

Tipos de programas habitacionais da CDHU: um levantamento em uma região do estado de São Paulo

Letícia Fernandes¹; Ana Claudia Giannini Borges²

1 INTRODUÇÃO

A CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - empresa de natureza pública, vinculada à Secretaria da Habitação, é um dos principais agentes a promover moradia popular no Brasil (CDHU, 2022a), tendo 90% de sua capacidade de produção habitacional destinada para famílias de baixa renda.

A produção habitacional da Companhia está atrelada a programas que foram sendo criados conforme o tipo de demanda ao longo de sua trajetória que se iniciou em 1949 como Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP). Esses programas, por dependerem da demanda, se constituem com projetos de acordo com o perfil de cada município.

É importante considerar que este resumo trata dos programas executados pela CDHU com ênfase em uma região do estado de São Paulo e, com isso, registrar os feitos relevantes da Companhia que se vê permitida de extinção conforme a Lei n° 17.293/2020, originada do Projeto de Lei n° 529/2020 apresentado pelo governador João Doria. (SÃO PAULO, 2020).

2 OBJETIVOS

O objetivo que abraça o presente resumo é o de identificar os programas executados pela CDHU e sua evolução em uma região do estado de São Paulo.

3 MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia empregada é composta por uma pesquisa descritiva, de natureza igualmente descritiva, com abordagem qualitativa e que possui como método a pesquisa

¹ Graduanda em Administração pela UNESP Jaboticabal, leticiafernandes764@gmail.com

² Docente na Pós-Graduação em Geografia do IGCE, Rio Claro -SP e na FCAV, Jaboticabal-SP da Universidade Estadual Paulista - UNESP - Brasil. ana.giannini@unesp.br

bibliográfica. A base de dados é de fonte primária disponibilizada mediante solicitação para um dos colaboradores da Gerência Regional abordada e, também, complementada por fonte secundária. Os dados contemplam o período de 1964 a 2016, conforme a fonte disponibilizada “CDHU: 50 anos Promovendo a Habitação Social no estado de São Paulo”. Trata-se de um livro cuja disponibilidade atual é de e-book, todavia, o acesso foi por cópia física.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Inicialmente, foi feito um filtro entre as unidades habitacionais entregues e seus respectivos projetos e programas, dentro da região de estudo delimitada e respeitando até o ano de 2016, conforme expresso na metodologia.

Discorrendo sobre os programas, o Programa Caixa Econômica ESP (CEE) se inicia a partir de 1964 e teve vigência durante a trajetória da Companhia enquanto intitulada como Caixa Estadual de Casas Populares (CECAP). Esse programa e seus projetos se viabilizaram a partir da Caixa Econômica do estado de São Paulo (CEESP) que foi um agente promotor do BNH (Banco Nacional da Habitação) e permitiu a construção de empreendimentos de casas térreas geminadas, com um ou dois dormitórios. A produção total na região objeto de estudo foi de 964 unidades habitacionais, de 1967 a 1978.

De 1979 a 1984, a Companhia, ainda como CECAP, atuou também no Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), que disponibilizou 4.361 unidade para a região. Tinha como objetivo atender famílias com rendimentos entre 1 e 5 salários mínimos em cidades com mais de 50 mil habitantes. Os projetos eram de cunho econômico e priorizavam também as áreas metropolitanas.

O terceiro é o Programa Municipal de Habitação (PMH) que surge no período de transição de CECAP para Companhia de Desenvolvimento do Estado de São Paulo (CODESPAULO) e tem seu próprio nome indicando a parceria firmada entre a Companhia e municípios. É importante considerar que a Companhia fornece o projeto e recurso financeiro e os municípios são responsáveis por doar área para a instalação do projeto, bem como conceder infraestrutura, equipamentos e recursos humanos. Royer (2002) explicita que essas parcerias são um meio de dispor recursos para a habitação e, com isso, minimizar o déficit habitacional. Nesse caso, foram entregues 548 unidades de 1986 a 1988.

Já sob a denominação de Companhia de Desenvolvimento Habitacional do estado de São Paulo (CDH), tem-se o programa Secretaria da Habitação 2 (SH2) que teve a doação de

áreas por parte dos municípios e o objetivo de acolher o maior número de cidades do interior, com projetos de baixo custo e obras em grande escala. Entre 1987 e 1988, foram construídas 2.260 unidades habitacionais na região objeto.

Em seguida, surge o programa SH3 que abrange tanto a Região Metropolitana quanto o interior do estado e que na região objeto construiu 13.485 unidades. As ações no interior estiveram voltadas para contratos com prefeituras parceiras e que visassem propostas sociais para atender a demanda da população. Esse programa permitiu a capacitação dos funcionários locais da Companhia e, com isso, concretizar sua estrutura no interior do estado.

Em 1993, foi criado o programa SH4, com a Companhia já sendo denominada CDHU. Conforme Royer (2002), previa a contratação de 45 mil moradias que serviria para o Plano Estadual de Habitação do período 1991/1994 e para dar continuidade às obras do Programa SH3. No programa SH4, foram entregues 5.527 unidades. Ressalta-se que esse programa permanece até 2021, visto que com coleta de dados primários identificou-se mais 1.675 unidade habitacionais entregues de 2016 a 2021.

O Programa Sonho Meu fez algumas unidades na modalidade de mutirão e por intermédio do programa Habiteto. (SÃO PAULO, 2000) Se efetivou com parceria, sendo a prefeitura responsável pela doação de terrenos, a CDHU pela coordenação das obras e cesta de materiais cedidos às famílias para a construção em mutirão. Foram construídas 1.891 unidades por Empreitada Global entre 1996 e 2003.

