**A TRAJETÓRIA DA COHAB EM SANTA CATARINA: DA CRIAÇÃO À EXTINÇÃO**

Angélica Medeiros de Costa Serafim; UNESC; ecv.angelica@gmail.com

Alcides Goularti Filho; UNESC; agf@unesc.net

Área Temática: História Econômica e Social e História do Pensamento

**RESUMO**

A Companhia de Habitação (COHAB) foi criada no Brasil para enfrentar o crescente déficit habitacional impulsionado pelo intenso processo de urbanização no século XX. Em Santa Catarina, a COHAB/SC surgiu como um mecanismo essencial para a promoção da moradia popular, especialmente em cidades como Joinville, onde a demanda por habitação aumentou devido à industrialização e migração interna. A criação das COHABs ocorreu dentro do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), coordenado pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) na década de 1970. Essas companhias estaduais atuaram na construção de conjuntos habitacionais, regularização fundiária e reabilitação urbana, proporcionando melhorias significativas na infraestrutura básica das cidades catarinenses. A COHAB/SC, fundada em 1965, firmou parcerias com prefeituras municipais e, ao longo de cinco décadas, beneficiou mais de 66,3 mil famílias em todo o estado. Além da construção de moradias, seus projetos incluíram melhorias urbanas e serviços essenciais, contribuindo para a inclusão social e o desenvolvimento regional. Em Joinville, a companhia teve destaque na implementação de projetos habitacionais, consolidando a cidade como um modelo de atuação do programa. Entretanto, a COHAB enfrentou desafios significativos, como a crise econômica dos anos 1980 e a extinção do BNH em 1986, que reduziram investimentos no setor. A partir dos anos 1990, mudanças nas diretrizes políticas e dificuldades financeiras levaram ao enfraquecimento das COHABs. Programas como o "Minha Casa, Minha Vida" substituíram progressivamente esse modelo, e a COHAB/SC foi extinta, com suas funções redistribuídas para outras instâncias governamentais. Apesar de sua extinção, a COHAB deixou um legado importante na habitação popular, demonstrando a necessidade de políticas habitacionais adaptáveis e sustentáveis para enfrentar os desafios urbanos do Brasil.

**Palavras-chave:** COHAB; Santa Catarina; Habitação.

**1 INTRODUÇÃO**

No final do século XX, o Brasil vivenciou um intenso processo de urbanização, que, por sua vez, impôs desafios significativos ao poder público, sobretudo no que tange ao déficit habitacional. Esse fenômeno ocorreu, sobretudo, entre as décadas de 1950 e 1980, quando a industrialização e a modernização do setor agrícola deslocaram milhões de pessoas em busca de melhores condições de vida, empregos e acesso a serviços urbanos.

No entanto, esse crescimento não foi acompanhado por um planejamento adequado, resultando em um déficit habitacional crescente. O aumento da população urbana gerou uma demanda expressiva por moradia, que não pôde ser suprida pelas políticas públicas da época. Como consequência, muitas famílias acabaram residindo em áreas irregulares, favelas e ocupações informais, sem acesso a infraestrutura básica, como saneamento, eletricidade e transporte público.

Em resposta a essa demanda, diversas iniciativas foram lançadas para promover o acesso à moradia digna. Dentre elas, a criação da Companhia de Habitação – COHAB – emergiu como um marco no desenvolvimento de políticas públicas habitacionais, especialmente no estado de Santa Catarina.

Fundada num contexto de crescimento acelerado e intensificação da migração para os grandes centros urbanos, a COHAB foi concebida para planejar, financiar e executar projetos habitacionais voltados às famílias de baixa renda. A atuação do programa não se restringiu apenas à construção de moradias, mas também se estendeu à reabilitação de áreas urbanas e à promoção de infraestrutura básica, contribuindo para a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida de milhares de cidadãos.

Este artigo tem como objetivo traçar a trajetória da COHAB em Santa Catarina, explorando os momentos marcantes desde sua criação até a sua extinção. Além disso, será destacada a importância dos projetos implementados em Joinville, cidade que, em diversos momentos, se destacou como a principal beneficiária do programa, reunindo o maior número de pessoas atendidas. Ao longo do artigo, serão discutidos os aspectos históricos, os desafios enfrentados e os legados deixados por essa política habitacional, bem como as lições que podem ser extraídas para o futuro das iniciativas de habitação no Brasil.

**2 DESENVOLVIMENTO**

2.1 CONTEXTO HISTÓRICO E CRIAÇÃO DA COHAB

As COHABs surgiram no contexto do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), instituído pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) na década de 1970. Essas companhias, de natureza estadual ou municipal, atuavam como agentes promotores e financeiros do Sistema Financeiro da Habitação Popular (SIFHAP), visando atender à demanda por moradias para a população de baixa renda.

