesso a serviços e equipamentos sociais		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.13) Acesso aos locais de comércio		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.14) Acesso ao trabalho		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.15) Acesso à escola		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
10.16) Presença de Policiamento		Melhorou		Piorou		Igual		Sem resposta													
11) Tempo médio de deslocamento - Casa x Trabalho		Menos de 30 min.		De 30 minutos a 1 h.		De 1:05hs a 2hs.		Mais de 2hs													
12) Principais problemas no transporte coletivo		Nenhum		Outros		Ponto longe do conjunto		Demora para passar os ônibus		Não há ônibus para muitas regiões da cidade		Falta onibus a noite e final de semana									
13) Local principal de acesso ao comércio e serviços		em outro bairro deste município		no bairro do condomínio		outro município		no condomínio		não responde u											
14) Necessidade de alteração de creche, pré-escola e ou escola após sua mudança para moradia atual		Sim		Não		Não se aplica		d) Não respondeu													
15.1) Tempo de deslocamento para escola - moradia anterior		Menos de 30 minutos		De 30 minutos a 1 h.		De 1:05hs a mais de 2hs.															
15.2) Tempo de deslocamento para escola - MCMV		Menos de 30 minutos		De 30 minutos a 1 h.		De 1:05hs a mais de 2hs.															
16) Tem intenção de mudar?		Não		Sim																	
17) Quem tem intenção de mudar, pensa ir para?		Casa de parente/ amigos		Casa alugada		Casa própria		Área de risco		Área rural		Moradia anterior		Outros							
18) Problemas relatados		Tamanho do apartamento /casa ou problemas construtivos		Distância do centro, dos equip. públicos e dos locais de trabalhos		Adaptação		Problemas familiares		Falta de condições de pagamento		Lugar sujo e mal conservado		Problemas de segurança e violência		Problemas de transporte		Problemas com a vizinhança		não responde u	
19) Sensação de violência/perigo		Sim		Não		Não respondeu															

Figura 2728 - Questionário aplicado juntos aos moradores das unidades habitacionais (Conclusão)

20) Percepção dos gastos - moradia anterior x moradia atual	Moradia anterior	Moradia atual		
Aluguel				
Prestação moradia				
Condomínio				
Luz				
Água				
Gás				
Telefone/ internet/ TV a cabo				
IPTU				
Supermercado				
Outros				
21) Satisfação da moradia anterior	Insatisfeito	Satisfeito		
22) Satisfação da localização da moradia anterior	Insatisfeito	Satisfeito		
23) Satisfação da moradia atual	Insatisfeito	Satisfeito		
24) Satisfação da localização da moradia atual	Insatisfeito	Satisfeito		
25) Preferência em relação à moradia anterior	Preferência Atual	Preferência Anterior	Não respondeu	
Motivo?				
26) Moradia ideal?	Casa	Apartamento	Área rural	Outros
27) Localização ideal?	Centro	Periferia	Independente do lugar	Outros
Fonte: Instituto Pólis 2014, adaptado pelo autor. Certificado de Apresentação para Apreciação Ética (CAAE), sob o N. 15761019.6.0000.5503.				

Fonte: Instituto Pólis, 2014 (adaptado pelo autor).

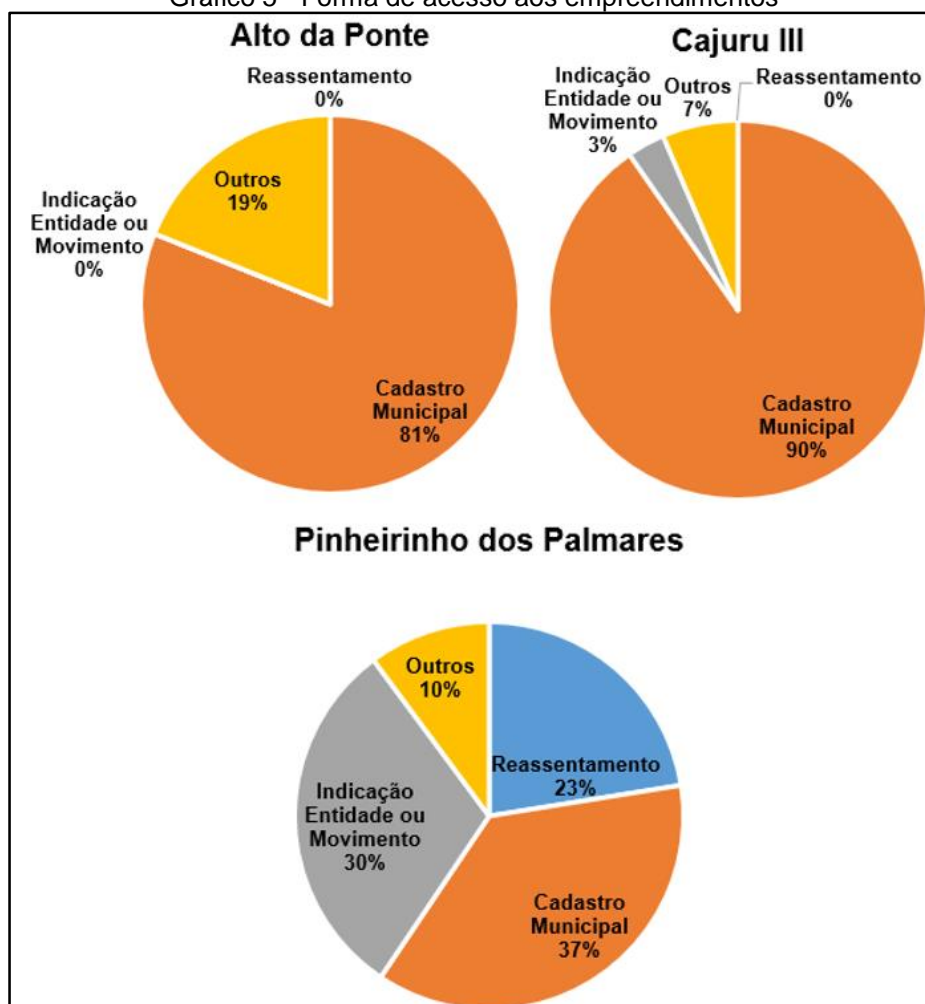
Por meio da análise dos questionários, pode-se compreender como se deu o acesso aos empreendimentos aqui estudados: no empreendimento Alto da Ponte e Cajuru III o acesso se deu, na maioria das vezes, pelo cadastro municipal, já no Pinheirinho dos Palmares, as formas de acesso foram mais variadas: 37% dos moradores acessaram o empreendimento a partir do cadastro municipal, 30% por indicação de entidade ou movimento, 23% por reassentamento e 10% por outros meios.

⁶³Porém, sabe-se que todos os primeiros moradores desse último empreendimento foram cadastrados na Prefeitura e reassentados antes de se mudarem para o novo bairro – o movimento de moradia liderou as negociações com os órgãos públicos para determinar as condições da nova moradia.

Ressalta-se que os “outros meios”, assinalados por 10% dos entrevistados, referem-se ao acesso ao empreendimento por compra ou locação das unidades dos primeiros moradores. Além disso, esses compradores ou locatários podem, por receio, terem respondido a opção “cadastro municipal”. Dessa forma, a opção “outros” deve, em realidade, representar uma porcentagem significativamente maior, e a opção “cadastro municipal” muito menor do que a levantada pelo questionário (Gráfico 5).

⁶³ No gráfico 5 – Movimento refere-se a Movimento de Moradia

Gráfico 5 - Forma de acesso aos empreendimentos

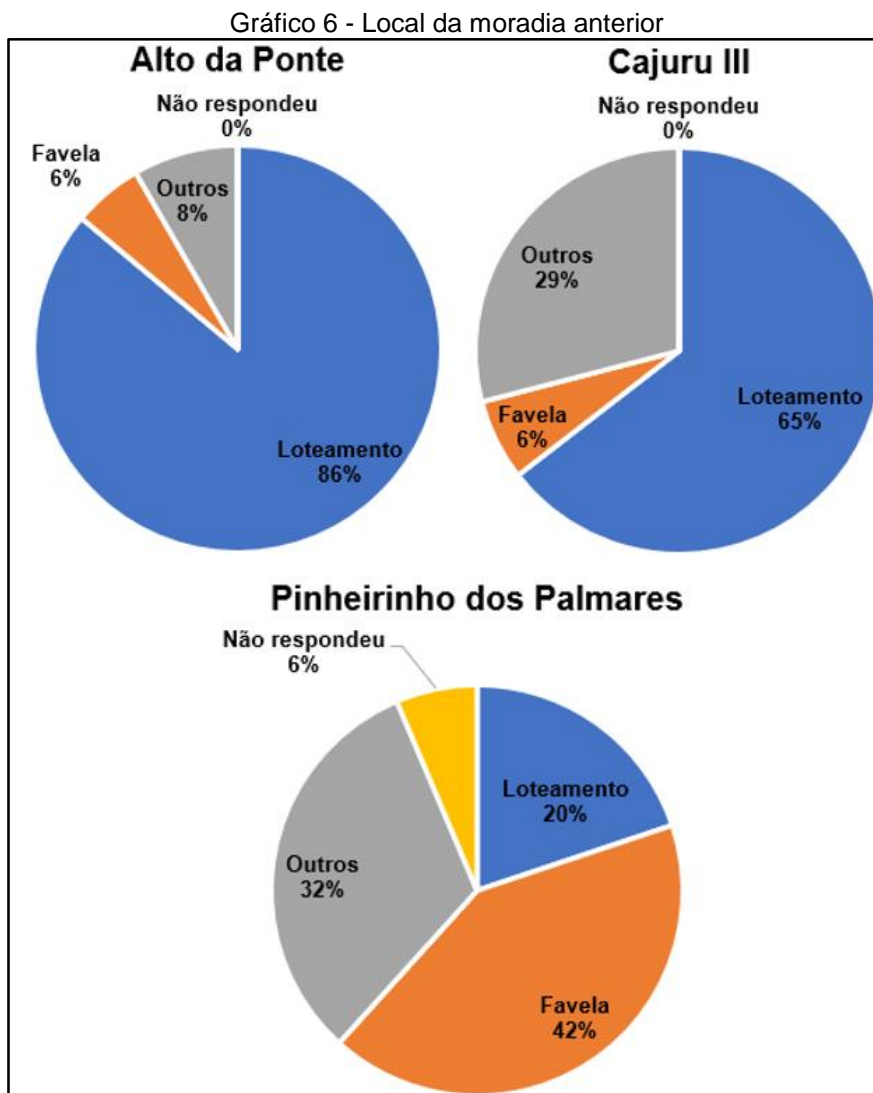


Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Assim como a semelhança na forma de acesso, os moradores dos condomínios Alto da Ponte e Cajuru III também compartilharam de grande semelhança na origem dos habitantes: em ambos os empreendimentos a maioria dos moradores veio de loteamentos; enquanto no empreendimento Pinheirinho dos Palmares a maioria dos moradores veio da comunidade – a comunidade do Pinheirinho.

Uma falha no questionário, que foi percebida apenas no momento de análise, foi a opção “loteamento” não ter contado com uma especificação a respeito do tipo: regular ou irregular – muitos podem ter vindo de loteamentos irregulares, dos quais podiam até mesmo ter sido proprietários, já que para se enquadrarem no Programa não poderiam ser ou terem sido proprietários de imóvel formal. No caso do Pinheirinho praticamente todos vieram do mesmo lugar – um assentamento –, porém nem todos

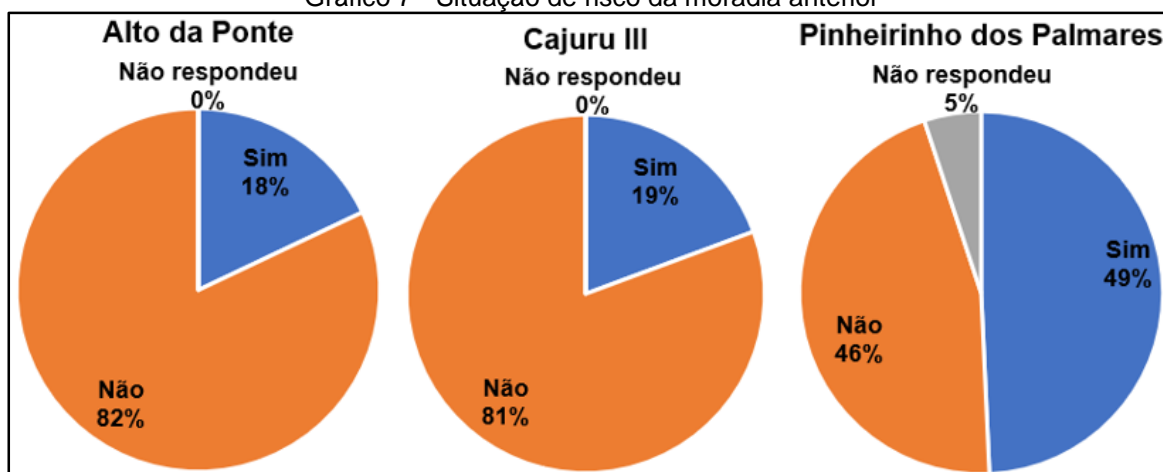
consideravam que moravam em favela, por isso a variedade tão grande representada no gráfico 6 deste empreendimento especificamente.



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

As semelhanças nas respostas dos moradores do Alto da Ponte e do Cajuru III continuam no que diz respeito à situação de risco da moradia anterior, que abrange aproximadamente 19% dos moradores de cada um dos empreendimentos. No Residencial Pinheirinho dos Palmares, as opiniões ficaram bastante divididas entre sim e não (49% e 46%), o que é curioso se pensarmos que a grande maioria dos moradores veio do mesmo lugar (Gráfico 7).

Gráfico 7 - Situação de risco da moradia anterior



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Comparando as respostas obtidas em questionário com os dados da PMSJC (2019), os números se mostram significativamente divergentes. Segundo a Prefeitura, a situação de risco da moradia anterior dos moradores do Condomínio Alto da Ponte abrangia 26% das pessoas realocadas; no Cajuru III, esse número foi de 12%; e no Pinheirinho dos Palmares todas as famílias foram enquadradas em área de risco. De acordo com a média dos contemplados pelo Programa na cidade, 30% dos moradores vieram de área de risco, e o restante foi contemplado por sorteio (PMSJC, 2018). A situação de risco da moradia anterior é um dos critérios nacionais de priorização do candidato (PMSJC, 2015)⁶⁴. No questionário, portanto, houve, frente aos números registrados pela Prefeitura, um decréscimo no Alto da Ponte e um acréscimo no Cajuru III. No Pinheirinho dos Palmares, baseando-se na declividade do local anterior, poucas áreas poderiam ser consideradas de risco, já que não se tratava de um terreno muito inclinado, porém a avaliação dos moradores foi, em grande parte, baseada no critério de vulnerabilidade social e de risco de remoção; a Prefeitura, por sua vez, enquadrou todas as moradias em área de risco para que as famílias pudessem ser contempladas pelo PMCMV.

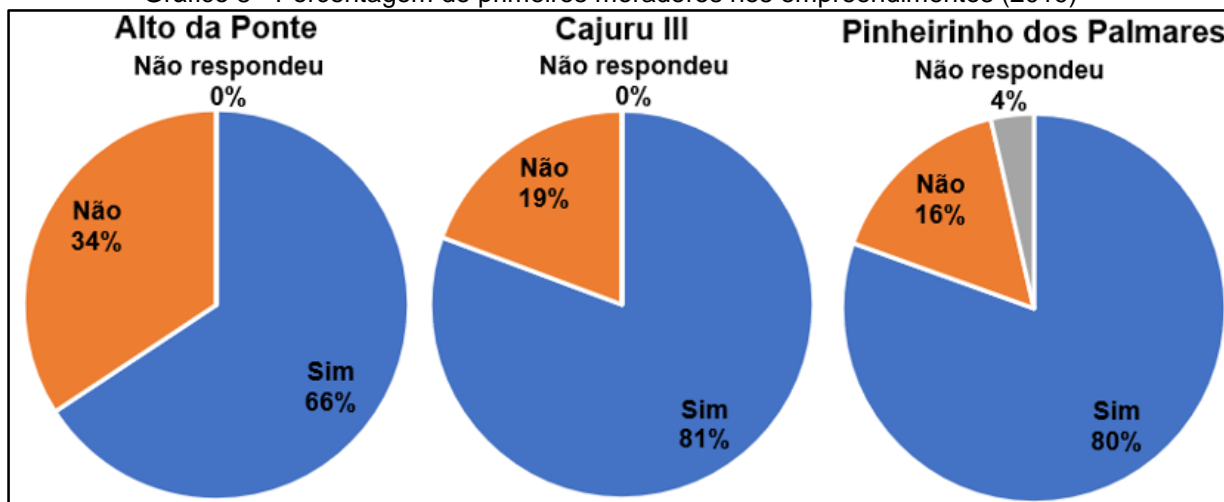
Segundo a síndica de um dos Condomínios, vieram moradores de diversas regiões para o bairro: “Veio gente da área de risco, veio gente do Banhado, do

⁶⁴ PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Decreto nº 16.709, de 11 de novembro de 2015**. Dispõe sobre os critérios para classificação definidos pelo Ministério das Cidades. São José dos Campos: órgão oficial do município, 11 nov. 2015. Disponível em: <https://bit.ly/2Yexbph>. Acesso em: mar. 2020.

Telespark, Campo dos Alemães, Campos de São José, veio gente de tudo quanto é lugar.” (informação verbal)⁶⁵.

Quanto ao número de residentes que se considerava “primeiro morador”, no Condomínio Cajuru III e no Residencial Pinheirinho dos Palmares, as respostas positivas ficaram próximas dos 80%; o Condomínio Alto da Ponte foi o que mais teve substituição de moradores, com 66% se mantendo desde o início (Gráfico 8).

