

Necessidade e déficit habitacional: uma análise das habitações precárias no município de Jacareí-SP

Housing need and deficit: an analysis of substandard housing in the municipality of Jacareí-SP

Priscila Kauana Barelli Forcel(1); Tatiane Ferreira Olivatto(2); Felipe Facci Inguaggiato(3); Elza Luli Miyasaka(4); Tiago Augusto da Cunha(5)

1 Universidade Federal de São Carlos, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana (PPGEU-UFSCar).

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1321-4716>

2 Universidade Federal de São Carlos, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana (PPGEU-UFSCar).

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5770-7088>

3 Universidade Federal de São Carlos, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana (PPGEU-UFSCar).

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7932-4865>

4 Universidade Federal de São Carlos (UFSCar).

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4480-9672>

5 Ministério das Cidades, Departamento de Produção Social da Moradia.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4634-8497>

Revista de Arquitetura IMED, Passo Fundo, vol. 13, n. 2, p. 86-101, julho-dezembro, 2024 - ISSN 2318-1109

DOI: <https://doi.org/10.18256/2318-1109.2024.v13i2.5140>

Sistema de Avaliação: *Double Blind Review*

Como citar este artigo / How to cite item: [clique aqui/click here!](#)

Resumo

A industrialização e urbanização na América Latina principalmente na década de 1960, resultaram em problemas estruturais como ocupações irregulares e especulação imobiliária. Com um déficit habitacional superior a 6 milhões de unidades em 2024, a Fundação João Pinheiro contabiliza déficits quantitativos e qualitativos e destaca a urgência de políticas públicas eficazes. Este estudo objetiva analisar o déficit habitacional de Jacareí-SP, com foco em habitações precárias. Metodologicamente, revisou-se legislação municipal e documentos locais, além de analisar dados censitários, em 2010, Jacareí apresentou 287 habitações precárias. Os resultados indicam a necessidade de intervenções detalhadas para políticas públicas mais eficazes. Considera-se que o município reconhece suas habitações precárias e formula iniciativas para sua supressão. No entanto, o processo é contínuo, pois novas habitações precárias surgem ao longo dos anos em diferentes locais.

Palavras-chaves: Políticas públicas de habitação, habitação de interesse social, reconhecimento territorial, condições habitacionais

Abstract

Industrialization and urbanization in Latin America, especially in the 1960s, resulted in structural issues such as irregular occupations and real estate speculation. With a housing deficit exceeding 6 million units in 2024, the Fundação João Pinheiro accounts for both quantitative and qualitative deficits and highlights the urgency of effective public policies. This study aims to analyze the housing deficit in Jacareí-SP, focusing on precarious housing. Methodologically, a review of municipal legislation and local documents was conducted, along with an analysis of census data; in 2010, Jacareí had 287 precarious dwellings. The results indicate the need for detailed interventions to improve public policies. It is considered that the municipality acknowledges its precarious housing situation and formulates initiatives for their eradication. However, the process is ongoing, as new precarious dwellings continue to emerge over the years in various locations.

Keywords: Housing public policies, Social housing, Territorial recognition, Housing conditions

1 Introdução

O processo de formação e estruturação dos espaços urbanos está historicamente associado a problemáticas estruturais, atreladas à especulação imobiliária, os vazios urbanos, a falta de acessibilidade a direitos e serviços essenciais para todas as classes, assim como habitações irregulares em regiões periféricas e com susceptibilidade socioambiental, conforme Carlos (2020) e Santos (1979; 1996). Justifica-se isso pelo processo de urbanização e industrialização ocorrido na América Latina, resultante de uma herança de formação e articulação territorial sem planejamento urbano adequado, que atenda às problemáticas emergentes neste contexto - Lefebvre (1999) discorre que, diferentemente dos processos ocorridos no continente europeu, onde os processos urbanos foram antes da instalação da indústria em que a mesma influenciou de modo concomitante.

De tal modo, paradigmas como o êxodo rural e a concentração populacional em grandes centros urbanos, a partir da primeira metade do século XX até a década de 1970 (Corrêa, 2000) acarretaram nas problemáticas supracitadas que diretamente ou indiretamente se fizeram necessárias tratativas legislativas e legais para regulação e organização do espaço urbano (Villaça, 2001). Entre essas questões, os processos de implementação e consolidação habitacionais se destacam como fundamentais para a democratização e efetivação da sociedade no espaço (Maricato, 1978; Singer, 2002).

A interação entre o capital industrial e a organização das cidades influenciou as diversas formas morfológicas do espaço urbano, especialmente na distribuição das classes sociais e na localização das residências. A coexistência de estruturas habitacionais e infraestruturas urbanas incompletas contribuiu para o surgimento de áreas urbanas vazias. Esse processo de urbanização ganhou força na década de 1960, quando a população passou a ser predominantemente urbana. A busca por melhores oportunidades de trabalho e condições de vida levou a um aumento na migração para as cidades, o que intensificou a demanda por moradias, transportes e infraestrutura e resultando em altas taxas de exploração da força de trabalho e uma concentração de riqueza acentuada (Maricato, 2002).

