

# ANÁLISE DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ/SP APÓS A EXTINÇÃO DO BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH)<sup>1</sup>

GUIMARÃES, J. P. V., Centro Universitário Padre Anchieta, email: priscillaguimaraes@gmail.com; DEBIAZI, P. R., Centro Universitário Padre Anchieta, email: pedro.debiazi@anchieta.br

## ABSTRACT

*The objective of this research of Scientific Initiation is to identify and to analyze the diverse productions of Housing of Social Interest (HIS) realized in the city of Jundiaí, between the years of 1986 and 2017, with main focus in the enterprises after the implantation of the Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). The research is guided by bibliographical revision, survey and analysis of data and documents and creation of thematic maps. The diagnoses and reflections obtained from this research will contribute to chronologically recognize and contextualize the current housing scenario of the municipality and the influences suffered by the different housing programs implemented in Jundiaí, orienting the decision making of the planners and the public power to projects of new housing developments.*

**Key words:** BNH. Habitação social. Jundiaí.

## 1 INTRODUÇÃO

No Brasil e nos países em desenvolvimento, o planejamento urbano e as políticas públicas de ordenamento do solo geralmente estão voltados a atender interesses específicos do mercado imobiliário para as classes com maior poder aquisitivo, contribuindo para a consolidação de cenários urbanos segregados e desiguais.<sup>2</sup>

É por meio de políticas públicas que o Estado pretende proporcionar qualidade de vida e bem-estar da sociedade, alcançando resultados satisfatórios nas suas variadas áreas de atuação. Pensando no setor habitacional, estas políticas são instrumentos vistos como as ações, as metas e os planos traçados pelo poder público para atender às demandas de uma determinada parcela da população.

Esta iniciação científica é fruto do interesse e da reflexão do autor sobre a produção de moradias populares, sobre a política habitacional brasileira e pela procura de cidades mais justas e sustentáveis, área de grande interesse na comunidade nacional e internacional.

---

<sup>1</sup> GUIMARÃES, J. P. V., DEBIAZI, P. R. Análise das habitações de interesse social no município de Jundiaí/SP após a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH). In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 17., 2018, Foz do Iguaçu. **Anais...** Porto Alegre: ANTAC, 2018.

<sup>2</sup> DEBIAZI, Pedro Renan. Mapeamento do ambiente térmico e suas relações com os parâmetros do entorno urbano. Dissertação de mestrado. UFSCar, 2016.

Como principal objetivo, esta pesquisa pretende analisar a produção de Habitações de Interesse Social na cidade de Jundiaí, após a extinção do Banco Nacional de Habitação.

Para atender ao objetivo geral, como objetivos específicos, pretende-se:

- Fazer levantamento quantitativo das habitações sociais produzidas no período delimitado (1986 – 2017);
- Realizar o mapeamento cronológico dessas produções habitacionais;
- Mapear os conjuntos habitacionais segundo as diferentes faixas de financiamento do PMCMV, destacando os empreendimentos Faixa1 (destinados às famílias com renda mensal até três (03) salários mínimos);
- Descrever os agentes envolvidos nos processos de produção, financiamento e entrega das habitações;
- Comparar e analisar as habitações construídas após a extinção do BNH (1986 – 2009) com as produções realizadas dentro do Programa Minha Casa Minha Vida (2009 – 2017);
- Situar o município de Jundiaí no cenário brasileiro, sob o aspecto das produções de HIS.

De caráter exploratório, a pesquisa é baseada na revisão bibliográfica em documentos, periódicos e livros da literatura básica do tema e no levantamento e interpretação de dados, visando o mapeamento dos diversos programas de Habitação de Interesse Social (HIS) na cidade de Jundiaí, pós-extinção do BNH, estabelecendo comparação entre os anos anteriores ao surgimento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e os anos seguintes à implantação do PMCMV.

A identificação e a elaboração de mapas temáticos, dos diversos aspectos analisados nos conjuntos habitacionais, é feita com o programa computacional Quantum GIS – QGIS, um software livre multiplataforma de Sistema de Informações Geográficas.

A fundamentação teórica, que proporciona o amadurecimento de ideias e a ampliação do conhecimento bibliográfico na área de estudo, é desenvolvida durante todos os meses da iniciação científica, que tem previsão de término no mês de julho de 2018. Essa etapa visa compreender o desenvolvimento das políticas habitacionais e a produção acadêmica sobre o tema, ao longo das últimas décadas, construindo base sólida para a análise proposta neste projeto. Por meio do conhecimento científico da realidade social brasileira, segundo MARICATO (2010), propostas adequadas e específicas podem ser melhor conduzidas.