Gráfico 8 - Porcentagem de primeiros moradores nos empreendimentos (2019)



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Observa-se a facilidade de se encontrar anúncios de comercialização das unidades na internet, conforme mostra a figura 28.

⁶⁵ **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

Figura 29 - Anúncios de comercialização das unidades habitacionais na internet

Apartamento de 58 metros

Veja mais vendas de imóveis que talvez você goste
Filtre por preço, localização e muito mais. [Ver tudo](#)

Apartamento de 58 metros com 2 quartos - zona norte / aceito carro ou moto como parte de pagamento

R\$130

Veja mais locações que podem lhe interessar
Filtre por preço, localização e muito mais. [Ver tudo](#)

Vendo casa pinheirinho dos Palmares

R\$65.000 /mês

1 de 13

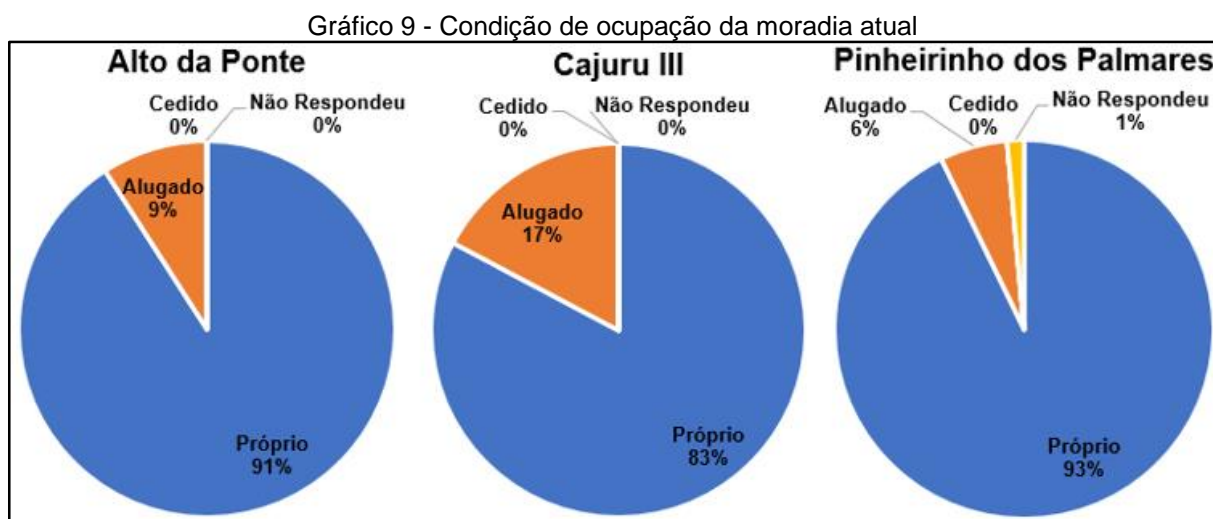
Apto zona leste Cajuru

R\$50.000

Fonte: OLX (2019)

Quanto à condição da ocupação da moradia atual, os três empreendimentos, segundo os moradores, têm aproximadamente 90% dos imóveis habitados pelos proprietários. Frente a este resultado, pode-se observar uma pequena divergência, no Condomínio Alto da Ponte, tal qual o apresentado na seção 3.3.5 “Comercialização de imóveis” (p. 98), quando conforme esclarecimento da síndica, o Condomínio

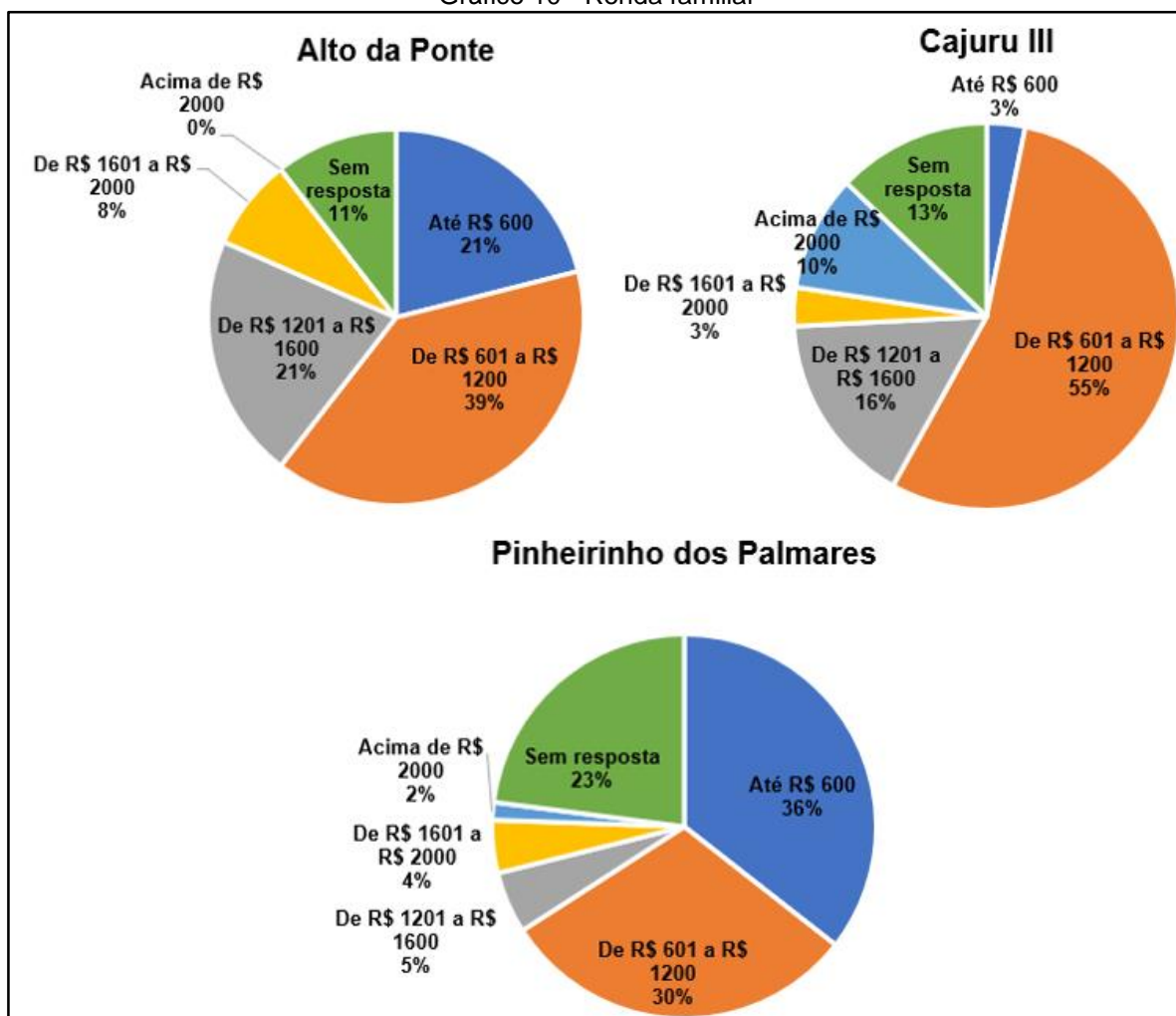
apresenta 23% de imóveis alugados. No entanto, de acordo com os moradores, apenas 9% dos imóveis são alugados. Além disso, apesar da grande porcentagem de imóveis próprios, isso não significa necessariamente que eles ainda pertençam aos primeiros moradores – muitas unidades foram vendidas pelos primeiros moradores e, em 2019, passaram a ser ocupadas por pessoas que não tinham realizado inscrições no PMCMV (Gráfico 9).



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

A renda familiar, nos três empreendimentos é majoritariamente baixa, de até R\$ 1.600,00 mensais; no Condomínio Alto da Ponte, 21% dos moradores vivem com renda mensal de até R\$ 600,00; no Pinheirinho dos Palmares, essa renda abrange 36% da população, o que a expõe a uma vulnerabilidade social extrema. O gráfico 10, ilustra a situação financeira dos moradores dos empreendimentos – a porção em verde, que representa a alternativa “sem resposta”, pode ter sido a escolha de famílias com rendas mais altas do que as oferecidas pelo questionário, ou de famílias com rendas informais. Outra possibilidade é a das respostas terem sido dadas pelos novos moradores, inquilinos ou compradores, com renda mensal mais alta. Ainda assim, de acordo com a pesquisa, a grande maioria das famílias estão incluídas nos parâmetros de baixa renda do Programa, cuja renda bruta mensal familiar não deve superar os R\$ 1.800,00.

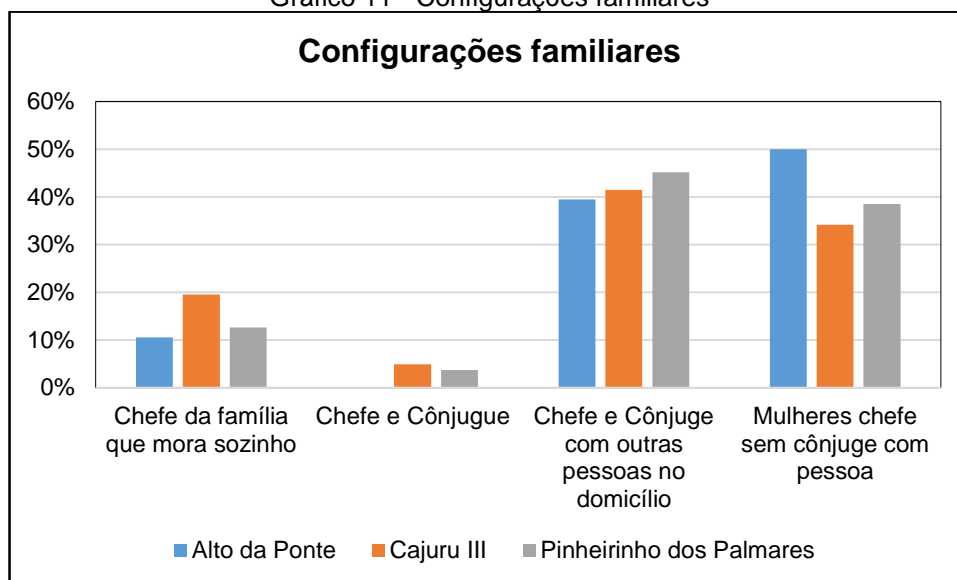
Gráfico 10 - Renda familiar



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

No que diz respeito às configurações familiares, percebe-se semelhanças nos três empreendimentos (Gráfico 11). A maioria das casas possui mais pessoas na família além do chefe ou da chefe e cônjuge (configuração familiar de aproximadamente 40% das casas em cada um dos empreendimentos); há, também, um grande número de mulheres-chefe sem cônjuge e com outra(s) pessoa(s) na residência (35% a 50% das residências apresentam esse tipo de configuração) – essa realidade também explica o porquê de famílias que têm mulheres como responsáveis serem priorizadas para seleção dos candidatos pelo PMCMV (PMSJC, 2015).

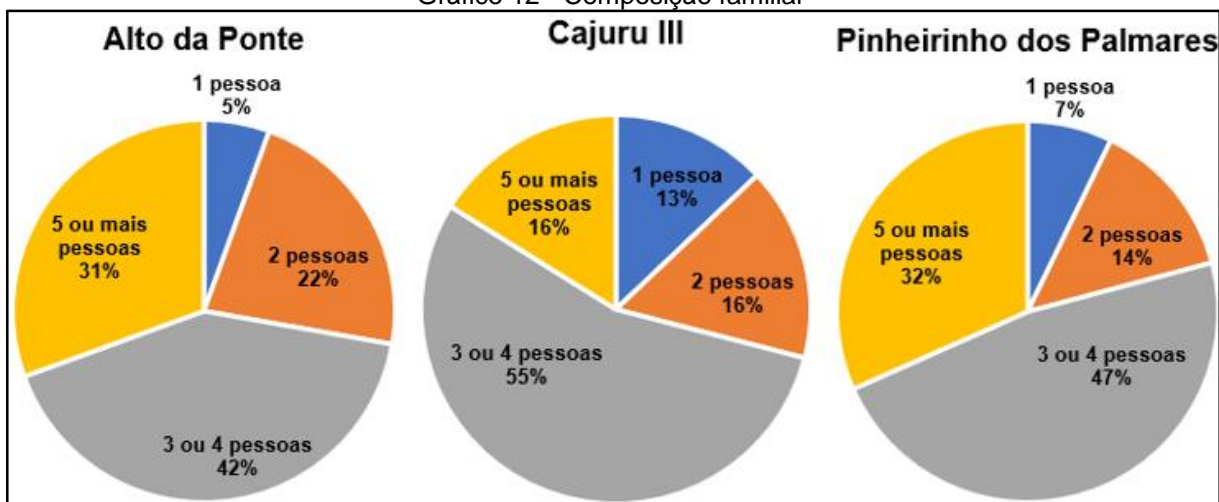
Gráfico 11 - Configurações familiares



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado juntos aos moradores (2019)

Sobre a composição familiar, os empreendimentos estudados também não apresentaram grandes diferenças: a maioria das famílias é composta por mais de 3 pessoas – no Alto da Ponte e no Pinheirinho dos Palmares, aproximadamente 30% das famílias contam com mais de 5 membros, lembrando que as unidades residenciais são pequenas, com menos de 50m² e apenas 2 dormitórios. O fato de as famílias serem numerosas pode ser explicado pelo critério de seleção dos candidatos ao Programa, que, em âmbito nacional, prioriza famílias com entes que sejam portadores de necessidades especiais, e, no âmbito municipal, prioriza famílias com filho(s) com idade inferior a dezoito anos (PMSJC, 2015); no caso do Pinheirinho, embora o critério não tenha sido o mesmo, porque vieram quase todos de reassentamento, os números são bastante parecidos (Gráfico 12).

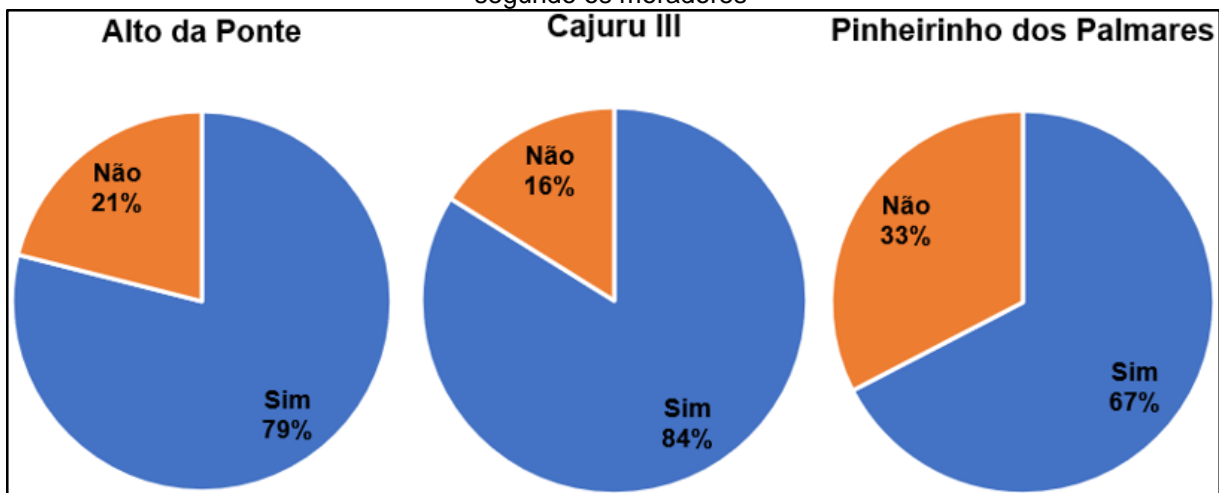
Gráfico 12 - Composição familiar



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Diante desse fato, procurou-se saber, também, se as pessoas achavam adequado o tamanho do apartamento/casa em relação ao tamanho da família. Informações do Gráfico 13, mostram que para famílias mais numerosas as unidades eram pequenas.

Gráfico 13 - Adequação do tamanho do apartamento/casa em relação ao tamanho da família, segundo os moradores



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

O Quadro 12 apresenta informações referentes à qualidade das condições de infraestrutura encontradas pelos moradores em relação à moradia anterior. O resultado, nos três empreendimentos, foi de uma notada melhora nas categorias de serviços, já que muitos vieram de moradias localizadas em áreas de risco,

loteamentos irregulares e comunidades, com condições de moradias precárias, como esclarece a liderança do bairro do Residencial Pinheirinhos dos Palmares:

Aqui está bem melhor, tirando a questão da praticidade, está ótimo. Está bem melhor, aqui eles têm água, luz, asfalto, escola, lá tinha escola, mas não tinha água, luz, asfalto e era um barro danado, e eram casas simples. E aqui você vê o tanto de puxadinho que já tem, comércio, as pessoas estão se virando, não é um paraíso, mas acho que está bem melhor do que lá, pelo menos existe uma satisfação muito grande, eu vejo pelos grupos, desgostosos vão ter em qualquer lugar, quando alguém fala alguma coisa, outro já entra, você está errado, o debate é gostoso (informação verbal).⁶⁶

Informações encontradas no Quadro 12 mostram, ainda, a piora de alguns setores e serviços para os moradores dos 3 empreendimentos. Para os moradores do Cajuru III os setores apontados como pior foram: transporte público (55%); acesso aos locais de comércio (63%); acesso ao trabalho (60%); e a presença de policiamento (45%). Para os moradores do bairro Pinheirinho dos Palmares, o que apresentou piora foram os Correios (57%), o acesso aos locais de serviço (42%), o acesso ao trabalho (45%). Essas informações demonstram que a localização e a inserção urbana pioraram nesses dois empreendimentos, aumentando a dependência do transporte público, ao mesmo tempo em que piorou a sua oferta. Importante esclarecer que apenas para os os moradores do Condomínio Alto da Ponte, em comparação ao local da moradia anterior, não houve nenhum aspecto que recebeu uma maior porcentagem de resposta “piorou”, porém, muitos aspectos foram classificados pela maioria como “igual”.