A localização dos diferentes grupos sociais não ocorre de forma aleatória; as áreas menos valorizadas do espaço intraurbano acabam ocupadas pelas populações mais carentes, configurando vetores de expansão baseados na renda (Villaça, 2012). Essa dinâmica empurra as populações de baixa renda para regiões periféricas e desvalorizadas, o que oculta as desigualdades sociais e legitima processos essencialmente artificiais, visíveis em investimentos neoliberais na localização de empregos, em padrões desiguais de mobilidade urbana e em empreendimentos imobiliários (Bonduki, 1988; Maricato, 1999, 2002).

Qualitativamente a Organização das Nações Unidas (ONU) define uma unidade habitacional adequada como aquela que oferece condições básicas de privacidade,

segurança de posse, estabilidade física e habitabilidade, com infraestrutura essencial, como abastecimento de água, saneamento básico e coleta de lixo (ONU, 2015). Por outro lado, quantitativamente, dados apresentados por Ribas (2021) indicam que 5,4 milhões de pessoas residem em domicílios sem banheiro exclusivo e que 5,6% da população enfrenta adensamento excessivo, ou seja, com mais de três moradores por dormitório. Essa realidade evidencia a urgência de se garantir uma habitação adequada para todos.

Em outra escala de análise ao dar luz ao Brasil, quando Rufino (2016) examina o déficit habitacional nacional entre os anos de 2008 e 2012, salienta a diminuição das habitações precárias, que são resultado do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) - lançado em março de 2009 que tinha como promessa produzir um milhão de casas para reduzir o déficit habitacional e, como proposta econômica diante da iminência da crise nacional (Brasil, 2009).

Ao considerar os anos de 2016, 2019 e 2022, observa-se que o déficit habitacional no Brasil aumentou gradativamente em termos de habitações precárias, de 1.296.754 domicílios em 2016 para 1.482.585 e alcançou 1.682.654 em 2022.

Embora o programa MCMV tenha contemplado políticas habitacionais para uma parcela da sociedade, também provocou um grande aumento no déficit por ônus excessivo com aluguel. Isso revela contradições nas relações capitalistas na produção do espaço; que apesar da melhoria nas condições de moradia precária, o aumento dos custos com aluguel afetou significativamente a população (Santos, 1997).

Paralelo a estes dados, discutem-se questões como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU (2015a) - mais especificamente o 11, que visa cidades inclusivas e sustentáveis e que promovam moradias adequadas e acessíveis, essenciais para enfrentar os desafios urbanos e habitacionais no Brasil.

O déficit habitacional é objeto de estudo da Fundação João Pinheiro desde 1995 de modo teórico e metodológico, a instituição contabiliza o déficit e considera o fenômeno quando quantitativo o domicílio que se enquadra em um dos seguintes componentes: 1) Habitações Precárias; 2) Coabitação Familiar não Desejada; 3) Ônus Excessivo com Aluguel; 4) Adensamento Excessivo de Moradores em Domicílios Alugados. Já o déficit qualitativo inclui a carência de serviços de infraestrutura sanitária, inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva, cobertura inadequada ou com inadequação fundiária.

A análise e o diagnóstico dos componentes do Déficit Habitacional de Habitações Precárias revelam a existência de moradias inadequadas em certas regiões, além de contabilizar domicílios rústicos e improvisados. Essa identificação sublinha a necessidade de políticas públicas e intervenções que visem melhorar as condições de habitação em áreas específicas. Por exemplo, os Domicílios Rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, ou seja, com paredes em taipa não revista,

madeira aproveitada, palha ou outro material como zinco ou plástico, além dos que não possuem paredes, ou seja, aqueles cuja cobertura é sustentada por estacas de madeira. Por outro lado, os Domicílios Improvisados são os imóveis e lugares não destinados à moradia, como imóveis comerciais, barcos, pontes ou viadutos (Miranda-Ribeiro, Viana e Salis, 2013). Ressalta-se que ambos são modalidades de habitações precárias, com tipologias próprias e problemáticas referentes, mas passíveis de inferências e apreciações.

Diante disso, é evidente a necessidade de reconhecer as demandas habitacionais em escalas municipais, uma vez que isso permite análises concisas e verossímeis destas questões (Lencioni, 2008). Com base nessas identificações, torna-se possível formular políticas públicas para reduzir a falta de moradia. Portanto, esse trabalho tem como **objetivo** analisar a necessidade habitacional de Jacareí-SP em relação ao Déficit Habitacional do componente de Habitação Precária, segundo o Censo Demográfico de 2010¹. Essa identificação permitirá verificar se as necessidades habitacionais são reconhecidas e atendidas por gestores públicos, além de possibilitar a discussão sobre a supressão da demanda habitacional ao longo do tempo.

2 Procedimentos metodológicos

Os procedimentos adotados incluem a investigação e o levantamento de informações para entender as necessidades habitacionais do município de Jacareí - SP. Foram analisadas as leis municipais referentes às políticas de habitação, documentos da Fundação Pró-Lar, Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de 2010 e, trabalhos de extensão universitária. Além das análises locais sobre as condições das habitações de Jacareí, também foi analisado o Déficit Habitacional segundo estudos recentes.

3 Resultados e discussões

A cidade de Jacareí está na sub-região 1 da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), a uma distância de 82 km da capital do Estado (Figura 1). Em 2010, o município contava com 211.214 habitantes e apresentava um grau de urbanização de 98,62%, além de um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,777, classificado como alto. De acordo com o Censo de 2022, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população de Jacareí aumentou para 240.275 habitantes, o que resultou em uma densidade demográfica de 517,53 habitantes por quilômetro quadrado (IBGE, 2022).

