

MINHA CASA MINHA VIDA: PROBLEMATIZAÇÃO NA FINANCEIRIZAÇÃO DA MORADIA HABITACIONAL NO MARANHÃO

Marciaria Cristina Campelo¹
Sergio Pinto²

RESUMO

A análise crítica do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) no contexto brasileiro revela desafios significativos na implementação de políticas habitacionais. Iniciado em 2009, o MCMV busca promover o acesso à moradia digna, utilizando subsídios e condições facilitadas de financiamento para diversas faixas de renda. No entanto, estudos evidenciam preocupações quanto à produção habitacional excludente, desconexão entre resultados e objetivos, expansão desordenada para áreas periféricas e a necessidade de infraestrutura. A participação ativa das comunidades, destacada em pesquisas específicas, emerge como fator crucial para o sucesso do programa. A sustentabilidade do MCMV ao longo do tempo também é posta em questão, com cortes e limitações observados desde meados de 2015. O desafio consiste em repensar a implementação, considerando a lógica locacional, a participação comunitária, a sustentabilidade financeira e a qualidade das moradias. A urgência de avaliar não apenas a eficácia imediata, mas a sustentabilidade a longo prazo, é evidente. Em suma, para alcançar plenamente seus objetivos de proporcionar moradia digna e inclusão social, o MCMV requer uma abordagem holística que transcenda a simples construção de moradias, focando na criação de comunidades sustentáveis e acessíveis.

Palavras-chave: Habitação Social. Política Habitacional. Programa MCMV.

1. INTRODUÇÃO

A habitação é um dos pilares fundamentais para a qualidade de vida e bem-estar de qualquer cidadão. No contexto brasileiro, o programa "Minha Casa, Minha Vida" surgiu como uma importante iniciativa governamental para promover o acesso à moradia digna, especialmente para as camadas mais vulneráveis da população. Contudo, é imperativo analisar

¹ Discente do Curso de Ciências Imobiliárias na Universidade Federal do Maranhão.

² Docente do Curso de Ciências Imobiliárias da Universidade Federal do Maranhão.

criticamente a implementação desse programa, particularmente no estado do Maranhão, onde se observam nuances específicas que demandam atenção.

O programa "Minha Casa, Minha Vida" (MCMV) é uma iniciativa do governo federal brasileiro criada em 2009 com o objetivo de promover o acesso à moradia digna para a população de baixa renda. Ele se tornou um dos principais instrumentos de política habitacional no país (Ferreira et al., 2019).

O MCMV atua por meio de parcerias entre o governo, empresas construtoras e beneficiários, oferecendo subsídios financeiros e condições facilitadas de financiamento para a aquisição de imóveis novos ou usados. O programa se divide em diferentes faixas de renda, permitindo que famílias com variados níveis de rendimento possam se beneficiar (Meylan, 2019).

As principais faixas do programa são destinadas às famílias com renda de até R\$1.800,00 por mês. Nesta faixa, o governo subsidia grande parte do valor do imóvel e os beneficiários têm condições facilitadas de pagamento. Atende famílias com renda entre R\$1.800,00 e R\$2.600,00. Nessa faixa, os subsídios são menores, mas ainda significativos. Voltada para famílias com renda entre R\$2.600,00 e R\$4.000,00. Nesta faixa, o governo oferece taxas de juros mais acessíveis em financiamentos junto a instituições financeiras. Atende famílias com renda entre R\$4.000,00 e R\$7.000,00. Neste caso, o MCMV oferece condições de financiamento com taxas de juros mais competitivas do que o mercado convencional (Buzzar et al., 2014).

O programa também prevê a construção de empreendimentos habitacionais com infraestrutura completa, como redes de água, esgoto, energia elétrica e pavimentação, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos beneficiários. Ao longo dos anos, o MCMV tem passado por ajustes e aprimoramentos para se adaptar às demandas e realidades específicas de cada região do Brasil (Ferreira et al., 2019). Ele desempenha um papel crucial na redução do déficit habitacional e na promoção da inclusão social, ao proporcionar moradia para milhares de famílias que antes viviam em condições precárias.

