

Análise do Programa Minha Casa Minha Vida, e os próximos passos para reduzir o déficit habitacional segundo a literatura

Analysis of the Minha Casa Minha Vida Program, and the next steps to reduce the housing deficit according to the literature

Análisis del Programa Minha Casa Minha Vida, y los próximos pasos para reducir el déficit habitacional según la literatura

Recebido: 20/12/2022 | Revisado: 03/01/2023 | Aceitado: 05/01/2023 | Publicado: 07/01/2023

Tiago Antônio Camilo

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3561-008X>
Centro Universitário de Goiatuba, Brasil
E-mail: tiagoacamilo11@alunos.unicerrado.edu.br

Rafael Spindola Vasconcelos

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5379-6514>
Centro Universitário de Goiatuba, Brasil
E-mail: rafaelspindola11@hotmail.com

Resumo

O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) foi criado em 2009 e seu status foi impulsionado após a política habitacional do Brasil, e desde então há uma lacuna no desenvolvimento de outras alternativas de oferta habitacional. Este estudo traz um diagnóstico das políticas habitacionais recentes no Brasil, particularmente das diversas formas de atuação do MCMV, apontando algumas críticas, como a baixa aderência espacial entre déficits e produção habitacional e atendimento aos quatro componentes tipicamente considerados desiguais, cálculos de déficit, habitação e etc. Como forma de superar esses desafios, este artigo detalha duas opções que podem ser combinadas ou ampliadas de forma independente para ampliar o acesso social aos direitos básicos à moradia: Produção Social de Habitação (PSM) e Serviços de Arrendamento Social de Habitação (SLS).

Palavras-chave: Política; Brasil; Habitação; Social; Solução.

Abstract

The Minha Casa Minha Vida (MCMV) program was created in 2009 and its status was boosted after Brazil's housing policy, and since then there is a gap in the development of other housing supply alternatives. This study presents a diagnosis of recent housing policies in Brazil, particularly of the different ways in which the MCMV operates, pointing out some criticisms, such as the low spatial adherence between deficits and housing production and attendance to the four components typically considered unequal. Deficit calculations, housing, etc. As a way to overcome these challenges, this article details two options that can be combined or expanded independently to increase social access to basic housing rights: Social Housing Production (PSM) and Social Housing Leasing Services (SLS).

Keywords: Policy; Brazil; Housing; Social; Solution.

Resumen

El programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) fue creado en 2009 y su estado fue impulsado después de una política habitacional de Brasil, y desde que então há uma lacuna no desenvolvimento de outras alternativas de oferta habitacional. Este estudio traz um diagnóstico das políticas habitacionais recientes no Brasil, particularmente das diversas formas de atuação do MCMV, apontando algumas críticas, como a baixa aderência espacial entre déficits e produção habitacional e atendimento aos quatro componentes tipicamente considerados desiguais, cálculos de déficit, habitação, etc. Como forma de superar esses desafios, este artigo detalha duas opções que podem ser combinados ou ampliadas de forma independente para ampliar o acesso social aos direitos básicos à moradia: Produção Social de Habitação (PSM) e Serviços de Arrendamento Social de Habitação (SLS).

Palabras clave: Política; Brasil; Alojamiento; Social; Solución.

1. Introdução

Este estudo resgata as análises mais recentes dos esforços da sociedade brasileira, em particular do governo federal, para revitalizar e expandir o investimento habitacional de interesse social para avançar no debate de políticas públicas, buscando colaboração para aprimorar esses esforços para atender efetivamente a uma ampla variedade de precisa. circunstâncias do país, diversidade e necessidades de habitação.

Nos últimos anos, o Ipea tem feito uma análise das políticas de desenvolvimento urbano, com foco em políticas específicas de SIS. (Noronha & Turchi, 2005). Partimos da seguinte hipótese, que será testada ao longo do texto: O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) define princípios, mecanismos e diretrizes que não permitem caracterização quando traduzidos em política habitacional. e o surgimento de substitutos. Ao mesmo tempo, devido a alguns desses universos inferiores, a distribuição de modelos "alternativos" que foram concebidos e podem ser usados de forma mais ativa é limitada.