1 A escolha pela utilização dos dados de 2010 é devido a não publicação dos dados do censo de 2022 até outubro de 2024.

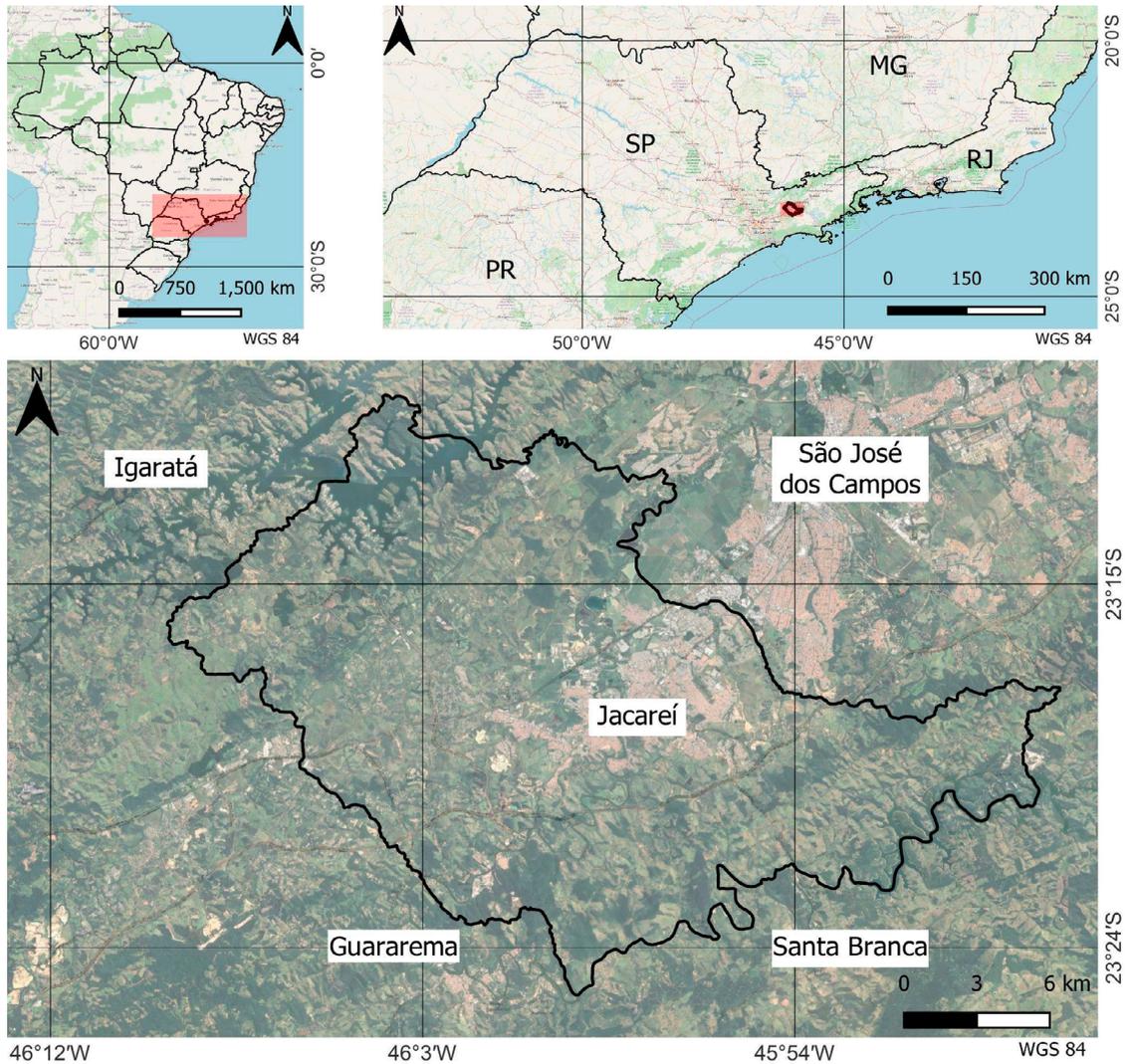


Fig.1 Mapa de Localização de Jacareí-SP. Fonte: elaboração própria (2024).

A mancha urbana de Jacareí se estruturou a partir do Rio Paraíba do Sul, desenvolveu-se em ambas as margens, de forma não linear, em consonância às imediações do Pátio dos Trilhos (figura 2). Posteriormente, as ocupações passaram a acompanhar o eixo da Rodovia Estadual SP 66, processo intensificado a partir da década de 1950 com a inauguração da Rodovia Federal BR 166, responsável por impulsionar a expansão da área urbana (Vieira *et al.*, 2023).

