

CONDICIONANTES DA INADIMPLÊNCIA DOS MUTUÁRIOS DA CDHU: UM ESTUDO DE CASO EM UMA GERÊNCIA REGIONAL

DEFAULT CONDITIONS OF CDHU BORROWERS: A CASE STUDY IN THE REGIONAL MANAGEMENT OF RIBEIRÃO PRETO/SP

CONDITIONS DE DEFAILLANCE DES EMPRUNTEURS CDHU: UNE ÉTUDE DE CAS DANS UNE DIRECTION RÉGIONALE DE LA DIRECTION RÉGIONALE DE RIBEIRÃO PRETO/SP

Leticia Fernandes¹

Ana Claudia Giannini Borges²

RESUMO: O artigo é um estudo de caso da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). Isto posto, objetivou-se identificar e analisar os condicionantes da inadimplência dos mutuários da CDHU e as ações para mitigá-las. Adotou-se um estudo empírico, de natureza exploratória e descritiva, com abordagem qualitativa e quantitativa. Com a pesquisa foram identificados 4 condicionantes, sendo eles: o desemprego, a oscilação da atividade econômica predominante no município, moradias verticais e a cultura do não pagamento. Esses resultados contribuem para a reflexão econômica e social acerca da política habitacional e da necessidade da integração de outras políticas públicas a fim de atender efetivamente a demanda por moradia.

Palavras-chave: Política habitacional. CDHU. Mutuário. Inadimplência. Socioeconomia.

ABSTRACT: The article is a case study of the São Paulo State Housing and Urban Development Company (CDHU). That said, the objective was to identify and analyze the conditions for the default of CDHU borrowers and the actions to mitigate them. An empirical, exploratory and descriptive study was adopted, with a qualitative and quantitative approach. With the research, 4 conditions were identified, namely: unemployment, the oscillation of the predominant economic activity in the municipality, vertical housing and the culture of non-payment. These results contribute to the economic and social reflection on housing policy and the need to integrate other public policies in order to effectively meet the demand for housing.

Keywords: Housing Policy. CDHU. Borrower. Default. Socioeconomic.

1 Discente do Curso de Graduação em Administração - Faculdade de Ciências Agrárias e Veterinárias - UNESP Jaboticabal - Brasil. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5971-9704>. E-mail: leticiafernandes764@gmail.com

2 Docente na Pós-Graduação em Geografia - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro-SP e Faculdade de Ciências Agrárias e Veterinárias, Jaboticabal-SP da Universidade Estadual Paulista - UNESP - Brasil. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1079-2190>. E-mail: ana.giannini@unesp.br

Artigo recebido em setembro de 2022 e aceito para publicação em novembro de 2022.

RÉSUMÉ: L'article est une étude de cas de la Compagnie de logement et de développement urbain de l'État de São Paulo (CDHU). Cela dit, l'objectif était d'identifier et d'analyser les conditions de défaillance des emprunteurs du CDHU et les actions pour les atténuer. Une étude empirique, exploratoire et descriptive a été adoptée, avec une approche qualitative et quantitative. Avec la recherche, 4 conditions ont été identifiées, à savoir : le chômage, l'oscillation de l'activité économique prédominante dans la commune, l'habitat vertical et la culture du non-paiement. Ces résultats contribuent à la réflexion économique et sociale sur la politique du logement et la nécessité d'intégrer d'autres politiques publiques pour répondre efficacement à la demande de logements.

Mots-clés: Politique du logement. CDHU. Emprunteur. Défaut. Socio-économique.

INTRODUÇÃO

A CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo) surge em 1949 como organização privada com o intuito de dar crédito habitacional, com a denominação de Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP) e, depois, de Caixa Estadual de Casas Populares em 1964 com natureza de economia mista. Em 1981, passa a ser denominada como Companhia de Desenvolvimento do Estado de São Paulo (CODESPAULO). É nesse último período que a promoção de habitação visa atender ao interesse social, abrangendo principalmente as famílias de baixa renda. Essa demanda social manifestada e crescente, como explicitado por Secchi, Coelho e Pires (2019) ao tratar do ciclo da política pública, eleva a habitação a compor a agenda pública do estado de São Paulo, tendo como base a política habitacional federal de 1975, com a instauração de programa alternativo de autoconstrução pelo Banco Nacional de Habitação (BNH).

É importante destacar que a Companhia vem, ao longo de sua história, alterando o público atingido, os trâmites de gestão, bem como a sua natureza que se inicia como uma organização do setor privado, passando para mista até se tornar uma organização de natureza pública em 2018.

A CDHU é, portanto, o órgão executor da política habitacional no estado de São Paulo que desde 1964 atua de forma descentralizada. Essa descentralização se faz necessária visto que o estado apresenta uma divisão territorial e uma "heterogeneidade sócio-espacial", ou seja, apresenta diferenças de localização e quantificação (LAMPARELI, 1987). Ao atuar de forma mais localizada é possível apreender as demandas específicas, considerando as desigualdades e, com isso, viabilizar uma atuação mais efetiva do Estado por meio de políticas públicas.

