

**XXX CONGRESSO NACIONAL DO
CONPEDI FORTALEZA - CE**

DIREITOS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS III

DIRCEU PEREIRA SIQUEIRA

EDITH MARIA BARBOSA RAMOS

GERARDO CLÉSIO MAIA ARRUDA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

Direitos sociais e políticas públicas III [Recurso eletrônico on-line] Organização CONPEDI

Coordenadores: Dirceu Pereira Siqueira; Edith Maria Barbosa Ramos; Gerardo Clésio Maia Arruda. – Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-885-1

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Saúde: Acesso à justiça, Solução de litígios e Desenvolvimento

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direitos sociais. 3. Políticas públicas. XXX Congresso Nacional do CONPEDI Fortaleza - Ceará (3; 2023; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



XXX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI FORTALEZA - CE

DIREITOS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS III

Apresentação

Os artigos publicados foram apresentados no Grupo de Trabalho Direitos Sociais e Políticas Públicas III, durante o XXX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI, realizado em Fortaleza - Brasil, entre os dias 15 e 17 de novembro de 2023, em parceria com o Centro Universitário Christus – Unichristus – Programa de Pós-Graduação em Direito – área de concentração – Direito, acesso à justiça e ao desenvolvimento.

Os trabalhos apresentados abriram caminho para importantes discussões relacionadas aos campos temáticos do GT, em que os participantes (professores, pós-graduandos, agentes públicos e profissionais da área jurídica) puderam interagir em torno de questões teóricas e práticas, levando-se em consideração o momento político, social e econômico vivido pela sociedade brasileira, em torno da temática central do evento – Acesso à Justiça, Solução de Litígios e Desenvolvimento. Referida temática apresenta os desafios que as diversas linhas de pesquisa jurídica terão que enfrentar, bem como as abordagens tratadas em importante congresso, possibilitando o aprendizado consistente dos setores sociais e das políticas públicas.

Na presente coletânea encontram-se os resultados de pesquisas desenvolvidas em diversos Programas de Mestrado e Doutorado do Brasil, tendo sido apresentados, no GT – Direitos Sociais e Políticas Públicas III, 11 (onze) artigos de boa qualidade, selecionados por meio de avaliação cega por pares.

Os trabalhos ora publicados foram divididos em quatro eixos temáticos: Direitos sociais, desigualdade e vulnerabilidades; Direitos fundamentais e acesso à água potável; Direito à educação e cotas raciais e Políticas públicas e serviços públicos.

O primeiro eixo – Direitos sociais, desigualdade e vulnerabilidade aglutinou 3 (três) artigos, quais sejam: “A feminilização da pobreza e a precarização do trabalho da mulher” de autoria de Daniela Miranda Duarte e Regina Pereira Silva da Cunha; “O acesso à justiça e a possibilidade estratégica no âmbito do Supremo Tribunal Federal como ferramenta de transformação social para os grupos em condição de vulnerabilidade” de Vanessa Cristina Gavião Bastos e Daniela Miranda Duarte e o artigo intitulado – “ODS 10 da Agenda 2030: o Estado de Sergipe sob perspectiva da redução das desigualdades” de autoria de Carlos Alberto Ferreira dos Santos, Riclei Aragão Neto e Carlos Augusto Alcântara Machado.

O segundo eixo conjugou 2 (dois) artigos em torno da temática central dos Direitos fundamentais e o acesso à água potável, são eles: “A multifuncionalidade do direito fundamental de acesso à água quando exercido por meio dos serviços públicos de abastecimento” de João Hélio Ferreira Pes e Jaci Rene Costa Garcia e o artigo “Democratização e sustentabilidade do acesso à água potável como direito humano fundamental social” de João Hélio Ferreira Pes, Micheli Capuano Irigaray e Elany Almeida de Souza

O terceiro eixo girou em torno da temática do Direito à educação e cotas raciais que agregou 3 (três) artigos – “Cotas raciais em concursos públicos – mirando o revés na aplicabilidade da política pública em estudo de caso” de autoria Daiana Maria Santos de Sousa Silva e Miquelly Barbosa da Silva; “Educação e direitos humanos nas prisões” desenvolvido por Janaina de Araújo Andrade o artigo intitulado “O Direito à educação e as políticas públicas” de autoria de Ivan Dias da Mota e Giovanna Christina Moreli Alcantara da Silva

Políticas públicas e serviços públicos é o quarto eixo, que agregou 3 (três) artigos, quais sejam: “O Tribunal de Contas da União (TCU) como ator no ciclo de políticas públicas” desenvolvido por Flávio Garcia Cabral, Paulo Roberto Soares Mendonça e Ligia Maria Silva Melo de Casimiro; “Programa minha casa minha vida e a sua base mercadológica de uma política econômica habitacional” de autoria de Sabrina Durães Veloso Neto, Flávio Couto Bernardes e Giovani Clark e o artigo “Transporte coletivo como meio de efetivação à acessibilidade das pessoas com deficiência ao ambiente urbano” de autoria de Sonia Vilhena Teixeira e Clara Sacramento Alvarenga.

