

2. HABITAÇÃO

Prevista na Lei Orgânica e em diversas leis municipais desde a Lei Complementar 114 de 1994 (que já dispunha sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS), no PDDI- de 1995, em leis parcelamento, uso e ocupação do solo, no Código de Obras e em leis específicas, a Política Habitacional do Município de São José dos Campos tem como objetivo diminuir o déficit habitacional estimado, atendendo em ordem de prioridade aos munícipes em piores condições sociais, dentro de critérios pré-estabelecidos.

Com a promulgação do Plano Diretor do Município em 17 de novembro de 2006, a Política Habitacional municipal nos últimos 10 anos vem se desenvolvendo em consonância com as diretrizes, os programas e projetos expressos no referido documento.

2.1. Antecedentes

Em 1997 foi definida a Política Habitacional do Município que estabeleceu as seguintes prioridades:

- Famílias com renda entre 0 e 3 salários: serão atendidas diretamente pelo Município, que deverá buscar parcerias através do Governo Federal, Governo do Estado, Bancos Internacionais e Caixa Econômica Federal.
- Famílias com renda entre 3 e 6 salários: compõem uma faixa que ainda necessita intervenção do poder público no sentido de baratear o custo das moradias para que o acesso seja facilitado.
- Famílias cuja renda variam de 6 a 10 salários: pertencem a um grupo que já pode buscar linhas de financiamento através de bancos públicos, bancos privados e de construtoras. Neste caso, o Poder Público deverá fazer constantes esforços no sentido de simplificar legislações, diminuir encargos e burocracias para estimular a iniciativa privada a construir habitações destinadas a essa camada da população.

2.2. Favelas e núcleos de sub-habitações

Como prioridade, foram definidas ações para as áreas de favela que incluíram o levantamento cadastral de todos os núcleos para se obter avaliação real do problema e o congelamento desses núcleos, com a participação da comunidade, visando desenvolver um programa para cada um deles.

Foram cadastrados 11 núcleos de favelas - Banhado, Santa Cruz I e II, Rhodia, Menino Jesus, Miracema, Salinas, Morro do Regaço, Nova Detroit, Matarazzo, Rua Caparaó, Canteiro da Campóy, alguns muito antigos como a Santa Cruz e a favela do Banhado e núcleos que haviam surgido nos últimos anos como a favela do Regaço ou Nova Tatetuba. Os núcleos cadastrados, congelados e que passaram a ser monitorados foram: Galpão da Campoy; Creche invadida; Salinas; Miracema; Morro do Regaço ou Nova Tatetuba; Interlagos; Santa Cruz I; Nova Detroit; Antonio Aleixo; Praça Natal; Caparaó.

Nos núcleos viviam mais de 1.700 famílias, constituindo uma população de quase 10.000 pessoas e a partir deste levantamento vários programas foram implantados, sendo apresentados a seguir de forma regional.

Atualmente restam ainda dois núcleos de favelas (Banhado e Rhodia).

Em 28 de fevereiro de 2004 houve uma invasão de área particular na região sul de São José dos Campos. A ocupação foi crescendo ao longo dos anos, formando a comunidade denominada “Pinheirinho”. Posteriormente, em 22 de janeiro de 2012, o local foi objeto de desocupação através de ordem judicial, tendo sido cadastradas na ocasião 1.750 famílias.

Trabalhando em conjunto com os governos Federal e Estadual, o Município encaminhou uma solução para essas famílias e, em 22 de dezembro de 2016, foram entregues 1.461 moradias em um empreendimento construído através do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1.

Região Sul

Os núcleos apresentavam condições inadmissíveis de moradia (galpão da Campoy e creche invadida, Antonio Aleixo, Interlagos) ou estavam em área de proteção ambiental (Avenida Salinas) com ordem judicial para desocupação. Para essas áreas foi desenvolvido o Programa Nosso Teto, em parceria com o Governo do Estado, em regime de mutirão, por meio do qual foram construídas 458 unidades.

As unidades foram construídas em áreas próximas aos antigos núcleos, em locais com toda a infraestrutura: água, luz, esgoto, asfalto, saúde e transporte, visando integrar essas famílias à comunidade onde estavam sendo inseridas.