Sua atual denominação, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo, se dá em 1989 por meio do Decreto nº 30.052. (SÃO PAULO, 1989a) Na sua constituição mais recente a Companhia atende famílias de baixa renda em 90% de sua produção habitacional. Esse atendimento se justifica visto a inadequação e o déficit habitacional que compreende moradias que precisam ser substituídas, sendo elas: "[...]

barraco isolado ou em favela; moradia localizada em área de risco de desmoronamento e moradia localizada em área de risco de enchente e com ausência de pavimentação e guias e sarjeta.” (SÃO PAULO, 2012, p. 125); bem como aquelas que têm espaços insuficientes e que há mais de um morador por cômodo, infraestrutura interna inadequada, sem documentação e moradias alugadas com outras inadequações e com família que receba menos de 3 salários mínimos. (SÃO PAULO, 2012) Os dados do déficit habitacional, em 2006, eram de 5,6% e das habitações inadequadas de 27% do total de domicílios considerados, segundo pesquisa sobre condição de vida, realizada pela Fundação SEADE para subsidiar o Plano Estadual de Habitação de 2010-2023. (SEADE, 2010) Isto posto, sabe-se que 32,9% dos domicílios são de alguma forma inadequados, o que evidencia a premência da política habitacional.

Salienta-se ainda que esses dados em grande parte refletem o processo de urbanização que se constitui de forma intensa e precária, além da exclusão de parte da população do mercado formal de habitação (SÃO PAULO, 2012). Esse problema se amplificou, sobremaneira, a partir da crise econômica vivenciada pelo país e pela pandemia do SARS-CoV-2 iniciada em 2020. Assim, a ampliação da Política Habitacional de Interesses Social ou o surgimento de novas políticas se faz fundamental para atender a demanda da população de baixa renda.

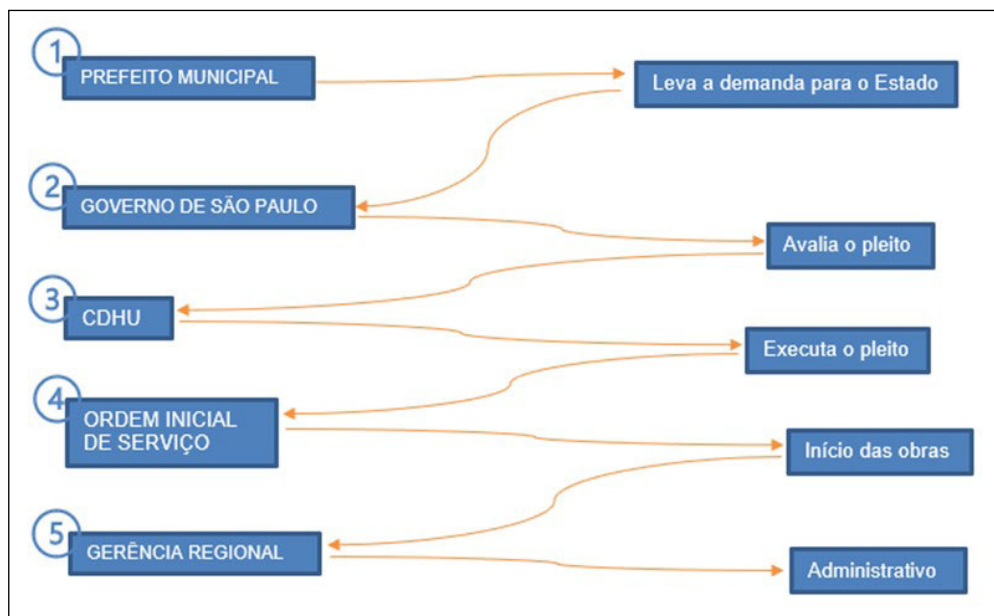
Contudo, observa-se na carteira de mutuários da CDHU a situação de inadimplência, o que demandou do órgão a adoção de medidas como campanhas regularizadoras de débitos e de terceirização de uma parte de seu serviço jurídico, o que de certa forma demonstra a falta de estrutura da Companhia para lidar com a cobrança de sua carteira. Em parte, essas ações realizadas por ela são importantes, mas também se faz necessário compreender quais são os motivos dessa inadimplência, bem como identificar outras ações adotadas. Com isso, tem-se como objetivo identificar e analisar as razões da inadimplência dos mutuários da CDHU e as ações para mitigá-las. Para tal, o artigo considera compreender a oscilação da taxa de inadimplência e as propostas de melhorias, especificamente em uma região do estado de São Paulo, de acordo com a divisão regional estabelecida pela Companhia. Para atingir o objetivo também se propôs apresentar o trâmite para a concessão de crédito.