⁶⁶ **Entrevista F.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

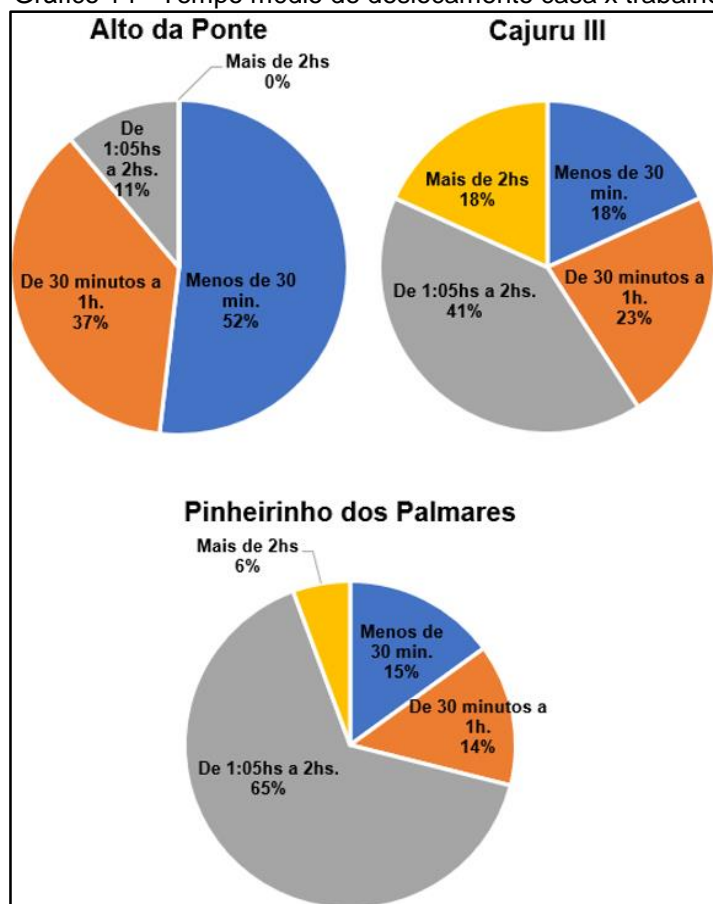
Quadro 12 - Comparação dos serviços em relação à moradia anterior

Serviço	Tipo de serviço	Alto da Ponte				Cajuru III				Pinheirinho dos Palmares			
		Melhorou	Piorou	Igual	Sem resposta	Melhorou	Piorou	Igual	Sem resposta	Melhorou	Piorou	Igual	Sem resposta
Serviços básicos de infraestrutura	Fornecimento de água	45%	13%	39%	3%	45%	0%	48%	6%	67%	7%	25%	1%
	Rede de esgoto	34%	8%	55%	3%	45%	0%	52%	3%	71%	3%	25%	1%
	Fornecimento de energia elétrica	37%	13%	45%	5%	42%	16%	39%	3%	71%	4%	26%	0%
	Coleta de lixo	50%	0%	47%	3%	55%	0%	42%	3%	74%	1%	25%	1%
	Transporte público	34%	26%	34%	5%	23%	55%	16%	6%	43%	31%	24%	1%
	Pavimentação	37%	8%	55%	0%	55%	19%	19%	6%	65%	4%	29%	1%
	Iluminação pública	41%	5%	54%	0%	61%	3%	32%	3%	64%	4%	31%	1%
Serviços complementares	Correios	47%	0%	50%	3%	45%	13%	32%	10%	10%	57%	8%	25%
	Telefone público	28%	5%	26%	41%	13%	16%	10%	61%	14%	24%	26%	36%
	Acesso de veículos	42%	13%	37%	8%	42%	13%	26%	19%	49%	6%	43%	2%
	Acesso de pedestres (calçada)	50%	11%	34%	5%	42%	29%	26%	3%	59%	8%	31%	2%
	Acesso a serviços e equipamentos sociais	53%	5%	39%	3%	47%	22%	13%	19%	57%	12%	27%	4%
	Acesso aos locais de comércio	51%	8%	32%	8%	13%	63%	13%	10%	42%	42%	16%	1%
	Acesso ao trabalho	32%	18%	39%	11%	17%	60%	13%	10%	34%	45%	18%	3%
	Acesso à escola	41%	18%	31%	10%	39%	32%	10%	19%	66%	11%	15%	8%
Presença de Policiamento	32%	18%	39%	11%	13%	45%	23%	19%	42%	23%	32%	4%	

Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado juntos aos moradores (2019)

Analisando o tempo médio de deslocamento casa x trabalho, os empreendimentos Cajuru III e Pinheirinho dos Palmares apresentam resultados semelhantes: a maioria dos moradores leva de 1h05 a 2h para percorrer o trajeto; já no Condomínio Alto da Ponte, a maioria faz o deslocamento em menos de 30 minutos. Embora o PMCMV exija serviços básicos de infraestrutura no empreendimento, a inserção urbana dos empreendimentos Cajuru III e Pinheirinho dos Palmares se deram de forma muito precária, de modo que os loteamentos são muito distantes dos centros de serviços e apresentam escassez de transporte público, como é explicado no depoimento, coletado durante as entrevistas com as síndicas e liderança do bairro: “Outro ponto negativo aqui é o ônibus, vai muito lotado, vai parando em todos os bairros, tem um que vai direto, mas mesmo assim é muito demorado, dá 1 hora, então tem muita reclamação”⁶⁷ o Alto da Ponte teve uma inserção urbana melhor, e foi instalado mais próximo do trabalho dos moradores (Gráficos 14 e 15).

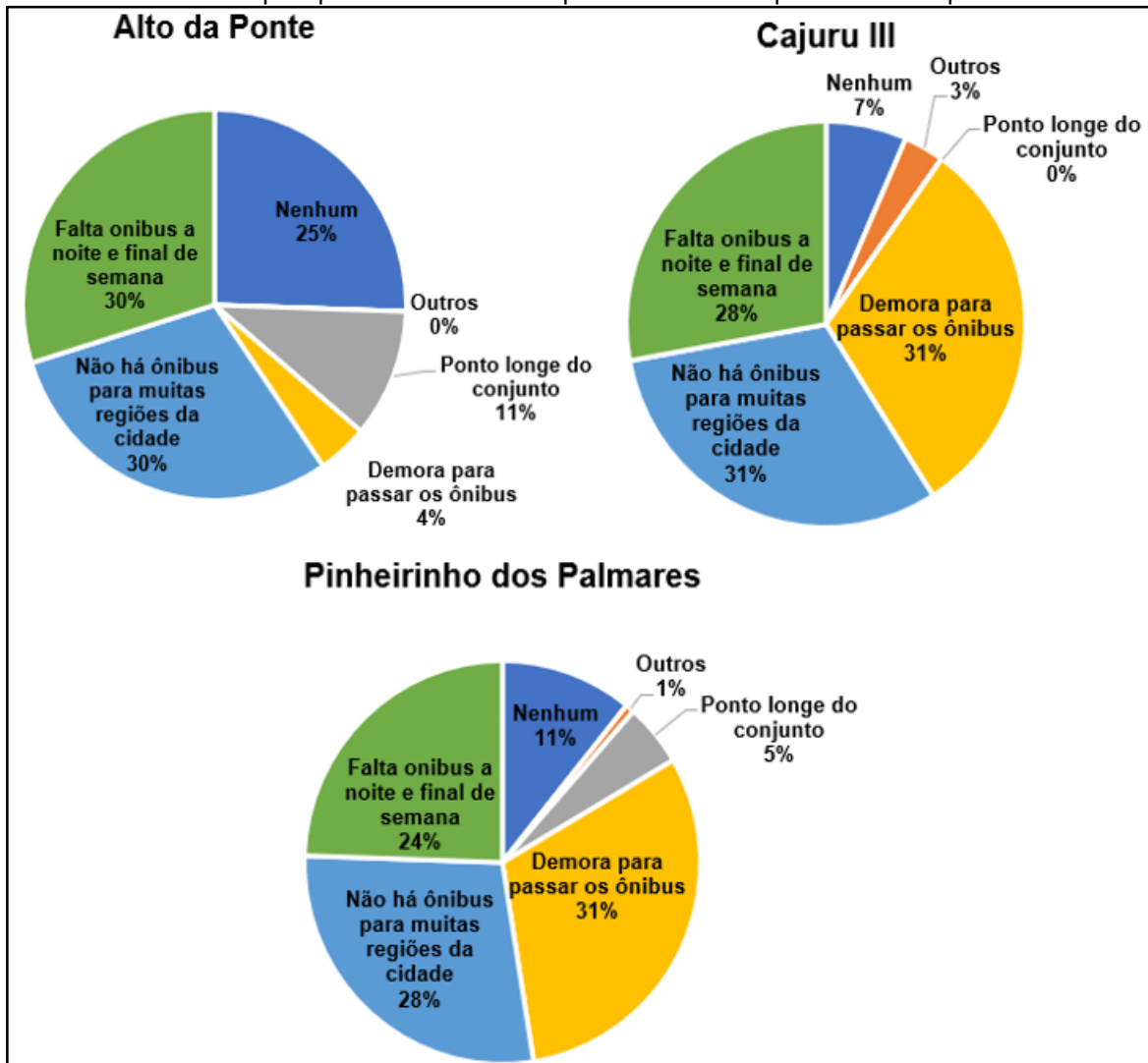
Gráfico 14 - Tempo médio de deslocamento casa x trabalho



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

⁶⁷ Ibidem.

Gráfico 15 - Principais problemas relatados pelos moradores quanto ao transporte coletivo



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Estreitando a análise para as questões específicas do transporte coletivo, os problemas relatados pelos moradores foram semelhantes nos três empreendimentos e incluíam a falta de ônibus no período da noite e nos finais de semana; a falta de linhas, porque as que passam por ali não suprem a demanda, já que levam para uma diversidade muito pequena de regiões da cidade; e a demora para que passem os ônibus. Os três itens foram relatados por aproximadamente 30% das pessoas entrevistadas em cada um dos empreendimentos, com exceção do Condomínio Alto da Ponte, onde apenas 4% reclamaram da demora e 25% disseram não ter nenhum problema do qual se queixar com relação ao transporte público – isso se deve à melhor inserção urbana do empreendimento e à menor dependência do transporte coletivo por parte da população habitante.

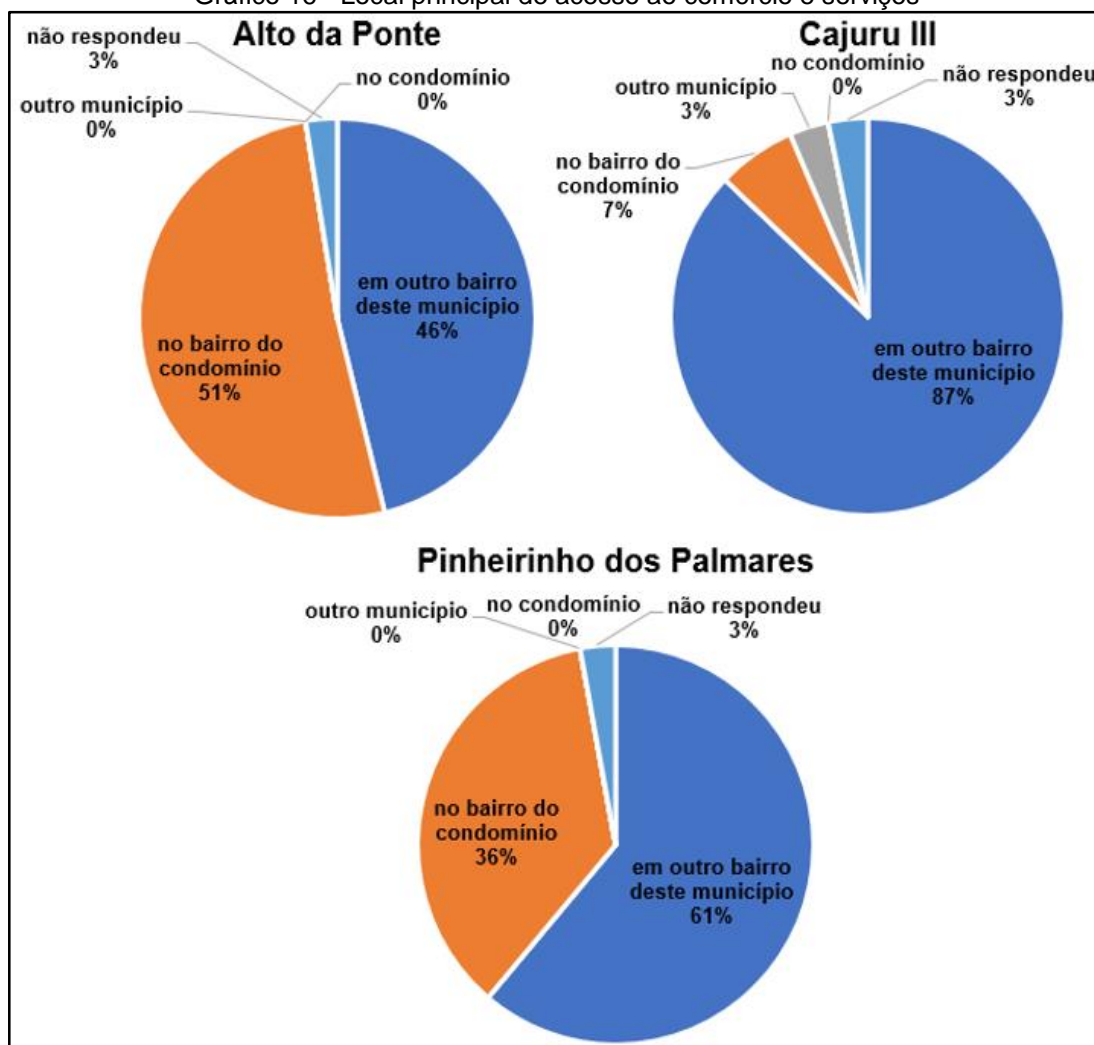
Quando perguntados a respeito do principal local de acesso a comércio e serviços (Gráfico 16), os moradores do Condomínio Alto da Ponte responderam que suprem a grande maioria das necessidades no próprio bairro – isso também se deve à boa inserção urbana do empreendimento; contudo, no Cajuru III e no Pinheirinho dos Palmares a maioria dos moradores precisa acessar outros bairros de São José dos Campos, o que aumenta os gastos da população com deslocamento.

É importante observar, entretanto, que o acesso a comércio e serviços no bairro do Pinheirinho dos Palmares teve um percentual considerável de respostas positivas, o que acontece porque as casas são mais flexíveis em relação aos usos e modificações do que os apartamentos, e, por isso, acabam se tornando mistas, com usos residenciais e comerciais, e dispendo de bares, mercearias, igrejas etc.

Esse bairro está igual qualquer um por aí, que tem 10 anos ou 15 anos: tem comércio, tem farmácia, tem mercado, tem ponto de ônibus, tem escola, tem tudo, falta pouca coisa aqui. Tem bairro que demora 40 anos para ter correios. Uns 30% das casas já mudaram muito, fizeram comércio, igreja, aumenta a casa; hoje tem mais ou menos uns 70 comércios aqui dentro e 39 igrejas evangélicas e 1 católica (informação verbal).⁶⁸

⁶⁸ Ibidem.