O próprio volume de trabalhos apresentados demonstra a importância dos Direitos Sociais e de sua articulação com as Políticas Públicas, bem como da relevância da pesquisa e do estudo sobre estratégias de enfrentamento das desigualdades e das vulnerabilidades sociais e econômicas. As temáticas apresentadas são fundamentais para consolidação do paradigma do Estado democrático de direito, no sentido de conciliar as tensões entre os direitos sociais, as vulnerabilidades econômicas e as aceleradas modificações da sociedade contemporânea.

Agradecemos a todos os pesquisadores da presente obra pela sua inestimável colaboração e desejamos a todos ótima e proveitosa leitura!

Prof. Dr. Dirceu Pereira Siqueira

Profa. Dra. Edith Maria Barbosa Ramos

Prof. Dr. Gerardo Clesio Maia Arruda

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A SUA BASE MERCADOLÓGICA DE UMA POLÍTICA ECONÔMICA HABITACIONAL

MY HOME MY LIFE PROGRAM AND ITS MARKET-BASED ECONOMIC HOUSING POLICY

Sabrina Durães Veloso Neto ¹

Flávio Couto Bernardes ²

Giovani Clark ³

Resumo

O presente estudo objetiva realizar um breve resgate histórico do processo de urbanização brasileiro, com destaque nos fatores que contribuíram para a sua consolidação, para, após, verificar a sua correlação com o déficit habitacional existente no Brasil. Além disso, o artigo busca analisar as políticas públicas habitacionais implementadas no país a partir da segunda metade do século XXI, com enfoque no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), afim de compreender, a partir de uma análise crítica, o fenômeno mercadológico predominante quando da criação e implementação do aludido programa. No aspecto metodológico, foi utilizada a pesquisa teórica e as técnicas de pesquisa bibliográfica e documental. Concluiu-se que a moradia se transformou num bem de consumo disponível no mercado e o PMCMV, como política pública econômica concentrada apenas no acesso à moradia pela propriedade privada, mostrou-se ineficiente. Nesse sentido, há a necessidade de reformulação do Programa através da criação de formas alternativas de acesso à moradia.

Palavras-chave: Política pública habitacional, Programa minha casa minha vida, Fenômeno mercadológico, Acesso à moradia, Urbanização

Abstract/Resumen/Résumé

The aim of this study is to briefly review the history of Brazil's urbanization process, highlighting the reasons that have contributed to its development, in order to verify its relationship with the housing deficit in Brazil. Furthermore, the article seeks to analyze the public housing policies launched in the country in the second half of the 21st century, mainly the Minha Casa Minha Vida (My Home, My Life) Program (PMCMV), in order to understand, through a critical analysis, the predominant market phenomenon when the

¹ Doutoranda em Direito na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC/Minas). Mestre em Direito Público pela Universidade FUMEC. Graduada em Direito pela Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES)

² Doutor e Mestre em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). Professor na UFMG e na PUC Minas. Advogado.

³ Possui Doutorado (2000), Mestrado (1990) e Graduação (1986) em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). Professor na UFMG e na PUC Minas.

program was created and established. From the methodological standpoint, theoretical research and bibliographic and documentary research techniques were used. It was concluded that housing has become a commercial good and that the PMCMV, as a public economic policy focused only on access to housing through private property, has proved to be inefficient. In this sense, there is a need to reformulate the Program by creating alternative forms of access to housing.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Public housing policy, My home my life program, Market phenomenon, Adequate housing, Urbanization

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como escopo trazer breve análise do contexto histórico do processo de urbanização brasileiro para, após, destacar os fatores que contribuíram para a sua consolidação - abolição da escravidão, a chegada dos negros libertos na cidade e a consolidação do processo de urbanização e do processo de industrialização. A identificação destas premissas permitirá o estudo dos seus reflexos no déficit habitacional que se instaurou nas cidades brasileiras em decorrência do inchaço urbano-espacial.

Por questões didáticas o presente artigo foi dividido em quatro partes. Na primeira será abordado as consequências decorrentes do processo de urbanização brasileiro e os seus reflexos no déficit habitacional. Em seguida, será abordado o contexto sócio-político em que foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e os critérios utilizados para se ter acesso à moradia. Apesar de ser uma política pública habitacional posta como universal, houve a preterição dessa universalização ante o caráter focalizado do programa a determinadas faixas sociais.

Na terceira parte será feita a análise da política pública habitacional implantada no Brasil na segunda década do século XXI, que teve como modelo hegemônico o PMCMV. No entanto, apesar de sua hegemonia o programa não conseguiu resolver as questões do histórico déficit habitacional brasileiro.

Por fim, será analisado o eventual viés predominantemente econômico embutido no PMCMV, posto ser uma política pública que objetivou promover o aquecimento do setor da construção civil, atendendo de maneira majoritária os interesses privados em detrimento dos interesses públicos sociais.

2 A URBANIZAÇÃO E O DÉFICIT HABITACIONAL

O processo de urbanização das cidades brasileiras influenciou diretamente nas questões habitacionais do país. Faz-se necessário identificar as mudanças do espaço urbano decorrentes do processo de urbanização para compreender a dinâmica da ocupação socioespacial das cidades e o seu conseqüente déficit habitacional.