Este artigo conta com uma pesquisa empírica, de natureza exploratória e descritiva. A abordagem é quali-quantitativa e possui como método o estudo de caso (GIL, 2002). Para atingir o objetivo fez-se revisão bibliográfica sobre o tema, bem como entrevistas com representantes na Gerência Regional objeto realizadas no ano de 2020. Com essas entrevistas, obteve-se dados quantitativos sobre a inadimplência e informações qualitativas acerca do perfil da região. O nome da regional é mantido em sigilo, frente à solicitação do escritório da Gerência Regional, bem como dos entrevistados. Assim, a fim de garantir a privacidade dos participantes, a Gerência Regional é denominada como “GR” e os entrevistados das áreas de gerência, comercial, obras e jurídico, respectivamente, por A, B, C, e D.

DESENLACE E CERTAME EM GERÊNCIA REGIONAL DA CDHU

Comercialização: o início do atendimento habitacional

No intuito de contextualizar o fenômeno abordado pelo artigo, faz-se necessário apresentar o início das atividades com a CDHU, a partir da identificação da demanda feita pela prefeitura municipal. Essas informações se sustentam no apresentado pelos entrevistados B e C e esquematizado na Figura 1.



Fonte: Elaborada pelas autoras (2022).

Figura 1. Início das atividades da Gerência Regional GR.

Na Figura 1 pode-se visualizar que as GRs são responsáveis pelas atividades técnicas administrativas da sede da CDHU. Contudo, conforme o entrevistado C, tem-se inicialmente uma demanda por habitação em dado município que deve ser apresentada pelo prefeito municipal ao órgão responsável do governo estadual. Após, a avaliação do projeto, a CDHU executa-o e, com a ordem inicial de serviço, as gerências regionais passam a acompanhar todo o desenvolvimento do pleito, ou seja, toda a construção dos empreendimentos, respeitando o valor da obra e o cronograma de execução do projeto.

É importante ressaltar que a Companhia somente fará a execução dos projetos em áreas doadas pela prefeitura municipal que são escolhidos de acordo com seus interesses e o Plano Diretor. Afirma-se, portanto, que a segregação socioespacial está enraizada com os interesses políticos que, neste caso em evidência, são locais.

Junto a essa etapa de construção, tem-se o disposto pelo entrevistado B sobre as inscrições para o sorteio dos imóveis. Essas são abertas e divulgadas em um edital para agendamento e período de inscrição no município. Após o primeiro contato com as

famílias, no ato da inscrição é programada uma nova data para o retorno dessas famílias que devem estar de posse dos documentos solicitados. São ressaltados, pelo entrevistado B, os documentos pessoais a serem apresentados, como a carteira de identidade (RG), o cadastro de pessoa física (CPF) e comprovante de tempo de moradia naquele município, que serão considerados apenas para a pré-seleção e consequente inscrição.

Observa-se que, com essa primeira demanda, tem-se o primeiro problema, visto que parte da população que deveria ser o foco da política habitacional fica excluída exatamente por não possuir esses documentos, ou seja, não são ‘considerados cidadãos’, por não terem as condições mínimas para atender a essa política, bem como qualquer outra. Situação que expõe outras precariedades, como o de não ser registrado no momento do nascimento, o que implica que essas pessoas não frequentaram escola, não tem registro em carteira de trabalho e não acessam nenhum direito como cidadão. (NETTO, 2018) Isso fica evidente ao se identificar que, em 2019, ainda havia no país sub-registros de nascimento que são aquelas pessoas que não foram registradas no mesmo ano ou no primeiro trimestre do ano consecutivo. (IBGE, 2019)

Após essa ‘eliminação’, aquelas pessoas que puderam se inscrever, participarão do sorteio de caráter público, a ser marcado pela Secretaria da Habitação. O entrevistado B enfatiza que se trata de um sorteio transparente, em que os candidatos inserem suas senhas nas urnas, para que as autoridades municipais e membros da GR executem o sorteio, sendo todo o processo acompanhado pelos candidatos. O entrevistado também enfatiza que, durante o período de pandemia de COVID-19, as inscrições foram realizadas por meio do sistema *Kaizala* (Microsoft) e os sorteios no formato *online*.

Após essas considerações, o entrevistado B remonta a um documento que também deve ser apresentado na inscrição, sendo ele o comprovante de renda. Essa renda declarada deverá ser comprovada caso o candidato seja contemplado. Ademais, a CDHU organiza por classes os candidatos, conforme o número de unidades habitacionais a serem entregues e a remuneração média em cada município, tendo em vista a heterogeneidade socioespacial destacada por Lamparelli (1987).