Na continuação do programa de desfavelização, o Município construiu em parceria com o Estado, no Campo dos Alemães, na região Sul, 121 unidades destinadas às famílias que moravam na favela Miracema.

Foram construídas também, no Bairro D.Pedro I, em parceria com o governo do Estado, 342 unidades destinadas às famílias da região Sul cadastradas no Programa Habitacional e com renda inferior a três salários mínimos.

Região Leste

Em parceria com o Governo Federal e o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID - foi desenvolvido o projeto Jardim São José II. Para atender os moradores das favelas Caparaó, Nova Detroit e Morro do Regaço, foram construídas 453 unidades habitacionais, uma escola com quadra poliesportiva, uma Unidade Básica de Saúde, um Centro Comunitário, uma creche, além de toda a infraestrutura de água, luz, esgoto, drenagem e asfalto. A infraestrutura implantada visou atender não só a essas famílias, mas também aquelas do entorno que, por morarem em loteamentos novos ou clandestinos, ainda careciam desses serviços.

No Jardim São José II, como não foi possível o regime de mutirão, pois as pessoas moravam longe da área, a participação da comunidade se deu através de um amplo trabalho social e da comissão de moradores que acompanhou todas as obras e, juntamente com as assistentes sociais, mantinham as famílias informadas sobre o projeto.

No período de pós-ocupação, foi desenvolvido um trabalho multidisciplinar que muito tem contribuído para a fixação dessas famílias em suas novas residências.

Região Centro

A Favela Santa Cruz I foi alvo de um Programa Municipal no qual, com recursos próprios, o Município realizou em uma 1ª etapa a transferência de 64 famílias da Santa Cruz I para a Rua Henrique Dias, sob a forma de Condomínio Vertical. Essa experiência resultou em grandes problemas de adaptação, pois as famílias não estavam acostumadas a dividir espaços comuns. Com base nesta experiência, o Município elaborou o projeto de trabalhos sociais para as fases PRÉ, DURANTE e PÓS OCUPAÇÃO dos empreendimentos nas futuras implantações.

A 2ª etapa do programa consistiu em uma parceria do Município com o Governo do Estado, que resultou na urbanização de 82 residências com toda a infraestrutura e as melhorias habitacionais necessárias.

A 3ª etapa do programa desenvolvido na Favela Santa Cruz I foi realizada em parceria com o Governo Federal e com o Banco Mundial através do PAT – PROSANEAR e contemplou a urbanização do restante do núcleo, assim como a construção de uma grande área de lazer entre os núcleos atendidos na 2ª e 3ª etapas.

Posteriormente, para as famílias de baixo poder aquisitivo oriundas da favela, o Município propôs duas formas de atendimento: uma primeira forma, oferecendo terreno e infraestrutura, com o apoio do Governo do Estado no financiamento do material de construção, e uma segunda forma, em parceria com o Governo Federal, através de programa próprio de financiamento, onde os moradores pagam entre 5% e 7% do salário mínimo após período de carência de 12 meses para que possam adaptar o seu orçamento, reunindo condições para pagar também as contas de água e luz.

Região Sudeste

Famílias com renda inferior a 6 salários, mas que não moram em favela: para estas famílias cujo salário ainda não permitia financiar diretamente sua moradia, em parceria com a Caixa Econômica Federal, o Município construiu o conjunto Jardim São Judas Tadeu, com 400 unidades e toda a infraestrutura necessária.

Distrito de São Francisco Xavier

Em São Francisco Xavier, o Município, também em parceria com o Estado, construiu 21 unidades destinadas às famílias que moravam às margens do Rio do Peixe, em área de risco de inundação e de preservação permanente.

2.3. Período recente

Em 2013, através da Lei 8.927 de 17 de abril, foi criada a Secretaria de Habitação, em alteração à Lei 6.808 de 25 de maio de 2005, passando esta a assumir a atribuição de analisar e aprovar os empreendimentos habitacionais de interesse social (famílias com renda entre 0 a 3 salários mínimos), o que trouxe maior agilidade aos processos. Os projetos que se encontravam em análise desde o ano 2012, e se enquadravam na lei,

passaram a ser analisados pela nova Secretaria, sendo que alguns deles vieram a se viabilizar através do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1. Este programa do Governo Federal conta também com a participação do Governo do Estado por meio de aporte adicional no valor do programa do Governo Federal e atua através da iniciativa privada. A empresa localiza uma área e propõe um empreendimento habitacional que, após aprovado pela municipalidade e também pelo agente financeiro (Caixa ou Banco do Brasil), é executado pela empresa proponente, sendo que o agente financeiro se encarrega de fiscalizar e pagar a construção através de medições mensais, conforme o andamento das obras.