Com as mudanças nas formas de produção e o acúmulo do capital iniciado no século XVIII e consolidado no século XX há um inchaço das cidades brasileiras (SANTOS, 2009). O cenário histórico é a abolição da escravidão com a conseqüente chegada dos negros libertos nas cidades, assim como o início do processo de urbanização e consolidação do processo de

industrialização. Consequentemente, a infraestrutura urbana não acompanhou esse crescimento populacional das cidades.

A chegada excessiva de pessoas para as cidades por um lado foi caracterizada pela concentração de renda e, por outro lado, pela inexistência de políticas públicas urbanas e habitacionais que suprissem a demanda crescente por moradia (LIMA, 2020).

A urbanização ocorreu sem que houvesse intervenção do poder público, vez que o seu desenvolvimento foi pautado pelos interesses da iniciativa privada (PICCINI, 1996). Houve aqui o fortalecimento da propriedade privada como forma de estimular a economia, criar empregos e promover um simulacro de estabilidade social.

É sabido que o Brasil possui grandes problemas sociais, destacando-se entre eles a questão da moradia, que apesar de ser um direito fundamental, positivado no texto constitucional, não é acessível a todos. Com o aumento das pessoas vivendo em moradias precárias ou até mesmo não a possuindo, além do elevado custo dos aluguéis urbanos, tem-se aqui a conjugação “perfeita” dos fatores que levam ao contínuo e crescente déficit habitacional brasileiro, que serve como indicador do aumento da desigualdade social do país.

Gráfico 1 – Participação dos componentes no déficit habitacional – Brasil – 2016-2019



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2016-2019.
Elaboração: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações.
Obs.: Data de extração: 15/12/2018.

Tabela 1: Deficit habitacional componentes Brasil – 2016 a 2019

Especificação	Ano			
	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	1.296.754	1.490.695	1.423.686	1.482.585
Rústicos	760.264	801.668	711.303	696.849
Improvissados	536.490	689.027	712.383	785.736
Coabitação	1.546.103	1.527.259	1.400.701	1.358.374
Cômodos	137.223	117.378	99.546	96.968
Unidades Conviventes	1.408.880	1.409.882	1.301.155	1.261.407
Ônus excessivo aluguel urbano	2.814.391	2.952.708	3.045.653	3.035.739
Déficit Habitacional	5.657.249	5.970.663	5.870.041	5.876.699

Os quadros demonstram que a habitação precária, a coabitação e o ônus excessivo do aluguel urbano são componentes do déficit habitacional¹. Significa dizer que para a análise do quantitativo do déficit habitacional é levado em consideração não apenas a falta de moradia, mas também as habitações em condições inadequadas ou até mesmo o alto preço dos aluguéis urbanos.

Durante a maior parte da história do Brasil houve o predomínio da população rural sobre a urbana. Se, por um lado, houve o inchaço das cidades de maneira abrupta e elevada concentração de renda, por outro lado, as políticas públicas urbanas e habitacionais não acompanharam esse crescimento, afinal o processo de urbanização foi pautado pelos interesses privados, praticamente sem intervenção do poder público.

“Enquanto a propriedade privada tem sido encorajada, a moradia digna por outras formas de aquisição tem sido negligenciada e até mesmo descreditada” (LIMA, 2020).

Em termos quantitativos, 85% da população brasileira vive nos grandes centros urbanos. Segundo as estimativas populacionais do IBGE, de 2023, a maioria dessas pessoas estão concentradas nas três maiores regiões metropolitanas, a saber: São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte (ALVES, 2022).

¹ O gráfico 1 permite observar essas tendências. As habitações precárias aumentam sua participação no déficit no período 2016-2019, principalmente pelo aumento do número de domicílios improvisados, juntamente ao aumento da participação do ônus excessivo. Por sua vez, relativamente à coabitação, tem reduzido sua participação com o decréscimo relativo em ambos os seus componentes – no caso, domicílios tipo cômodos e também unidades domésticas. Especialmente com relação a esse último subcomponente, um dos fatores que poderia explicar esse processo de redução estaria na própria queda da fecundidade no país, que sistematicamente tem contribuído para a diminuição do tamanho das famílias e, conseqüentemente, do número de pessoas por domicílio.

No Brasil, em 2019, de acordo com o último relatório fornecido pela Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional² “foi de 5,876 milhões de domicílios, dos quais 5,044 milhões estão localizados em área urbana e 832 mil, em área rural. Em termos relativos, o número total representa 8,0% do estoque total de domicílios particulares permanentes e improvisados do país” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2019, p. 113).

As consequências do crescimento extraordinário do déficit habitacional urbano vão desde o aumento do preço do aluguel, das ocupações ilegais, até mesmo ao aumento da população em situação de rua, haja vista que com a necessidade de corte das despesas essenciais para a sobrevivência, a moradia, apesar de ser direito fundamental, acaba entrando na contenção dos gastos familiares necessários ao mínimo existencial (DRUMOND, 2021).