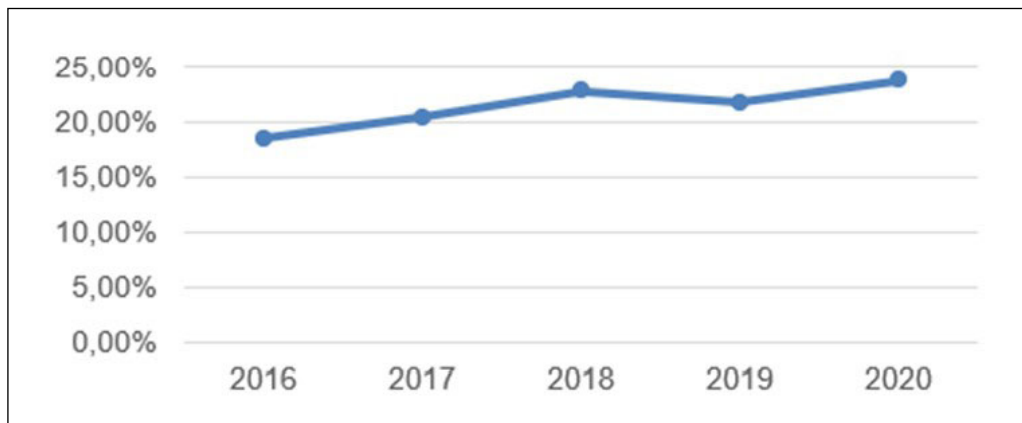
O futuro mutuário, ao comprovar a renda declarada, terá seus documentos e condição econômica sendo avaliados pelos funcionários da Companhia para, assim, ponderar a renda de cada sorteado em relação à média de remuneração no município e a produção de unidades habitacionais a serem entregues. Tomando como base as cidades dormitórios, o entrevistado B enfatiza que, nesses municípios, a faixa de renda é de 1 a 3 salários mínimos e em municípios, onde a indústria prevalece, a renda é de 3 a 5 salários mínimos. Uma vez tendo declarada essa renda, deve-se prosseguir com a comprovação pós sorteio. Nessa etapa, a renda auferida será primordial para ditar as prestações ao longo do financiamento.

Inadimplência dos mutuários da CDHU: taxa e razões

A CDHU, conforme esclarece o entrevistado A, implementou mudanças nas políticas de taxa de juros em seus contratos em fevereiro de 2020, a fim de minimizar a inadimplência. Esse ponto será exposto integralmente na seção “Medidas adotadas: o

início da minimização da inadimplência”. Essa mudança veio em um momento no qual a taxa de inadimplência estava em alta, atingindo 24% dos mutuários (2020), maior patamar desde 2016 (Gráfico 1).

Gráfico 1. Curva da taxa de inadimplência dos mutuários da CDHU, de 2016 a 2020, na Gerência Regional.

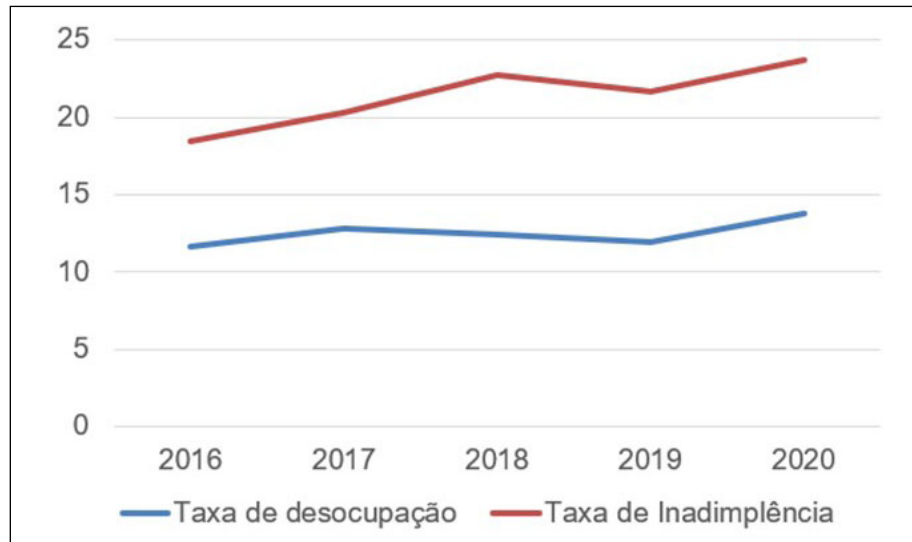


Fonte: Elaborado pelas autoras (2022) a partir de pesquisa de campo.

O Gráfico 1 mostra que embora a taxa estivesse crescente de 2016 a 2018, o ano de 2019 apresentou melhorias, porém com a pandemia de Covid-19 (causado pelo vírus SARS-Cov-2) em 2020 observa-se novamente o crescimento da inadimplência. Destaca-se que a alta taxa em 2018 se deve ao fato de a CDHU passar a se constituir como órgão de natureza pública, o que demandou uma mudança organizacional e no controle financeiro, alterando o tempo considerado para que um contrato se tornasse inadimplente: de 12 para 4 meses sem pagamento. Nesse mesmo ano, a CDHU adotou medidas como a terceirização de parte de seu trabalho jurídico para um escritório de advocacia, facilitando a tramitação das ações judiciais.