Esse programa viabilizou a implantação de diversos empreendimentos habitacionais no Município.

2.4. Programa habitacional

Em 26 de Julho de 2017 estavam inscritos no Sistema de Controle do Programa Habitacional do Município, como demanda habilitada, 12.300 famílias com renda entre zero e R\$ 1.800,00. Ressalte-se que este número é dinâmico, visto que, conforme a Portaria 412 de 06 de agosto de 2015 do Ministério das Cidades, o cadastro realizado pelo cidadão interessado deve ter duração de dois anos, devendo ser renovado quando vencido este prazo.

Nos últimos anos, como todos os empreendimentos foram executados através do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, os critérios e procedimentos para a classificação dos beneficiários das unidades habitacionais são os determinados pela Portaria 412/2015 e Portaria 163/2016, ambas do Ministério das Cidades e, complementarmente, pelos critérios estabelecidos no Decreto Municipal 16.709 de 11 de novembro de 2015.

São critérios nacionais:

I. Que a família resida em área de risco ou insalubre ou que tenha sido desabrigada, situação comprovada por declaração do Ente Público;

II. Família em que o responsável pela unidade familiar seja mulher, situação comprovada por autodeclaração.

III. Família da qual faça parte pessoa com deficiência, fato comprovado com apresentação de laudo médico.

São critérios municipais:

I. Que a família resida no Município há mais de dez anos.

II. Que a família seja inscrita em programa habitacional há mais de sete anos, (no próximo ano será oito anos e assim sucessivamente).

III. Que a família tenha, no núcleo familiar, filho com idade inferior a dezoito anos na data de inscrição no Programa.

São reservadas 3% das unidades habitacionais em cada empreendimento para atendimento às pessoas com deficiência ou para as famílias das quais a pessoas com deficiência faça parte.

Dentro do programa Minha Casa Minha Vida, a tipologia implantada predominante foi a de edifícios verticais de quatro pavimentos (térreo e mais três) na forma de blocos de apartamentos. Esta configuração se deu em função da grande dificuldade de viabilizar os empreendimentos tendo em vista o alto custo da terra no Município.

Os empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme prevê o programa, possuem trabalho técnico social e apoio para o período de adaptação, o que ocorre, a partir da entrega, pelo prazo de um ano. Durante este período, o empreendimento é administrado por uma empresa terceirizada, contratada com recursos públicos, que faz esse trabalho com a finalidade de minimizar ou eliminar as diferenças e ensinar como proceder para administrar o condomínio no futuro. O trabalho é de fundamental importância e tem como foco as regras de convivência e cuidados na manutenção do bem comum.

A partir do ano de 2013, ocorreu uma alteração na demanda municipal para acesso ao programa. Até o ano de 2012, em consonância com a legislação da época e o programa existente para a produção de unidades habitacionais, a demanda selecionada para sorteio das unidades habitacionais disponíveis era somente a demanda da região onde se produzia as unidades habitacionais. Assim, quando se produzia um empreendimento na região Leste, somente a demanda cadastrada na região Leste era pré-selecionada para o sorteio. Atualmente, a demanda é universal dentro do território do Município, ou seja, independentemente da região na qual é produzido o empreendimento habitacional, os inscritos de todas as regiões participam do sorteio concorrendo de forma igual. Esta alteração ocorreu para que o Município pudesse estar de acordo com a legislação Federal do Programa Minha Casa Minha Vida.

Essa nova regra universalizou e tornou mais democrático o acesso à moradia, porém gerou maior demanda por infraestrutura e equipamentos públicos para o Município, tendo em vista que não se pode prever a região da residência atual das pessoas

contempladas para um determinado empreendimento, podendo ocorrer um aumento pontual dessa demanda nos locais onde os empreendimentos são implantados.