Contudo, como mencionado por Cardoso, Aragão e Jaenisch 2017, a implementação e efetividade do programa podem apresentar desafios, especialmente em estados como o Maranhão, onde fatores como a financeirização do mercado imobiliário podem influenciar significativamente o acesso à habitação. Por isso, é fundamental analisar criticamente o programa em contextos regionais específicos para identificar formas de aprimorá-lo e torná-lo mais eficaz.

O programa "Minha Casa, Minha Vida" representa um esforço governamental para enfrentar a carência habitacional, oferecendo subsídios e facilitando o financiamento para aquisição da casa própria. Essa política busca, em última instância, promover a inclusão social e proporcionar condições mais dignas de moradia, alinhando-se com o direito básico à habitação previsto na Constituição Federal de 1988 (Buzzar et al., 2014).

Entretanto, a efetividade do programa no Maranhão se depara com desafios complexos, dentre os quais se destaca a crescente financeirização da moradia habitacional. O aumento dos preços dos imóveis e a especulação no mercado imobiliário têm impactos diretos na viabilização do acesso à moradia, sobretudo para as camadas mais vulneráveis da população. Além disso, a carência de infraestrutura básica e a concentração populacional em áreas periféricas ampliam as disparidades e desafiam a efetividade das políticas habitacionais.

Diante desse cenário, o presente estudo tem como objetivo geral analisar a problemática da financeirização da moradia habitacional no contexto do programa "Minha Casa, Minha Vida" no estado do Maranhão, visando identificar os principais obstáculos e possíveis alternativas para a promoção do acesso à habitação digna. Para atingir o objetivo geral proposto, serão delineados os seguintes objetivos específicos: Investigar os impactos da financeirização do mercado imobiliário no acesso à moradia no Maranhão; Avaliar a eficácia das políticas habitacionais implementadas pelo programa "Minha Casa, Minha Vida" no estado; Identificar as principais barreiras e desafios enfrentados pelos beneficiários do programa no processo de aquisição e manutenção da moradia.

2. DESENVOLVIMENTO

A problematização do programa "Minha Casa, Minha Vida" no estado do Maranhão emerge diante da interseção entre a iniciativa governamental e os desafios específicos impostos pela crescente financeirização da moradia habitacional. A análise crítica se faz necessária diante do contexto em que fatores como a especulação imobiliária e o aumento dos preços dos imóveis impactam diretamente a efetividade do programa, especialmente para as camadas mais vulneráveis da população. A concentração populacional em áreas periféricas e a carência de infraestrutura básica agravam as disparidades, desafiando as políticas habitacionais a cumprir plenamente seu propósito. Nesse cenário, as hipóteses a serem investigadas incluem a influência da financeirização do mercado imobiliário na acessibilidade à moradia, a eficácia das políticas habitacionais do programa no contexto maranhense e as barreiras enfrentadas pelos beneficiários no processo de aquisição e

manutenção da moradia. Explorar essas questões é essencial para identificar alternativas e aprimorar o programa, promovendo efetivamente o acesso à habitação digna no estado do Maranhão.

2.1 Metodologia

Trata-se de um estudo dedutivo pautado em uma revisão de literatura, com abordagem qualitativa, de natureza básica. De acordo com Galvão e Pereira (2014), os estudos de revisão sistemática caracterizam-se por um tipo de investigação focada em uma questão bem definida, que visa identificar, selecionar, avaliar e sintetizar as evidências, devendo ser abrangente e não tendenciosa em sua preparação.

Assim, a coleta de dados ocorreu no período de setembro a novembro de 2023 por meio da SciELO, Periódicos Capes e Google Acadêmico, utilizando, de forma combinada, os seguintes descritores:

A seleção dos estudos obedeceu aos seguintes critérios de inclusão: publicações com texto completo disponível *online* e gratuitamente, publicados no recorte temporal de 2014 a 2022, que responderam à pergunta norteadora, redigidos no idioma português, inglês e espanhol, decorrentes de trabalhos empíricos, como forma de atualização sobre a temática proposta.