Gráfico 16 - Local principal de acesso ao comércio e serviços

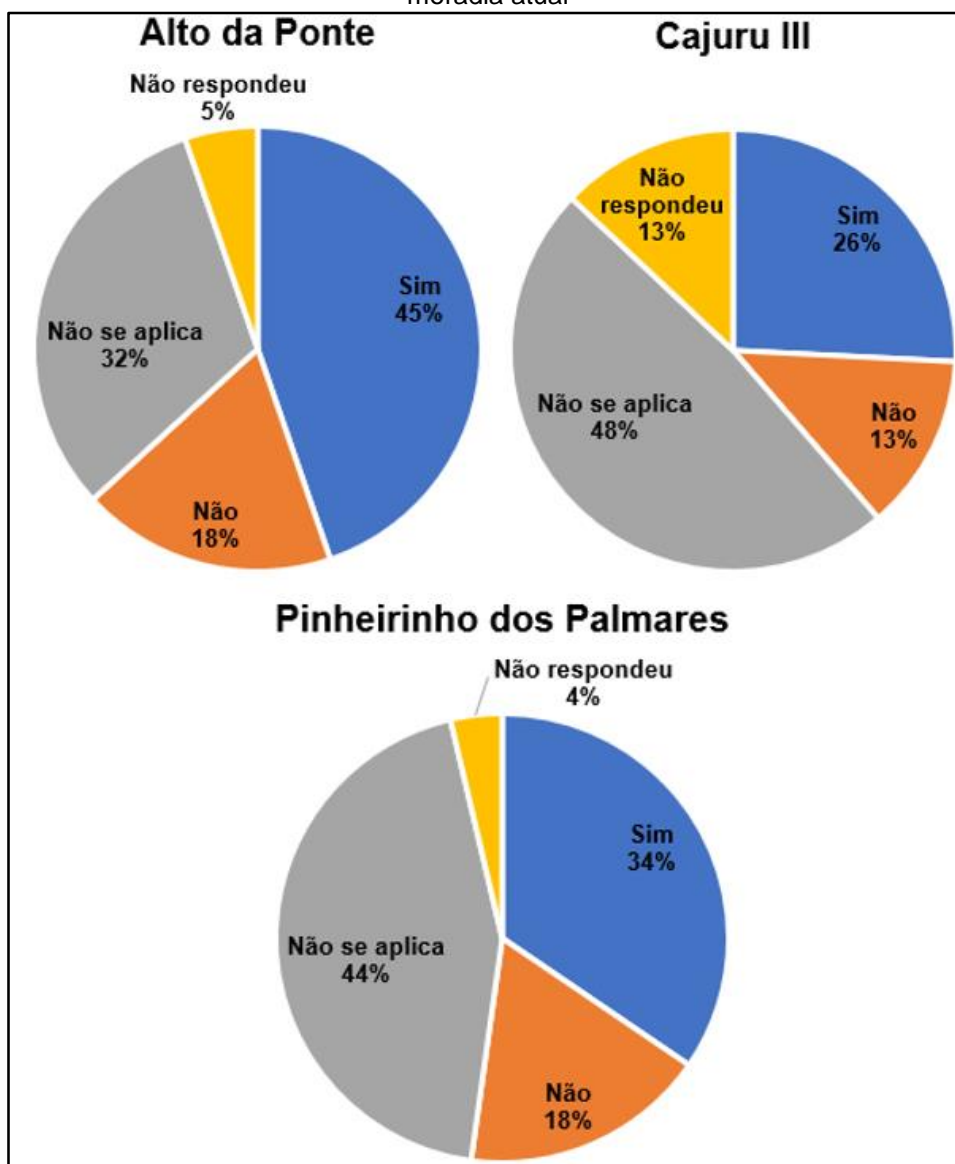


Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Sobre a necessidade de alteração de creche, pré-escola e/ou escola após a mudança dos moradores para a moradia atual, no Condomínio Cajuru III e no Residencial Pinheirinho dos Palmares a resposta “não se aplica” foi maioria, pois muitos moradores não têm filhos. No Alto da Ponte, a maior parte das respostas foi “sim”; o Gráfico 17 demonstra os resultados. No Alto da Ponte e no Cajuru III existem escolas próximas dos empreendimentos; já no Pinheirinho dos Palmares inicialmente foi construída uma escola provisória de contêiner nas quadras e, somente em 2019, foi inaugurada uma nova escola no bairro, com estruturas mais apropriadas e inclusive com educação especial para jovens e adultos (EJA), para suprir um empreendimento maior do que os demais e também por não existir escola próxima. Sobre a experiência na escola:

A escola lá era a Edgar de Melo, umas das escolas mais violentas na região, aqui a escola tem violência como todas, mas todo mundo conhece todo mundo, aqui se um aluno briga o pai já sabe, agora lá ninguém conhecia ninguém, então tem menos violência (informação verbal).⁶⁹

Gráfico 17 - Necessidade de alteração de creche, pré-escola e/ou escola após mudança para moradia atual

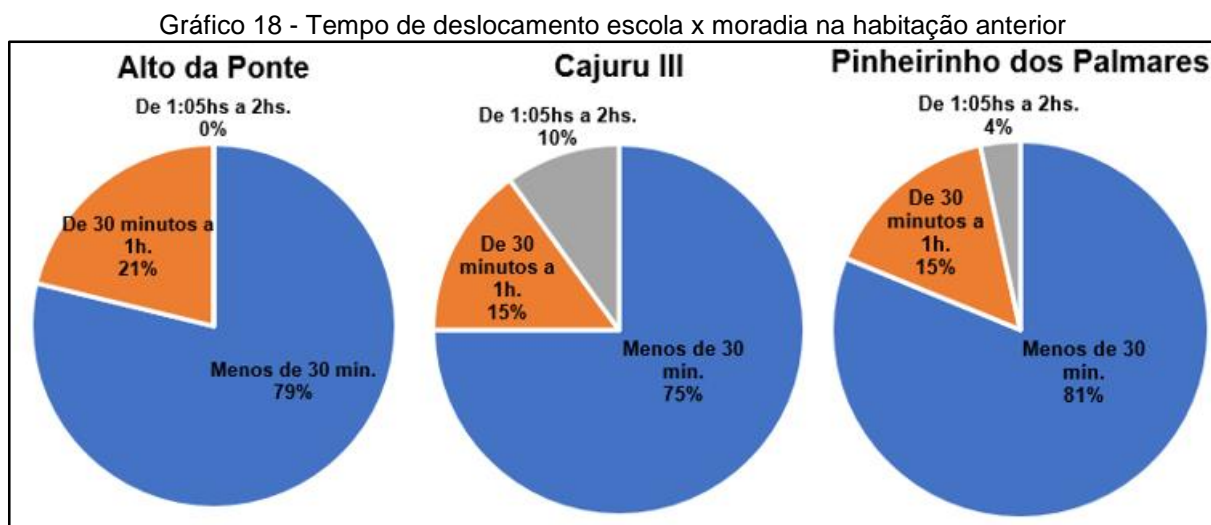


Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

No que diz respeito ao tempo de deslocamento escola x moradia na habitação anterior, a maioria das respostas dos moradores dos três empreendimentos foi

⁶⁹ Ibidem.

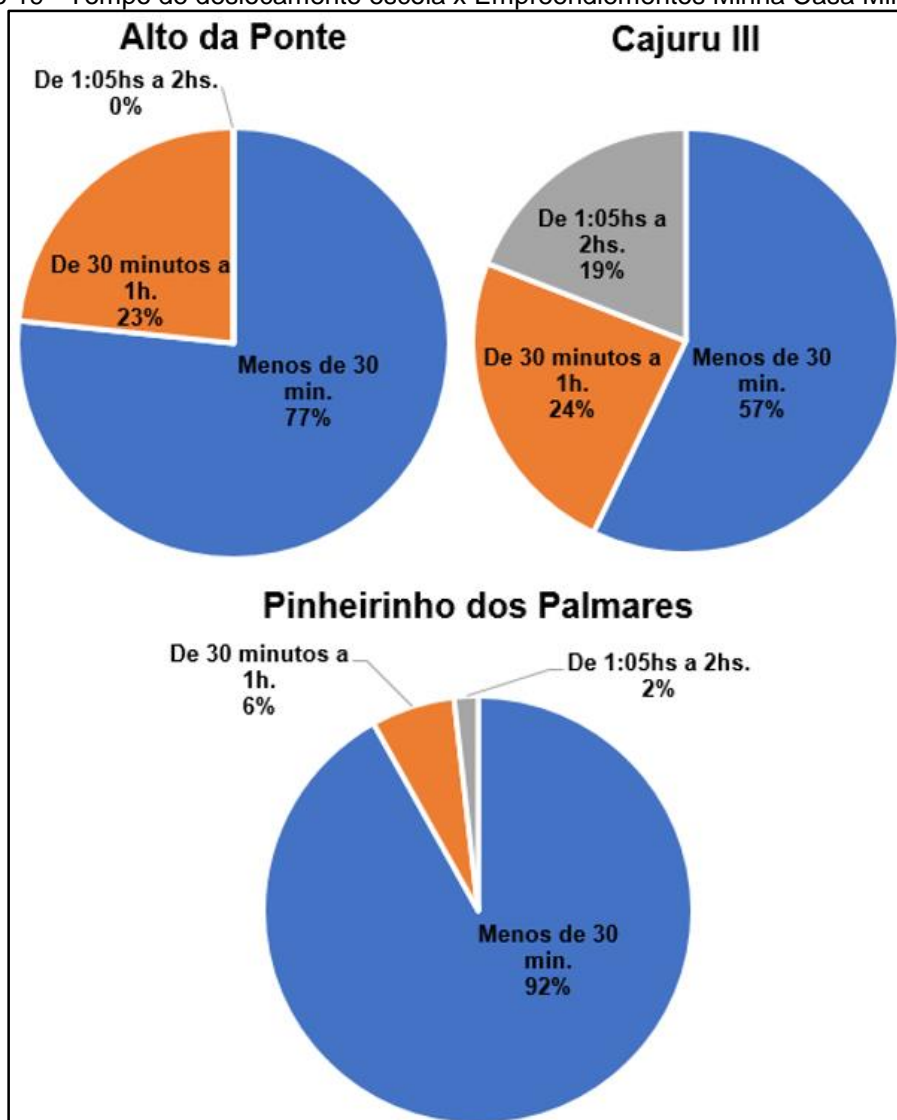
“menos de 30 minutos”, o que demonstra que a maior parte dos filhos estudava perto da residência (Gráfico 18).



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Para que haja melhor compreensão dos cenários, perguntou-se também aos moradores qual o tempo atual de deslocamento escola versus MCMV – nos três empreendimentos, a resposta “menos de 30 minutos” foi maioria, e no Residencial Pinheirinho dos Palmares, esse percentual aumentou em relação à moradia anterior; no Cajuru III, esse percentual diminuiu; e no Alto da Ponte, manteve-se próximo (Gráfico 19). Essa variação no Pinheirinho dos Palmares se deve ao fato de a escola ficar no próprio bairro do empreendimento. Quanto aos outros casos, embora o Programa exija um raio de atuação para equipamentos públicos de no máximo 2,5 km dos empreendimentos, nos condomínios Alto da Ponte e Cajuru III eles se localizam em bairros próximos, mas mais distantes.

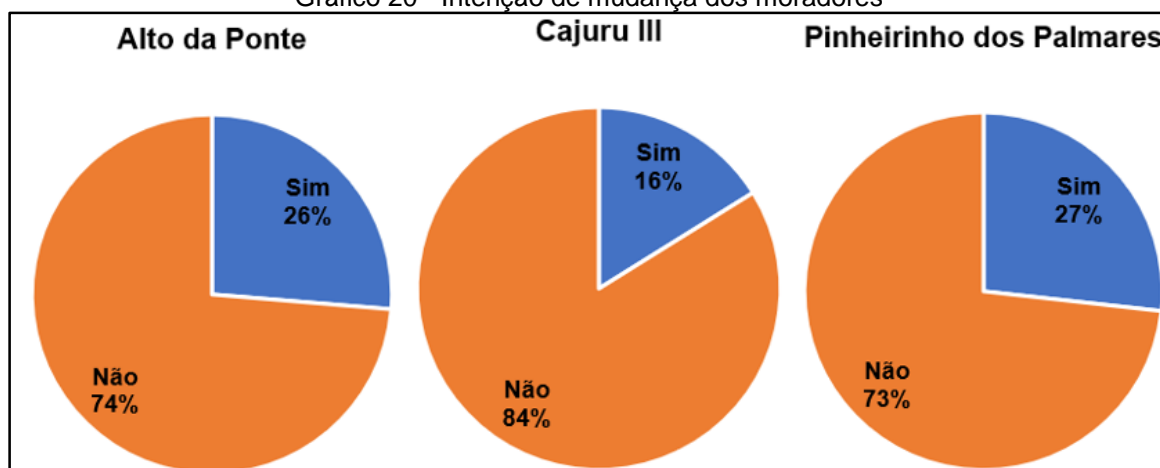
Gráfico 19 - Tempo de deslocamento escola x Empreendimentos Minha Casa Minha Vida



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Quando questionados sobre se há intenção de se mudarem, aproximadamente 80% dos moradores dos três empreendimentos disseram que não, com destaque para o Condomínio Cajuru III, cuja resposta negativa foi de 84% dos moradores (Gráfico 20). Esse percentual pode significar três situações: a satisfação com o empreendimento, a falta de alternativas e recursos para a mudança ou, ainda, o apreço pela conquista da tão sonhada casa própria; e talvez uma combinação de dois ou mais desses pontos.

Gráfico 20 - Intenção de mudança dos moradores



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Sobre os moradores que demonstram intenção de se mudar, os administradores esclareceram:

Uma pessoa que ganha um salário mínimo ou menos, ou que vive de bolsa família com R\$ 180,00, um condomínio que custa R\$ 147 com a água, já vai o dinheiro todo, aí tem duas opções: ou você paga o condomínio e a água que está usando, ou, você deixa seus filhos passarem fome ou você passa fome. Entre essas duas coisas, as pessoas preferem juntar o seu pano, fazer sua mochila, vende aqui por R\$ 10.000 a R\$ 50.000 e volta para onde estava (informação verbal).⁷⁰

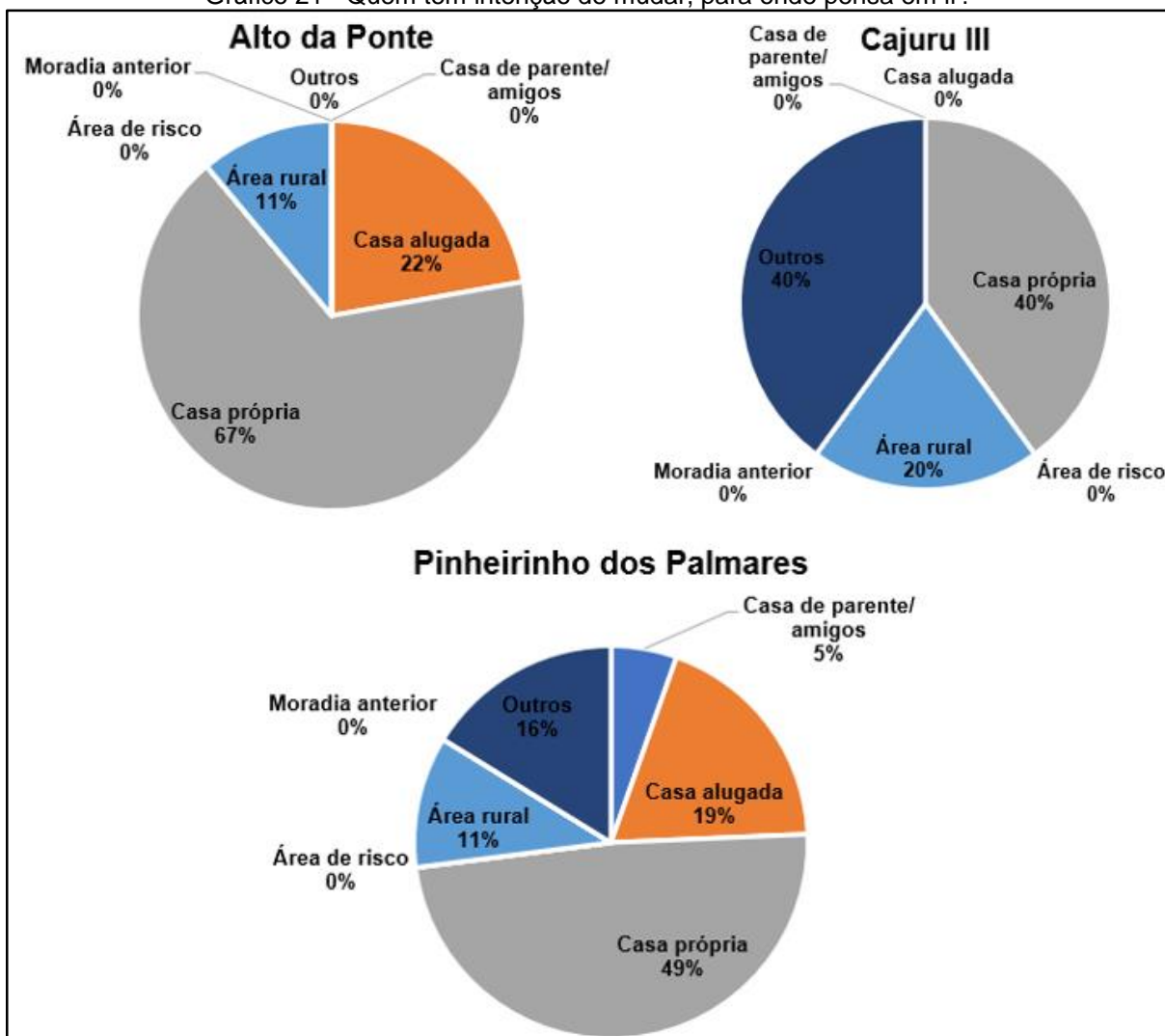
Eles vendem e vão pagar aluguel, porque você vende uma casa aqui por R\$ 50 mil, você não consegue comprar uma casa em São José por esse preço e quem aluga vai alugar em outro lugar, geralmente ficam por aqui mesmo, as vezes vão para casa de parente, amigo, depois vai para rua de novo e não adianta ir para outra ocupação, porque perdeu o benefício (informação verbal).⁷¹

O gráfico 21 mostra que, apesar do que dizem os administradores, a maioria dos moradores que têm intenção de se mudar quer ir para um imóvel próprio, com a vantagem de não ter mais aluguel para pagar.

⁷⁰ **Entrevista D.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (93 min.).

