



## Condicionantes da inadimplência dos mutuários da CDHU: um estudo de caso em uma Gerência Regional

*Letícia Fernandes<sup>1</sup>*

*Ana Claudia Giannini Borges<sup>2</sup>*

A pesquisa trata de um estudo de caso da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), órgão executor da política habitacional no estado de São Paulo. O objetivo do trabalho foi o de identificar os condicionantes da inadimplência dos mutuários da CDHU em uma região do Estado de São Paulo.

Adotou-se um estudo empírico, de natureza exploratória e descritiva, com abordagem qualitativa e quantitativa. Para atingir o objetivo fez-se revisão bibliográfica sobre o tema, bem como entrevistas realizadas no ano de 2020, com representantes na Gerência Regional objeto de estudo.

Com essas entrevistas, obteve-se dados quantitativos sobre a inadimplência e informações qualitativas acerca do perfil do mutuário na região. A partir da pesquisa foram identificados 4 condicionantes sendo eles: o desemprego; a cultura do não pagamento; os empreendimentos verticais; e a oscilação da atividade econômica predominante no município. Quanto ao primeiro condicionante, tem-se que a curva que expressa o desemprego e a inadimplência apresentam tendências similares, ou seja, quando o desemprego estiver em alta, a insolvência também estará e vice-versa. Já com relação à cultura do não pagamento, tem-se o pensamento de que não há necessidade de cumprir com os encargos mensais, uma vez que a CDHU não aplicaria sanções. Tal pensamento, entretanto, é fruto da demora de resposta da área jurídica da Companhia.

Os empreendimentos verticais, terceiro condicionante, comportam alto índice de violência e criminalidade, resultando no 'abandono' do imóvel e na interrupção dos pagamentos. Além disso, sua localização com relação aos equipamentos públicos é distante, demonstrando os problemas de acesso efetivo à cidade. O quarto condicionante refere-se à oscilação da atividade econômica geral do município, bem como da atividade econômica principal e a época do ano. Em uma cidade onde há predomínio da agropecuária e essa está em crescimento, observa-se condição financeira positiva das famílias e, com isso, reduzida, inadimplência com a Companhia.

---

1 Graduada em Administração - Faculdade de Ciências Agrárias e Veterinárias –UNESP Jaboticabal. E-mail: leticiafernandes764@gmail.com

2 Docente da Faculdade de Ciências Agrárias e Veterinárias, Jaboticabal-SP e na Pós-Graduação em Geografia - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro-SP - Universidade Estadual Paulista - UNESP. E-mail: ana.giannini@unesp.br



---

Os resultados citados contribuem para a reflexão econômica e social acerca das políticas públicas do estado de São Paulo. Ademais, deve-se destacar que uma política habitacional não deve ser adotada isoladamente, ou seja, precisa dialogar com as demais políticas para que se possa melhor atender as demandas sociais.

**Palavras-chave:** Política. Habitação. Inadimplência. Economia.