Fica evidenciado que a urbanização ocorreu de maneira abrupta, sem que houvesse a adequada intervenção do poder público em prol da coletividade. O processo de urbanização foi pautado pelos interesses da iniciativa privada e, com isso, o resultado é que a infraestrutura urbana não acompanhou o crescimento populacional, culminando no déficit habitacional das cidades brasileiras.

3 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E O DIREITO À MORADIA: universalização e focalização

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi lançado em março de 2009 como uma política pública habitacional que objetivava solucionar o problema do déficit de habitação do Brasil, proporcionando à população o acesso à moradia própria, tanto urbana quanto rural.

O referido programa foi lançado pelo governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva após levantamento feito pelo IBGE, em 2008, o qual identificou que o Brasil possuía um déficit habitacional de 7,9 milhões de moradias, correspondente a 21% da população da época³, que justificou a criação dessa política pública habitacional de acesso à moradia.

² Déficit habitacional é a necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, ou seja, são as deficiências do estoque de moradia.

O termo déficit habitacional é utilizado para se referir ao número de famílias que vivem em condições de moradia precárias. Esse déficit está associado às moradias que estão em risco, necessitando de uma nova construção. O déficit habitacional se refere à necessidade física de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação. Disponível em: <https://www.infoescola.com/geografia/deficit-habitacional/>. Acesso em: 22 jul. 2023.

³Disponível em: <https://www.politize.com.br/minha-casa-minha-vida-entenda/#:~:text=O%20programa%20Minha%20Casa%2C%20Minha%20Vida%20foi%20lan%C3%A7ado%20em%202009,ao%20setor%20de%20constru%C3%A7%C3%A3o%20civil.>

A Medida Provisória n. 459, de março de 2009, culminou na elaboração da Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009, que regulamentou o programa e dispunha em seu artigo 1º a sua finalidade, a saber:

O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos e compreende os seguintes subprogramas [...].

Na sua origem, o PMCMV contemplava o cidadão que tivesse renda mensal de até 10 salários mínimos, contudo o texto original foi revogado pela Lei n. 12.424/2011, alterando a renda mensal para R\$4.650,00 (quatro mil seiscentos e cinquenta reais), passando a vigor com a seguinte redação:

Art. 1º - O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas [...].

O PMCMV foi extinto em 2020 pelo então presidente Jair Messias Bolsonaro. Com a volta do presidente Lula ao governo, no corrente ano, em 14 de julho de 2023 foi sancionada a Lei n. 14.620, que retomou o programa com a ampliação do benefício, que agora contempla famílias com renda mensal de até R\$8.000,00 (oito mil reais), em áreas urbana, e de R\$96.000,00 (noventa e seis mil reais) ao ano, na zona rural.

Aqui, faz-se necessário o destaque das principais modificações normativas ocorridas com a retomada do Programa, tais como: a ampliação dos beneficiários, o aumento do subsídio para aquisição do imóvel, a redução dos juros para financiamento e o aumento do valor máximo do imóvel.

Um dos grandes destaques da retomada do programa é o resgate da prioridade de famílias socialmente vulneráveis ou de baixa renda, vez que o PMCMV trata de maneira preferencial a contemplação daquelas que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar ou famílias formadas por pessoas com deficiência, idosos, crianças ou adolescentes.

Resgatando o seu viés social, o Programa incluiu em seus objetivos dar prioridade às pessoas em situação de rua e vulnerabilidade, em situação de emergência ou calamidade.

Também houve a aprovação, por parte do Conselho Curador do FGTS, do aumento do teto do subsídio para aquisição de imóvel para as famílias que têm renda mensal de até

R\$2.640,00 e R\$4.400,00 reais. Essa revisão aumentou o teto de R\$47,5 mil para até R\$55 mil, revisão que não ocorria desde 2017.

Restou estabelecida a redução da taxa de juros, para financiamentos por famílias com renda mensal de R\$ 2 mil reais, de 4,25% para 4% ao ano para as regiões Norte e Nordeste. Já para as regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste, a taxa de juros para essa faixa passou de 4,5% para 4,25%.

O Conselho decidiu aumentar o valor máximo do imóvel conforme a faixa de beneficiários. O teto foi ampliado de R\$264mil para R\$300 mil para família com renda entre R\$4,4 e R\$8 mil por mês. Já os imóveis voltados às famílias de renda baixa, terão teto de R\$240mil, outrora fixado em R\$190mil.

Houve mudanças de cunho principiológico, no artigo 1º da lei vigente, no qual contemplou a fundamentalidade do direito à moradia consagrado no texto constitucional, *in verbis*:

Art. 1º - O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e à prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determinam os arts. 3º e 6º da Constituição Federal.

O direito à moradia, que já era reconhecido como direito fundamental implícito, com base no artigo 23, IX, CRFB/88, prevê a competência dos entes federativos para promover programas de construção de moradias, assim como a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

No entanto, apenas, no ano 2000, com a aprovação da Emenda Constitucional n. 26, o direito à moradia foi expressamente incluído no texto constitucional de 1988, que a contemplou como direito fundamental e social: “são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados”.

Por se tratar de direito fundamental e social, a moradia, como corolário da dignidade da pessoa humana, constitui fundamento e objetivo a ser alcançado pelo Estado brasileiro. Logo, a moradia não pode ser tratada apenas como um teto a ser ocupado pelo indivíduo, mas inserida nas demandas públicas correlatas ao seu entorno.