⁷¹ **Entrevista F.** Entrevistas com síndicas e liderança de bairro. [Entrevista cedida a] Abraão Lucas Maciel Sakuma. São José dos Campos, set. 2019. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

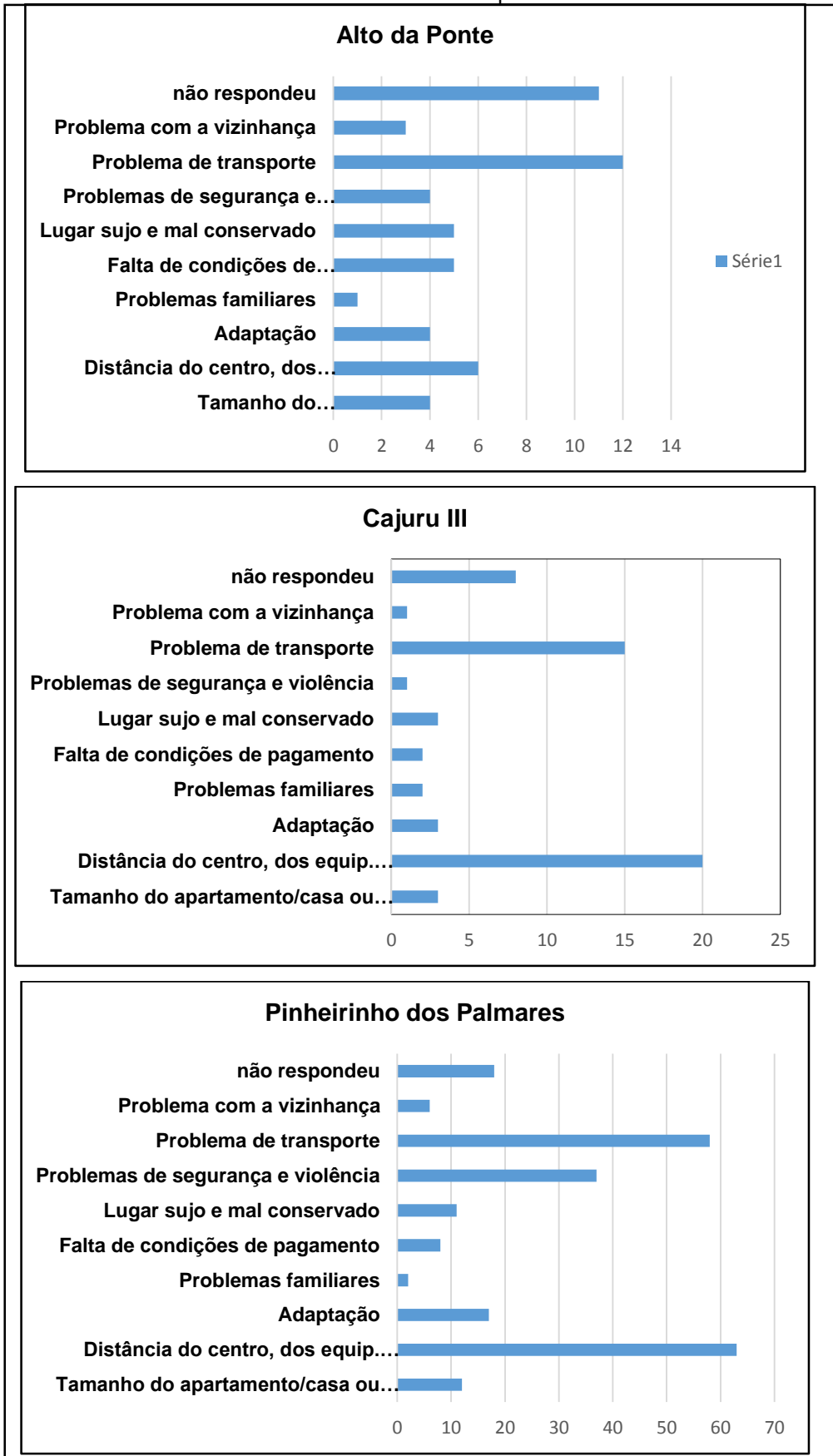
Gráfico 21 - Quem tem intenção de mudar, para onde pensa em ir?



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Embasando a colocação acima, o gráfico 22 demonstram que os principais problemas relatados pelos moradores dos empreendimentos têm a ver com o transporte e com a distância do centro e dos equipamentos públicos, tudo devido à má inserção urbana; o Alto da Ponte, como era de se esperar, registra menos reclamações, quando em comparação aos outros, com relação à distância do centro e dos equipamentos. Há também um destaque, no Pinheirinho dos Palmares, para os problemas de segurança e violência.

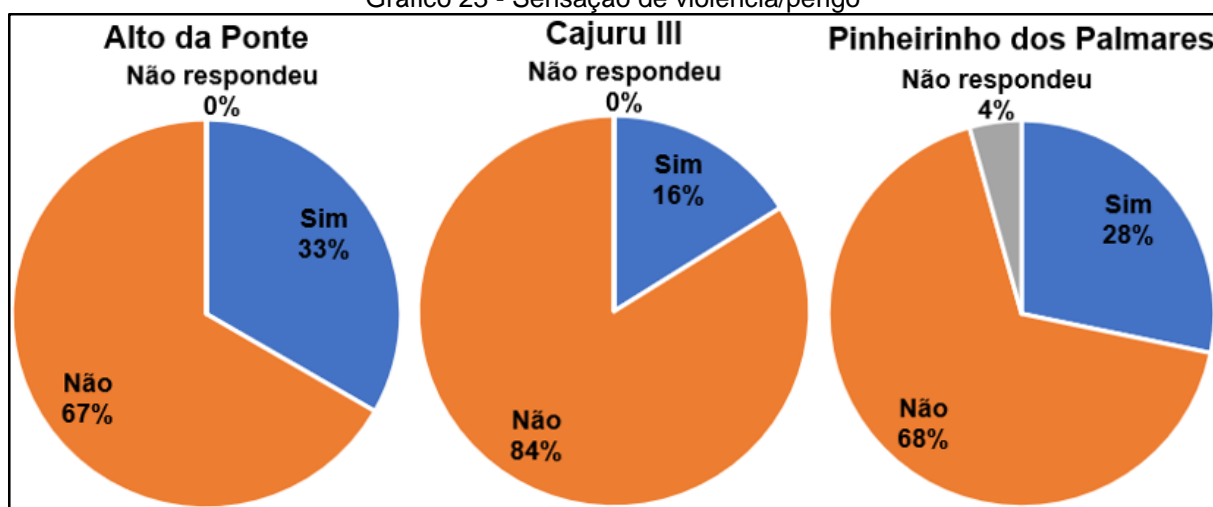
Gráfico 22 - Problemas relatados pelos moradores



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Quanto à sensação de violência e perigo, os níveis foram parecidos no Alto da Ponte e no Pinheirinho dos Palmares, que registraram aproximadamente 30%, de respostas afirmando a sensação de insegurança; no Cajuru III, esse índice foi menor, 16% dos entrevistados disseram se sentir inseguros (Gráfico 23). Em conversas com as síndicas e com a liderança do bairro, pode-se perceber que essa preocupação advém, principalmente, do tráfico de drogas que toma lugar nos próprios empreendimentos ou em suas redondezas. Isso se evidencia na construção de muros e grades nas residências do Pinheirinho dos Palmares, e, no desejo dos síndicos de construir muros de divisas nos condomínios, no lugar das grades.

Gráfico 23 - Sensação de violência/perigo



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

No que se refere às despesas, os moradores foram questionados sobre suas percepções quanto aos gastos que tinham mensalmente na moradia anterior em comparação aos que têm agora, no empreendimento do PMCMV, e a maioria das respostas, nos três empreendimentos, foi de que os gastos no geral aumentaram. O quadro 13, apresenta o demonstrativo dos valores das despesas por empreendimento antes e depois da mudança (valores estimados pelos moradores – não foi aplicada correção pela inflação): no Alto da Ponte e no Cajuru III, os gastos são bastante semelhantes e maiores do que no Pinheirinho dos Palmares; as despesas com aluguel e IPTU foram as únicas que, nos três empreendimentos, eram maiores anteriormente e diminuíram após a mudança; no Alto da Ponte e no Cajuru III, a água também era mais cara anteriormente.

Quadro 13 - Percepção de gastos: moradia anterior x moradia atual (média mensal)

		Alto da Ponte - Despesas		Cajuru III - Despesas		Pinheirinho dos Palmares - Despesas	
M o r a d i a	Tipo de despesas	Moradia anterior	Moradia atual	Moradia anterior	Moradia atual	Moradia anterior	Moradia atual
		Aluguel	R\$ 295,79	R\$ 55,26	R\$ 500,83	R\$ 33,33	R\$ 123,75
	Prestação moradia	R\$ -	R\$ 58,74	R\$ 25,00	R\$ 97,88	R\$ 2,23	R\$ 43,27
	Condomínio	R\$ -	R\$ 142,53	R\$ 9,17	R\$ 196,92	R\$ 2,84	R\$ 0,50
S e r v i ç o s	Luz	R\$ 101,00	R\$ 107,05	R\$ 77,21	R\$ 91,88	R\$ 26,00	R\$ 89,22
	Água	R\$ 42,00	R\$ 27,50	R\$ 36,88	R\$ 32,38	R\$ 18,13	R\$ 34,48
	Gás	R\$ 58,21	R\$ 67,47	R\$ 41,00	R\$ 60,54	R\$ 40,24	R\$ 66,61
	Telefone/ internet/ TV a cabo	R\$ 37,05	R\$ 63,53	R\$ 28,33	R\$ 37,29	R\$ 9,43	R\$ 29,27
	IPTU	R\$ 26,32	R\$ -	R\$ 32,50	R\$ -	R\$ 0,14	R\$ -
	Supermercado	R\$ 384,74	R\$ 446,32	R\$ 247,08	R\$ 294,58	R\$ 241,98	R\$ 321,38
	Total	R\$ 945,11	R\$ 968,39	R\$ 998,00	R\$ 844,79	R\$ 464,75	R\$ 605,78

Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

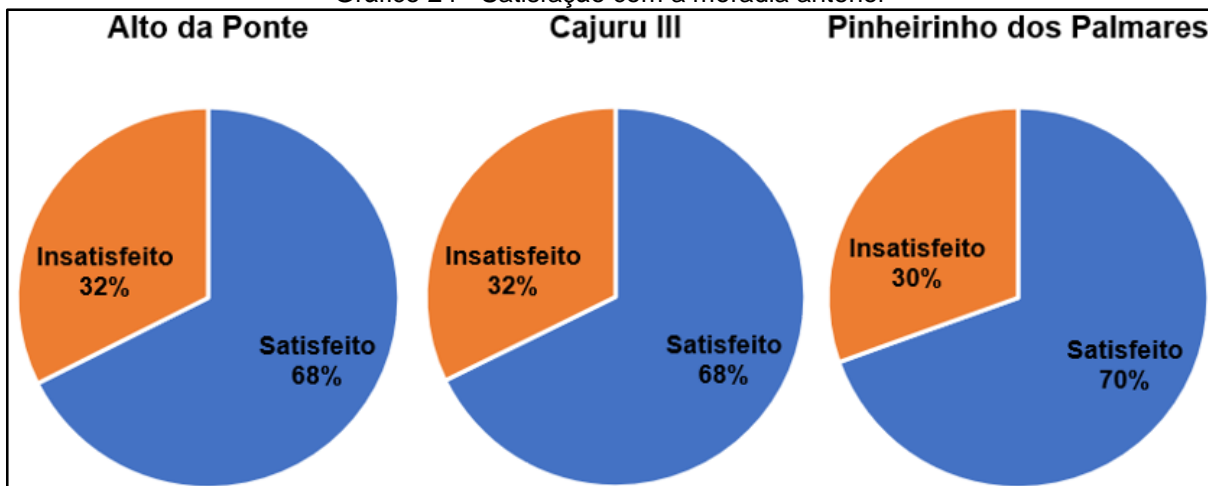
No mais, o aumento de gastos geral se deve ao fato de que, nas moradias prévias, muitas famílias não pagavam conta de água e luz, porque possuíam ligações clandestinas, e também não tinham a despesa do condomínio – com o quadro, fica claro que as contas dos moradores de apartamentos foram as que mais aumentaram, o que faz também aumentar a vulnerabilidade social dessa população. Um ponto positivo nos três empreendimentos é a tarifa social que conseguiram recentemente, reduzindo o preço da conta de água e luz.

Nos empreendimentos aqui estudados, a prestação da compra da moradia gira em torno dos R\$ 60,00, o que é significativamente mais barato do que um aluguel, entretanto, para aqueles que não pagavam aluguel, água ou luz anteriormente, a moradia ficou mais cara. No questionário faltou incluir o custo de transporte, porém estima-se que ele tenha aumentado em todos empreendimentos, por estarem localizados na periferia da cidade.

Para entender melhor como as pessoas se sentiam a respeito da moradia anterior, foi perguntado a elas se estavam satisfeitas ou insatisfeitas com suas casas prévias, e a resposta foi similar nos três empreendimentos: cerca de 70% dos entrevistados se disseram satisfeitos. Este retorno é mais um forte argumento para a

implantação de uma política de não remoção, acompanhada de um projeto de melhorias em áreas de risco, que permita que as pessoas continuem no local onde moram com segurança e estrutura (Gráfico 24).

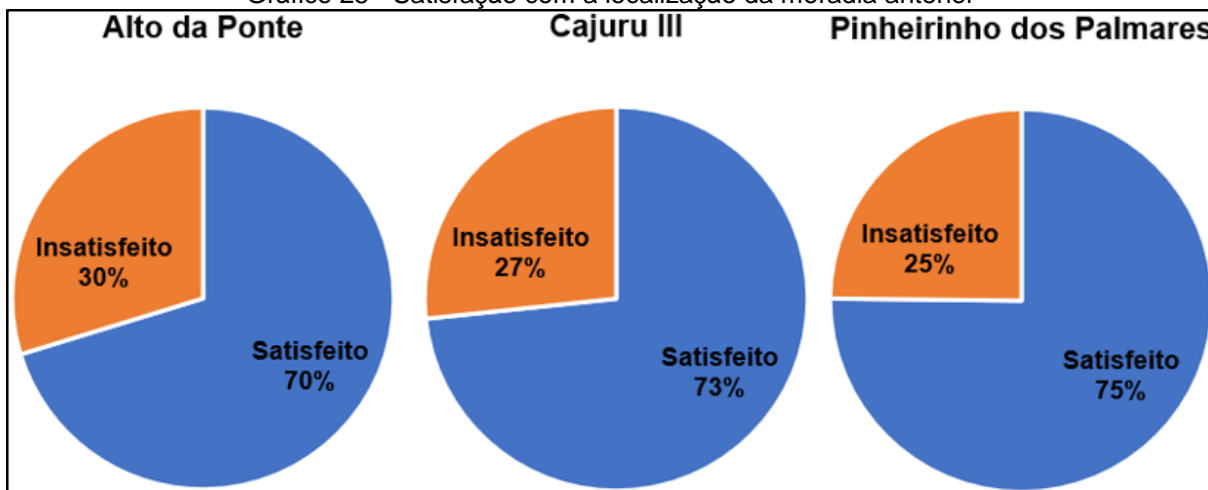
Gráfico 24 - Satisfação com a moradia anterior



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Os moradores também foram perguntados sobre a satisfação quanto à localização da moradia anterior, e as respostas tiveram índices até mesmo superiores aos da pesquisa anterior, aproximadamente 73% de satisfação nos três empreendimentos (Gráfico 25).

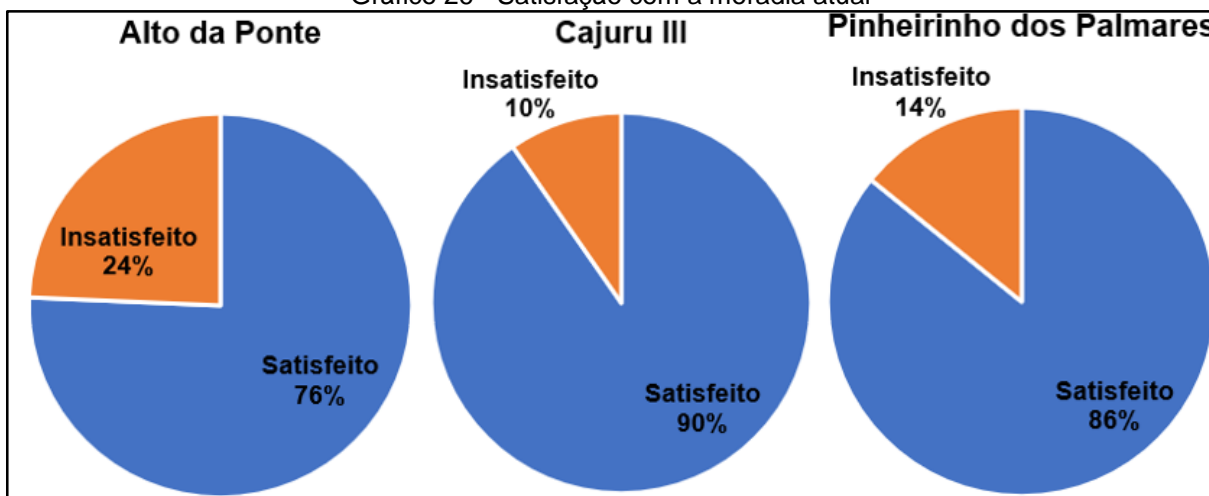
Gráfico 25 - Satisfação com a localização da moradia anterior



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

A satisfação com moradia atual se mostra superior à satisfação com a moradia anterior nos três empreendimentos, chegando a um índice de 90% no Cajuru III (Gráfico 26).

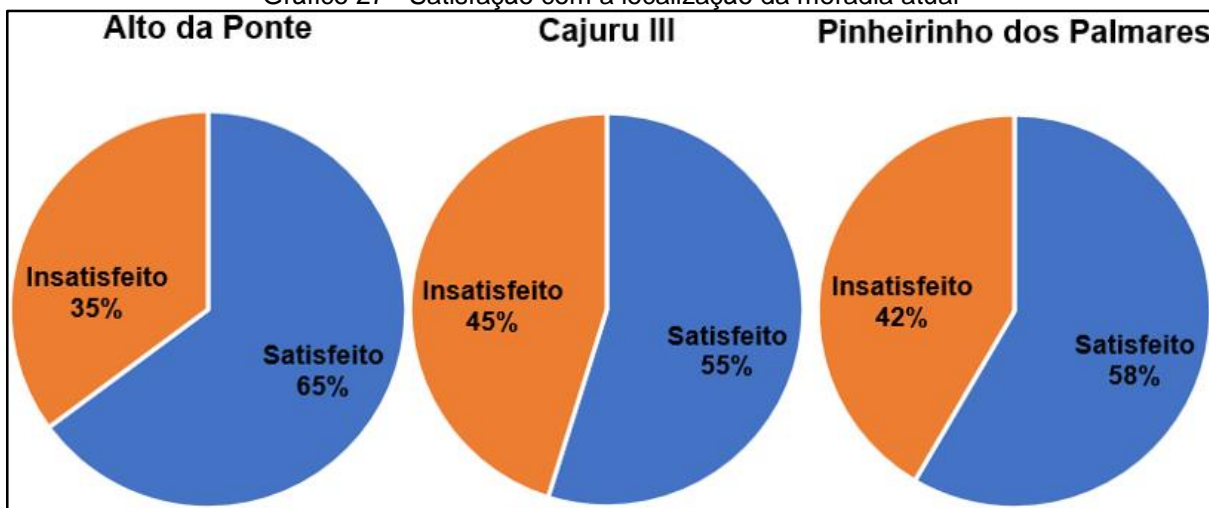
Gráfico 26 - Satisfação com a moradia atual



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

A satisfação com a localização da moradia atual, no entanto, cai quando comparada à satisfação com a localização da moradia anterior: se, na moradia anterior, os índices de satisfação com a localização ficavam por volta dos 73%, na moradia atual esse índice cai para aproximadamente 60% (Gráfico 27).