2.5. Projetos habitacionais destinados à demanda geral

Buscando soluções no intuito de atender às necessidades habitacionais para as famílias de baixa renda, o Município viabilizou diversos empreendimentos habitacionais de interesse social, os quais, na grande maioria das vezes, foram realizados em parceria com os governos Federal e Estadual. Na Tabela 2, podemos verificar a forma pela qual foi viabilizado o empreendimento, a região em que foi implantado, quantas unidades foram construídas e em que ano o mesmo foi entregue para os munícipes. Vários deles encontram-se ainda pendentes de regularização e legalização junto à alguns órgãos, inclusive Oficial de Registro de Imóveis, etapa que finalizará os processos, possibilitando a individualização das unidades e a transferência dos imóveis aos respectivos moradores.

Tabela 2 - Empreendimentos dos programas habitacionais municipais (1997-2016)

Empreendimento	Parcerias	Região	Unidades	Entrega
Campo dos Alemães (mutirão)	Prefeitura/CDHU	Sul	458	1997
São Judas	CEF/Prefeitura (viabilidade e demanda)	Sudeste	400	2000
Henrique Dias	Prefeitura	Centro	64	2000
Urbanização - Sta Cruz	Prefeitura	Centro	67	2001
Jardim São José II	Prefeitura/CDHU	Leste	453	2003
Campo dos Alemães (pontas de quadra)	Prefeitura/CDHU	Sul	121	2006
Papa João Paulo II	Prefeitura/CDHU	Sul	342	2006
Itapuã (Res. Ribeira)	Prefeitura/CEF/CDHU	Leste	177	2006
São Francisco Xavier	Prefeitura/CDHU	Norte	21	2006
São José II	Prefeitura/CEF/CDHU	Leste	20	2007
Santa Inês III	Prefeitura/CEF/CDHU	Leste	42	2007
Santa Rosa	CEF/Prefeitura (viabilidade e demanda)	Sudeste	210	2007
Santa Inês II	CEF/Prefeitura (viabilidade e demanda)	Leste	296	2007
Centro	Prefeitura	Centro	8	2007
Urbanização Santa Cruz	Prefeitura/Banco Mundial	Centro	103	2008
Eugênio de Melo	CEF/Prefeitura (viabilidade e demanda)	Leste	310	2008

Empreendimento	Parcerias	Região	Unidades	Entrega
Vila Adriana	CEF/Prefeitura (viabilidade e demanda)	Sudeste	364	2008
Vila Ross "Vila César"	Prefeitura/CDHU	Norte	8	2008
Vila Leila	Prefeitura/CEF	Norte	63	2008
Campo dos Alemães (pontas de quadra)	Prefeitura/CDHU	Sul	14	2009
Luchetti	Prefeitura/CDHU	Centro	55	2009
Boa Vista	Prefeitura/CDHU	Norte	256	2010
Frei Galvão	Prefeitura/CDHU	Leste	416	2010
Santa Inês I (vertical 1+4)	Prefeitura/CDHU	Leste	128	2010
Putim	Prefeitura/CDHU	Sudeste	132	2010
Cajuru / Monterey	CEF/Prefeitura (viabilidade e demanda)	Leste	420	2010
São Gerardo	Prefeitura/CDHU	Notre	110	2010
Interlagos	Prefeitura/CDHU	Sul	524	2011
Tom Jobim	Prefeitura/CDHU	Sudeste	573	2015
Jaguari	Prefeitura/CDHU	Norte	744	2015
Colônia Paraiso I	Prefeitura/CDHU	Sul	244	2015
Colônia Paraiso II	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Sul	284	2015
Alto da Ponte	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Norte	300	2015
Campos de São José	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Leste	144	2015
Colinas I	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Leste	200	2015
Colinas II	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Leste	200	2015
Jardim Brasília	Prefeitura	Leste	34	2015
Bom Retiro II	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Leste	198	2016
Cajurú I	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Leste	288	2016
Cajurú III	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Leste	288	2016
Pinheirinho dos Palmares II	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Sudeste	1461	2016

Fonte: Secretaria de Gestão Habitacional e Obras - PMSCJ

Estão ainda em construção os seguintes empreendimentos habitacionais de interesse social através do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1:

Tabela 3- Empreendimentos habitacionais em execução

Empreendimento	Parcerias	Região	Unidades	Início das Obras
Mirante do Limoeiro I	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Oeste	288	2014
Mirante do Limoeiro II	CEF (MCMV) / Prefeitura (viabilidade e demanda)	Oeste	300	2014

Fonte: Secretaria de Gestão Habitacional e Obras - PMSCJ

Considerando-se apenas o período de vigência do PDDI 2006, verifica-se que os empreendimentos habitacionais de interesse social, Figura 18 foram realizados em todas as regiões, somando 7.744 unidades. Com doze conjuntos implantados ou em implantação, a região Leste recebeu o maior número de projetos, porém, o maior número de unidades habitacionais foi ofertado na região Sudeste: 2.166 unidades em apenas três empreendimentos (Tabela 4), sendo que 1.461 unidades foram destinadas aos antigos ocupantes da área denominada “Pinheirinho”, localizada na região Sul.

A Tabela 4 apresenta a localização desses empreendimentos.

Tabela 4 - Número de empreendimentos de interesse social e unidades habitacionais segundo região

Região	Nº de empreendimentos	Nº de unidades
Centro	3	166
Leste	12	2.135
Sudeste	3	2.166
Sul	5	1.187
Oeste	2	588
Norte	6	1.481
São Francisco Xavier	1	21