Já os critérios de exclusão foram: publicações que não contemplavam o recorte temporal estabelecido, não redigidas em língua portuguesa, inglesa ou espanhola, que se encontravam indisponíveis eletronicamente de forma completa e gratuita, estudos repetidos nas bases de dados e que não respondam à questão norteadora e/ou aos objetivos desta revisão, e por fim, foram excluídas outras revisões bibliográficas.

Assim, foi realizada uma pré-análise dos materiais, primeiramente por meio de uma leitura dos resumos. Após essa apuração prévia, leu-se integralmente as publicações selecionadas, o que propiciou a seleção do material para elaborar o *corpus* da presente pesquisa com base na representatividade, homogeneidade e pertinência aos objetivos. Posteriormente realizou-se a exploração do material selecionado, com enumeração e categorização e sistematização do conteúdo analisado.

2.2 Resultados

Ao final da etapa metodológica, tornou-se possível organizar e categorizar os achados de forma coerente com o problema da pesquisa e os objetivos propostos. Sendo possível a construção do quadro abaixo com a exposição do título, autor, objetivos, métodos, resultados e ano de publicação dos artigos analisados.

Figura 1 – Síntese dos artigos: título, autor, tipo de estudo e resultados da pesquisa

TÍTULO, ANO E AUTOR	OBJETIVO	MÉTODO	RESULTADO
Política habitacional no Brasil: uma análise das coalizões de defesa do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social versus o Programa Minha Casa, Minha Vida. 2019. Ferreira <i>et al.</i>	Analisar os atores e as coalizões na política habitacional a partir do modelo de Advocacy Coalition Framework, visando fornecer subsídios para compreender quais foram os valores e as ideias presentes na formulação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e do Programa Minha Casa, Minha Vida.	Estudo de Caso	Através dos estudos foi possível observar que o Programa Minha Casa, Minha Vida foi criado com finalidade de gerar demanda habitacional e impulsionar o mercado financeiro, sem propor solução para o problema da segregação socioespacial e da questão da terra, que representam entraves da política urbana brasileira.
Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica política habitacional?. 2013. Krause; Balbim; Correia Neto.	Avaliar a política habitacional do Minha Casa Minha Vida	Pesquisa de Campo	Através dos resultados constata-se que o MCMV vai além de ser um programa habitacional, afirmando-se como um arcabouço instrumental de política habitacional, uma vez que dispõe desde instrumentos financeiros até de um marco legal que pode ser utilizado pelos municípios na gestão do uso do solo ou de regularização fundiária, igualmente importante para a viabilização de empreendimentos habitacionais.
O Banco Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida: duas políticas habitacionais e uma	Comparar as políticas do BNH e do PMCMV, levando em consideração a localização dos	Revisão de Literatura	Observou-se que os conjuntos habitacionais se localizam distintamente em setores específicos na RMB,