A criação das COHABs foi uma resposta à necessidade de organizar e implementar políticas habitacionais eficientes, garantindo acesso à moradia digna e contribuindo para a redução do déficit habitacional no país. Essas companhias foram responsáveis pela construção de inúmeros conjuntos habitacionais em diversas regiões do Brasil, desempenhando um papel central na política habitacional durante o período do regime militar.

No cenário brasileiro da década de 1970, o avanço da urbanização impôs ao Estado o desafio de oferecer soluções para o déficit habitacional que acometia as áreas metropolitanas e os centros urbanos emergentes. Em Santa Catarina, essa realidade foi particularmente acentuada devido à expansão industrial e à crescente migração do campo para a cidade. Nesse contexto, a criação da COHAB representou uma resposta estratégica do governo estadual, alinhada a uma tendência nacional de incentivar a habitação popular por meio de políticas públicas integradas.

A fundação da COHAB teve como objetivo primordial a construção de moradias para famílias de baixa renda, o que demandava uma articulação entre diferentes esferas governamentais, além da mobilização de recursos financeiros e técnicos para a realização dos projetos. A instituição rapidamente se consolidou como um agente de transformação, contribuindo não apenas para a edificação de conjuntos habitacionais, mas também para a regularização fundiária e a reestruturação urbana de regiões antes marcadas pela precariedade.

2.2 TRAJETÓRIA DA COHAB EM SANTA CATARINA

A COHAB de Santa Catarina (COHAB/SC) foi criada pela Lei Estadual nº 3.698, de 12 de julho de 1965, e constituída na forma do Decreto-Lei nº 4.032, de 15 de abril de 1966, como uma sociedade de economia mista. Sua área de atuação abrangeu todos os municípios do estado, integrando o Sistema Financeiro da Habitação.

Nos primeiros anos, a COHAB/SC firmou convênios com prefeituras municipais para a construção de núcleos residenciais, visando resolver parte da problemática habitacional das cidades catarinenses. Durante seus anos de funcionamento, a COHAB/SC construiu milhares de residências em diversas cidades catarinenses, beneficiando trabalhadores de diferentes setores.

Durante a década de 1980, com a crise econômica e o fim do BNH em 1986, as COHABs começaram a enfrentar dificuldades financeiras. Sem o suporte do BNH, muitas companhias entraram em colapso, e os investimentos em habitação popular diminuíram drasticamente.

2.2 EXPANSÃO E IMPACTOS DOS PROJETOS HABITACIONAIS

Ao longo de cinco décadas, a COHAB/SC beneficiou mais de 66,3 mil famílias em todos os municípios do estado, proporcionando moradia própria e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda.

A atuação da COHAB/SC foi marcada pela construção de conjuntos habitacionais que transformaram a paisagem urbana de diversas cidades catarinenses, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento regional. Esses empreendimentos não apenas forneceram moradia, mas também infraestrutura básica, como saneamento, energia elétrica e equipamentos comunitários, fortalecendo o tecido social das comunidades atendidas.

Ao longo das décadas seguintes à sua criação, a COHAB expandiu suas atividades e implementou uma série de projetos que transformaram o panorama habitacional em Santa Catarina. Entre as principais iniciativas, destacam-se:

* **Construção de Conjuntos Habitacionais**: Diversos conjuntos foram erguidos em regiões estratégicas, proporcionando a milhares de famílias o acesso à moradia digna. Esses empreendimentos contribuíram para a reorganização espacial das cidades, estimulando o desenvolvimento de novas áreas residenciais.
* **Reabilitação Urbana e Regularização Fundiária**: Em muitas localidades, a COHAB atuou na reabilitação de áreas degradadas, promovendo a recuperação de bairros inteiros e a regularização de imóveis, o que fortaleceu a cidadania e a integração social.
* **Integração de Políticas Públicas**: Os projetos da COHAB frequentemente integravam ações de saúde, educação e transporte, evidenciando uma abordagem holística que buscava não só construir casas, mas fomentar comunidades mais organizadas e sustentáveis.

Essas iniciativas foram fundamentais para a redução do déficit habitacional e para a melhoria da qualidade de vida dos beneficiários. Entretanto, a expansão da COHAB também enfrentou desafios, como a limitação de recursos financeiros, a burocracia inerente aos processos administrativos e, em certos momentos, conflitos políticos que afetaram a continuidade e a eficácia dos programas.

Apesar de iniciativas como as COHABs terem contribuído para a construção de milhares de unidades habitacionais, muitos projetos enfrentaram desafios como falta de infraestrutura nos locais escolhidos e dificuldades financeiras das famílias para manter os pagamentos dos imóveis.