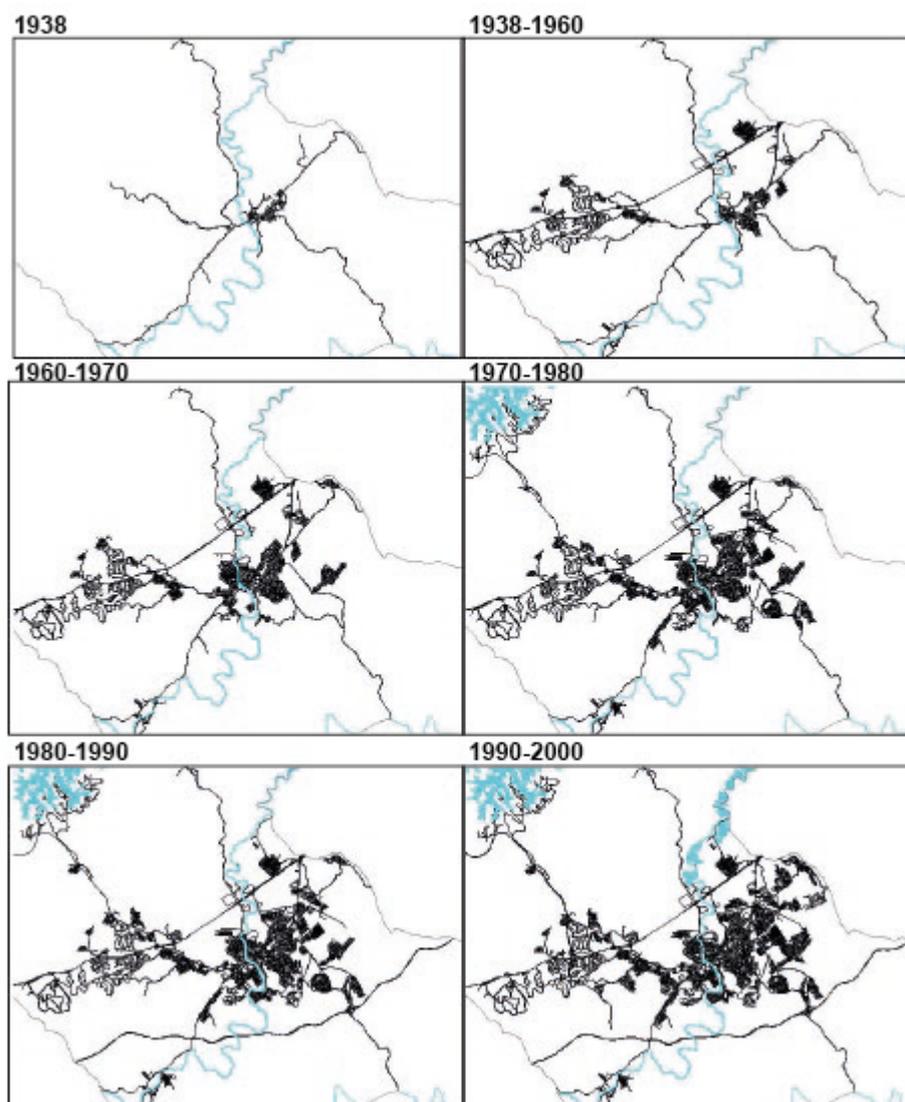


Fig.2 Mapa da Evolução da Mancha Urbana de Jacareí-SP. Fonte: PLHIS (2010) e Vieira (2015) adaptado pelos autores, em 2024.

Vieira (2015) analisa o processo de urbanização do município, iniciado em 1652, quando a área funcionava como ponto de entrada do Vale do Paraíba para aqueles que vinham do litoral de Santos em busca de metais preciosos em Minas Gerais. Esse processo se intensificou com a inauguração da ferrovia em 1876 e, mais tarde, em 1950, com o crescimento industrial e a inauguração da Rodovia Presidente Dutra em 1951. A expansão da mancha urbana começou na margem direita do Rio Paraíba do Sul em 1940 e avançou para a margem esquerda em 1960.

Entre 1940 e 1980, o aumento da população urbana de Jacareí impulsionou a expansão para áreas mais distantes do centro. Esse crescimento, em direção horizontal ao longo dos eixos leste e oeste, foi incentivado pela presença de rodovias, resultando em diferentes usos do solo e na formação de vazios urbanos, o que elevou os custos de administração dos recursos do município.

Forcel *et al.* (2024) espacializam o déficit habitacional de Jacareí segundo os

microdados do Censo Demográfico de 2010, e evidenciam um grande déficit correlato a Coabitação Familiar, representado por 7,06% das habitações urbanas, seguido de Ônus Excessivo com Aluguel (3,51%), Adensamento excessivo (1,41%) e Habitações Precárias (0,45%). Apesar de o componente de Habitação Precária ser o de menor quantidade no município, ele é facilmente perceptível, pois se refere à materialidade dos domicílios. Por esse motivo, é o que mais reúne informações e dados por parte da Prefeitura Municipal.

Em 2010, Jacareí possuía 63.063 domicílios urbanos, dos quais 24 eram improvisados e 263 rústicos, totalizando 287 habitações precárias. De certo, podem haver subnotificações de domicílios, devido à falta de residências convencionais e ao possível caráter nômade dessas populações, o que interferem no processo de recenseamento.

A espacialização desse déficit pode ser observada na Figura 3. Observa-se que a área de ponderação 03, próxima à Rodovia SP 77 (Rodovia Nilo Máximo), não apresenta domicílios em condições precárias. Em contraste, a área de ponderação 02, que abrange a Rodovia BR 166 (Presidente Dutra) e o Rio Paraíba do Sul, possui o maior número de habitações precárias, principalmente domicílios rústicos. Além disso, nota-se uma maior concentração desse componente nas áreas de ponderação 02 (norte) e 05 (oeste). A área 02 está situada na macrozona de mineração, enquanto a área 05 está próxima ao centro, ambos eixos de expansão da cidade (Vieira *et al.*, 2023). Esse cenário reforça discussões sobre as contradições e paradigmas dos processos de ocupação e habitação regidos por modelos capitalistas (Santos, 1997; Harvey, 2016).