mesma lógica locacional. 2015. Silva; Tourinho.	conjuntos habitacionais por elas produzidos		variando segundo as faixas de atendimento, numa lógica que revela o movimento conflituoso da produção do espaço urbano
A política de habitação social no Brasil: as inflexões da política habitacional pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. 2019. Meylan.	Expor e discutir a questão da habitação social no Brasil	Revisão de Literatura	Através dos estudos tornou-se possível observar que o programa está em franca retração, uma vez que vem sofrendo cortes e limitações praticadas desde meados de 2015.
Inovações participativas nas políticas habitacionais para população de baixa renda. Um estudo de caso sobre o Programa Minha Casa Minha Vida–Entidades. 2013. Tatagiba <i>et al.</i>	Analisar o Programa Minha Casa, Minha Vida com ênfase na modalidade específica do Minha Casa Minha Vida – Entidades	Pesquisa de Campo	A atuação da entidade organizadora no sentido de organizar a demanda e promover o engajamento das famílias é visto como uma dimensão central para o sucesso da experiência.
Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise. 2017. Cardoso; Aragão; Jaenisch.	Apresentar uma revisão da política habitacional recente no Brasil, compreendendo seis ciclos eleitorais em nível federal	Revisão de Literatura.	O trabalho mostra o quanto a participação do poder público local pode ter um protagonismo relevante na promoção do PMCMV.
Minha Casa Minha Vida entidades e as possibilidades de renovação da política habitacional. 2014. Buzzar <i>et al.</i>	Verificar as efetivas condições de se estabelecer uma alternativa às formas tradicionais de provimento habitacional, através do MCMV-E	Pesquisa de Campo	O PMCMV tem promovido a produção em série de habitação, causando impactos ao estender indiscriminadamente a mancha urbana das cidades, por vezes, levando os moradores a lugares sem infraestrutura e serviços públicos e muito distantes dos locais de trabalho
Política habitacional no Brasil: manifestações territoriais de uma década de habitação social de mercado. 2019. Nascimento Neto; Ultramari.	Investigar os padrões de distribuição regional da produção habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida ao longo de sua trajetória de implementação por meio de uma abordagem supramunicipal, tendo	Pesquisa de Campo	As análises empreendidas ratificam a amplamente discutida desvinculação entre o propósito de uma política habitacional inclusiva e os resultados de um programa habitacional excludente

	como recorte de análise o território estadual.		desde seu princípio constitutivo, voltado à aceleração da economia e à geração de emprego, desconectado dos objetivos, instrumentos e institucionalidades da política setorial a que se esperava responder.
A ambiguidade do direito à moradia e da política habitacional no Brasil: uma análise crítica ao Programa Minha Casa Minha Vida. 2022. Pacheco <i>et al.</i>	Analisar os impactos da implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) na cidade média de Ponta Grossa	Pesquisa de Campo	O Programa Minha Casa Minha Vida produziu a periferia da periferia no município de Ponta Grossa, contribuindo para o espraiamento e ampliação do perímetro urbano, produzindo a partir dos empreendimentos do PMCMV novas manchas urbanas monofuncionais e a necessidade de instalação de equipamentos comunitários para mitigar sua localização periférica.
A dimensão esquecida da política habitacional: reflexões a partir do caso da Área Metropolitana de Curitiba (PR). 2019. Nascimento Neto.	Contribuir com o campo a partir da investigação das relações entre dinâmica metropolitana e problemática habitacional	Estudo de Caso	Os resultados obtidos permitem identificar um palimpsesto de demandas, dinâmicas e interesses, que se colidem no espaço metropolitano.

Fonte: Autora, (2023).

2.3 Discussão

A discussão sobre a política habitacional no Brasil, centrada na análise das coalizões de defesa do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) versus o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), revela uma complexa interação entre objetivos governamentais, interesses do mercado imobiliário e impactos socioespaciais. O estudo de Ferreira et al. (2019) destaca a criação do MCMV com a finalidade de gerar demanda habitacional e impulsionar o mercado financeiro, mas aponta para a ausência de soluções

efetivas para a segregação socioespacial e a questão da terra, desafios fundamentais da política urbana brasileira.

Aprofundando essa análise, a dicotomia entre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) evidencia as tensões inerentes à política habitacional brasileira. O estudo de Ferreira et al. (2019) destaca que, ao criar o MCMV, o governo visava não apenas atender à demanda habitacional, mas também impulsionar o setor financeiro e imobiliário. Contudo, a lacuna na abordagem do programa em relação à segregação socioespacial e à questão da terra revela uma limitação fundamental na concepção da política urbana.

A ênfase no estímulo à demanda habitacional e no impulso ao mercado imobiliário, embora possa ter impactos econômicos positivos, não resolve as raízes estruturais dos problemas habitacionais no Brasil. A segregação socioespacial persiste, refletindo desigualdades profundas na distribuição de recursos urbanos, acesso a serviços e oportunidades de desenvolvimento. A ausência de abordagens eficazes para lidar com essa segregação indica a necessidade de repensar as estratégias da política habitacional.