Posteriormente, tem início o programa Chamamento Empresarial que entregou 2.714 unidades, entre 1996 e 1998. Esse programa, de acordo com Royer (2002), teve como base a contratação de um empreendimento que fosse completo, ou seja, entrega de unidades prontas, sendo realizado em parceria público-privada com produção em escala.

O Programa Atuação em Favelas e Áreas de Risco (PFLAR) permitiu que famílias saíssem de uma situação de vulnerabilidade social e abandonassem residência indigna em áreas de risco. O período de execução do programa contou com projetos de intervenção que já estivessem em andamento ou que precisassem ser iniciados em um dado assentamento precário. Para esse programa foram entregues 13 unidades habitacionais na região no ano de 2005.

O Programa Autoconstrução (PLAC) teve início em 2003 e continuou com o modelo da cesta de materiais e construção junto ao Programa Habiteto. As famílias foram previamente sorteadas e envolveu tanto o Estado, por intermédio da supervisão da CDHU, quanto as prefeituras com a concessão de área e infraestrutura, e a participação direta das famílias outrora sorteadas. As entregas compreenderam 1.568 unidades de 2003 a 2006.

Em seguida, tem-se Programa Núcleo Habitacional por Empreitada (PLNHE) cujo objetivo era o de conceder moradias por meio de empreitadas. No interior do estado, a CDHU valeu-se da parceria com municípios para ter os terrenos viabilizados e a Companhia ficou responsável por inscrever as famílias, promover os sorteios públicos e comercializar as unidades habitacionais que, na região, somaram 1.397 unidades de 2003 a 2005.

O Programa Reassentamento Habitacional (RH) teve como objetivo atender famílias que estão em áreas de risco ou em áreas que abrigam obras públicas (CDHU, 2022b) que, na região objeto, totalizou 1.808 unidades entregues. O atendimento compreendia a oferta de crédito e a produção de habitação de maneira isolada ou em algum conjunto habitacional, observando a infraestrutura do local.

O Programa Vila Dignidade que tem como objetivo promover habitação específica para idosos de caráter não onerosa (CDHU, 2022c), somou 42 unidades entregues na região nos anos de 2011 e 2014. Encerrando os programas que abrangem a região objeto de estudo, tem-se o Programa Parceria com Municípios (PPM) que é uma parceria extrínseca entre o Estado e os municípios a fim de conceder às famílias de baixa renda uma chance de adquirir sua residência e que entregou 8.875 unidades de 2008 a 2015. O programa também conta com a doação de terrenos com infraestrutura por parte da prefeitura, bem como equipamentos urbanos necessários como comércio, transporte e estrutura coletiva (creches e escolas, por exemplo).

No total foram 15 programas e 47.128 moradias entregues, o que de certa forma contribuíram para minorar a inadequação e o déficit habitacional na região objeto e, com isso atender a Constituição Federal que prevê a moradia como um direito essencial do cidadão em seu artigo 6º. (BRASIL, 1988) Assim, a Lei nº 17.293/2020 deve ser considerada inadequada e, portanto, inconstitucional, além de ignorar o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) que regulamenta os artigos 182 e 183 da referida Constituição que tratam da função social da cidade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Analisando os mencionados programas da CDHU, é notório como a Companhia encontra diferentes formas de atender às demandas habitacionais. Ademais, não constrói apenas casas ou apartamentos, visto que ao atender a demanda social possibilita garantir uma condição de vida mais digna às famílias de baixa renda.

É importante destacar a relevância da política habitacional, o que se comprova com 47.128 unidades entregues na região objeto, no entanto essa política carece de diálogo com

outros políticas a fim de que se torne uma atuação mais completa pelo Estado, não se restringindo apenas a construção de moradias, mas que também garanta a longevidade da família naquele ambiente. Todavia essa falta, não justifica a extinção da CDHU no estado de São Paulo.

REFERÊNCIAS

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. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 27 mar. 2022.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Constituição da República Federativa do Brasil. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 8 mar. 2022.

CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo. **Livros, Cartilhas e Regulamentos**. 2022a. Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/publicacoes/livros>>. Acesso em: 25 mar. 2022

CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo. **Reassentamento Habitacional**. 2022b. Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/programas-habitacionais/requalificacao-habitacional-e-urbana/reassentamento-habitacional>>. Acesso em: 24 mar. 2022.

CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo. **Programa Vila Dignidade**. 2022c. Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/perguntas-frequentes/programa-vila-dignidade>>. Acesso em: 25 mar. 2022.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Política Habitacional no Estado de São Paulo**: Estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, CDHU. 2002. 224 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – FAO/USP, São Paulo, 2002.

SÃO PAULO. **Lei nº 17.293 de 15 de outubro de 2020**. Estabelece medidas voltadas ao ajuste fiscal e ao equilíbrio das contas públicas e dá providências correlatas. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2020/lei-17293-15.10.2020.html>>. Acesso em: 25 mar. 2022

SÃO PAULO. **Programa Sonho Meu está com inscrições abertas para o sorteio de mais moradias populares no Interior**. Disponível em: <<https://www.saopaulo.sp.gov.br/ultimas-noticias/programa-sonho-meu-esta-com-inscricoes-abertas-para-o-sorteio-de-mais-moradias-populares-no-interior/>>. Acesso em: 24 mar. 2022.