O direito abarca todas as posições jurídicas vinculadas à garantia de uma moradia digna, estando aqui contemplados os direitos de moradia (sua tutela e promoção), o direito à habitação, os deveres fundamentais e de proteção. O pleno alcance desse direito pressupõe uma moradia apropriada em suas dimensões, condições hígidas, conforto e preservação da intimidade e privacidade das pessoas (NOVELINO, 2019).

Apesar de estar inserido em norma de natureza principiológica, o direito à moradia deve ser garantido na maior medida possível, uma vez que a limitação e a escassez orçamentária (também intitulada como reserva do possível) impedem o seu alcance em grau máximo desejável (NOVELINO, 2019).

Outro fator impeditivo do seu alcance em grau máximo são os interesses privados contidos quando do acesso à moradia, constituindo óbice para a efetivação desse direito, que apesar do seu caráter universal, ainda assim permanece violado ao longo dos anos, já que a atuação estatal através de políticas urbanas, habitacionais e orçamentárias por muitos anos não foi executada ou sua existência foi tímida no que concerne à sua implementação e efetivação.

O texto constitucional assegura a universalização do direito à moradia, posto compor o grupo de deveres do Estado, devendo estar disponível para todo cidadão, já que constitui direito fundamental e social, inexistindo requisitos ao seu acesso. Significa dizer que o constituinte expandiu os direitos sociais, garantido a gratuidade e a universalidade do acesso a diversos serviços e bens sociais.

Apesar de ser o PMCMV uma garantia constitucional da universalidade do acesso à moradia, ao que tudo indica os governos fizeram uso focalizado dessa política pública habitacional ao estabelecer critérios para a sua contemplação.

O Programa criou, inicialmente, três estratos diferenciados de renda dos beneficiários da política pública habitacional. No ano de 2017 foi criado um quarto estrato. Há um valor máximo de custo com as obras e formas diversas de contratação do projeto e acesso pelo beneficiário. Aqui se identifica a focalização do programa.

Tabela 1. Fases do Programa Minha Casa Minha vida. Fonte: Autor, 2019. Base de dados: Caixa Econômica Federal (site).

FASE 1		
FAIXAS	SALÁRIOS MÍNIMOS	UNIDADES PREVISTAS
1	Até 3 (R\$ 1.395 na época)	400.000
2	3-6 (R\$ 2.790 na época)	400.000
3	6-10 (R\$ 4.650 na época)	200.000
TOTAL DE UNIDADES		1.000.000
FASE 2		
FAIXAS	RENDA	UNIDADES PREVISTAS
1	Até R\$ 1.600,00	1.200.000
2	R\$ 1.600,00 a R\$ 3.100,00	600.000
3	R\$ 3.100,00 a R\$ 5.000,00	200.000
TOTAL DE UNIDADES		2.000.000
FASE 3		
FAIXAS	RENDA	UNIDADES PREVISTAS
1	Até R\$ 1.800,00	500.000
1,5	R\$ 1.800,00 a R\$ 2.350,00	500.000
2	R\$ 2.350,00 a R\$ 3.600,00	800.000
3	R\$ 3.600,00 a R\$ 6.500,00	200.000
TOTAL DE UNIDADES		2.000.000

Nitidamente, o PMCMV discrimina os beneficiários, postos as distintas faixas de renda. Essa segmentação se apresenta como uma estratificação social que leva à reprodução da desigualdade no desenho da política pública habitacional.

Menezes (2014) aponta que o PMCMV atendeu de maneira desigual as distintas faixas de renda quando comparado aos índices de déficit habitacional.

Faixa de renda	Unidades Contratadas	Unidades Entregues
0 a 3 salários mínimos	1.272.624	340.774
3 a 6 salários mínimos	1.184.942	822.361
6 a 10 salários mínimos	325.709	84.724

4

⁴ [...] a faixa de 0 a 3 salários mínimos corresponde a 73,6% do déficit habitacional brasileiro. Ainda assim, a redução do déficit habitacional se mostra mais lento neste setor populacional do que nas faixas de renda acima de 3 salários mínimos [...].

[...] para a primeira etapa do Programa, 40% das moradias foram destinadas para o estrato inferior de renda, enquanto para esta faixa o déficit habitacional corresponde a 73,6% [...].

[...] Para a faixa de 0 a 3 salários mínimos, somente 26,77% das unidades contratadas foram entregues. Para a faixa de 3 a 6 salários mínimos, o número corresponde a aproximadamente 69,40% das unidades contratadas. E por último, para a faixa de 6 a 10 salários mínimos, 26,01% das unidades contratadas foram entregues [...].

Esse viés focalizado do PMCMV, ao distinguir os beneficiários, leva à desigualdade do acesso à moradia e, conseqüentemente, enfraquece os seus resultados distributivos, expressando um arranjo institucional contrário à atuação do Estado democrático brasileiro.