O entrevistado A, quando questionado sobre as possíveis causas para o fenômeno da inadimplência, destaca como primeiro ponto o desemprego e para justificar esse indicativo, ressalta que quanto maior for a taxa de desemprego maior será a taxa de inadimplência. Para tal, tem-se o Gráfico 2 que apresenta tanto a taxa de inadimplência dos mutuários da Companhia e a taxa de desocupação do país e, nesse, observa-se que a tendência não é igual para as duas taxas, especificamente no ano de 2018, e isso se deve ao fato de a CDHU ter alterado o tempo para identificar a inadimplência. No entanto, ressalta-se que a taxa de desocupação no país é elevada, ultrapassando os 10%. Ademais, o IBGE (2021) indica que a taxa de subutilização no primeiro trimestre de 2020 era de 24,4% e para essa taxa são considerados os desempregados, os ocupados com insuficiência de horas de trabalho e as pessoas fora da força de trabalho potencial não desalentados e desalentados, sendo esse último de 4,8 milhões de pessoas no país. Essa situação da força de trabalho impacta negativamente na renda dos trabalhadores e, portanto, na capacidade de pagamento desses quando são mutuários.

Gráfico 2. Taxa de desocupação média das pessoas de 14 anos ou mais de idade (%), Brasil, e taxa de inadimplência (%) dos mutuários da CDHU.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de pesquisa de campo e de dados do IBGE (2021).

O entrevistado A ressalta também que há um discurso de que as sanções impostas pelos contratos da CDHU não serão executadas, como se observa na fala a seguir: “Ah, não precisa pagar. A CDHU não tira ninguém, o Estado não tira ninguém, ninguém sai, não precisa se preocupar com isso não”. E com esse pensamento descrito pelo entrevistado A, se identifica o segundo condicionante, que é a cultura do não pagamento: “Então, esse é um outro fator muito forte que é um fator que acabou se tornando um fator cultural” (Entrevistado A, 2020). Essa cultura foi construída em parte por causa da demora da área jurídica da própria CDHU em realizar essas cobranças, segundo o entrevistado.

Outro ponto ressaltado pelo mesmo entrevistado são os empreendimentos verticais. Durante a entrevista, ele explica que esses tipos de conjuntos habitacionais, muitas vezes comportam um índice de violência e criminalidade considerado alto, como evidenciado por Araújo (2016) e Rolnik (2015) ao fazer um resgate sobre a questão habitacional, inclusive exemplificando para diferentes países. Refletindo sobre isso, Araújo (2016, p. 16) aponta que esses conjuntos se tornam guetos, o que resulta na “marginalização dos empreendimentos do PMCMV [Programa Minha Casa Minha Vida], [com] a ausência de infraestrutura e a desintegração do tecido urbano existente contribuem para a produção de guetos nas bordas do tecido urbano”. É importante acrescentar que a escolha por empreendimento vertical e periférico se deve ao menor valor do terreno e menor custo final desse. (AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015)

Segundo Amore, Shimbo e Rufino (2015) que foram citados também por Vicentim e Kanashiro (2016) e Araújo (2016), os empreendimentos habitacionais quando entregues aos mutuários apresentam problemas de acesso efetivo à cidade, visto que esses são monofuncionais, distantes dos ‘equipamentos públicos’, do local de trabalho e de centros comerciais, dentre outros. O que resulta em ‘nova’ “exclusão dos mais pobres das porções

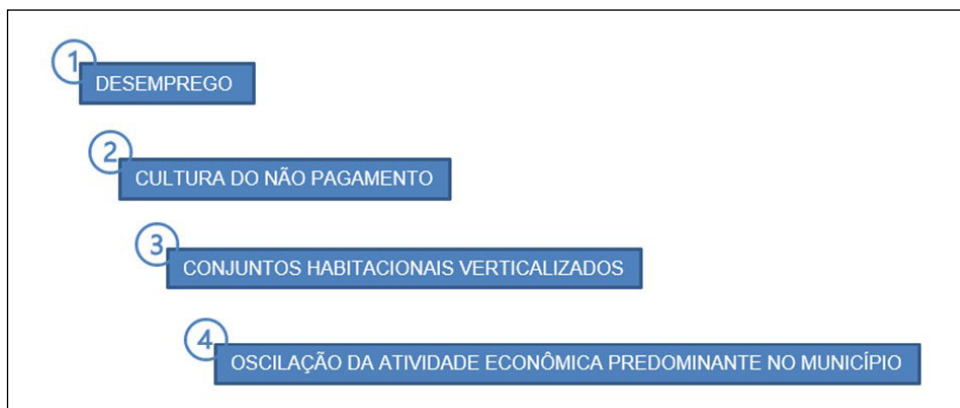
mais centrais, bem infraestruturadas e que concentram um maior número de empregos.” (RUFINO *et al.*, 2015, p. 123)

Esse conjunto de fatores contribui para que os mutuários dos empreendimentos verticais, no caso da CDHU, apresentem maior insolvência do que nos conjuntos residenciais do tipo horizontal. O entrevistado A também destaca que a CDHU tem mais dificuldade de acessar os moradores desses empreendimentos verticais.