2.3 JOINVILLE: O DESTAQUE ENTRE AS CIDADES CATARINENSES

Entre as diversas cidades beneficiadas pela COHAB em Santa Catarina, Joinville se destacou notoriamente pela expressiva quantidade de pessoas atendidas. Conhecida por sua vocação industrial e crescimento acelerado, Joinville tornou-se um polo atrativo para trabalhadores e suas famílias, criando uma demanda habitacional intensa que a COHAB procurou atender.

Na capital industrial do estado, os projetos da COHAB foram implementados em larga escala, proporcionando a construção de conjuntos habitacionais modernos e bem estruturados. Essa mobilização não apenas atendeu a uma demanda imediata, mas também impulsionou o desenvolvimento urbano, integrando políticas de infraestrutura, transporte e serviços públicos. A parceria entre o governo municipal, estadual e a COHAB foi determinante para viabilizar investimentos significativos, o que resultou em um dos maiores números de beneficiários em comparação com outras cidades catarinenses.

A experiência de Joinville ilustra como a conjugação de políticas públicas eficazes e a dinâmica socioeconômica de uma cidade podem potencializar os resultados de programas habitacionais. O modelo de atuação adotado ali serviu, inclusive, de referência para outras localidades, evidenciando a importância de se adaptar as estratégias à realidade local para alcançar resultados expressivos.

2.4 DESAFIOS E A EXTINÇÃO DO PROGRAMA

Apesar dos avanços significativos e dos benefícios alcançados, a trajetória da COHAB não esteve isenta de dificuldades. A partir do final dos anos 1990, fatores como a crise econômica, mudanças nas diretrizes políticas e a necessidade de reestruturação administrativa passaram a impactar diretamente a continuidade dos projetos habitacionais. A redução de recursos e a crescente demanda por novas abordagens na política pública de habitação culminaram na extinção da COHAB, que deu lugar a modelos mais descentralizados e diversificados de financiamento habitacional.

A extinção do programa marcou o encerramento de uma era na política habitacional de Santa Catarina. Ainda que o legado da COHAB seja reconhecido pelos avanços na inclusão social e na melhoria do padrão urbano, seu fim evidencia a necessidade de atualização e inovação constantes na formulação de políticas públicas, sobretudo em um cenário marcado por rápidas transformações econômicas e sociais.

Em retrospecto, a experiência da COHAB ensina que programas habitacionais de grande escala devem estar em constante diálogo com a realidade econômica, social e política do país. A conjugação entre planejamento, articulação intergovernamental e a capacidade de adaptação às novas demandas foi fundamental para o êxito das iniciativas, mesmo que, ao final, as mudanças no contexto nacional tenham levado à sua descontinuação.

A extinção do BNH marcou o início do declínio das COHABs. Com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e, posteriormente, programas habitacionais como o "Minha Casa, Minha Vida", o modelo das COHABs perdeu espaço. Muitas companhias estaduais foram desativadas ou tiveram suas funções reduzidas.

Em Santa Catarina, a COHAB/SC enfrentou dificuldades financeiras e operacionais, o que levou ao encerramento gradual de suas atividades. O governo estadual optou por transferir as políticas habitacionais para outras secretarias e órgãos, seguindo um modelo mais descentralizado de gestão da habitação popular.

Atualmente, a política habitacional no estado é desenvolvida por meio de programas federais e municipais, além da atuação da iniciativa privada e de organizações sociais.

2.5 VATAGENS DA COHAB/SC EM RELAÇÃO AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Embora o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) tenha substituído em grande parte as COHABs no cenário habitacional brasileiro, o modelo da COHAB/SC apresentava algumas vantagens em relação ao novo programa. Algumas das principais diferenças e benefícios do modelo da COHAB/SC incluem:

### **Planejamento Urbano Mais Integrado**

A COHAB/SC tinha uma atuação mais próxima às administrações municipais, garantindo que os conjuntos habitacionais fossem construídos de maneira planejada e integrados às cidades. Já no Minha Casa, Minha Vida, muitas unidades foram erguidas em áreas periféricas sem a devida infraestrutura urbana, dificultando o acesso a transporte, saúde e educação.

### **Maior Controle na Escolha das Localizações**

Enquanto o MCMV frequentemente dependeu da iniciativa privada para a definição dos locais de construção, a COHAB/SC realizava um planejamento urbano mais criterioso, priorizando terrenos em áreas estratégicas, evitando a segregação social e promovendo a inclusão urbana.

### **Compromisso com Regularização Fundiária**

A COHAB/SC não apenas construía moradias, mas também atuava na regularização fundiária e na melhoria de infraestrutura de áreas já ocupadas. Muitas famílias que viviam em assentamentos informais foram beneficiadas com a legalização de suas propriedades. No MCMV, essa preocupação não foi tão central, focando mais na construção de novas unidades.