4 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA COMO POLÍTICA PÚBLICA HABITACIONAL DA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XXI

Na primeira década do século XXI surgiu no Brasil um arranjo sócio-político que proporcionou uma estruturação institucional objetivando a implementação de políticas públicas habitacionais. Esse arranjo contribuiu para a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, que nasceria como a política pública hegemônica da segunda década do século XXI. (PINTO; GEORGES, 2018).

Em decorrência desse arranjo sócio-político houve a consolidação da elaboração do Estatuto da Cidade, em 2001, e a criação do Ministério das Cidades, em 2003, que passou a integrar as diversas políticas de infraestrutura urbana. Referente à política habitacional foi instituído o Sistema Nacional de Habitação por Interesse Social, em 2005, que resultou no lançamento do PMCMV em 2009 (PINTO; GEORGES, 2018).

O Programa Minha Casa Minha Vida foi idealizado como solução ao histórico déficit habitacional brasileiro e, conseqüentemente, assegurando a universalização do acesso à moradia. Dessa forma, monopolizou o debate habitacional, negligenciando outras formas de acesso à moradia, vez que se destacou, hegemonicamente, como a política pública habitacional da segunda década do século XXI.

O PMCMV orbitou na área do investimento público. Além da política de crédito empregada também foi assegurada a utilização de recursos do Orçamento Geral da União. A intervenção estatal foi significativa e determinante para a sua implementação e execução (PINTO; GEORGES, 2018).

O modelo institucional do PMCMV seguiu o viés histórico de provisão de moradia pautada na garantia da habitação como propriedade, utilizando a política habitacional através

[...] a faixa de 0 a 3 salários mínimos corresponde a 45,72% das unidades contratadas. Índice muito abaixo dos indicadores reais do déficit habitacional para esta faixa de renda. E pior: para esta faixa, foram entregues apenas aproximadamente 27,31% do total de unidades do Programa [...].

de financiamento privado. O governo pautou a habitação social exclusivamente como bem de consumo.

Soma-se a isso a dificuldade das famílias de baixa renda, de maior vulnerabilidade socioeconômica, serem contempladas pelo Programa, posto as dificuldades de acesso à moradia adequada, seja pelas inúmeras exigências legais contratuais, como comprovação de renda e documentação, ou pela impossibilidade de honrar com o adimplemento das prestações do financiamento habitacional.

A permanência do elevado déficit habitacional revela o despreparo para o enfrentamento do problema da moradia, incapaz de assegurar o seu acesso às famílias vulneráveis economicamente, restando a essa população a ocupação informal e precária de moradias desprovidas de serviços públicos basilares, sem mencionar aqui a população que vive em situação de rua (VERNICE; SILVA, 2022).

Vale trazer para o debate que as pessoas em situação de rua, apesar de formalmente serem destinatárias da política pública habitacional do PMCMV, inegavelmente não foram contempladas. A moradia implementada como política pública habitacional econômica desvinculou-se da sua fundamentalidade, inviabilizando a universalização ao seu acesso.

Embora a política pública habitacional de construção de novas unidades habitacionais tenha sido o único mecanismo de solução do déficit habitacional, os resultados demonstram que o PMCMV foi insuficiente para solucionar a questão habitacional, sobretudo àqueles com maior demanda direta. Evidenciando, assim, a necessidade de formulação de estratégias mais eficazes para efetivação do programa.

Ainda que o Programa tenha sido a política pública habitacional hegemônica de provisão de moradia da segunda década do século XXI, minimizando de maneira tímida o déficit habitacional nas cidades brasileiras, o seu desenho institucional para a provisão de moradia para a população de baixa renda foi insuficiente e o seu acesso deficitário, posto não ter havido a resolução do problema do custo da terra e a democratização do seu acesso.

Nitidamente, o PMCMV possui no seu arranjo institucional um viés predominantemente de política pública econômica, pelas características destacadas, que visa atender majoritariamente os interesses privados em detrimento dos interesses coletivos. Em seguida, passa-se a analisar essa predominância através de uma abordagem crítica mais detalhada.

5 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: política pública econômica ou social?

Uma análise crítica da sua predominância

Apesar de o PMCMV ter sido idealizado como uma política pública habitacional de combate ao histórico déficit de habitação brasileiro, ou seja, como uma política de atendimento às demandas sociais asseguradoras do acesso universal à moradia, na prática não foi isso que ocorreu, tendo em vista o seu desenho institucional de política econômica.

A questão fundiária foi um dos problemas estruturantes do Programa. A má localização das construções das habitações para as famílias com menor poder aquisitivo refletiu a intenção do empresariado na aquisição de terras de baixo custo e sujeitas à urbanização, tornando essas terras passíveis de serem alcançadas pela especulação imobiliária e, por conseguinte, maximizando o lucro final.

Houve o predomínio do protagonismo do setor privado em detrimento dos interesses coletivos. O PMCMV foi uma política de incentivo à produção habitacional voltado para o crescimento imobiliário e da construção civil, na qual a rentabilidade dos investimentos baseou-se na garantia do Estado da demanda para consumo das unidades habitacionais, por meio das medidas regulatórias e do aumento de recursos destinados ao financiamento habitacional (SHINBO, 2010).