Fonte: Secretaria de Gestão Habitacional e Obras - PMSCJ

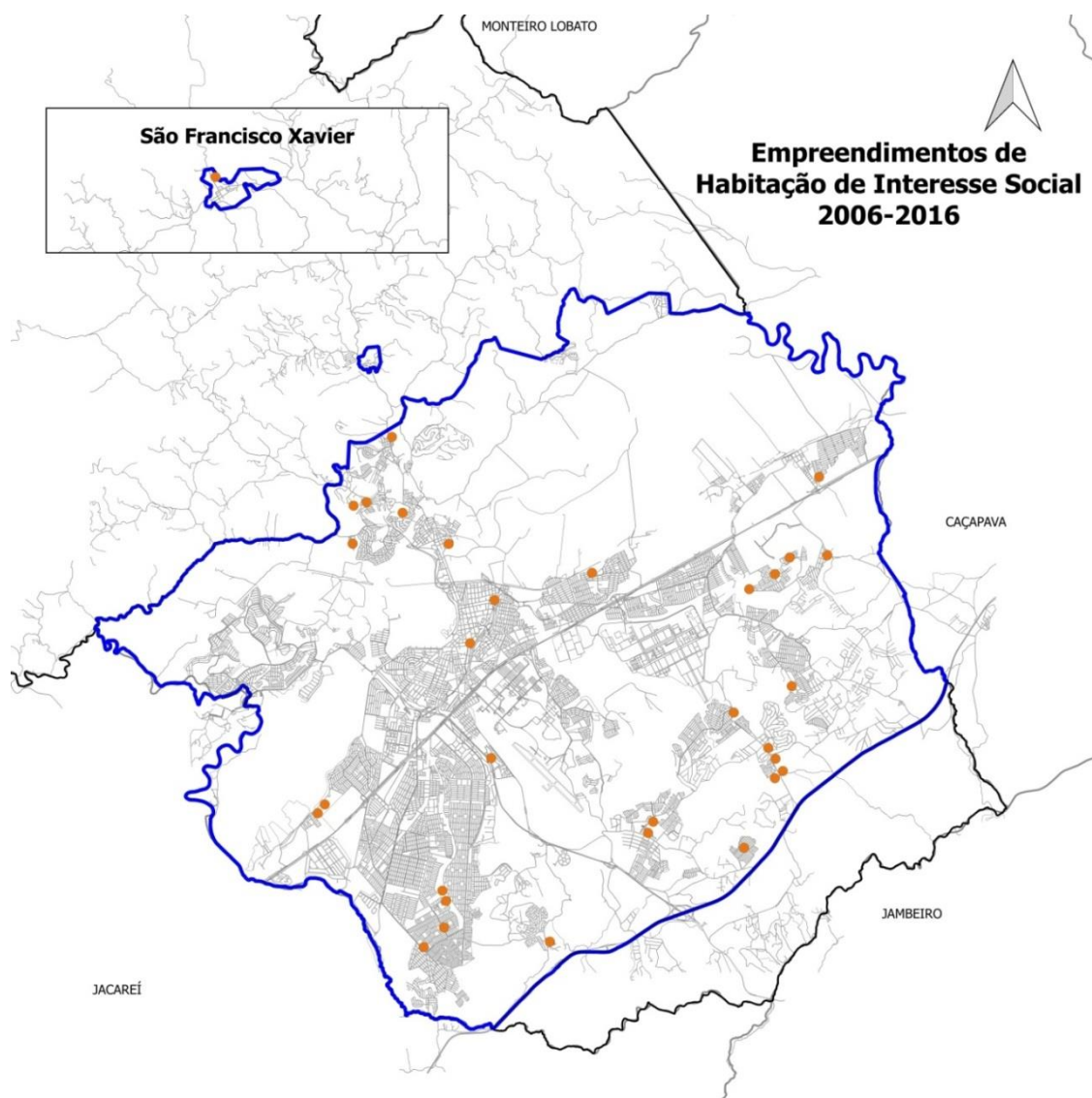


Figura 18 - Empreendimentos de habitação de interesse social - 2006-2016

Fonte: Secretaria de Gestão Habitacional e Obras - PMSCJ

2.6. Outros projetos em andamento

Compra assistida

O Município aprovou a Lei 9.258 de 05 de maio de 2015 que institui o programa municipal de compra assistida. Este programa consiste na compra de moradia para as famílias do Jardim Nova Esperança e da Concha do Banhado a serem reassentadas devido à implantação do Parque Municipal do Banhado e das obras de construção da Via Expressa do Banhado, gerando mais uma opção de acesso à moradia para estes moradores.

Áreas de risco

Um desafio encontrado pelo Município quanto à questão habitacional são as moradias em áreas de risco, principalmente deslizamento, soterramento e inundação. Atualmente, nos casos em que a defensoria pública impõe a obrigação da municipalidade de remover famílias em situação de risco e prover moradia para a família removida, ou ainda em casos de risco extremo em que o Município necessita fazer a retirada imediata, o atendimento às famílias é feito dentro dos programas habitacionais existentes ou pelo auxílio moradia, criado pela Lei 8.558, de 20 de dezembro de 2011, que consiste na concessão de benefício eventual com o objetivo de atender às necessidades de pessoas físicas advindas de situações de vulnerabilidade temporária.

Banco de terras

O Município vem analisando algumas áreas com a intenção de ativar o Banco de Terras, necessário à continuação do Programa Habitacional, conforme recomendado pelos Planos Diretores de 1995 e 2006, considerando que o Município pode viabilizar empreendimento habitacional com recursos próprios e tendo em vista também que alguns programas habitacionais, principalmente aqueles relacionados ao Governo do Estado (CDHU), exigem a doação da área por parte do Município como contrapartida para convênios de empreendimentos habitacionais.

O Banco de Terras também se faz necessário para atendimento à demanda municipal de interesse social quando ocorre a impossibilidade de enquadramento de alguns munícipes, por motivos diversos, em programas habitacionais com regras específicas dos Governos Federal e Estadual.

Planta Popular

Para os munícipes de baixa renda que possuem seu lote, mas que por conta própria não teriam acesso a projeto de engenharia e arquitetura para a construção de sua moradia, é assegurado esse direito por meio do “Programa de Plantas Populares”, regulamentado nos artigos 115 ao 119 da Lei 267/2003. O Município, por meio de convênio com a Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos, paga ao profissional responsável para elaborar projeto e acompanhar a obra nos casos em que os beneficiários se enquadram na legislação citada, inclusive quanto à renda permitida, que é de até seis salários mínimos.

2.7. Fundo municipal de habitação

Em 30 de dezembro de 2009, foi criado, através da Lei 8.036, o Fundo Municipal de Habitação - FMH, destinado a propiciar o apoio e o suporte financeiro necessários à consecução da política habitacional de interesse social no Município, priorizando a população de baixa renda.