Além disso, a omissão em abordar adequadamente a questão da terra aponta para um desafio central. A distribuição justa e equitativa da terra é crucial para garantir o acesso igualitário à moradia, reduzindo assim as disparidades sociais. A ausência de soluções concretas para essa questão na formulação do MCMV ressalta a necessidade de uma abordagem mais abrangente e integrada que considere não apenas a produção habitacional em si, mas também a estrutura fundiária e a distribuição espacial das moradias.

Portanto, a discussão sobre a política habitacional no Brasil, à luz dessas análises, indica que é imperativo repensar e aprimorar as estratégias governamentais. Uma abordagem mais holística, que integre preocupações com a segregação socioespacial e a questão da terra, é essencial para garantir que a política habitacional não apenas atenda à demanda imediata, mas também promova uma transformação sustentável nas condições de moradia, contribuindo assim para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

A pesquisa de Krause, Balbim e Correia Neto (2013) enfatiza que o MCMV vai além de ser apenas um programa habitacional, assumindo a forma de um arcabouço instrumental de política habitacional. Isso evidencia a multifuncionalidade do programa, abrangendo desde instrumentos financeiros até um marco legal que pode ser utilizado na gestão do uso do solo e na regularização fundiária pelos municípios. Contudo, os estudos também alertam para os impactos negativos, como o espraiamento urbano indiscriminado e a falta de infraestrutura em áreas periféricas.

A abordagem multifuncional do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), conforme destacada por Krause, Balbim e Correia Neto (2013), ressalta a amplitude de sua atuação para além de simplesmente prover moradia. Ao se tornar um arcabouço instrumental de política habitacional, o MCMV incorpora diversas dimensões, incluindo instrumentos financeiros e marcos legais que transcendem a esfera habitacional tradicional.

A inclusão de instrumentos financeiros no MCMV não apenas facilita o acesso à moradia, mas também impulsiona o setor imobiliário, cumprindo objetivos mais amplos de dinamização econômica. A disponibilidade de subsídios e condições facilitadas de financiamento não apenas atende a demanda habitacional, mas também serve como estímulo ao mercado, criando um ciclo que busca impulsionar o crescimento econômico.

Além disso, ao fornecer um marco legal, o MCMV oferece aos municípios ferramentas para a gestão do uso do solo e a regularização fundiária. Isso confere aos órgãos locais a capacidade de planejar e organizar o crescimento urbano, promovendo um desenvolvimento mais ordenado e evitando ocupações informais e irregulares.

No entanto, como alertado pelos estudos, essa multifuncionalidade não está isenta de desafios. O espraiamento urbano indiscriminado, muitas vezes associado à implementação do MCMV, pode resultar em problemas como a expansão desordenada da mancha urbana, exacerbando a falta de infraestrutura em áreas periféricas. A ausência de planejamento adequado pode levar à criação de novas áreas habitacionais sem a devida infraestrutura de serviços públicos, prejudicando a qualidade de vida dos moradores.

Assim, aprofundar a compreensão dos impactos negativos é crucial para aprimorar a implementação do MCMV. Isso implica considerar medidas que conciliam a funcionalidade econômica do programa com uma abordagem mais sustentável, que busque evitar os efeitos adversos do espraiamento urbano descontrolado, garantindo, ao mesmo tempo, infraestrutura adequada e qualidade de vida para os beneficiários do programa.

A comparação entre as políticas do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do MCMV, realizada por Silva e Tourinho (2015), destaca as diferentes lógicas locacionais dos conjuntos habitacionais produzidos por essas políticas ao longo do tempo. Isso ressalta a importância de considerar a localização como fator determinante para entender as dinâmicas habitacionais.

Ao examinar as políticas do BNH, que predominaram nas décadas de 1970 e 1980, percebe-se uma ênfase em localizar os conjuntos habitacionais em áreas urbanas consolidadas, muitas vezes próximas a centros urbanos e com infraestrutura básica já

estabelecida. Essa abordagem buscava integrar os beneficiários aos centros urbanos, proporcionando-lhes acesso facilitado a serviços, empregos e oportunidades educacionais.