Para melhor compreender o atual cenário da HIS no município de Jundiaí, é necessário que se faça também a análise do tema no contexto nacional, partindo do pressuposto de que desde o surgimento das políticas de bem-estar social no país, as primeiras moradias destinadas às classes de menor

renda surgiram por meio de programas governamentais, que vão elucidar a própria história da habitação social brasileira.

Para isto, foi traçada de forma abrangente, as principais ações que já foram desenvolvidas pelo estado brasileiro, com a intenção de compreender as propostas e posturas atuais sobre as questões da moradia popular, para situar e entender a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o percurso das cidades e os impactos causados no espaço urbano, e que serão apresentadas na sequência.

## **2 HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL**

A urbanização brasileira é um fenômeno que ocorre desde a época colonial e teve seu crescimento intensificado a partir do século XIX com o início da industrialização e o fim do regime escravocrata. Por trás desse crescente desenvolvimento, havia um grande fluxo migratório do campo para as cidades brasileiras, inclusive do campo europeu com o início dos movimentos imigratórios do início do século XX. Tal cenário, estabeleceu uma relação de dependência mais forte com o capitalismo ao sair de um sistema agrário para um urbano-industrial.

Com o crescimento industrial veio também a exploração da classe trabalhadora. As indústrias construíam vilas operárias e depois passavam a cobrar os custos de moradia, que sem condições, buscaram alternativas nas regiões mais periféricas das cidades. A crescente procura por habitação beneficiou a especulação imobiliária e fez aumentar o valor das moradias e o preço do solo, o que contribuiu para a formação de favelas e loteamentos irregulares e o fortalecimento da segregação socioespacial.

No início do século XX, ocorre uma das reformas mais marcantes, do prefeito Pereira Passos, no Rio de Janeiro. Com a proposta de dar novos usos aos espaços urbanos centrais e da zona portuária, a Reforma Pereira Passos foi a grande responsável pelo surgimento das favelas cariocas. Em nome da beleza e da higiene, a Reforma pretendia impor uma nova imagem: de centro urbano moderno. Ao expulsar os moradores de suas casas, os trabalhadores foram morar nos morros para continuar próximos aos locais de trabalho.

Foi somente após a revolução de 1930, que no Brasil, a habitação começou a ser vista como questão social e de Estado, com a regulamentação dos Institutos e das Caixas de Aposentadoria e Pensões (IAPs e CAPs) e a partir de 1946, por um órgão específico, a Fundação da Casa Popular, primeira entidade estatal voltada para a produção de moradias populares<sup>3</sup>. Como as CAPs e os IAPs geralmente agiam de forma segmentada, a construção de

---

3 BONDUKI, Nabil. Os pioneiros da habitação social no Brasil: volume 1. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp: Editora Sesc, 2014.

casas populares era uma atividade secundária, favorecendo um número reduzido de seus membros<sup>4</sup>.

Em 1942, Getúlio Vargas decreta a Lei do Inquilinato, congelando os aluguéis e favorecendo a compra do lote próprio. Com o lema “transformar cada trabalhador num proprietário, e cada proprietário num trabalhador”, esse período fica caracterizado como um momento de transição do aluguel para a casa própria<sup>5</sup>.

Com a carência e crise de moradia causada pela urbanização quase desenfreada, muitas vezes desordenada e pela forte desigualdade social, em 1964 foram instituídos o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH). Um dos objetivos do SFH era proporcionar a aquisição da casa própria, especialmente para população de baixa renda. Em 1965, o governo federal cria as Companhias de Habitação (COHAB), uma empresa mista responsável pela implementação das políticas habitacionais estaduais.

A crise inflacionária e a instabilidade econômica que assolou o país nos anos 1980, a inadimplência dos financiamentos habitacionais e escassez de subsídios foram alguns dos motivos para a extinção do BNH em 1986.

A importância da produção habitacional pelo BNH foi significativa mas não supriu a demanda da população mais pobre. Boa parte dos recursos eram destinados para classe média beneficiando a construção civil, o que impulsionou o surgimento das moradias informais, pois a urbanização continuou crescendo e uma parcela da população sem amparo considerável do Estado buscou soluções alternativas para suas necessidades.