Constituem receitas do FMH: dotações orçamentárias próprias consignadas anualmente no orçamento do Município e destinadas à implementação e elaboração de programas habitacionais de interesse social, rendas provenientes das aplicações de seus recursos no mercado financeiro, prestações e restituições decorrentes de empréstimos, financiamentos e outros contratos, inclusive as importâncias provenientes de cobranças judiciais, auxílios, subvenções, contribuições e transferências dentre outros, bem como as receitas resultantes de convênios e ajustes, destinados ao Fundo, doações de pessoas físicas ou jurídicas, públicas ou privadas e de organismos nacionais ou internacionais, recursos captados junto a fontes externas ao Município, governamentais ou não, além de quaisquer outros recursos, rendas ou preços públicos que lhe sejam destinados.

O Fundo Municipal de Habitação representa hoje importante fonte de recursos do Município para a aquisição de terrenos para o Banco de Terras.

2.8. Diagnóstico dos Últimos Anos

A Secretaria de Habitação foi criada como secretaria autônoma, desmembrada da Secretaria de Obras, pela Lei 6.808 de maio de 2005, com a atribuição de gerir a política pública habitacional do Município. Em abril de 2013, por meio da Lei 8.927, a Secretaria expandiu suas atribuições, passando a emitir diretrizes para parcelamento do solo, analisar e aprovar parcelamento do solo, analisar e aprovar projetos de edificações, fiscalizar e conceder habite-se de empreendimentos e programas habitacionais públicos e privados destinados à população com renda familiar até três salários mínimos.

Esta alteração, além de trazer mais agilidade aos processos, possibilitou a realização de muitos empreendimentos que, em outra condição, dificilmente teriam sido executados. Isto se deve às gestões conduzidas pela Secretaria, seja com outras áreas da administração municipal, seja com outras instituições, como a Cestesb, o Igc, o Inbra, o Registro de Imóveis e os agentes financeiros que operam os programas Federais vigentes (Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil).

A grande dificuldade para a viabilidade dos empreendimentos foi encontrar áreas onde fosse possível viabilizá-los financeiramente. Este aspecto foi decisivo na escolha das tipologias predominantemente implantadas, tendo sido praticamente eliminadas outras tipologias em detrimento da tipologia vertical em forma de blocos de apartamentos em função do maior aproveitamento da área.

O entendimento da Secretaria, porém, é que a melhor tipologia para empreendimentos de interesse social é a casa térrea em lote individual no empreendimento em forma de loteamento. A tipologia *casa em lote individual* possui algumas particularidades que viabilizam mais facilmente a convivência em comunidade, já que não é necessária muita organização social por parte dos ocupantes para que o empreendimento tenha sucesso. Já a tipologia *apartamento*, que se instala na forma de condomínio, além do custo financeiro adicional devido à taxa para as despesas com segurança, manutenção corretiva e preventiva e limpeza, ainda apresenta uma interação mais intensa entre os moradores, pois existem muitas áreas comuns internas e compartilhamento de infraestrutura como energia elétrica dos equipamentos e reservatório de água, situações com grande potencial para gerar conflitos. Outra vantagem da casa é a possibilidade que o morador tem de aproveitar a própria fachada do imóvel para divulgar, quando é o caso, trabalhos manuais e artesanais, podendo com isso auxiliar na renda familiar.

Em fevereiro de 2017, com a reforma administrativa introduzida pela LC 9.495, a Secretaria de Habitação foi extinta e os departamentos de Habitação e Desenvolvimento Comunitário passaram a integrar a nova Secretaria de Gestão Habitacional e Obras.

2.9. Dificuldades para a aprovação dos empreendimentos habitacionais

Há uma grande dificuldade para aprovação dos empreendimentos habitacionais por conta da documentação de propriedade dos imóveis em questão. Isto ocorreu de forma sistêmica em todos os processos de alvará de construção para os empreendimentos de interesse social através do Programa Minha Casa Minha Vida, tendo sido detectado pela Secretaria que a dificuldade se deve em parte a erros nos documentos de propriedade, ou seja, a matrícula do imóvel continha alguns erros em sua descrição.

Ao investigarmos os motivos pelos quais estes documentos não estavam retificados e corretos, chegou-se à conclusão que, para retificar uma área que se localiza no perímetro urbano, mas que ainda não foi cadastrada como tal, é necessário o cadastramento da mesma como área urbana junto à municipalidade. Ocorre, porém, que este cadastramento, conforme a legislação atual, gera a tributação do IPTU do ano vigente e dos cinco anos retroativos à data do cadastramento. Constata-se que, apesar do fato da retroação para tributação de IPTU gerar uma previsão de maior arrecadação, em regra tem provocado justamente o efeito contrário, ou seja, tem intimidado os proprietários das áreas, que relutam em cadastrá-las como áreas urbanas.