O entrevistado D fora questionado sobre as possíveis causas para o fenômeno da inadimplência e o fator indicado está relacionado a oscilação da atividade econômica para cada município.

A cidade que tem uma atividade agropecuária mais forte, que são as cidades menores, a inadimplência tende a ser menor. As cidades que têm uma atividade comercial voltada para indústria ou para área de serviços, é cíclico. [...] quando a indústria está indo bem a inadimplência cai, quando a indústria está mal a inadimplência cresce e vice-versa. [...] Então é isso, depende muito da época do ano, depende muito do município. (Entrevistado D, 2020).

Com mais esse fator, têm-se os principais condicionantes da inadimplência dos mutuários da gerência regional objeto (Figura 2), segundo os entrevistados.



Fonte: Elaborada pelas autoras (2022).

Figura 2. Condicionantes da inadimplência dos mutuários da GR.

É fundamental observar como a taxa de inadimplência acompanha a taxa de desocupação, expressando uma relação diretamente proporcional. Indicativo da fragilidade da atual política habitacional empregada no estado de São Paulo que não se compadece da pós ocupação. O titular do contrato ao ficar desempregado, tende a interromper o pagamento das parcelas, o que não se deve a ‘cultura do não pagamento’, como indicado na entrevista A, mas pela precariedade da condição vivenciada.

Quanto à construção de moradias verticais e criminalidade e violência nos conjuntos habitacionais, em parte está relacionada a falta de ações efetivas do Estado, bem como a

estigmatização das pessoas que moram nesses conjuntos como violentas e marginalizadas. Observa-se que a política habitacional proposta pela CDHU objetiva superar uma das faces da exclusão, no entanto, deve-se considerar que essa é multifacetada (SAWAIA, 2015), o que demandaria um conjunto de ações. Porém, ao criar conjuntos verticais e distantes do centro, destituído dos equipamentos urbanos necessários, cria-se um “apartheid” e uma inclusão perversa de acordo com Sawaia (2001). Pode-se considerar que a política habitacional se constitui de forma insuficiente, visto que não consegue suprir minimamente a demanda social a qual está direcionada. Em muitos casos, pode resultar no abandono dessas moradias, o que pode significar a essas pessoas uma condição de perda financeira e afetiva.

Medidas adotadas: o início da minimização da inadimplência

Desde a alteração de sua gerência em novembro de 2019, o que permanece até 2022, a CDHU vem atuando para debelar a questão cultural do não pagamento e, para tal, primeiramente terceiriza parte da área jurídica a fim de ampliar a capacidade de análise dos contratos, bem como o processo de reintegração. De acordo com o entrevistado A, as ações de reintegração de posse aumentaram de 700 para 3.000, o que expõe tanto a consequência do não pagamento como a insuficiência da política habitacional que se coloca separada de outras políticas como a de geração emprego, educacional, dentre outras. É claro que para entender essas insuficiências efetivamente seria necessário identificar e classificar a quantidade de mutuários e as razões que os levaram a inadimplência, o que demandaria novo acesso e liberação de dados pela CDHU.

Ademais, há a implantação recente de uma nova política contratual com taxa de juros zero, a partir de 2020, que foi instituída como objetivo minorar o problema da inadimplência, de acordo com o Entrevistado A, e o que tem apresentado resultado positivo.

Outro ponto a se destacar é que os contratos com os mutuários não eram balanceados no quesito financeiro, visto que o subsídio concedido era de caráter regressivo. Destarte, o mutuário sofria não só com a regressão desse subsídio (bônus), além dos reajustes previstos em contrato, resguardada pela Lei 6.556/1989. (SÃO PAULO, 1989b) Logo, o mutuário começava pagando um valor mínimo de acordo com sua capacidade de pagamento e terminava o financiamento pagando valores maiores, o que certamente contribuía para a inadimplência. Essa condição regressiva é uma contrariedade, visto que a política habitacional da CDHU tem como objetivo a população de baixa renda (CDHU, 2022).

Com a nova política, o subsídio permanece do mesmo montante por todo o financiamento, ou seja, além de ser vinculado a renda da família, as prestações permanecem fixas ao longo do contrato, o que permite manter o comprometimento de no máximo 20% da renda familiar. Com essa ação, conforme o entrevistado A, a família no ato de assinar o contrato saberá qual é o valor de início e final das parcelas, permitindo maior previsibilidade orçamentária para os mutuários e consequente organização financeira, o que contribui positivamente para a redução da inadimplência.

O fato de alterar a política de taxa de juros pode ser entendido apenas como uma melhoria contratual, sendo considerada uma tratativa de ordem financeira e não econômica, conforme as entrevistas. Foi notória a melhoria observada com a superação do caráter regressivo do bônus concedido pela Companhia aos mutuários, visto que as famílias tinham que lidar não só com os reajustes contratuais e previstos em lei, bem como com a regressão do subsídio.