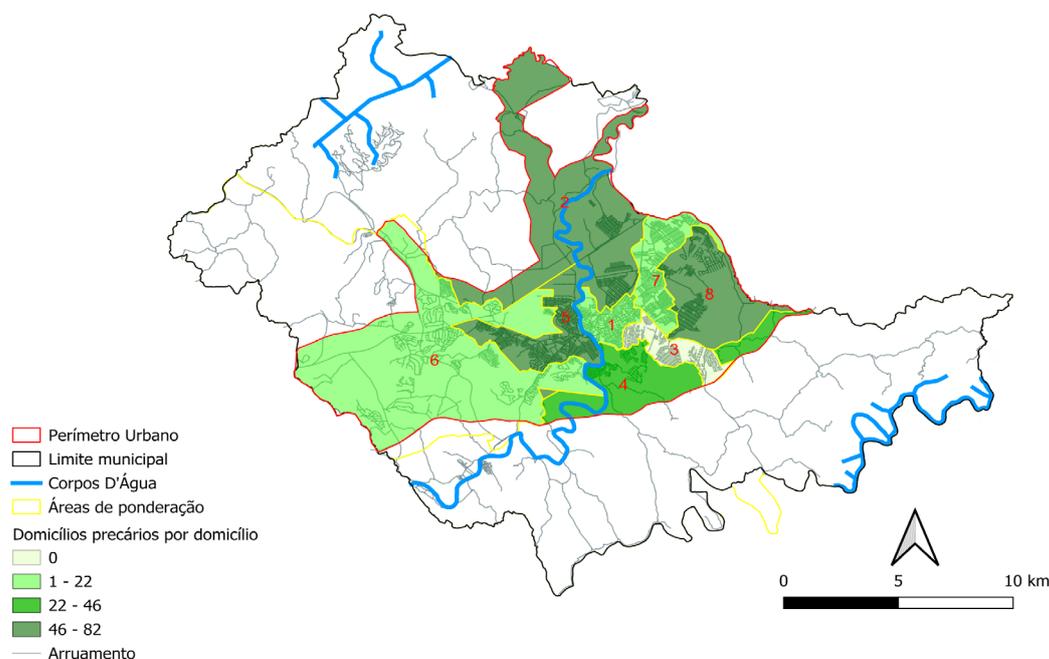


Fig. 3 Espacialização do Déficit Habitacional de Habitações Precárias, Jacareí-SP. Fonte: Forcel *et al.* (2024).

Ademais, as áreas de ponderação 04 e 07 são as únicas que apresentam domicílios improvisados. A área 04 está localizada nos limites urbanos do município, enquanto a área 07 possui características de conurbação com São José dos Campos. Salienta-se que, embora a área de ponderação 08 também esteja em conurbação, a mesma não possui domicílios improvisados, mas apresenta uma parcela significativa de domicílios rústicos. O processo de conurbação com São José dos Campos é resultado de uma integração embrionária ao longo da Rodovia BR 166, que foi alterada e configurada como uma avenida de ligação entre as cidades, visível especialmente após a década de 1990 (Maria e Santos, 2007; Rosembach *et al.* 2009).

Em 2002, durante a elaboração do Plano Diretor Municipal², a prefeitura de Jacareí reconheceu a existência de núcleos informais, então tratados como ocupações ilegais, e contabilizou vinte núcleos informais, com 3.363 domicílios, metade deles situados em áreas públicas. A partir disso, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial definiu três Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), regulamentadas em 2014 com a Lei nº 5.867 (Prefeitura Municipal de Jacareí, 2014) sobre o uso, ocupação e urbanização do solo, caracterizadas como:

- I - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1): caracterizada por estoque de terra voltado à implantação de empreendimentos habitacionais, destinados à população de baixa renda, promovida tanto pelo poder público quanto pelo poder privado ou em parceria;
- II - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2): caracterizada por ocupação habitacional informal e de baixa renda destinada a programas de reurbanização e regularização fundiária;
- III - Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3): caracterizada por terrenos ocupados por loteamentos irregulares e clandestinos de baixa renda que necessitam de intervenções urbanas e da devida regularização fundiária (Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Jacareí, Lei Complementar nº 49 de 2008, página 58).

Ao encontro destes processos regulatórios e legislativos, a Fundação Pró-Lar, responsável pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do município, em 2010, caracterizou o território municipal e o priorizou em ações habitacionais (Prefeitura Municipal de Jacareí, 2010). O PLHIS identificou 176 habitações muito precárias, construídas com materiais recicláveis, localizadas especialmente na Área de Ponderação 06. Entre as intervenções previstas, destacam-se a remoção de famílias e regularização fundiária, conforme apresentado no quadro 1.

2 Enfatiza-se que a elaboração de Planos Diretores somente se tornou obrigatória - a municípios com população acima de vinte mil habitantes e outras condicionantes - a partir da implementação do Estatuto da Cidade, Lei 10.257/200 (Brasil, 2001).