Por outro lado, o MCMV, implementado a partir de 2009, apresenta uma dinâmica diferenciada. A política, embora compartilhe o objetivo de prover moradia, muitas vezes prioriza áreas periféricas ou em expansão, onde o custo do solo é menor. Isso pode resultar em um espraiamento urbano mais significativo, com a criação de novos conjuntos habitacionais em locais distantes dos centros urbanos consolidados.

Essa mudança de abordagem na lógica locacional sugere adaptações nas políticas habitacionais em resposta a diferentes contextos econômicos, sociais e demográficos. No entanto, ressalta-se a importância de considerar os impactos dessa escolha na vida dos beneficiários. A localização dos conjuntos habitacionais não apenas influencia o acesso a serviços e oportunidades, mas também pode afetar a coesão social e a qualidade de vida das comunidades.

Portanto, ao aprofundar a compreensão das diferentes lógicas locacionais entre o BNH e o MCMV, é possível destacar a necessidade de uma abordagem mais flexível e contextualizada nas políticas habitacionais. Isso implica considerar cuidadosamente os desafios e oportunidades de cada localidade, buscando equilibrar a acessibilidade econômica com a qualidade de vida e a inclusão social, promovendo assim soluções mais sustentáveis e adaptáveis às demandas específicas de cada região.

Meylan (2019) expõe a retração do MCMV devido a cortes e limitações desde meados de 2015, indicando a necessidade de avaliar não apenas a eficácia do programa, mas também sua sustentabilidade ao longo do tempo.

A exposição feita por Meylan (2019) sobre a retração do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) devido a cortes e limitações desde meados de 2015 levanta questões cruciais sobre a sustentabilidade a longo prazo dessa iniciativa. A necessidade de avaliar não apenas a eficácia imediata do programa, mas também sua capacidade de manutenção e adaptação ao longo do tempo é fundamental para entender o impacto duradouro na questão habitacional no Brasil.

Os cortes e limitações mencionados sugerem que o MCMV enfrentou desafios financeiros e orçamentários que podem ter impactado negativamente sua capacidade de atender à demanda habitacional de maneira consistente. Essa retração pode resultar em consequências significativas para as famílias que dependem do programa para adquirir moradias dignas, bem como para o setor da construção civil e a economia como um todo.

A avaliação da sustentabilidade do MCMV ao longo do tempo deve considerar não apenas fatores econômicos, mas também aspectos sociais e ambientais. A eficácia de um programa habitacional não se resume apenas à quantidade de moradias construídas, mas também à qualidade dessas moradias, à inclusão social proporcionada e à minimização dos impactos ambientais associados à expansão urbana.

Além disso, a análise da sustentabilidade do MCMV deve levar em conta a capacidade do programa de se adaptar a mudanças nas condições socioeconômicas e políticas. A flexibilidade e a capacidade de resposta a desafios emergentes são elementos cruciais para garantir que o programa permaneça relevante e eficaz ao longo do tempo.

A pesquisa de Tatagiba et al. (2013) sobre a modalidade específica do MCMV – Entidades destaca a importância da atuação das entidades organizadoras na promoção do engajamento das famílias como dimensão central para o sucesso da experiência. Essa abordagem participativa sugere que a inclusão das comunidades na formulação e implementação das políticas habitacionais pode ser crucial.

A pesquisa de Tatagiba et al. (2013) que se concentra na modalidade específica do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Entidades destaca uma dimensão fundamental para o sucesso da experiência: a atuação das entidades organizadoras na promoção do engajamento das famílias. Essa abordagem participativa ressalta a importância da inclusão ativa das comunidades na formulação e implementação das políticas habitacionais, indicando que essa participação pode ser crucial para o alcance de resultados positivos e sustentáveis.