Em 2003, com a criação do Ministério das Cidades e do Conselho das Cidades, foi estabelecida uma nova estrutura organizacional para a política habitacional, onde o cidadão fazia parte de um modelo democrático de desenvolvimento urbano. Vale salientar, como marcos importantes, o surgimento de uma nova Política Nacional de Habitação, em 2004, e a criação do Plano Nacional de Habitação, em 2008.

Na busca do equacionamento da desigualdade social e da redução do déficit habitacional, em 2009, o governo federal lança o Programa Minha Casa Minha Vida, para o financiamento de moradia digna a classe de renda mais baixa, conforme as diretrizes da Política Nacional de Habitação. Pela sua relevância e abrangência, o PMCMV, é objeto central de estudo desta pesquisa.

---

4 AZEVEDO, Sérgio. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH. Revista de Administração Pública. Rio de Janeiro, vol.22, nº4, out-dez 1988.

5 FERREIRA, Regina Fátima Cordeiro Fonseca. Autogestão e habitação: entre a utopia e o mercado. Tese (doutorado) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2014.

## 2.1 Habitação de interesse social em Jundiaí

Fez-se necessário conhecer os dados econômicos, políticos e sociais do município, bem como compreender o panorama das Habitações de Interesse Social (HIS) no Brasil e seu contexto histórico, para em seguida analisá-las no município de estudo.

Atualmente, a fundamentação teórica está centralizada nesta análise. Posteriormente, será desenvolvido um capítulo sobre esse assunto e junto ao levantamento de dados dos empreendimentos já realizados na cidade e seus diagnósticos, será realizada uma análise para reconhecer e contextualizar, cronologicamente, o atual cenário das HIS em Jundiaí e as influências sofridas pelos diferentes programas habitacionais implantados no município.

## 3 CONCLUSÃO

De acordo com MARICATO (2009), a produção acadêmica ligada às HIS vem contribuindo para o entendimento da precária situação habitacional brasileira. Da mesma forma, essa produção ajuda a compreender a incapacidade do poder público em suprir as necessidades de moradia da população mais pobre e fornece ampla visão sobre a segregação espacial, a desigualdade social e as políticas habitacionais no Brasil.

Temos como resultados preliminares, a contextualização histórica e a exposição, em dados, da atual conjuntura das Habitações de Interesse Social no Brasil.

Foi realizado levantamento de informações sobre o município de Jundiaí, seu contexto político, administrativo, geográfico e social.

Com os dados coletados, foi elaborada uma planilha (Figura 1) com as informações significativas para a presente pesquisa. E, atualmente, esses dados estão sendo processados no software livre de Sistema de Informações Geográficas – QGIS, para posterior elaboração de mapas temáticos.

A seguir, referências sobre a organização dos dados levantados:

Figura 1 – Dados sobre os empreendimentos imobiliários em Jundiá

| Id | NOME  | TIPO | UNIDADES | ANO INICIO | ANO TERM | AGENTE | RENDA | ORIGEM   | TIPO DE AÇÃO |
|----|---|------|----------|------------|----------|--------|-------|--|--------------|
| 1  | JARDIM NOVA CONQUISTA   | 1    | 119      | 1997       | 2005     | 1      | 6     | VL RUI BARBOSA   |              |
| 2  | VILA NOVA REPUBLICA   | 3    | 219      | 1991       | 1999     | 1      | 3     | VL RUI BARBOSA   | 1            |
| 3  | VILA PALMA  | 1    | 40       | 1998       | 2004     | 1      | 6     | VL PALMA   | 2            |
| 4  | FAZENDA GRANDE  | 1    | 2641     | 1998       | 2009     | 2      | 6     | DEMANDA GERAL  |              |
| 5  | QUADRA AA - FAZENDA GRANDE                                    | 1    | 12       | 2004       | 2004     | 3      | 3     | DEMANDA GERAL  |              |
| 6  | CONDOMÍNIO DOS IDOSOS   | 1    | 22       | 2004       | 2008     | 3      | 2     | DEMANDA GERAL  |              |
| 7  | RESIDENCIAL CRAVOS I  | 1    | 364      |            | 2012     | 4      | 5     |  |              |
| 8  | RESIDENCIAL CRAVOS II   | 1    | 135      |            | 2012     | 4      | 5     |  |              |
| 9  | CJ HAB DOM GABRIEL PAULINO BUENO COUTO                        | 1    | 65       | 1980       | 1982     | 3      | 3     | VL MARINGÁ   | 1            |
| 10 | PRQ HABITAR NO BARRIO - JD TAMBOI, PQ GUARANÁ, VL HORTOLÂNDIA | 1    | 8        | 1995       | 1995     | 3      | 5     | DEMANDA GERAL  |              |
| 11 | RUA FRATERNIDADE  | 1    | 11       | 1994       | 2004     | 1      | 3     | VILA ANA 1a etapa  | 1            |
| 12 | JD VITÓRIA DA CONQUISTA (JD ANHANGUERA)                       | 1    | 70       | 1994       | 2004     | 1      | 7     | VILA ANA 2a etapa  | 1            |
| 13 | VILA PEDRA BELA   | 1    | 18       | 1994       | 1996     | 3      | 5     | VL MARINGÁ   | 1            |
| 14 | PQ RESIDENCIAL DAS FLORES I e II                              | 1    | 32       | 1996       | 2005     | 3      | 3     | VL NOVA JUNDIAI/VL COMERCIAL   | 2            |
| 15 | VILA PADRE RENATO   | 1    | 52       | 2001       | 2002     | 3      | 6     | VL PADRE RENATO  |              |
| 16 | JARDIM FEPASA   | 1    | 251      | 1997       | 2000     | 5      | 3     | JD FEPASA  | 1            |
| 17 | JARDIM FEPASA   | 1    | 118      | 1997       | 2000     | 5      | 3     | FEPASA (melhorias)   | 3            |
| 18 | VILA ESPERANÇA  | 1    | 102      | 1997       | 2000     | 6      | 5     | VL ESPERANÇA (1a etapa)  | 2            |
| 19 | CONJ HAB BENEDITO AMARO DA SILVA                              | 2    | 60       | 2003       | 2008     | 7      | 3     | VL ESPERANÇA (2a etapa) e VL ANA (3a etapa)  | 1            |
| 20 | CONJ RESID MARIA DOS ANJOS OLIVEIRA FERRAZ                    | 1    | 97       | 1997       | 2001     | 6      | 3     | VL MARINGÁ   | 1            |
| 21 | PARQUE DA MATA e PARQUE DA SERRA                              | 2    | 590      | 2007       | 2008     | 8      | 8     | DEMANDA GERAL  |              |
| 22 | VILA ANA  | 2    | 36       | 2010       | 2011     | 9      | 4     | VL ANA (4a etapa)  | 1            |
| 23 | PARQUE CENTENÁRIO   | 1    | 33       | 2009       | 2009     | 9      | 3     | PQ CENTENÁRIO  |              |
| 24 | RESIDENCIAL VIDEIRAS  | 2    | 352      | 2011       | 2011     | 4      | 3     | DEMANDA GERAL e JD S. CAMILO   |              |
| 25 | VILA ANA 2a fase obra   | 2    | 144      | 2009       | 2011     | 9      | 4     | VL ANA   | 1            |
| 26 | CONJ HAB VISTA ALEGRE   | 1    | 368      | 2003       | 2008     | 7      | 3     | JD SOROCABANA, JD BANGAL, PQ CENT. GE. VIDEIRAS, VL COP. VL R. BARBOSA, HDSP PRQ. SALON, SV. PARANÁ e SERRA CAV. | 1            |
| 27 | CONJ HAB JOÃO MEZZALIRA JÚNIOR                                | 1    | 735      | 2003       | 2006     | 7      | 5     | DEMANDA GERAL e JD SOROCABANA  | 1            |
| 28 | JARDIM SALES  | 1    | 104      | 1986       | 1988     | 7      | 3     | SANTOS DUMONT  | 1            |
| 29 | MORADA DAS VINHAS   | 2    | 2656     | 1988       | 1996     | 7      | 6     | DEMANDA GERAL  |              |
| 30 | CONJ HAB VILA CIDADANIA (1a fase)                             | 1    | 113      | 1991       | 2007     | 7      | 5     | ASS DOS SEM CASA DE JUNDIAI  |              |
| 31 | CJ HAB VILA CIDADANIA (2a fase - Vl Rui Barbosa)              | 2    | 56       | 2009       | 2012     | 7      | 5     | ASS DOS SEM CASA DE JUNDIAI  |              |
| 32 | VILA DIGNIDADE  | 1    | 16       |            | 2014     | 7      |       | CADASTRO DE IDOSOS (SEM-ABS)   |              |
| 33 | RESIDENCIAL TUPY I, II e III                                  | 2    | 600      | 2011       | 2012     | 10     | 9     | ANT HDSP PRQIATRICO, B. DO PARANÁ e JD TAMBOI  | 1            |
| 34 | PARQUE RESIDENCIAL JUNDIAI II                                 | 1    | 165      | 2008       | 2012     | 10     | 8     | CADASTRO FUMAS (SMH)   |              |
| 35 | INOCOOP - JARDIM TULIPAS                                      | 1    | 288      | 2009       | 2009     | 10     | 8     | CADASTRO FUMAS (SMH)   |              |
| 36 | CONJ HAB ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA VILA RUI BARBOSA          | 1    | 119      | 2008       |          |        |       | VILA RUI BARBOSA   |              |
| 37 | FLORES DO PARAÍSO   | 3    | 13       | 2011       |          | 10     | 8     | CADASTRO FUMAS (SMH)   |              |
| 38 | BELLA COLÔNIA   | 2    | 8        | 2011       | 2012     | 10     | 8     | CADASTRO FUMAS (SMH)   |              |
| 39 | SANTA GEOVANNA  | 2    | 314      | 2012       |          | 10     | 8     | CADASTRO FUMAS (SMH)   |              |
| 40 | RESIDENCIAL GENOVA E ROMA                                     | 2    | 400      | 2016       | 2016     |        |       | JARDIM SÃO CAMILO  | 1            |
| 41 | RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE                                    | 2    | 626      | 2014       | 2016     | 4      | 9     | JD NOVO HORIZONTE  | 1            |