Bairro	Total de habitações	“construções muito precárias”	Ações	Localizada na Área de ponderação
Bairro Bananal	69 habitações	69 habitações	remoção de 100% das famílias	3524402005007
Bairro Bela Vista I	70 habitações	21 habitações	regularização fundiária dos imóveis	3524402005006
Bairro Bela Vista II	72 habitações	7 habitações	regularização fundiária dos imóveis	3524402005006
Bairro Veraneio Ijal	100 habitações	70 habitações	regularização fundiária dos imóveis	3524402005006
Bairro Jardim Panorama	47 habitações	9 habitações	regularização fundiária dos imóveis	3524402005006

Quadro: 1. Construções muito precárias, PLHIS 2010. Fonte: PLHIS 2010, adaptado pelos autores, em 2024.

Fruto dos trabalhos da Fundação Pró-Lar, o Programa Cesta Básica de Materiais de Construção, instituído pela Lei nº 4.819 de 2004 (Jacareí, 2004), oferece cestas de materiais de construção para reformas de pequeno porte a famílias carentes. As reformas contempladas pelo programa devem ser de pequeno porte, com valor não superior a 12,5 salários mínimos, e cobrem apenas a compra de materiais, sem a mão de obra. Ainda de acordo com a Lei, para solicitar a cesta básica de materiais, o munícipe deve cumprir alguns critérios, como residir no município há pelo menos três anos, ter renda familiar de até 3 salários mínimos, ser titular do imóvel e comprovar a necessidade da solicitação.

O relatório de extensão “Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias em Jacareí, SP” (Universidade Federal do ABC & Prefeitura Municipal de Jacareí, 2020) destaca precariedades habitacionais e mapeia assentamentos precários. Feitosa, Cunha e Roseback (2023) discutem a utilização do CadÚnico na construção de uma nova abordagem metodológica para estimativa municipal do déficit habitacional, e tem como objeto de estudo o município de Jacareí. Essa abordagem revela um avanço significativo com a utilização de dados mais precisos e atualizados ao expor as dimensões e o caráter temporal das necessidades habitacionais, além de demonstrar que a integração entre diferentes tipos de informações proporcionou um diagnóstico mais acurado da situação habitacional.

Ainda como recorte analítico e temporal, o Caderno de Leitura Técnica (2003-2020) identifica 43 núcleos informais, dos quais 17 aptos à regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e 26 à regularização de interesse específico (REURB-E).

Sabe-se que a REURB-S e REURB-E, estabelecida pela Lei nº 13.465 de 2017 (Brasil, 2017), regulariza a posse dos lotes, mas não garante moradia digna, e destaca a necessidade de políticas públicas eficazes. As condições de regularização fundiária não são consideradas como déficit habitacional quantitativo, mas sim como déficit qualitativo. No entanto, essa abordagem se faz necessária devido às condições pertinentes e sobrepostas nas habitações precárias, que em muitos casos se enquadram em mais de um tipo de déficit. Como exemplo, as habitações da Ocupação Quilombo Coração Valente, presente na área de ponderação 06 de Jacareí, que conta com cerca de 183 domicílios, a sua maioria são compostos por materiais de madeira aproveitada, lona, zinco e plástico, como observados na Figura 4.



Fig. 4 Fotos dos domicílios da Ocupação Quilombo Coração Valente. Fonte: Grupo Multidisciplinar ICNO ATHIS, 2023.

Segundo o caderno de diagnóstico elaborado no Projeto “Assistência e Assessoria Técnica para o enfrentamento de situações de risco no Quilombo Coração Valente em Jacareí-SP: elaboração do Caderno Diagnóstico como instrumento para garantia de direito”, os moradores ocupam a área desde 2018, em decorrência de processos de reintegração de posse nos bairros Jardim Colônia e Rio Comprido e da ocupação Pinheirinho de São José dos Campos. Esses moradores foram recenseados em outras localidades pelo Censo Demográfico de 2010. Isso reforça o alerta sobre as condições de habitações precárias do município, reconhecidas desde a formulação do Plano Diretor e do PLHIS de 2010, mas novas ocupações surgem ao longo dos anos, como no caso da Ocupação Quilombo Coração Valente em 2018.

Por fim, observa-se que os Dados Censitários iluminam a questão do Déficit Habitacional nas Habitações Precárias, especialmente quando espacializados e analisados territorialmente. Contudo, é essencial complementar as informações com análises detalhadas de cada área de ponderação. Por exemplo, as áreas de ponderação 06 e 07 são identificadas como casos de habitações precárias pelo PLHIS 2010, mas não se destacam tanto nos estudos de Forcel *et al.* (2024). A incapacidade de desagregar os Dados Censitários para verificar a compatibilidade entre a quantidade de casos nessas

áreas e os Dados Populacionais, bem como suas localizações e tipologias, ressalta a necessidade de um reconhecimento local detalhado, que condiciona uma melhor identificação deste tipo de déficit e a promoção de políticas públicas mais eficazes.

Embora os avanços com estudos de Feitosa, Cunha e Rosembach (2023) avancem significativamente na análise em escalas territoriais, é notória a necessidade de atenção e aferição quanto aos dados utilizados, como o CadÚnico que são coletados por meio de autodeclaração, essa abordagem pode levar subestimação desses dados, já que as famílias têm a opção de relatar ou não suas condições reais habitacionais.