### **Qualidade e Durabilidade das Construções**

As moradias construídas pela COHAB/SC eram, em muitos casos, projetadas para atender padrões mais rígidos de qualidade. No MCMV, algumas críticas apontam para problemas estruturais e uso de materiais de baixa qualidade em determinadas faixas do programa, especialmente nas unidades de menor custo.

### **Valorização da Participação Estadual e Municipal**

O modelo da COHAB/SC contava com forte participação do governo estadual e das prefeituras, o que permitia uma abordagem mais regionalizada, adaptada às necessidades locais. No MCMV, apesar de envolver estados e municípios, a centralização na esfera federal gerou desafios burocráticos e dificuldades na personalização das soluções habitacionais.

### **Maior Estabilidade e Menor Dependência de Recursos Federais**

A COHAB/SC tinha um modelo de financiamento mais diversificado, envolvendo o BNH e parcerias com diferentes esferas do governo. O MCMV, por sua vez, depende fortemente de verbas federais, tornando o programa mais vulnerável a cortes orçamentários e mudanças políticas.

**3 CONCLUSÃO**

A análise da trajetória da COHAB em Santa Catarina revela uma história de grandes avanços e de desafios complexos. Desde sua criação, em um período de intensa urbanização e demanda por moradia, até sua extinção, o programa teve um papel determinante na transformação do cenário habitacional catarinense. Por meio de projetos que integraram construção, reabilitação urbana e políticas de regularização fundiária, a COHAB proporcionou a milhares de famílias o acesso a moradias dignas, contribuindo para a melhoria das condições de vida e para a promoção da inclusão social.

O destaque obtido por Joinville, como cidade que atendeu o maior número de pessoas por meio do programa, ilustra a importância da articulação entre políticas públicas e das estratégias adaptadas à realidade local. Essa experiência evidencia que, para alcançar resultados expressivos, é imprescindível que os programas habitacionais sejam flexíveis e integrados a um planejamento urbano que contemple as múltiplas dimensões do desenvolvimento social e econômico.

Por fim, a extinção da COHAB, embora represente o fim de um ciclo, serve como um importante marco de transição, apontando para a necessidade de constante inovação e reavaliação das políticas de habitação no Brasil. O legado deixado pelo programa permanece como uma referência fundamental para gestores e pesquisadores, ressaltando que a promoção do direito à moradia exige esforços contínuos e a adaptação permanente às transformações da sociedade.

As COHABs foram fundamentais para a urbanização do Brasil e a oferta de moradias populares para milhões de brasileiros. No entanto, mudanças nas políticas habitacionais e dificuldades financeiras levaram ao encerramento de muitas dessas companhias, incluindo a COHAB/SC.

O modelo habitacional brasileiro passou por transformações, e programas mais recentes, como o "Minha Casa, Minha Vida", substituíram as COHABs como principais responsáveis pela construção de moradias populares. Apesar de seu fim, o legado das COHABs ainda pode ser visto em diversos bairros e comunidades, que continuam abrigando milhares de famílias beneficiadas por esses projetos.

A urbanização desordenada do Brasil trouxe desafios que ainda são enfrentados hoje, como a necessidade de regularização fundiária, políticas de habitação mais inclusivas e soluções sustentáveis para acomodar o crescimento populacional nas cidades. Programas mais recentes, como o Minha Casa, Minha Vida, surgiram como uma nova abordagem para enfrentar esse problema, mas a questão habitacional ainda permanece um dos principais desafios urbanos do país.

**REFERÊNCIAS**

BRASIL. **História do Banco Nacional da Habitação**. Disponível em: [www.bnh.gov.br](http://www.bnh.gov.br). Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. (2000). **Programa COHAB: trajetória e desafios.** Documento Oficial.

COHAB/SC. **Relatórios institucionais e históricos da Companhia de Habitação de Santa Catarina**. Disponível em: www.cohab.sc.gov.br. Acesso em: 20 fev. 2025.

FERREIRA, L. S. (2005). **Urbanização e Políticas Públicas: O legado da COHAB em Santa Catarina**. Editora UFSC.

OLIVEIRA, José. **Política Habitacional no Brasil: das COHABs ao Minha Casa, Minha Vida**. Editora FGV, 2018.

OLIVEIRA, M. R. (2008). **Políticas Habitacionais no Brasil: O caso da COHAB**. Revista de Urbanismo.

SANTOS, Maria. **Habitação Popular e Desenvolvimento Urbano no Brasil**. São Paulo: Editora Atlas, 2015.

SILVA, J. A. (2012). **História da Habitação Popular em Santa Catarina**. Universidade Federal de Santa Catarina.

SOUZA, P. L. (2010). **A evolução da habitação em Joinville e a influência da COHAB.** Revista de Estudos Urbanos.