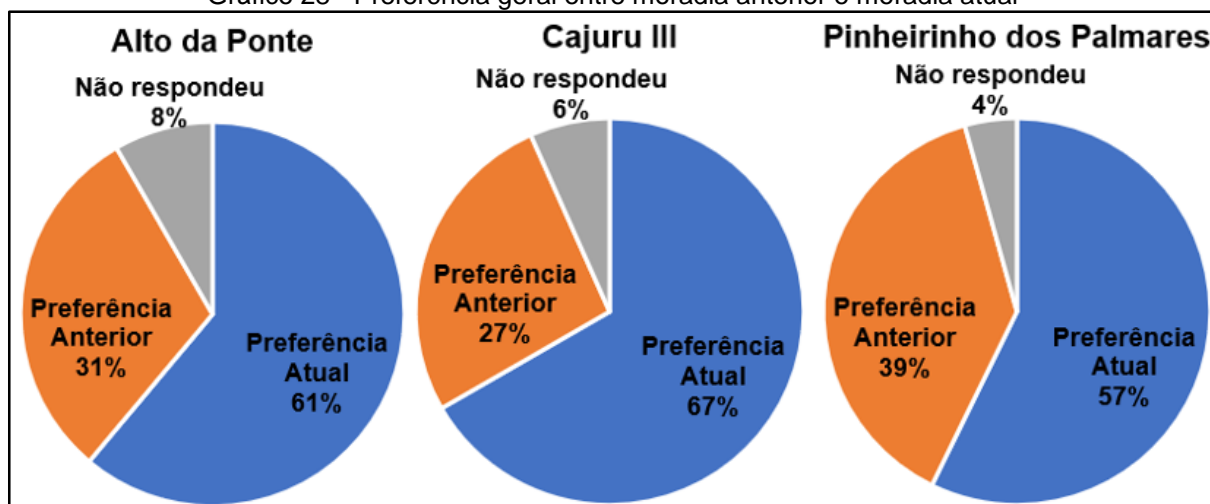
Gráfico 27 - Satisfação com a localização da moradia atual



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Quando perguntados sobre a preferência geral entre a moradia anterior e a atual, a resposta da maioria dos moradores nos três empreendimentos foi de preferência pela moradia atual, chegando a 67% no Cajuru III (Gráfico 28).

Gráfico 28 - Preferência geral entre moradia anterior e moradia atual



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

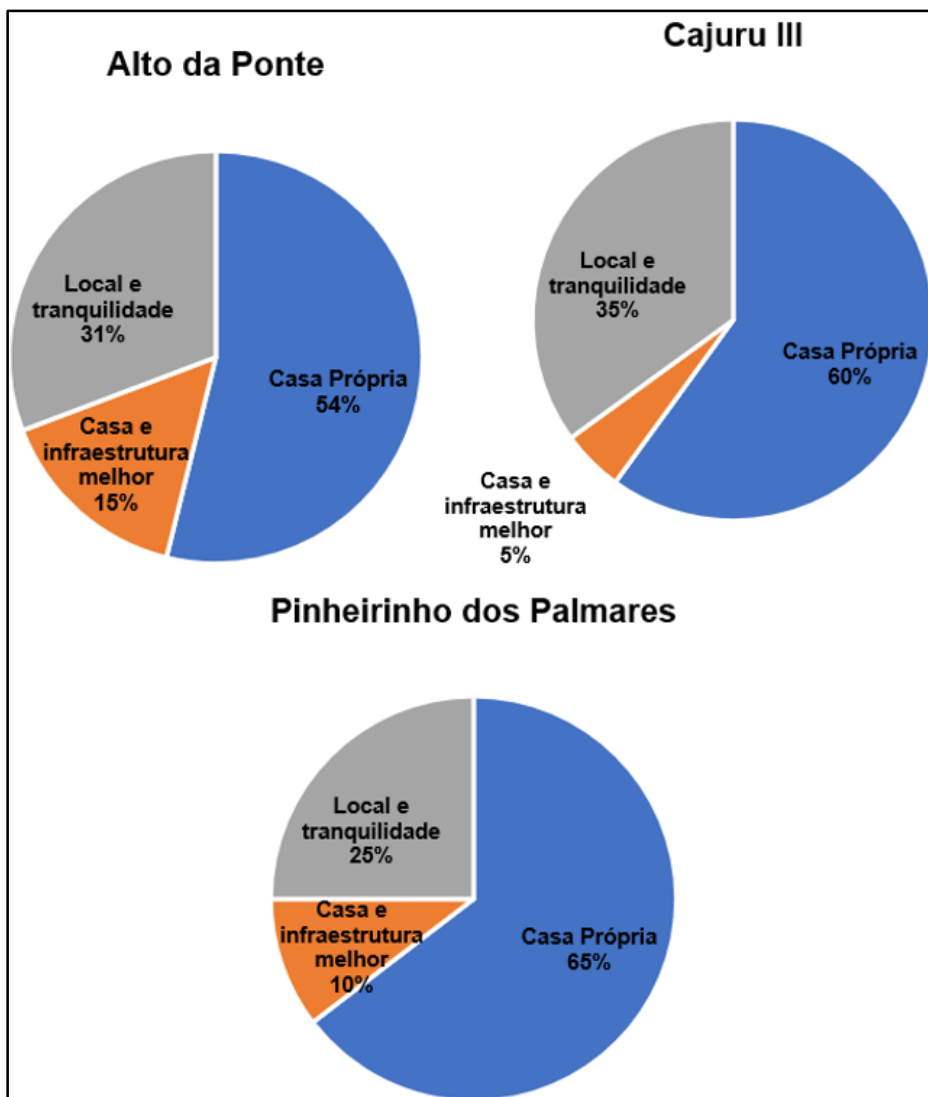
A razão para esse alto índice de satisfação com a moradia atual em comparação à moradia anterior também foi investigada pela pesquisa (Gráfico 29), que demonstrou que esses números se devem, principalmente, à conquista da casa própria, assim como relatado no seguinte trecho da entrevista com as síndicas e liderança do bairro de bairro:

Eles gostam aqui do sossego, aqui é um sossego, tem uns funks aí, mas é normal, vizinhança tranquila, e o povo um ajuda o outro. Depois que você tem a casa própria você fica mais confiante, só de você saber se você cair duro e seu filho vai ter uma casa para morar, é muito legal isso, a pior coisa para um pai de família que tem dois ou três filhos é saber que amanhã o filho dele vai ficar jogado, uma casa é tudo (informação verbal).⁷²

No Gráfico 29 são apresentadas as respostas dos moradores em relação aos motivos de satisfação com a nova moradia.

⁷² Ibidem.

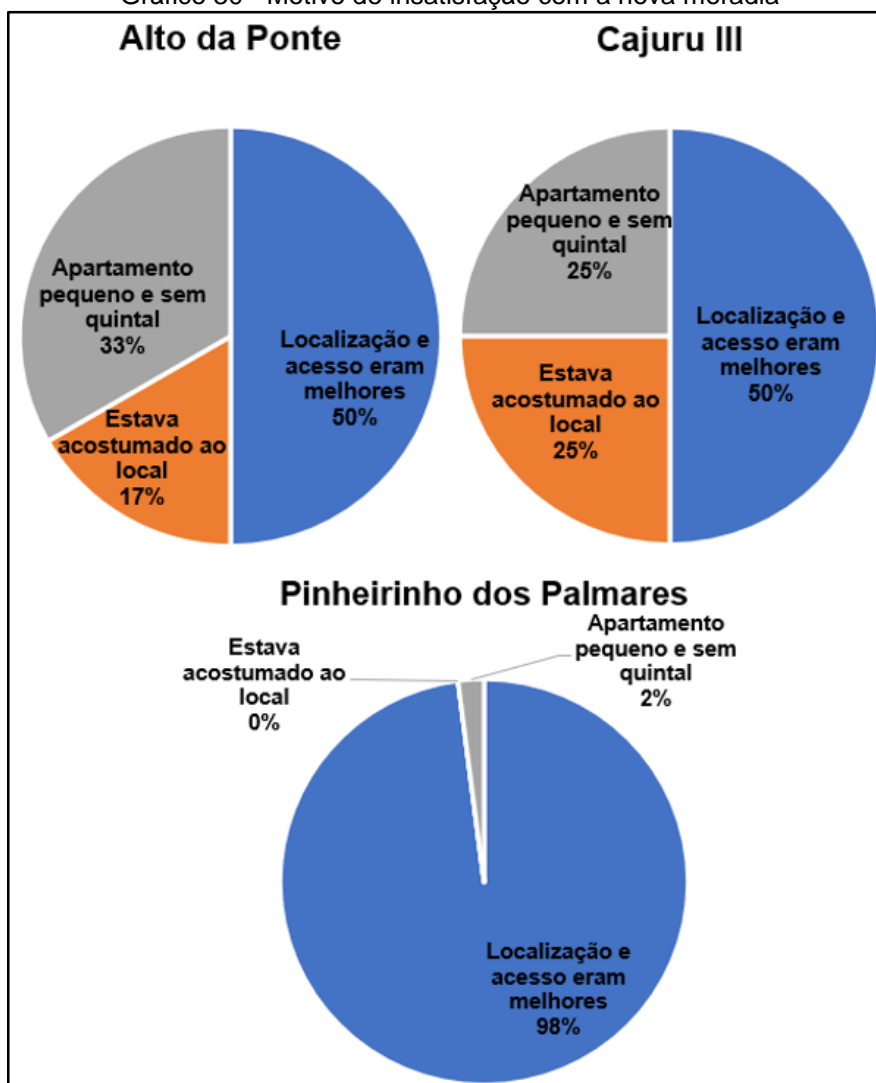
Gráfico 29 - Motivo de satisfação com a nova moradia



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Quanto aos insatisfeitos, o motivo principal de sua preferência pela moradia anterior foi o mesmo nos três empreendimentos, apenas em medidas diferentes: nos condomínios Alto da Ponte e Cajuru III, 50% das pessoas insatisfeitas disseram que o fator principal para tal sentimento está relacionado à localização e ao acesso; no Pinheirinho dos Palmares, essa foi a justificativa de 98% dos insatisfeitos (Gráfico 30).

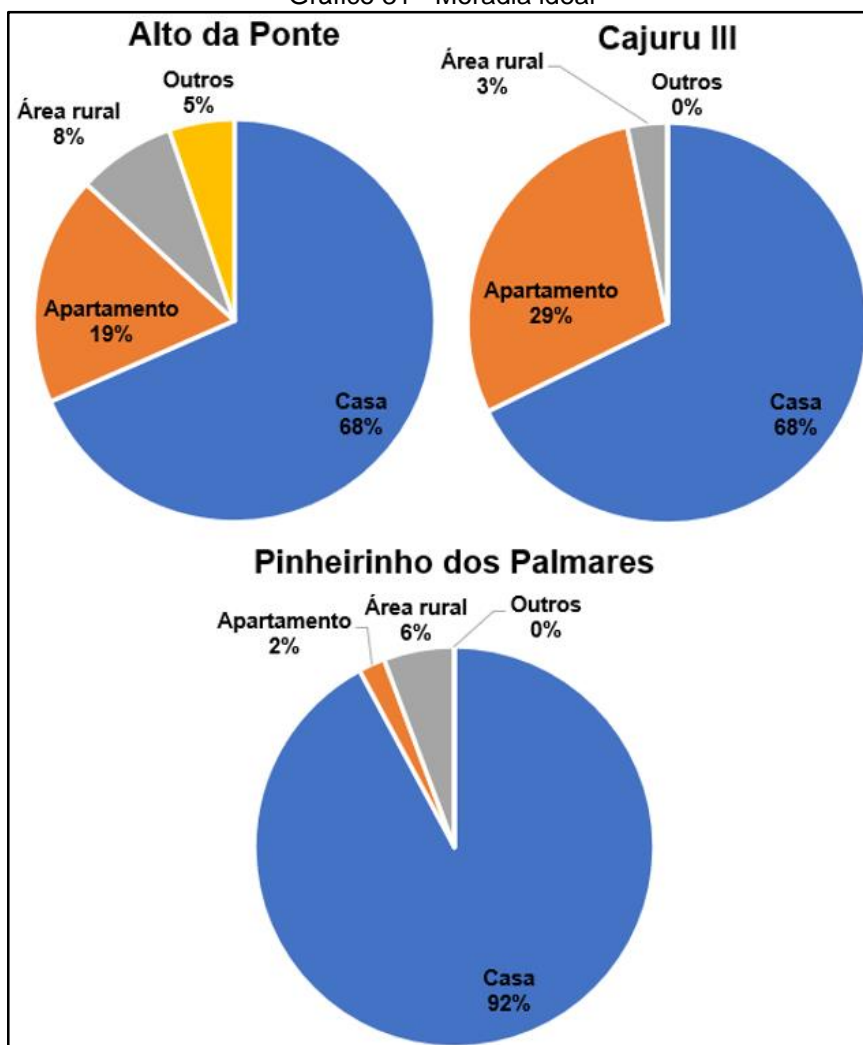
Gráfico 30 - Motivo de insatisfação com a nova moradia



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Diante de tais reflexões, os moradores foram também instigados a pensar qual seria o tipo de moradia ideal para eles. No Alto da Ponte e no Cajuru III, ambos conjuntos residenciais de prédios, 68% dos entrevistados disseram ser a casa o modelo ideal de moradia; no Pinheirinho dos Palmares, esse índice foi de 92%, lembrando que o modelo de casas foi uma exigência do movimento de moradores do Pinheirinho durante as negociações com os órgãos públicos – o bairro é até hoje o único empreendimento horizontal do PMCMV – faixa 1 no município (Gráfico 31).

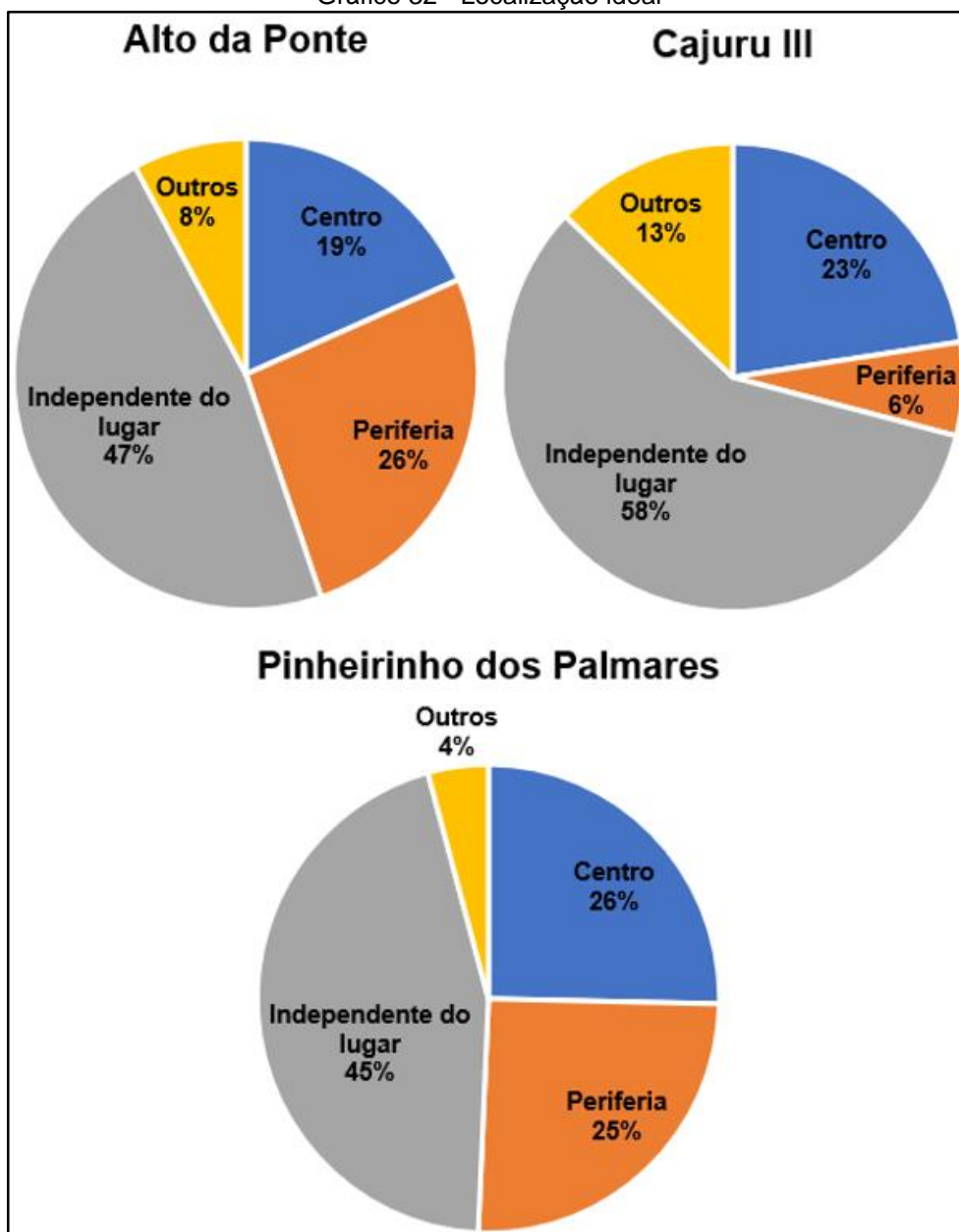
Gráfico 31 - Moradia ideal



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

A localização ideal também foi um tópico que recebeu atenção e, nos três empreendimentos, a maioria dos entrevistados respondeu a opção “independente do lugar”; no Alto da Ponte e no Pinheirinho dos Palmares essa resposta teve aproximadamente 45% de adesão, e no Cajuru III 58% escolheu essa opção. Entre os entrevistados, 23% disseram ser o Centro a localização ideal; a porcentagem daqueles que escolheram a opção “Periferia” também não foi baixa, lembrando que existem bairros periféricos com boa inserção urbana e acesso a comércios e serviços, como era o caso da comunidade do Pinheirinho, local de moradia anterior da população que reside hoje no Pinheirinho dos Palmares (Gráfico 32).