Ao analisar os efeitos do Programa no setor da construção civil e no mercado imobiliário constata-se o aumento do número de empresas criadas após a implementação do Programa e a ampliação das grandes empresas no segmento da construção civil. Esse incremento se justificou sob o discurso dos empresários que reforçavam a sua atuação como agente imobiliário importante na execução das políticas públicas (SHINBO, 2010).

A prioridade às empresas se revelou tanto no arranjo institucional, como no volume de recursos destinados. Os subsídios disponibilizados pela União e pelo FGTS representaram 97%⁵ dos recursos públicos destinados às construtoras privadas, tornando-as os agentes motores do Programa⁶.

Esse cenário evidencia o Programa como uma política habitacional de interesse mercantil, que preocupou em alcançar o número de construção de habitação e não a

⁵Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010100137/publico/tese_lucia_shimbo_jun10_final.pdf. Acesso em: 26 ago. 2023.

⁶ Somente na primeira fase do programa, a Caixa Econômica Federal, instituição responsável pelos desembolsos concedidos pelo Governo federal, liberou cerca de R\$ 53 bilhões. Em 14 de Junho de 2011, seguindo a política de crédito habitacional, foi lançado a segunda fase do Minha Casa, Minha Vida. Essa nova etapa do programa teve recursos entre R\$ 120 bilhões e R\$ 140 bilhões para financiar residências para famílias com renda de até 10 salários mínimos por mês. Desse montante, cerca de R\$ 70 bilhões para famílias com até 3 salários mínimos. Somente em 2011, até o início de junho, a Caixa desembolsou R\$ 25 bilhões em financiamentos imobiliários para todas as faixas de renda. Em 2010, o volume atingiu o recorde de R\$ 77 bilhões em crédito imobiliário. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/1799/1/GCCunha.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

fundamentalidade do acesso à moradia digna. A moradia foi tratada como um bem de consumo para ser negociada livremente.

A casa própria, como fim a ser buscado no PMCMV, seguiu o arranjo histórico de uma política econômica/mercadológica. Dentro desse modelo, a moradia foi tratada como sinônimo de mercadoria. Essa interpretação pode ser observada na própria nomenclatura da política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que faz remissão à aquisição da moradia como sinônimo de bem de consumo.

Apesar do PMCMV ter sido idealizado como modelo de política pública habitacional para alcançar os interesses sociais, na prática a sua execução atendeu, predominantemente, os interesses mercadológicos do acesso à moradia como bem de consumo, tendo como fim a aquisição da propriedade privada. A moradia não foi concebida como um direito a ser assegurado pelo Estado, mas sim como produto comercializado no mercado.

Para Shinbo (2010), o PMCMV potencializou o favorecimento do mercado na política habitacional, tornando tênue a diferenciação entre a habitação social e a habitação de mercado. O Programa trilhou o caminho da mercantilização da política habitacional. É dizer que a lógica universal do direito à moradia não é almejada e o que está em jogo são os parâmetros financeiros e as particularidades do sistema. A política habitacional funcionou, estritamente, sob o viés mercadológico de política econômica.

A habitação social transformou-se num mercado, posto que na prática atendeu a uma parcela da população que tinha condições de adquirir a casa própria por meio do mercado privado. A habitação de interesse social, voltada a atender a parcela da sociedade que não dispõe de recursos para arcar sozinha com os ganhos do mercado privado, não foi contemplada no arranjo institucional do Programa (SHINBO, 2010).

Como é sabido, as políticas habitacionais de interesse social são instrumentos de acesso aos direitos fundamentais e atenuadoras das desigualdades sociais. Logo, não se pode permitir que haja a deturpação das suas finalidades, como ocorreu no PMCMV. Como dito, as políticas públicas relativas à moradia foram idealizadas para serem implementadas como políticas públicas de viés predominantemente social.

Ante esse cenário, é necessário reafirmar a política habitacional do PMCMV não foi idealizada como política pública social de efetivação do acesso à moradia, como cunho eminentemente social. Surge, portanto, a necessidade de se pensar em novos mecanismos de promoção à habitação garantidores do acesso universal a toda a população, em especial a de maior vulnerabilidade socioeconômica.

Urge criar formas alternativas de acesso à moradia, programas como locação social, propriedade coletiva, arrendamento residencial, dentre outros, tem-se mostrado um caminho viável para minimizar esse problema. Esses programas consistem no serviço de moradia social, em alguns casos sem haver a transferência da propriedade do imóvel para o beneficiário, sendo os valores subsidiados total ou parcialmente pelo poder público, direcionado à população de menor renda. A busca por formas alternativas de acesso à habitação parece essencial na garantia do acesso à moradia (VERNICE; SILVA, 2020).

Salienta-se que um dos elementos mais importantes de uma política pública habitacional é a sua diversidade. Os problemas decorrentes de moradia inadequada ou de sua falta são diversos e, conseqüentemente, requerem soluções específicas para cada demanda (LIMA, 2020).

Em virtude das especificidades de cada demanda há de se ter soluções distintas do poder público. A política habitacional precisa dispor de uma multiplicidade de alternativas de acesso à moradia, objetivando solucionar o déficit habitacional em todas as suas formas através da implementação de programas e estratégias diversificadas para o atendimento dos problemas e necessidades habitacionais existentes, pois só assim ocorrerá a promoção da inclusão social e econômica fundantes do Estado Democrático brasileiro (LIMA, 2020).