Apesar dessa constatação, o entrevistado A não enquadra o caráter regressivo e a taxa de juros como um condicionante para a inadimplência, visto que as famílias que recebem subsídios e, portanto, pagam um valor menor de prestação, são as que apresentam a maior taxa de insolvência da CDHU. É importante observar, com essa fala, a não percepção pelo entrevistado da condição de fragilidade econômica dessas famílias de mutuários.

Para essa fragilidade econômica, pode-se acrescentar a vivência precária, apartada de direitos, e estigmatização dessas famílias. Observa-se que essa política habitacional visa promover um processo de inclusão, a fim de obter uma condição mais digna de vida, no entanto mantém a exclusão por não ser suficiente para superar a vulnerabilidade vivida por parte dos mutuários, como tratado por Sawaia (2001) ao discutir a dialética da exclusão/inclusão. A autora ressalta que a sociedade exclui para incluir e a “[...] transmutação é condição da ordem social desigual, o que implica o caráter ilusório da inclusão [...]” (SAWAIA, 2001, p. 8), visto que a maioria dessas famílias vivem em uma condição de insuficiências e privações de diferentes esferas.

Vale lembrar, conforme as entrevistas concedidas, que embora a CDHU estivesse passiva por muitos anos para iniciar as tratativas com relação a sua carteira, foi apontada a execução dos contratos por meio de reintegrações de posse como uma alternativa de ordem social, ao demonstrar para os mutuários a consequência da cultura do não pagamento, sem considerar, efetivamente, os problemas estruturais vivenciados por essas famílias.

Isso demonstra que uma política habitacional, adotada de forma isolada, não é suficiente para mitigar a exclusão vivenciada por essa população, precisando de uma coordenação mais ampla e com ações em diferentes áreas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho identificou a taxa de inadimplência, no período de 2016 a 2020, bem como as razões e as ações para superá-la. Para tal, fez-se necessário compreender o processo de início de criação do projeto desde a identificação da demanda até a escolha das famílias que terão a concessão do financiamento.

A taxa de inadimplência de 2016 era de 18,45% e atingiu o patamar de 23,66% em 2020, sendo que para esse último ano deve-se considerar o impacto da crise econômica atrelada à pandemia de COVID-19. Todavia, ressalta-se que os condicionantes levantados eram pré-existentes e não tiveram sua origem com a pandemia. Os pontos enfatizados foram o desemprego, a cultura não pagamento, as moradias verticais e a oscilação da atividade econômica nos municípios onde os projetos são realizados.

Para superar a inadimplência, a CDHU adota diferentes medidas, dentre as quais terceirização de parte do trabalho jurídico, o que amplia a reintegração de posse e revisão das condições de financiamento, a definição de taxa de juros zero e a concessão de subsídio por todo o período do financiamento, eliminando o caráter regressivo desses contratos.

Apesar desta pesquisa identificar os condicionantes para o fenômeno da inadimplência, bem como as melhorias adotadas pela CDHU para minimizá-la, não se detectou ações de ordem econômica e social efetivas para dar o suporte após a ocupação da moradia. Ações que seriam necessárias para superar a marginalização e precariedade vivenciada por essas famílias. Há também a necessidade de políticas anteriores ao processo de contratação, visto que possíveis mutuários são excluídos do processo por não terem a documentação exigida, o que demandaria ações de regularização dos documentos a fim de superar essa situação de sub registro.

Outro ponto a ser destacado é a escolha do tipo do projeto (empreendimento vertical ou horizontal) e as áreas a serem utilizadas no município, assim como a distância e existência de equipamentos urbanos necessários para viabilizar uma moradia digna aos mutuários.

Considera-se a importância de políticas públicas que forneçam um suporte completo para a manutenção das famílias atendidas nos empreendimentos, o que não depende apenas da construção e da entrega da moradia, mas também de viabilizar vivência digna nesses conjuntos habitacionais. Por fim, não se ignora a importância da política habitacional, mas é preciso frisar que isoladamente ela não é capaz de superar a inadequação e déficit habitacional, tanto quanto à exclusão sofrida por essas famílias, visto que essa exclusão é multifacetada e requer ações mais abrangentes e completas por parte do Estado.

REFERÊNCIAS

- AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. **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://observatoriodasmetroles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/mcmv_nacional2015.pdf>. Acesso em 03 mar. 2022.
- ARAÚJO, D. C. **A qualidade de vida na habitação social verticalizada a partir da avaliação da pós-ocupação:** o caso do conjunto habitacional Cidade Verde. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2016. Disponível em: <www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/royer_mestrado_polithabsp.pdf>. Acesso em: 23 jan. 2022.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 31 jan. 2022.
- CDHU. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. **Quem Somos.** 2022. Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/institucional/quem-somos>>. Acesso em: 23 de jan. 2022.
- GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Sistemas de Estatísticas Virtuais.**

2019. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/26176-estimativa-do-sub-registro.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em 13 fev. 2022.