Gráfico 32 - Localização ideal



Fonte: Elaborado pelo autor com base no questionário aplicado junto aos moradores (2019)

Analisando as respostas dos Gráficos 28, 29, 30, 31 e 32 acima, demonstram que, embora se queixem do acesso a comércio e serviços, da inserção urbana e do transporte público reduzindo o acesso à cidade, os moradores avaliam que há fatores mais importantes, como a estrutura (água, rede de esgoto, gás etc.) e o fato de terem a casa própria. Suriano (2013, p. 110) trata dessa questão ao falar da espoliação urbana de Kowarick (1979), que vai além da exploração do trabalho e da relação com o acúmulo do capital: as políticas públicas, ao produzirem serviços básicos precários

(moradia, saúde, segurança, transporte, lazer), induzem a população mais pobre à inclusão precária, privando-as do usufruto pleno de seus direitos de moradia adequada.

4.4.1 Desafios aos novos moradores

Entre os desafios encontrados pelos moradores dos empreendimentos PMCMV – Faixa 1 o acesso à cidade é um dos principais, já que a distância ao trabalho, de serviços públicos e privados é grande, o que leva à dependência do transporte motorizado, principalmente coletivo, que por sua vez é escasso e precário e, assim, se configura como mais um desafio. O tráfico de drogas nos bairros ou entornos é outra questão que preocupa os moradores, que vivem sob o risco de seus bairros virarem ambientes violentos. O frequente aumento das despesas é mais um desafio enfrentado por essas pessoas, além da adaptação a um novo bairro, a uma nova vizinhança muitas vezes e a uma nova moradia.

5 CONCLUSÃO

Ao longo da pesquisa foi possível compreender que no decorrer do processo histórico da habitação social em São José dos Campos houve insuficiência e inadequação de políticas públicas voltadas para a redução do déficit habitacional e que, com isso, aqueles com menor poder aquisitivo foram e são, em geral, levados para as periferias da cidade em conjuntos habitacionais; esses fenômenos foram agravados pela falta de continuidade nas políticas habitacionais do município e a falta de vontade política dos Gestores Municipais colocarem em prática os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade para enfrentar a regulação do solo. O momento atual da habitação social em São José é preocupante, visto que existia apenas um empreendimento do PMCMV – Faixa 1 em obra em 2019 e os outros três empreendimentos em construção no mesmo período são da Faixa 1,5 e contam com o apoio do Programa municipal casa Joseense, que oferece alguns benefícios de isenção de impostos e crédito de até 10 mil reais⁷³. Percebe-se, portanto, falhas na atuação dos gestores municipais, já que o que se vê é a transferência de responsabilidade sobre a questão da habitação social do domínio público para o privado: o que deveria ser política pública, por se tratar de um direito humano tão básico, primário e constitucional, vem sendo deixado nas mãos do livre mercado.

Além disso, notou-se que as demandas habitacionais do município estão localizadas principalmente nas regiões sul e leste, enquanto as unidades disponibilizadas pelo PMCMV – Faixa 1 foram oferecidas principalmente nas regiões leste e sudeste, o que provocou um deslocamento da população contemplada pelo programa, sem levar em consideração suas raízes, hábitos e acessos ou sua falta.

Assim, em relação à satisfação com a moradia a hipótese inicial da pesquisa foi confirmada, dado o alto índice de satisfação com a moradia, já que foi alto o índice de satisfação com a moradia atual (por volta de 80%) e superior à satisfação com a moradia anterior, que era de aproximadamente 70%. No que diz respeito à hipótese sobre a insatisfação com a localização da moradia atual, ela também se confirmou se forem observados os índices em comparação com os da moradia anterior, já que enquanto nesta a satisfação com a localização era de 70%, naquela os mesmos índices são de 60%; contudo, não se trata de uma porcentagem baixa.

⁷³ Programa Casa Joseense. Cf.: <https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/gestao-habitacional-e-obras/habitacao/casa-joseense/>

Viu-se também que a questão habitacional se mostra complexa e envolve essencialmente a renda familiar, devendo o Estado apresentar soluções também complexas que vão além de alternativas habitacionais e que envolvem oportunidades de renda, de emprego e projetos de redução das desigualdades sociais. O modelo atual, único e inflexível, de construção de novas unidades habitacionais, – em sua maioria, apartamentos –, embora tenha vantagens por conta da produção em escala, não resolveu e não resolverá o problema da habitação, que, como foi observado, não se trata de falta de moradias, mas, entre outras coisas, de má distribuição de renda e imóveis, já que o número de domicílios vagos no município é maior do que o déficit habitacional. Embora o déficit habitacional relativo do município entre as famílias com renda de até três salários mínimos seja menor que a média estadual, o município apresenta grande demanda de melhorias habitacionais, de melhorias de infraestrutura, de regularização fundiária, de benefícios sociais (como o aluguel social), entre outras.

A política habitacional feita de forma desconectada do planejamento urbano produziu bairros isolados do centro e fragmentou a malha urbana, tornando difícil o acesso ao trabalho, aos serviços e aos equipamentos públicos, tanto pela distância, quanto pela carência de infraestrutura.

A construção das novas unidades do PMCMV reduziu o déficit habitacional, sem, contudo, resolver o problema da vulnerabilidade social, o que aconteceu, como foi visto, devido ao fato de o Programa ter tido como objetivo, sobretudo, o aquecimento da economia através do fortalecimento do setor da construção civil e do setor fundiário, da geração de empregos e da movimentação de capital. Os empreendimentos, porém, foram construídos nas periferias e nas áreas mais pobres da cidade, reforçando a segregação socioespacial e a necessidade do transporte motorizado.

O processo de entrega do empreendimento por parte da Construtora e da CEF não se deu de forma adequada nos condomínios: os moradores e síndicos não contaram com uma orientação no processo inicial de ocupação e de convivência em condomínio – muitos moradores nunca haviam morado em condomínio e os síndicos não tinham experiência nessa atividade. Nos dois primeiros anos pós-ocupação dos condomínios Alto da Ponte e Cajuru III houve problemas na administração, com trocas constantes de síndicos, que tiveram como principal dificuldade conscientizar os moradores sobre a vida em condomínio; os principais problemas relatados pelas

síndicas atuais de cada um dos empreendimentos foram: conflitos internos, organização, limpeza, ligações clandestinas de água e luz, questões de portaria e a inadimplência, o que fez com que os condomínios ficassem no vermelho durante esses dois primeiros anos.

A partir do final do segundo ano, com síndicos mais bem preparados, com a população mais adaptada ao meio, com a redução do valor do condomínio por conta da tarifa social de água e energia, e com os acordos judiciais dos pagamentos atrasados, as contas ficaram em dia, a inadimplência diminuiu e a organização geral do condomínio melhorou. Dessa forma, a tarifa social de água e luz são fundamentais nas moradias do PMCMV – Faixa 1, além da necessidade da tarifa social de condomínio.

As prioridades das síndicas foram manter as contas em dia e garantir a segurança do condomínio – para tanto, ambas pretendem murar os conjuntos, pois acreditam que isso dificultará a ocorrência de trânsitos indesejados. Em conversas com as síndicas e com os moradores, pôde-se perceber o impacto e a importância de uma boa gestão nos condomínios, que deve ser sempre reconhecida também financeiramente e a partir da colaboração dos moradores, seja nas reuniões ou mesmo formando comissões para cuidar de determinadas áreas dos conjuntos.

No caso do Residencial Pinheirinho dos Palmares, após remoção forçada da moradia original, em 2012, os moradores receberam aluguel social até 2015/2016; então, aproximadamente 382 famílias foram para empreendimentos de prédios do PMCMV – Faixa 1 no município, pois não havia casas para todos no conjunto horizontal, e 1.461 famílias se mudaram às pressas para o novo bairro, em um acordo feito com os órgãos responsáveis, antes mesmo de as obras serem totalmente finalizadas – o medo da entrega do empreendimento não acontecer com a mudança do gestor municipal no ano seguinte era grande, e o movimento pressionou as autoridades para que entregassem as chaves antes da conclusão das obras. A população da comunidade do Pinheirinho participou de todo o processo para construção das novas moradias, já que não tinham a opção de retorno para o antigo local, desde a escolha do terreno até a determinação da planta da casa; apesar de os moradores almejarem terrenos mais bem localizados ou mesmo permanecerem no terreno que viviam, a verba disponibilizada pelo programa só permitia a compra de terrenos periféricos e o terreno que moravam mesmo com dívidas não foi desapropriado – o local da moradia anterior era também periférico, mas se tratava de

uma periferia consolidada, bem inserida na malha urbana e com mais fácil acesso aos locais de trabalho e serviços.

Diferentemente dos condomínios, na comunidade do Pinheirinho o processo de pós-ocupação foi considerado tranquilo pela liderança do bairro, que acompanhou o movimento desde o início junto à comissão do movimento. Essa luta conjunta foi de grande auxílio no processo de pós-ocupação, ajudando na boa convivência e na prevenção de conflitos entre as famílias; além disso, a organização em movimento permitiu que os próprios moradores pudessem escolher o local e a vizinhança onde iriam morar, o que tornou possível a transferência das quadras que existiam no antigo bairro para o novo. Embora novo, o bairro já conta com muitos equipamentos públicos, igrejas e comércios que contribuem na geração de renda da população.

O trabalho de pós-ocupação das assistentes sociais veio depois do prazo estipulado em contrato com as construtoras e as primeiras empresas a se encarregarem do serviço não finalizaram seus contratos; mesmo assim, a última empresa a participar do processo de construção do conjunto cumpriu com o tempo estipulado em contrato (1 ano) e teve uma resposta positiva por parte dos moradores ao final do trabalho, embora tenha sido realizado em um período curto, já que o ideal, segundo as assistentes sociais, seria o trabalho contínuo. O papel das assistentes sociais foi de redução do impacto de adaptação à nova moradia, de melhoria da convivência entre os moradores, de criação de vínculos de amizade, de orientação sobre a convivência em condomínio, de administração de conflitos, de orientação social, de mediação, de ouvinte, de mobilização, de levantamento das necessidades e carências, de articulação com a rede de serviços públicos existente e de realização e coordenação de diversas atividades e oficinas voltadas principalmente para geração de renda.

O principal problema relatado nos três empreendimentos foi a má qualidade da rede de transporte coletivo. O Condomínio Cajuru III e o Residencial Pinheirinho dos Palmares têm uma inserção urbana bastante ruim: os moradores relataram problemas com a distância do centro, a distância do trabalho, a falta de comércio, serviços, bancos e lotérica e com a falta de áreas de lazer. O empreendimento Alto da Ponte já apresenta uma inserção urbana melhor e é mais próximo dos locais de trabalho e serviços.

No Alto da Ponte e no Pinheirinho dos Palmares, foram relatados problemas de segurança e violência, principalmente em relação ao tráfico de drogas. Sem poder

intervir nesse processo, os administradores sentem muito pelos jovens e crianças vulneráveis a essa prática acreditam que se os empreendimentos do PMCMV fossem entregues com muros, e não grades, essa questão seria mais facilmente contida. No Alto da Ponte e Cajuru III há uma reclamação constante sobre o valor do condomínio pelos moradores; no Pinheirinho dos Palmares são os problemas construtivos, de manutenção e de preconceito com quem mora no bairro que mais incomodam os habitantes. Diante de questões como essas, os moradores recorrem às assistentes sociais, aos síndicos e à rede pública. Porém, os problemas de transporte, tráfico de drogas, geração e distribuição de renda não são exclusivos desses locais e têm raízes estruturais.

Por meio das entrevistas com os administradores, pode-se perceber que, para as síndicas dos condomínios Alto da Ponte e Cajuru III, a principal dificuldade foi manter os moradores em dia com o pagamento do condomínio, para manter as contas em dia, além de administrar os conflitos internos e conscientizar os moradores sobre a vida em condomínio. Como exemplo de tais conflitos, no caso do Cajuru III, houve dificuldades específicas com as críticas, fofocas internas e a baixa participação dos moradores em reuniões e assembleias. Já no Pinheirinho dos Palmares, a principal dificuldade da liderança do bairro foi a desvalorização de seu trabalho e da comissão – muitos moradores pareciam ter esquecido as conquistas realizadas pelo movimento.

Em relação aos índices de evasão, nas unidades habitacionais dos empreendimentos de apartamentos – Alto da Ponte e Cajuru III – eles foram maiores do que no empreendimento de casas – Pinheirinho dos Palmares. As famílias deixam suas residências por diversos motivos, mas principalmente por razões financeiras (impossibilidade de manter os gastos com o condomínio ou mesmo dívidas externas à questão do condomínio), além de motivos como distância do centro e do trabalho, separação de casais e, no caso dos que foram para empreendimentos de prédios, dificuldade de adaptação à vida em apartamento e em condomínio, já que antes moravam em casas. A comercialização de imóveis também acontece em outras faixas de renda, porém a população de renda mais baixa fica mais suscetível a esse procedimento diante de necessidades de ordem financeira. Aqueles que deixam suas residências vão para lugares diversos: voltam para onde moravam, vão para casas de parentes, para áreas rurais, áreas de risco, comunidades, ou para o aluguel.

Quando perguntados sobre o que mais gostam na nova moradia, as respostas, no Alto da Ponte, foram a respeito da organização, da limpeza, do fato de a porta dos

blocos serem fechadas a chave, da melhoria da condição financeira do condomínio, da portaria 24 horas, das atividades implantadas pelos moradores (futebol, zumba e aulas voluntárias de capoeira) e da aquisição de mobiliário e reforma do salão de festas. No Cajuru III e no Pinheirinho dos Palmares, as respostas dos moradores disseram respeito à casa própria e à paisagem. Um ponto citado nos três empreendimentos foi a vizinhança solidária.

Nos três empreendimentos, a maioria da população não tem intenção de mudar. Quem tem intenção de mudar, pensa, em sua maioria, ir para outra casa própria.

A pesquisa quis saber também sobre as percepções dos moradores quanto aos gastos que tinham mensalmente na moradia anterior em comparação aos que têm como média mensal em 2019 e, no Cajuru III, os gastos reduziram devido a muitos moradores pagarem aluguel antes e não terem mais essa despesa. No Alto da Ponte e Pinheirinho dos Palmares, os gastos com a moradia atual aumentaram. No Alto da Ponte e Cajuru III, os gastos são maiores do que no Pinheirinho dos Palmares, isso se deve às despesas com as taxas de condomínio nos dois primeiros empreendimentos. É importante, também, anotar o dado do aumento geral das despesas em perspectiva: nas moradias anteriores, muitos não pagavam conta de água e luz, pois possuíam ligações clandestinas. Quanto a isso, uma alternativa importante é a tarifa social, que reduz o preço da conta de água e luz e que foi conquistada recentemente nos três empreendimentos.

Ainda sobre os gastos, o valor da prestação da moradia gira em torno dos R\$60,00, o que, para uma família que pagava aluguel, acaba saindo mais barato; entretanto, para a população que não pagava aluguel, conta de água e luz, a moradia ficou mais cara. As novas contas aumentaram as despesas das famílias, principalmente nos empreendimentos de apartamentos, acentuando a vulnerabilidade social dessa população, portanto, seria interessante haver um auxílio público da tarifa social de condomínio.

A comparação dos serviços básicos de infraestrutura e serviços complementares disponíveis em relação à moradia anterior foi parecida nos três empreendimentos: segundo os moradores, houve melhora geral, pois muitos vieram de áreas de risco, loteamentos irregulares, comunidades e condições precárias de moradia; entretanto, em alguns pontos foi identificada piora: no Cajuru III, esses pontos foram o transporte público, o acesso aos locais de serviço e trabalho, e o

policiamento; no Pinheirinho dos Palmares, foram os correios, o acesso aos locais de serviço e trabalho, e o transporte público também – isso demonstra que a localização e a inserção urbana pioraram nesses dois empreendimentos, aumentando a dependência do transporte público ao mesmo tempo em que diminuiu sua oferta; no Alto da Ponte, como o empreendimento tem melhor inserção urbana, não foram identificados, pelos moradores, pontos que pioraram em comparação com a moradia anterior – a pesquisa revela que, para eles, os serviços ou melhoraram ou continuaram iguais.

Os índices de satisfação com moradia anterior foram parecidos nos três empreendimentos: cerca de 70% de satisfação; a situação anterior, portanto, não era de insatisfação com a moradia, o que reforça a necessidade de implantação de uma política de não remoção, acompanhada de um projeto de melhorias de habitações existentes, que permita que as pessoas continuem no local onde moram com segurança e estrutura. A satisfação com a localização da moradia anterior atingiu, nos três empreendimentos, um índice de aproximadamente 73%.