A ênfase na atuação das entidades organizadoras como facilitadoras do engajamento das famílias implica em um reconhecimento da importância de se considerar as necessidades e aspirações específicas das comunidades beneficiárias. A participação ativa das famílias no processo de concepção e execução dos projetos habitacionais não apenas promove um senso de pertencimento, mas também contribui para a adaptação das soluções às peculiaridades locais, culturais e sociais.

Além disso, a abordagem participativa pode fortalecer a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais. Quando as comunidades são envolvidas desde as fases iniciais, há uma maior probabilidade de que sejam desenvolvidas soluções que atendam não apenas às necessidades imediatas, mas também que se alinhem com as expectativas e valores locais a longo prazo. Isso reduz a probabilidade de resistência ou insatisfação por parte das comunidades beneficiárias.

Essa perspectiva participativa também contribui para a construção de capital social nas comunidades, promovendo o desenvolvimento de redes de apoio e cooperação entre

os moradores. Esse capital social pode ser um elemento vital para o sucesso a longo prazo dos projetos habitacionais, influenciando positivamente a coesão social, a segurança comunitária e a capacidade de enfrentar desafios conjuntamente.

No entanto, os estudos de Nascimento Neto e Ultramari (2019) e Buzzar et al. (2014) alertam para a produção habitacional excludente e desvinculada dos objetivos de uma política habitacional inclusiva, indicando que os resultados do MCMV muitas vezes não atendem ao propósito original de proporcionar moradia digna.

Os estudos de Nascimento Neto e Ultramari (2019) e Buzzar et al. (2014) lançam luz sobre uma preocupação crítica em relação à produção habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV): a natureza excludente e a aparente desconexão dos resultados com os objetivos originais de promover uma política habitacional inclusiva e a proporcionar moradia digna.

A preocupação com a produção habitacional excludente ressalta a possibilidade de que, em alguns casos, o MCMV pode não estar atingindo as camadas mais vulneráveis da população de maneira eficaz. A localização inadequada dos conjuntos habitacionais, por vezes em áreas periféricas com falta de infraestrutura e serviços públicos, pode resultar em exclusão social e dificuldades de acesso a oportunidades essenciais para a qualidade de vida. Isso contraria o princípio fundamental de uma política habitacional inclusiva, que busca atender às necessidades habitacionais de todas as camadas sociais, especialmente as mais desfavorecidas.

A desvinculação dos resultados do MCMV dos objetivos originais aponta para a necessidade de uma revisão crítica da implementação do programa. Se os resultados não estão alinhados com o propósito declarado de proporcionar moradia digna, é crucial entender as razões subjacentes a essa desconexão. Pode ser resultado de falhas na formulação das políticas, falta de acompanhamento adequado durante a implementação ou desafios imprevistos que surgiram ao longo do tempo.

Por fim, a análise de Pacheco et al. (2022) sobre os impactos do MCMV em Ponta Grossa ressalta a produção da periferia da periferia, evidenciando como o programa pode contribuir para o espraiamento urbano e a necessidade de mitigar os impactos negativos com a instalação de equipamentos comunitários.

A análise de Pacheco et al. (2022) sobre os impactos do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) em Ponta Grossa destaca uma preocupação central: a produção da "periferia da periferia". Essa expressão indica a criação de novas áreas habitacionais em locais ainda mais afastados dos centros urbanos consolidados, o que contribui significativamente

para o espraiamento urbano. Esse fenômeno levanta importantes desafios relacionados ao planejamento urbano, à infraestrutura e à qualidade de vida das comunidades beneficiárias.

O espraiamento urbano resultante do MCMV pode acarretar em diversos impactos negativos, como a falta de acessibilidade a serviços básicos, transporte público limitado e a distância considerável dos locais de trabalho. Essa expansão desordenada pode resultar em áreas habitacionais isoladas e desconectadas, levando à formação de "bolsões" urbanos com limitado acesso a oportunidades econômicas, educacionais e sociais.