Tomando como exemplo os domicílios superlotados, havia 2.293 milhões de domicílios em 2012, e a maior parcela do déficit habitacional total foi estimada para o mesmo ano em 5.244 milhões de domicílios. Para essas famílias, deve-se entender que deve haver um curso adaptativo de ação social que lhes permita garantir condições mínimas de vida sem afetar outros aspectos da vida. (Furtado et al., 2013)

Mais importante ainda, as políticas de SIS devem ser definidas de forma a cobrir todas as situações e necessidades atuais, expressando ações públicas e privadas por meio de programas e ações específicas, preferencialmente relacionadas ao quadro normativo de regulação urbana, participação e controle da sociedade (Torelly et al. 2018). Nesse sentido, a política do SIS no Brasil é polêmica, uma vez que o MCMV não está inserido no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Público (SNHIS) e, portanto, não está sujeito ao Fundo Nacional de Habitação (FNHIS), ambos regidos pelo art. 13 da Lei. A lei federal foi aprovada em 16 de junho de 2005. Antes do advento do MCMV, a lei visava garantir que os programas e atividades do SIS estivessem sujeitos a marcos legais específicos, especialmente no que diz respeito à fiscalização e participação pública, além de fortalecer a cooperação federal (Lopes, 2012).

Em 2007, a Lei nº 11.481, que regulamenta o uso do solo federal e a transferência de propriedade do HIS, alterou a Lei do SNHIS para incluir disposições gerais, provisórias e finais aplicáveis ao HIS às custas do Ministério das Cidades (MCidades). Em paralelo com o FNHIS (Balbim, 2022). De acordo com o artigo 24, § 1º, a lei permite que o MCidades solicite financiamento diretamente do FNHIS, por meio dos governos estadual, federal e municipal, até que os fundos municipais, os conselhos municipais e o financiamento municipal atendam às condições estabelecidas no artigo 12 da lei, nos planos habitacionais. Atividade social e outros controles, incluindo planos de ação.

Com base em levantamentos anteriores do Ipea, análise de legislação específica da política habitacional nacional (Leis 10.098/2004, 11.124/2005 e 11.977/2009) e o histórico recente do debate sobre o SIS no Brasil, especialmente a partir da revisão das o Conselho Nacional do que vem sendo feito, passa a identificar lacunas na produção e oferta de SIS na ação comunitária e oferecer alternativas a outros funcionários ou mesmo aquelas apontadas pelo MCidades e/ou outras organizações.

2. Metodologia

Segundo Cervo e Bervian (1983) e Barros e Lehfeld (1986), o método científico que prevaleceu no desenvolvimento deste trabalho foi baseado na caracterização descritiva, onde o pesquisador observa, registra, analisa e correlaciona fatos ao invés de criar violações. Portanto, na ausência da possibilidade de manipulação do objeto de estudo, fidelidade à hipótese de descoberta e abrindo espaço para a continuidade do estudo, utilizam-se no processo de coleta ferramentas de análise de dados baseadas no próprio entendimento do pesquisador. artigos científicos publicados e normas vigentes, bem como busca de dados em fontes governamentais como Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Fundação João Pinheiro (FJP), leitura e

redação de capítulos das mesmas, Caixa Econômica Federal (CEF).

Triviños (2011) disse que "a pesquisa descritiva requer um certo grau de validade científica do pesquisador, e a definição precisa de método, método, modelo e teoria guiará a coleta e interpretação dos dados", então este trabalho traz o uso de métodos qualitativos métodos para comparar a qualidade e as características dos estudos de caso.

Para este artigo foi realizada uma ampla revisão da literatura, que inicialmente incluiu uma série de estudos disponíveis em uma plataforma online. As bases de dados foram pesquisadas com os seguintes descritores: Biblioteca Científica Eletrônica Online (SciELO), Scopus e Portal de Periódicos CAPES/MEC: Habitação de interesse público; déficit habitacional; Minha casa, minha vida; isolamento social; Habitação com interesses sociais. Use as expressões lógicas "or" e "and", "ou" e "e" uma combinação livre de um ou dois conjuntos de descritores para criar conteúdo que nos permitiu construir este estudo de acordo com o propósito e os pressupostos. Este artigo.