3.1 Análises Globais: discussões além do estudo de caso

De maneira geral, percebe-se que enquanto o debate global avança no sentido de produzir cidades e comunidades sustentáveis e resilientes, conforme indicado pelos ODS (ONU, 2015a), questões metodológicas e limitações quanto à coleta de dados ainda dificultam o avanço dos estudos. Isso se evidencia à medida que a análise se aproxima da escala local, por exemplo, a nível sub-municipal, o que reforça a importância das iniciativas supracitadas.

No contexto da construção de cidades e comunidades sustentáveis (ODS 11), no qual se almeja que a população conviva com saúde e bem estar (ODS 3), saneamento adequado (ODS 6) e com acesso a serviços básicos (ODS 1), o déficit habitacional, a partir da identificação das habitações precárias, pode indicar quão distante uma localidade está de alcançar esses objetivos. Isso porque, além de uma estrutura física, habitações são dotadas de equipamentos básicos para prover condições adequadas de aquecimento, saneamento, descanso, segurança e conforto (Aliu; Adebayo, 2013). Neste sentido, a determinação adequada do déficit habitacional, se evitada a subnotificação, subsidia uma resposta mais rápida aos problemas locais, colabora para o desenvolvimento de políticas públicas mais eficazes e direcionadas.

Aliu (2022), ao descrever os principais aspectos no debate sobre a provisão de habitação adequada, destaca a necessidade de produção de habitação em massa, sustentável e acessível, que elimine a falta de moradia ou privação de abrigo; a necessidade de produzir habitação de qualidade, que garanta interações sociais agradáveis; e a necessidade de fornecer habitação que tenha impactos mínimos nos recursos ambientais. Embora esses aspectos não tratem diretamente do déficit habitacional, revelam uma intersecção interessante entre as temáticas, ao abordar a quantidade de moradias, a qualidade das instalações e o adensamento excessivo — que pode causar impacto ambiental negativo. Dessa forma, fica evidente que as bases do desenvolvimento habitacional estão em transformação e assumiram objetivos mais amplos do que simplesmente a produção de acomodações residenciais (Wakely, 2015).

4 Considerações finais

Nota-se que os dados censitários são fundamentais para compreender o déficit habitacional, especialmente quando se aplicam os microdados na metodologia da Fundação João Pinheiro, o que permite uma análise intramunicipal do Déficit Habitacional. No entanto, esses dados precisam ser complementados por análises detalhadas dentro do município, para identificar com mais precisão as habitações precárias e promover intervenções mais eficazes. O relatório do projeto de extensão “Déficit Habitacional e Inadequação de moradias no município de Jacareí, SP” apresenta maior precisão em nível intramunicipal. Relatórios da Prefeitura Municipal para a revisão do Plano Diretor e o PLHIS de 2010, também evidenciam as necessidades habitacionais do município, e identificam as principais localidades do déficit e as atividades desenvolvidas pela Fundação Pró-Lar.

Embora a identificação das habitações precárias seja facilitada pelos diferentes tipos de dados, o maior déficit de Jacareí, relacionado à coabitação, não recebe a mesma atenção. Mesmo com o reconhecimento das habitações precárias, novas ocupações continuam a surgir no município, como no caso da Ocupação Quilombo Coração Valente. Diante disso, é crucial reconhecer e promover melhorias à população, a fim de atender as demandas habitacionais dos munícipes.

Além disso, observa-se a importância de qualificar continuamente os dados utilizados na análise do déficit habitacional. A utilização de microdados e de cadastros como o CadÚnico são fundamentais para o mapeamento detalhado das necessidades locais, a fim de oferecer subsídios para que as políticas públicas respondam de forma mais precisa aos problemas habitacionais específicos de cada região.

Por fim, o caso de Jacareí reforça a importância de políticas habitacionais contínuas e adaptativas que atendam tanto às necessidades habitacionais imediatas quanto aos objetivos de longo prazo de sustentabilidade e inclusão. Essa abordagem é essencial para que o desenvolvimento habitacional contribua para a construção de cidades mais resilientes e alinhadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, especialmente o ODS 11, que visa tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras e sustentáveis.

Agradecimentos

Agradecimentos à Fundação de Amparo à Pesquisa (FAPESP), processo nº 2023/11899-6, que financia a pesquisa que deu origem ao artigo científico.