A necessidade de mitigar esses impactos negativos destaca a importância de considerar não apenas a construção das moradias, mas também a infraestrutura e os equipamentos comunitários necessários para garantir uma qualidade de vida adequada. A instalação de equipamentos comunitários, como escolas, centros de saúde e espaços de lazer, torna-se crucial para criar ambientes habitacionais que promovam a inclusão social, o desenvolvimento sustentável e a coesão comunitária.

3. CONCLUSÃO

Em síntese, a análise dos diversos estudos sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) revela a complexidade e os desafios inerentes à implementação de políticas habitacionais no Brasil. A iniciativa, que surgiu com o propósito nobre de proporcionar moradia digna, enfrenta uma série de questões críticas que exigem uma abordagem cuidadosa e contínua.

O MCMV, ao longo dos anos, demonstrou ser um instrumento significativo na redução do déficit habitacional e na promoção da inclusão social, oferecendo subsídios e condições facilitadas de financiamento para famílias de diversas faixas de renda. No entanto, a implementação do programa enfrenta desafios substanciais, como a produção habitacional excludente, a desconexão entre os resultados obtidos e os objetivos de inclusão social, a expansão desordenada para áreas periféricas e a necessidade de mitigar impactos negativos.

A análise crítica desses desafios, realizada por diferentes pesquisadores, destaca a importância de repensar e ajustar continuamente a implementação do MCMV. Isso inclui considerar a lógica locacional dos empreendimentos habitacionais, a participação ativa das comunidades beneficiárias, a sustentabilidade financeira do programa ao longo do tempo e a necessidade de infraestrutura e equipamentos comunitários nas áreas habitacionais.

Além disso, a evidência de cortes e limitações no programa a partir de meados de 2015, conforme observado por Meylan (2019), destaca a urgência de se avaliar não apenas a eficácia imediata, mas também a sustentabilidade a longo prazo do MCMV.

Em conclusão, para que o MCMV atinja plenamente seus objetivos de proporcionar moradia digna e promover a inclusão social, é fundamental uma abordagem integrada que considere não apenas a quantidade de moradias construídas, mas também a qualidade, a localização, a participação comunitária e a sustentabilidade ao longo do tempo. O desafio reside não apenas em construir casas, mas em construir comunidades vibrantes, acessíveis e sustentáveis que contribuam para a melhoria significativa da qualidade de vida dos beneficiários.

REFERÊNCIAS

BUZZAR, Miguel A. et al. Minha Casa Minha Vida entidades e as possibilidades de renovação da política habitacional. XV Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, v. 1, p. 1588-1597, 2014.

CARDOSO, Adalto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas. Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise. Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, p. 15-48, 2017.

FERREIRA, Geniana Gazotto et al. Política habitacional no Brasil: uma análise das coalizões de defesa do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social versus o Programa Minha Casa, Minha Vida. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 11, 2019.

MEYLAN, Arleide. A política de habitação social no Brasil: as inflexões da política habitacional pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU*, p. 77-97, 2019.

NASCIMENTO NETO, Paulo. A dimensão esquecida da política habitacional: reflexões a partir do caso da Área Metropolitana de Curitiba (PR). *Cadernos Metrôpole*, v. 22, p. 215-246, 2019

NASCIMENTO NETO, Paulo; ULTRAMARI, Clovis. Política habitacional no Brasil: manifestações territoriais de uma década de habitação social de mercado. *revista brasileira de estudos urbanos e regionais*, v. 24, p. e202206, 2022.

PACHECO, Juliana Thaisa Rodrigues et al. A ambiguidade do direito à moradia e da política habitacional no Brasil: uma análise crítica ao Programa Minha Casa Minha Vida. 2022.

SILVA, Marlon Lima da; TOURINHO, Helena Lúcia Zagury. O Banco Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica locacional. **Cadernos Metr pole**, v. 17, p. 401-417, 2015.

TATAGIBA, Luciana et al. Inova es participativas nas políticas habitacionais para popula o de baixa renda. Um estudo de caso sobre o Programa Minha Casa Minha Vida–Entidades. **Relatório Final de Pesquisa. Unicamp. Sao Paulo: CLACSO-ASDI, 2013.**