Dessa forma, o Programa Minha Casa Minha Vida, como política pública habitacional hegemônica da segunda metade do século XXI, não democratizou o acesso à moradia, pelo contrário, dificultou seu acesso às famílias de baixa renda, maximizando a desigualdade sócio espacial das cidades brasileiras, posto o viés predominantemente econômico dessa política pública.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O PMCMV, enquanto política pública habitacional social idealizada para atender as demandas coletivas, através da universalização do acesso à moradia, na prática não foi executado com esse viés, já que a moradia se transformou num bem de consumo disponível no mercado.

O arranjo institucional do Programa evidenciou que os governos fizeram uso focalizado dessa política pública habitacional ao estabelecer critérios para a sua contemplação. Além disso, o PMCMV atendeu ao protagonismo do setor privado, ao se preocupar em incentivar a produção de habitação voltada para o crescimento imobiliário e da construção civil.

O Estado garantiu a rentabilidade do setor privado na medida em que assegurou as demandas das unidades habitacionais através dos incentivos estatais das medidas regulatórias expedidas e do aumento dos recursos destinados ao financiamento habitacional.

Consequência da predominância do viés mercadológico da política pública do PMCMV é a permanência do histórico e crescente déficit habitacional brasileiro, revelador do despreparo do governo no enfrentamento do problema do acesso à moradia digna.

O PMCMV, como política pública econômica concentrada apenas no acesso à moradia pela propriedade privada, mostrou-se ineficiente. Faz-se necessário reafirmar o viés social das políticas públicas habitacionais que objetivam efetivar a universalização do acesso à moradia. Há a necessidade de reformulação do Programa através da criação de formas alternativas de acesso à moradia, já que os problemas ao seu acesso são diversos. Programas como locação social, propriedade coletiva, arrendamento residencial, dentre outros, mostram-se como um dos caminhos viáveis para o enfrentamento do problema do déficit habitacional brasileiro.

REFERÊNCIAS

ALVES, José Eustáquio Diniz. Brasil tem 85% da sua população vivendo nos grandes centros urbanos. **#Colabora**, 01 ago. 2022, 09:20 BRT. Disponível em: <https://projctocolabora.com.br/ods11/brasil-tem-85-da-sua-populacao-vivendo-em-grandes-centros-urbanos/>. Acesso em: 27 jul. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 23 jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.424, de 16 de junho de 2011**. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm#art1. Acesso em: 23 jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e revoga dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 23 jul. 2023.

DRUMOND, Débora. Ônus excessivo com aluguel é componente destaque do déficit habitacional do Brasil. **Fundação João Pinheiro**. Notícias. 5 mar. 2021. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/onus-excessivo-com-aluguel-e-componente-destaque-do-deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 23 jul. 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2016-2019**. Disponível em: https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf. Acesso em: 23 jul. 2023.

LIMA, Mateus Fernandes Vilela. O Direito à Moradia e as Políticas Públicas Habitacionais. 2020. Texto disponível em: <https://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/48406/32332>. Acesso em: 22 jul. 2023.

MENEZES, Vitor Matheus Oliveira de. Programa Minha Casa Minha Vida: Universalização Ou Focalização? **Revista Habitus**: revista eletrônica dos alunos de graduação em Ciências Sociais - IFCS/UFRJ, Rio de Janeiro, v. 12, n. 2, p. 98-112, dez. 2014. Disponível em: <https://revistas.ufrj.br/index.php/habitus/article/viewFile/11440/8390>. Acesso em: 24 jul. 2023.

NOVELINO, Marcelo. **Curso de Direito Constitucional**. Salvador: Ed. Juspodivm, 2019.

PICCINI, Andrea. **Cortiços e reestruturação do centro urbano de São Paulo**: habitação e instrumentos urbanísticos. 1996. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1996.

PINTO, Geraldo Estevo; GEOGERS, Marcos Ricardo Rosa. A produção científica sobre o Programa Minha Casa Minha Vida: o que se tem pesquisado e perspectivas para novos estudos. *In*: ENGEMA, 20., São Paulo, 2018. **Anais** [...]. São Paulo, 2018. Disponível em: https://engemasp.submissao.com.br/20/anais/resumo.php?cod_trabalho=160. Acesso em: 27 jul. 2023.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

SHINBO, Lúcia Zanin. **Habitação Social, Habitação de Mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. Tese (Doutorado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

VERNICE, Rillton Robson Lima; SILVA, Beatriz Fleury e. A hegemonia da casa própria, as políticas habitacionais e a necessária diversificação do modo de provisão de moradia. *In*: Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, 11., Salvador, 2021. **Anais** [...]. Salvador, 2021. Disponível em: <https://www.even3.com.br/anais/xicbdu2022/484860-a-hegemonia-da-casa-propria-as-politicas-habitacionais-e-a-necessaria-diversificacao-do-modo-de-provisao-de-mora/>. Acesso em: 27 jul. 2023.