Fonte: O autor

Figura 2 – Tipos de habitação

|   | TIPO  |
|---|-------|
| 1 | Casas |
| 2 | Aptos |
| 3 | Lotes |

Fonte: O autor

Figura 3 – Renda

|   | RENDA            |
|---|------------------|
| 1 | até 1 s.m.       |
| 2 | até 2 s.m.       |
| 3 | até 3 s.m.       |
| 4 | até 4 s.m.       |
| 5 | até 5 s.m.       |
| 6 | até 10 s.m.      |
| 7 | de 1 a 5 s.m.    |
| 8 | de 3 a 10 s.m.   |
| 9 | até R\$ 1.600,00 |

Fonte: O autor

Figura 4 – Agentes/recursos

|    | AGENTE   |
|----|--|
| 1  | PMJ (FUMAS) + associação de moradores          |
| 2  | FUMAS + CAIXA Programa Imóvel na Planta        |
| 3  | FUMAS  |
| 4  | FUMAS + CAIXA PMCMV                            |
| 5  | FUMAS + PROGRAMA HABITAR BRASIL                |
| 6  | FUMAS + PRÓ-MORADIA                            |
| 7  | FUMAS + CDHU                                   |
| 8  | CAIXA + PAR (Prog de Arrendamento Residencial) |
| 9  | FUMAS + FNHIS                                  |
| 10 | SETOR PRIVADO com recursos do PMCMV + FUMAS    |

Fonte: O autor

Figura 5 – Tipo de ação urbana

|   | TIPO DE AÇÃO                |
|---|-----------------------------|
| 1 | Reassentamento              |
| 2 | Remanejamento (recolocação) |
| 3 | urbanização simples         |

Fonte: O autor

## REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Sérgio. **Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH**. Revista de Administração Pública. Rio de Janeiro, vol.22, nº4, out-dez 1988.

#BONDUKI, Nabil. **Os pioneiros da habitação social no Brasil: volume 1**. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp: Editora Sesc, 2014.

DEBIAZI, Pedro Renan. **Mapeamento do ambiente térmico e suas relações com os parâmetros do entorno urbano**. Dissertação de mestrado. UFSCar, 2016.

FERREIRA, Regina Fátima Cordeiro Fonseca. **Autogestão e habitação: entre a utopia e o mercado**. Tese (doutorado) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2014.

MARICATO, Ermínia. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos MetrÓpole**. São Paulo, n. 21, pp. 33-52, 1o sem 2009. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/5954/4308>>. Acesso em: 25 abr 2017.

MARICATO, Ermínia. O Estatuto da Cidade Periférica. In: ROSSBACH, A.; CARVALHO, C.S. (Org.). **O Estatuto da cidade: comentado**. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010. pp. 05-22. Disponível em: <<http://www.citiesalliance.org/node/1948>> Acesso em: 25 abr 2017.