Estima-se assim que, mesmo que estas áreas não viessem diretamente para os empreendimentos habitacionais de interesse social, a não tributação dos cinco anos retroativos poderia beneficiar o Município pelo aumento no estoque de áreas legalizadas, gerando eventualmente maior oferta de lotes nas diversas faixas de renda.

2.10. Déficit habitacional em São José dos Campos segundo a Fundação João Pinheiro

O Município de São José dos Campos possui um Sistema de Controle do seu Programa Habitacional no qual ocorrem as inscrições das demandas, atualização das inscrições realizadas e controle e hierarquização dos dados colhidos. Com isso, o Município consegue avaliar os dados colhidos no próprio Município, além de possuir informações sempre atualizadas, pois, de acordo com a legislação municipal, todo cadastro

com mais de dois anos que não tenha sido atualizado é automaticamente desativado, vindo a ser reativado apenas quando da atualização do mesmo pelo interessado. Essa característica faz com que o número de inscrições cadastradas – o déficit habitacional registrado no sistema - seja sempre atual e dinâmico.

Por outro lado, o Governo Federal utiliza atualmente os dados da Fundação João Pinheiro para avaliação do déficit habitacional dos municípios.

A metodologia da Fundação João Pinheiro, considerada referência entre os estudiosos do problema habitacional, tem sido sempre aprimorada, com a preocupação de retratar cada vez mais fielmente a situação habitacional do Brasil.

O conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente a deficiências do estoque de moradias. Abrange aquelas moradias sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física e que por isso devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa categoria a moradia em imóveis e locais improvisados.

O déficit habitacional calculado pela Fundação João Pinheiro para São José dos Campos era de 21.910 domicílios em 2010. A distribuição, conforme as faixas de renda das famílias, era a seguinte:

Tabela 5 - Distribuição das famílias conforme faixas de renda

Faixa de renda	Déficit
Sem rendimento	506
0 a 3 salários mínimos	11.801
3 a 6 salários mínimos	3.206
6 a 10 salários mínimos	4.367
Mais de 10 salários mínimos	2.029

Fonte: Fundação João Pinheiro - FJP

Mais da metade do déficit se encontrava, portanto, entre as famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos.

O déficit pode ser decomposto conforme os fatores componentes, a saber: domicílios precários, famílias conviventes, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo em imóveis alugados.

Os componentes do déficit habitacional em São José dos Campos apontados segundo os critérios da Fundação João Pinheiro foram:

Tabela 6 - Componentes do déficit habitacional

Componente	Déficit
Coabitação familiar	10.285
Ônus excessivo com aluguel	8.715
Adensamento excessivo de domicílios alugados	2.007
Domicílios precários	903

Fonte: Fundação João Pinheiro - FJP

A coabitação familiar é o componente principal do déficit em São José dos Campos, e responde por 10.285 domicílios. Este componente identifica as famílias que convivem em um mesmo domicílio (algumas vezes declarando domicílios de cômodos – caso de cortiços, por exemplo), mas desejam constituir domicílio próprio. O número elevado de famílias conviventes indica a dificuldade no estabelecimento de domicílio próprio. A informação é em parte estimada pela Fundação João Pinheiro, pois no nível dos dados censitários - utilizados na metodologia - não é possível identificar o desejo de constituição de domicílio da parte das famílias conviventes.

A seguir, aparece o componente do ônus excessivo com aluguel, que indica famílias com até 3 salários mínimos de renda e que despendem desse montante mais de 30% com o aluguel. Em São José dos Campos havia, em 2010, déficit de 8.715 domicílios neste componente.

Quanto ao adensamento excessivo de domicílios alugados, que é a situação em que o imóvel alugado apresenta uma média de mais de 3 moradores por dormitório, foi calculado o déficit de 2.007 domicílios.

Os domicílios precários compunham um total de 903 domicílios no déficit calculado para 2010. Esta categoria abrange domicílios improvisados, ou seja, imóveis ou estruturas sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa: imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, entre outros.