IBGE. Sistema IBGE de Recuperação Automática - SIDRA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua Trimestral**. 2021. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/4093>>. Acesso em 13 fev. 2022.

LAMPARELLI, C. M. **Políticas públicas, desenvolvimento social e poder local**. Sinopses, São Paulo, n. 10, p. 99-118, jan. 1987.

NETTO, V. **Brasil está próximo de erradicar o subregistro civil de nascimentos**. O Humanista. 2018. Disponível em: <<https://www.ufrgs.br/humanista/2018/07/16/brasil-esta-proximo-de-erradicar-o-subregistro-civil-de-nascimentos/>>. Acesso em 18 mar. 2022.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 2015. Tese (Livre-Docência em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

RUFINO, M. B. C.; KLINTOWITZ, D. C.; MENEGON, N. M.; UEMURA M. M.; FERREIRA, A. C.; FRIGNANI, C.; BARRETO, F. A produção do Programa PMCMV na Baixada Santista: habitação de interesse social ou negócio imobiliário? In: 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. 2015. Disponível em: <https://observatoriodasmetrolopes.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/mcmv_nacional2015.pdf>. Acesso em 18 mar. 2022.

SÃO PAULO. **Decreto nº 30.052, de 15 de junho de 1989**. Dispõe sobre a execução dos serviços técnicos especializados relativos à construção e ampliação de edifícios públicos estaduais, seus complementos, viadutos e obras de arte em geral e dá providências correlatas. 1989a. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1989/decreto-30052-15.06.1989.html>>. Acesso em 18 mar. 2022.

SÃO PAULO. **Lei nº 6.556, de 30 de novembro de 1989**. Dispõe sobre alíquotas do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação - ICMS e dá outras providências. 1989b. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1989/lei-6556-30.11.1989.html#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20al%C3%ADquotas%20do%20Imposto,ICMS%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs>>. Acesso em 18 mar. 2022.

SÃO PAULO. Diário Oficial do Estado de São Paulo, **Imprensa Oficial**, Palácio dos Bandeirantes, v. 130, n. 205. 2020. Disponível em: <<http://dobuscadireta.imprensaoficial.com.br/default.aspx?DataPublicacao=20201016&Caderno=DOE-I&NumeroPagina=1>>. Acesso em 03 fev. 2022.

SÃO PAULO. **Lei nº 905, de 18 de dezembro de 1975**. Autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando a participação do Estado no Plano Nacional de Habitação Popular - PLANHAP, a constituir a Companhia Estadual de Casas Populares, CECAP, a transformar o Fundo Estadual de Financiamento de Habitação - FUNDHAB, a criar o Fundo de Habitação Popular de São Paulo - FUNDHAP - SP e dá providências correlatas.

1975. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1975/lei-905-18.12.1975.html#:~:text=Autoriza%20o%20Poder%20Executivo%20a,Popular%20de%20São%20Paulo%20-%20FUNDHAP>>. Acesso em 26 jan. 2022.

SÃO PAULO. **Plano Estadual de Habitação de São Paulo**: PEH 2011-2023. 2012. Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/documents/20143/37003/documento-final-peh-sp.pdf/2c6d555f-1e5d-ab04-1edd-60ef60e1f51d>>. Acesso em 13 fev. 2022.

SÃO PAULO. Secretaria da Habitação. **CDHU: 50 anos Promovendo a Habitação Social no estado de São Paulo**. 1. ed. São Paulo, 2016.

SAWAIA, B. B. **As artimanhas da exclusão**: análise psicossocial e ética da desigualdade social. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2001. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5648113/mod_resource/content/1/Mello%20%282001%29%20-%20A%20violência%20urbana%20e%20a%20exclusão%20de%20jovens%20%5Bleitura%20principal%5D.pdf>. Acesso em 13 fev. 2022.

SAWAIA, B. B. A apropriação/transformação do estado atual da prática e da formação em psicologia: contra a miséria da psicologia. **Psicologia USP**, [S. l.], v. 26, n. 1, p. 125-128, 2015. DOI: 10.1590/0103-6564R20140002. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/psicousp/article/view/97614>>. Acesso em 25 mar. 2022.

SEADE. Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. **Subsídios para o Plano Estadual de Habitação 2010-2023**. 2010. Disponível em: <http://produtos.seade.gov.br/produtos/publicacoes/pub_NecessHabit_2011.pdf>. Acesso em 13 fev. 2022.

SECCHI, L.; COELHO, F. S.; PIRES, V. **Políticas Públicas**: Conceitos, Casos Práticos, Questões de Concursos. 3. ed. São Paulo: Editora Cengage, 2019.

VICENTIM, T. N.; KANAHSIRO, M. Análise do comércio e dos serviços nos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV): estudo de caso do Residencial Vista Bela – Londrina, PR. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 16, n. 4, p. 227-250, out./dez. 2016. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/ac/a/TQ5bbthtzR4mykdmkhv6RSF/?format=pdf&lang=pt>>. Acesso em 13 fev. 2022.