Quando perguntados sobre a satisfação com a moradia atual, o índice é superior ao da moradia anterior nos três empreendimentos, chegando a 90% no Condomínio Cajuru III e 86% no Residencial Pinheirinho dos Palmares. Porém, a satisfação com a localização da moradia atual cai em relação à localização da moradia anterior: aproximadamente 60% de satisfação nos três empreendimentos.

A pesquisa quis saber também, comparativamente, se preferiam a moradia atual ou a anterior e, nos três empreendimentos, a preferência foi pela moradia atual, chegando a 67% no Cajuru III e a aproximadamente 60% no Alto da Ponte e Pinheirinho dos Palmares. O motivo principal desses indicativos é a conquista da casa própria. Aqueles que preferem a moradia anterior disseram ser por conta da localização e do acesso – no Alto da Ponte e no Cajuru III, 50% dos que alegaram preferir a moradia anterior deram essa resposta, enquanto no Pinheirinho dos Palmares, essa foi a opção escolhida por 98% dos moradores que preferiam as habitações prévias.

O modelo de moradia ideal, na opinião de 68% dos moradores dos condomínios Alto da Ponte e Cajuru III e de 92% dos moradores do Pinheirinho dos Palmares, é a casa. Quanto à localização ideal, nos três empreendimentos a resposta que teve mais adesão foi “independente do lugar” – no Alto da Ponte e no Pinheirinho dos Palmares essa foi a opção de aproximadamente 45% dos moradores, e no Cajuru III, de 58%

dos moradores, o que demonstra que, embora se queixem do acesso ao comércio e aos serviços, da inserção urbana e do transporte público, existem, na concepção dos moradores, fatores mais importantes, como a conquista da casa própria e a segurança da infraestrutura.

Aproximadamente 23% dos entrevistados nos três empreendimentos disseram preferir o centro. Esses números podem ser explicados pelo fato de muitos já morarem em bairros periféricos anteriormente, mas melhor inseridos na malha urbana e com fácil acesso a comércios e serviços, como era o caso do local de moradia anterior da população do Pinheirinho dos Palmares – a comunidade do Pinheirinho.

O modelo de casas foi de preferência geral devido ao abatimento da despesa com o condomínio e ao menor impacto de adaptação, já que a maioria dos moradores não estava acostumada a morar em condomínio; além disso, o modelo de casas oferece maior flexibilidade de uso, o que permite que os moradores criem um comércio que contribua para a geração de renda e para o aumento do número de serviços disponíveis no bairro.

O trabalho, portanto, cumpre sua proposta de coleta de dados e levantamento bibliográfico para contribuir com o planejamento futuro de políticas habitacionais em nível municipal e, quiçá, nacional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVARENGA, D. N.; RESCHILIAN, P. R. O lugar da moradia social em São José dos Campos - SP. **Revista Univap**, São José dos Campos, v. 23, n. 43, p. 73-84, dez. 2017. Disponível em: <https://bit.ly/3khcfpU>. Acesso em: out. 2020.
- AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Org.). **Minha Casa... E a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Disponível em: <https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf>. Acesso em: set. 2019.
- BALBIN, R.. A Nova Agenda Urbana e a Geopolítica das Cidades. *In*: COSTA, Marco Aurélio; MAGALHÃES, Marcos Thadeu Queiroz; FAVARÃO, Cesar Buno. **A nova agenda urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação**. Brasília: IPEA, 2016. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8621/1/A%20Nova%20agenda.pdf>. Acesso em: mar. 2021.
- BONDUKI, N. **Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2017. 352p.
- BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1994.
- BRANDAO, C. A. Crise e rodadas de neoliberalização: impactos nos espaços metropolitanos e no mundo do trabalho no Brasil. **Cadernos MetrÓpole**, v. 19, n. 38, p. 45-69, abr. 2017.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: <http://bit.ly/2W2TP0E>. Acesso em: ago. 2019.
- BRASIL. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Rio de Janeiro, RJ, 10 dez. 1937. Disponível em: <http://bit.ly/33RKr2B>. Acesso em: set. 2019.
- BRASIL. **Decreto-Lei nº 591, de 6 de julho de 1992**. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Brasília, DF, 6 jul. 1992. Disponível em: <https://bit.ly/2xsmVyo>. Acesso em: out. 2019.
- BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942**. Diário Oficial da União: seção 1, p. 12897, 21 ago. 1942. Disponível em: <http://bit.ly/2MBGxFg>. Acesso em: set. 2019.
- BRASIL. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Brasília, DF, 17 fev. 200. Disponível em: <https://bit.ly/33R7D2h>. Acesso em: dez. 2019.

BRASIL. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Brasília, DF, 21 ago. 1964. Disponível em: <http://bit.ly/2WbKILq>. Acesso em: ago. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: <http://bit.ly/32HjKNU>. Acesso em: set. 2019.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Brasília, DF, 7 jul. 2009. Disponível em: <http://bit.ly/2BO9Y0Z>. Acesso em: set. 2019.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Habitar Brasil – BID/IDB**. Brasília, DF, 2007. Disponível em: <https://bit.ly/37o5crO>. Acesso em: set. 2019.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano Nacional de Habitação**. Brasília, DF, dez. 2009. Disponível em: <https://bit.ly/31z0OT1>. Acesso em: mar. 2019.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Portaria nº 21, de 22 de janeiro de 2014**. Aprova o Manual de Instruções do Trabalho Social nos Programas e Ações do Ministério das Cidades. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, nº 16, p. 39, 23 jan. 2014.

BRITTO, C. C. A estética dos becos em Cora Coralina ou “Um modo diferente de contar velhas estórias”. **Estudos de Literatura Brasileira Contemporânea**, Brasília n. 42, p. 113-127, dez. 2013. Disponível em: <https://bit.ly/3d9BMNV>. Acesso em: mar. 2019.

CAIXA Econômica Federal. Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), 2019. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida/programa-minha-casa-minha-vida-mcmv>. Acesso em: mar. 2019.

CALVINO, I. **As cidades invisíveis**. São Paulo: Companhia das Letras, 1990.

CARDOSO, A. L. (org.). **O Programa minha casa minha vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: FFLCH-USP, 1996.

CARLOS, A. F. A. **O Espaço**: Tempo da Vida Cotidiana na metrópole. São Paulo: EDUSP, 2017.

CHALHOUB, S. **Cidade Febril**: cortiços e epidemias na Corte Imperial. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1999.

DA SILVA, N. **A reforma urbana de Pereira Passos e as transformações espaciais na cidade do Rio de Janeiro (1890 – 1910)**. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Economia) Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2018. Disponível em <http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?down=001058172>. Acesso em: mar. 2021.

DUARTE, C.; LEANDRO, E. Habitação Social em São José dos Campos um estudo do caso Pinheirinho (2004 / 2012). *In: ENCONTRO LATINO AMERICANO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA*, 15., 2012, São José dos Campos, SP. **Anais eletrônico** [...]. São José dos Campos: UNivap, 2012. Disponível em: http://www.inicepg.univap.br/cd/INIC_2012/anais/arquivos/0825_0440_02.pdf. Acesso em: fev. 2021.

ENGELS, F. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015.

FARIA, R.; SCHVARBERG, B. (Org.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil**. Brasília: Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2011. Disponível em: <https://bit.ly/3opQ2sn>. Acesso em: set. 2019.

FERREIRA, J. S. W. (coord.). **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. São Paulo: FUPAM, 2012. Disponível em: <https://bit.ly/2YjBeki>. Acesso em: abr. 2019.

FILHO, A. R. **As Políticas Públicas do Poder Executivo na Remoção e/ou Reurbanização de Favelas em São José dos Campos – SP**. 2002. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) — Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), São José dos Campos, 2002.

FIX, M. **Parceiros da exclusão**. São Paulo: Boitempo Editora, 2001.

FORLIN, L.G. **Um estudo de dispersão urbana nos municípios da micro-região de São José dos Campos**: A sistematização de novas formas de assentamentos humanos. 2011. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), São José dos Campos, 2011. Disponível em: <https://biblioteca.univap.br/dados/000003/0000035D.pdf>. Acesso em: dez. 2020.

FORTUNA, C. **Por entre as ruínas da cidade**: O patrimônio e a memória da construção de identidades sociais. Coimbra: Centro de estudos sociais, 1995.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil**. Belo Horizonte, 2000, 2010 e 2018. Disponível em: <https://bit.ly/2Wn2Pi2>. Acesso em: abr. 2019.

HALBWACHS, M. **A memória coletiva**. São Paulo: Ed. Centauro, 2006.

HALL, P. **Cidades do amanhã**. Uma história intelectual do planejamento e dos projetos urbanos no século XX. São Paulo: Perspectiva, 2002.

HARVEY, D. **David Harvey**: “É o dinheiro quem controla o processo democrático, não as pessoas”. Entrevistador: Ruan de Sousa Gabriel. Online: Época, 2018. Disponível em: <https://glo.bo/2z1UeJg>. Acesso em: abr. 2019.

IBGE. **Censo Demográfico**. Online. Disponível em: <https://bit.ly/3fcxIDy>. Acesso em: mar. 2019

INSTITUTO PÓLIS. **A Produção do Programa MCMV na Região Metropolitana da Baixada Santista**: Impactos Urbanos e Ambientais dos empreendimentos. Relatório final. São Paulo: Polis, dez. 2014. (Chamada MCTI/CNPq/MCIDADES N° 11/2012). Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/MCMV.pdf>. Acesso em: jul. 2019.

IPEA. **Relatório Brasileiro para a Habitat III**. Brasília: ConCidades; IPEA, 2016. Disponível em <http://uploads.habitat3.org/hb3/National-Report-LAC-Brazil-Portuguese.pdf>. Acesso em: mar. 2021.

IPPLAN (Instituto de Pesquisa, Administração e Planejamento de São José dos Campos). **Atlas da Pesquisa de Origem e Destino**: Panorama da Mobilidade em São José dos Campos. São José dos Campos: IPPLAN, 2014 Disponível em: <https://bit.ly/2V4qSBo>. Acesso em: 18 abr. 2019.

JACOBI, P. A cidade e os cidadãos. **Lua Nova**, São Paulo, v. 2, n. 4, p. 22-26, mar. 1986. Disponível em: <http://goo.gl/cC31iM>. Acesso em: 10 jan. 2020.

KOWARICK, Lucio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LAMPARELLI, C. M.; CAMARGO, A. R.; GEORGE, P.C.S. Nota introdutória sobre a construção de um objeto de estudo: “O Urbano”. **Estudos FUNDAP**, São Paulo, v. 1, n. 1, p. 4-27, mar. 1983.

LEFEBVRE, Henry. **O Direito à Cidade**. Trad. Rubens Eduardo Frias. 4. Ed. São Paulo: Centauro, 2006.

LEVINE, D. M.; BERENSON, M. L.; STEPHAN, David. **Estatística**: Teoria e Aplicações usando Microsoft Excel em Português. Rio de Janeiro: LTC, 2000.

LIS, L. Minha Casa Minha Vida completa 10 anos com queda nas contratações. **G1**, Brasília, 25 mar. 2019. Seção Economia. Disponível em: <https://glo.bo/3bWVr3f>. Acesso em: out. 2019.

MARICATO, E. **O impasse da política pública urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARINELO, S. **Agricultura urbana em São José dos Campos: Apropriação do Espaço Urbano, modos de vida e conflitos**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), São José dos Campos, 2014. Disponível em: <https://biblioteca.univap.br/dados/000017/00001793.pdf>. Acesso em fev. 2021

OLIVEIRA, L. O que é Déficit Habitacional e como é calculado? **URBE.LAB**, 28 mar. 2018. Disponível em: <https://bit.ly/2UHcTRT>. Acesso em: out. 2019.

OLIVEIRA, G. A. S. A política habitacional no Brasil desde a criação do Sistema Financeiro da Habitação até o Programa Minha Casa Minha Vida, em cidades médias: um estudo preliminar sobre Santa Cruz do Sul – RS. *In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE DESENVOLVIMENTO REGIONAL*, 7., 2015, Santa Cruz do Sul. **Anais eletrônico** [...]. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2015. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidr/article/view/13319>. Acesso em: out. 2019

ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Geneva, Switzerland: OHCHR, 1948. Disponível em: <https://bit.ly/3objGy3>. Acesso em: out. 2019.

ONU. Documentos temáticos da Habitat-III: 20 – Habitação. **United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development**. Nova Iorque, 31 maio 2015. Disponível em: <https://bit.ly/3jdKfIO>. Acesso em: out. 2020.

ONU. Documento de Políticas da Habitat III: 10 – Políticas Habitacionais. **United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development**. Nova Iorque, 29 fev. 2016. Disponível em: <https://bit.ly/31szmXf>. Acesso em out. 2020.

ONU-HABITAT. **Nova Agenda Urbana**, 2017. Disponível em: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf>. Acesso em: set. 2020.

ONU-HABITAT. *Urbanización y Desarrollo: Futuros Emergentes*. **Reporte Ciudades del Mundo**, 2016. Disponível em: <https://bit.ly/3j9UbN6>. Acesso em: set. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Decreto nº 16.709, de 11 de novembro de 2015**. Dispõe sobre os critérios para classificação definidos pelo Ministério das Cidades. São José dos Campos: órgão oficial do município, 11 nov. 2015. Disponível em: <https://bit.ly/2Yexbph>. Acesso em: mar. 2020

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Decreto nº 18.124, de 28 de março de 2019**. São José dos Campos: órgão oficial do município, 28 mar. 2019. Disponível em: <https://bit.ly/3dvUNep>. Acesso em: out. 2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Diagnóstico do Plano Diretor do Município de São José dos Campos São José dos Campos, 2006**. Online. Disponível em: <http://planodiretor.sjc.sp.gov.br/home>. Acesso em: ago. 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei nº 2007, de 16 de maio de 1978**. São José dos Campos: Prefeitura Municipal, [1978]. Disponível em: <https://bit.ly/2JgK4qC>. Acesso em: set. 2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei nº 6.808, de 25 de maio de 2005**. São José dos Campos: Prefeitura Municipal, [2005]. Disponível em: <http://bit.ly/2BPAkjb>. Acesso em: set. 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei nº 8.927, de 17 de abril de 2013**. São José dos Campos: Prefeitura Municipal, [2013]. Disponível em: <http://bit.ly/365KGJF>. Acesso em: set. 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Plano Diretor de 2018**. Online. Disponível em: <http://www.sjc.sp.gov.br/busca-facil/?pesquisa=plano+diretor>. Acesso em: set. 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Plano Local de Habitação de interesse social, 2011**. Online. Disponível em: <http://planodiretor.sjc.sp.gov.br/home>. Acesso em: ago. 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Planta genérica de valores**: Valor estimado para a venda de um imóvel. Online. Disponível em: <https://bit.ly/3day1HJ>. Acesso em: 14 jan. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **São José em Dados 2016**. Online. Disponível em: <https://bit.ly/3aXBIEG>. Acesso em: ago. 2019.

RAMALHOSO, W. Minha Casa, Minha Vida deu certo? Veja pontos positivos e negativos. **UOL**, São Paulo, 19 jun. 2016. Disponível em: <https://bit.ly/3fe0Zsq>. Acesso em: out. 2019.

RESCHILIAN, P. R. **A produção de assentamentos precários em São José dos Campos: a favela Nova Tatetuba, um exemplo para análise**. 2004. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

ROSA FILHO, A. **As Políticas Públicas do Poder Executivo na Remoção e/ou Reurbanização de Favelas em São José dos Campos - SP**. 2002. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), São José dos Campos, 2002. Disponível em: <https://bit.ly/3cYgwdQ>. Acesso em: abr. 2019.

SANTOS, M. **Manual de geografia urbana**. São Paulo: HUCITEC, 1989.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed. São Paulo, SP: Editora Universidade de São Paulo, 2005.

SANTOS, Ademir Pereira dos. **Arquitetura Industrial**. PMSJC-FCCR, 2006.

SILVA e SILVA, Maria Ozanira. **Política Habitacional Brasileira**. São Paulo: Cortez, 1989.

SIQUEIRA, V.S. **Vivências e memórias de um processo urbano de reintegração de posse “jovens do Pinheirinho”**. 2019. 87f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), São José dos Campos, 2019. Disponível em: <https://bit.ly/35pN5it>. Acesso em: out. 2019.

SMITH, N. A gentrificação generalizada. *In*: BIDOZACHARIASEN, Catherine. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006, p.59-87.

SOUZA, M. L. **Mudar a Cidade**: Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SURIANO, A. L. C. **Política Habitacional e a expressão da segregação socioespacial em São José dos Campos**. 2013. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), São José dos Campos, 2013. Disponível em: <https://bit.ly/2HnMpSM>. Acesso em: out. 2020.

TELLES, V. D. S. **A cidade nas fronteiras do legal e do ilegal**. Belo Horizonte: Argvmentvm, 2010.

VIANNA, P. C.; ELIAS, P. E. Cidade sanatorial, cidade industrial: espaço urbano e política de saúde em São José dos Campos, São Paulo, Brasil. **Cadernos de Saúde Pública**, v. 23, n. 6, p.1295-1308, 2007. Disponível em: <http://bit.ly/32Lvwa3>. Acesso em: ago. 2019.

VIEIRA, E. J. Pinheirinho dos Palmares: a construção de um novo bairro a partir do plano urbanístico eixo sudeste de São José dos Campos. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 3, n.18, p. 1-16, 2015. Disponível em: https://www.amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/1019 . Acesso em: ago. 2019.

VIEIRA, I. G. **Novas Formas de urbanização, estudos de condomínios fechados relacionados ao Programa “Minha Casa Minha Vida”**. 2015. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), São José dos Campos, 2015. Disponível em: <https://bit.ly/2FLiD9X>. Acesso em: out. 2020.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.