Referências

- AJIBOLA, O. O.; ADEWALE, B. A.; ODUNUGA, S. Utilizing drones and geospatial intelligence for mapping informal settlements in developing countries: The case of Lagos, Nigeria. *Journal of Urban Planning and Development*, v. 146, n. 4, 2020.
- ALIU, I. R.; ADEBAYO, A. Establishing a Nexus Between Residential Quality and Health Risk: An Exploratory Analytical Approach. *Indoor and Built Environment*, v. 2, n. 6, p. 852-863, 2013. DOI: 10.1177/1420326X12447613.
- ALIU, I. R. Sustainable housing development dynamics in the Global South: reflections on theories, strategies and constraints. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, n. 56, p. 83-100, 2022. DOI: 10.12775/bgss-2022-0014.
- BRASIL. Lei n.11.977, de 07 de julho de 2009, Programa Minha Casa, Minha Vida. *Diário Oficial da União*, Brasília, 7 jul. 2009.
- BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de junho de 2001, Estatuto da Cidade. Brasília: *Diário Oficial da União*, seção 1, Brasília, 10 jun. 2001.
- CARLOS, A. F. A. Segregação socioespacial e o “direito à cidade”. *Geosp-Espaço e Tempo*, v. 24, n. 3, p. 412-424, 2020.
- CORRÊA, R. L. *O Espaço Urbano*. 3. ed. São Paulo: Ática, 2000.
- FEITOSA, F. F.; CUNHA, L. F. B.; ROSEMBACK, R. G. Estimativa municipal do déficit habitacional: Utilização do CadÚnico na construção de uma nova abordagem metodológica. In: XX ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 22-26 maio 2023, Belém. *Anais...* Belém: ANPUR, 2023.
- FEITOSA, F. F. Aspectos territoriais na estimativa das necessidades habitacionais: Construindo alternativas metodológicas. In: *Ensaio e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022.
- FLORINDO, M. R.; BRITO, F. M. Technological advancements in geospatial intelligence for urban housing analysis. *Geospatial Research and Applications Journal*, v. 9, n. 2, p. 98-110, 2021.
- FORCEL, P. K. B.; CUNHA, T. A.; CUERVA, G. A.; MIYASAKA, E. L.; ALMEIDA, A. M.; SILVA, J. C.; MORENO, F. A. Análise do déficit habitacional intramunicipal: Jacareí-SP como estudo de caso. In: PLURIS, 16-18 outubro 2024, Guimarães. *Universidade do Minho*. Guimarães: Universidade do Minho, 2024. (No prelo).
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit Habitacional no Brasil – 2016-2019*. 1. ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2021.
- IBGE. *Censo demográfico 2010: resultados gerais da amostra*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010.
- IBGE. *Censo demográfico 2022: panorama*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e

Estatística, 2022.

HARVEY, D. *17 contradições e o fim do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2016.

LEFEBVRE, H. *A revolução Urbana*. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LENCIONI, S. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. *Geosp*, n. 24, p. 109-123, 2008.

MARIA, M. G.; SANTOS, E. A. Análise das políticas públicas da cidade de Jacareí para contenção do efeito de conurbação urbana. In: XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 21-25 maio 2007, Belém. *Anais...* Belém: ANPUR, 2007.

MIRANDA-RIBEIRO, A. de; VIANA, R. de M.; SALIS, R. M. Déficit Habitacional no Brasil em 2007 e 2008: notas metodológicas e principais resultados. *Revista Geografias*, v. 9, n. 1, p. 97-115, 2013. DOI: 10.35699/2237-549X.13356.

ONU. Agenda 2030: objetivos do desenvolvimento sustentável. Disponível em: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/>

ONU. Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Disponível em: <https://unhabitat.org/deficit-habitacional-en-america-latina-y-el-caribe>

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ. *Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS) Jacareí*. Jacareí: Fundação Pró-Lar, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ. *Plano Diretor de Ordenamento Territorial: Caderno de Leitura Técnica, Diagnóstico de Jacareí de 2003 a 2020*. Jacareí: Secretaria Municipal de Planejamento, 2020.

POWER, A. Does demolition or refurbishment of old and inefficient homes help to increase our environmental, social and economic viability? *Energy Policy*, v. 36, n. 12, p. 4487-4501, 2008.

RIBAS, F. *Direito à moradia*. Brasília: Câmara dos Deputados, Comissão de Direitos Humanos e Minorias, 2021.

ROSEMBACK, R.; MONTEIRO, A. M. V.; FEITOSA, F. F.; RAMOS, F. Segregação sócio-espacial na região conurbada de São José dos Campos e Jacareí, SP. In: XIV SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO, 25-30 abril 2009, Natal. *Anais...* Natal: INPE, 2009.

RUFINO, M. B. C. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. *Cadernos Metrópole*, v. 18, n. 35, p. 217-236, 2016.

SCANLON, K.; WHITEHEAD, C.; ARRIGOITIA, M. F. *Social housing in Europe*. Wiley Blackwell, 2014.

SANTOS, M. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1979.

SANTOS, M. *Urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SINGER, P. *Economia Política da Urbanização*. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2002.

SMOLKA, M. O.; LARANGEIRA, A. Informal urban land markets: Lessons from Latin America. In: SMOLKA, M. O.; LARANGEIRA, A. M. (Eds.). *Urban land markets and urban growth*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC; PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ. *Déficit habitacional e inadequação de moradias no município de Jacareí, SP*. São Bernardo do Campo: UFABC, 2020.

VIEIRA, I. G. Novas formas de urbanização, estudos de condomínios fechados relacionados ao programa “Minha Casa Minha Vida” Jacareí, São Paulo. 2015. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2015.

VIEIRA, E. T.; SIGRIST, C. R. B.; COSTA, S. L.; CARNIELLO, M. F. O impacto da industrialização no processo de urbanização de Jacareí, SP. *Interações (Campo Grande)*, v. 24, n. 3, p. 925–942, 2023. DOI: 10.20435/inter.v24i3.3802.

WAKELY, P. Reflections on urban public housing paradigms, policies, programmes and projects in developing countries. *International Journal of Urban Sustainable Development*, v. 8, n. 1, p. 10-24, 2015. DOI: 10.1080/19463138.2015.1055077.