A seleção dos estudos foi feita primeiramente pelo título e resumo, após a leitura de tudo, 33 estudos foram incluídos no estudo após a leitura do texto completo. Os critérios de inclusão foram revisões dos descritores estudados e resumos contendo perspectivas de pesquisa. Apenas artigos abstratos, artigos sem texto completo e tópicos de pesquisa insatisfatórios foram usados como critérios de exclusão.

Figura 1 – Quadro Resumo dos Trabalhos Pesquisados.

Artigos, Teses e Outros	Títulos	Descritores	Autores	Operadores Booleanos
Dissertação	A efetividade do programa Minha Casa Minha Vida no recebimento de benefícios sociais: uma análise abrangente dos dados das unidades federativas brasileiras de 2009 a 2012.	Minha Casa Minha Vida; Habitação Social	Andreoli	e
Texto para Discussão	Da Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional da Habitação, passando pelo Minha Casa Minha Vida: um balanço da velha nova política urbanística	Minha Casa Minha Vida	Balbim	
Texto para Discussão	Complexo do Alemão: uma influência que vai além da urbanização.	Segregação Social	Balbim & Krause	
Texto para Discussão	Além do Minha Casa Minha Vida: uma política habitacional de interesse social?	Minha Casa Minha Vida, Segregação Social	Balbim, Krause & Lima Neto	ou
Monografia	Fundamentos da Metodologia: Um Guia para Iniciação Científica	Revisão Literatura	Barros & Leheld	
Monografia	As Origens da Habitação de Interesse Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Direito do Inquilinato e a Expansão da Casa Própria	Minha Casa Minha Vida; Habitação Social	Bonduki	e
Legislação	Plano Nacional de Habitação.	Habitação Social	Brasil	e/ou
Legislação	Plano Nacional de Habitação.	Habitação Social	Brasil	e/ou
Artigo	A Moradia como Direito Fundamental: Uma Análise Comparada entre Brasil e Portugal	Habitação Social, Segregação Social	Bravo	e
Tese	Fortalecendo aspectos do potencial estadual dos consórcios públicos intermunicipais	Habitação Social	Cesar	/ou
Livro	Tipos de pesquisa	Metodologia de Pesquisa	Cervo & Bervian	
Artigo	Habitação e Organização Popular:	Habitação Social,	De Miranda	e/ou

	Autoridade Habitacional no caso Quilombo da Gamboa.	Segregação Social		
Artigo	A cidade como espaço de vida e a ideia de fábrica de cidades.	Habitação Social	Do Prado & Dos Santos	
Nota Técnica	Estimativas do déficit habitacional no Brasil	Habitação Social, Segregação Social	Furtado, Lima Neto & Krause	e/ou
Texto para Discussão	Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: onde está a política habitacional?	Minha Casa Minha Vida, Segregação Social	Krause, Balbim & Neto	e/ou
Livro	Metodologia científica	Metodologia de Pesquisa	Lakatos & Marconi	
Artigo	Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições.	Habitação Social, Segregação Social	Lago	e/ou
Dissertação	Análise da inserção urbana das atividades do programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Salvador-BA	Minha Casa Minha Vida, Segregação Social	Leiro	e/ou
Dissertação	Produção do espaço urbano na cidade do Rio Grande RS.	Habitação Social, Segregação Social	Lopes	e/ou
Tese	Regulação de Solos Urbanos de Interesse Público: Coordenação das Políticas de Urbanismo e Habitação Social no Brasil à Luz da Experiência da Legislação Francesa	Habitação Social, Segregação Social	Luft	e/ou
Dissertação	O desenvolvimento habitacional segundo a lógica do mercado imobiliário: uma análise do programa Minha Casa Minha Vida na região metropolitana de Fortaleza	Minha Casa Minha Vida, Segregação Social	Menezes	e/ou
Artigo	Do crédito solidário às organizações MCMV: uma história em construção	Minha Casa Minha Vida, Segregação Social	Mineiro & Rodrigues	e/ou
Nota Técnica	Estimativas do déficit habitacional no Brasil (PNAD 2007-2012)	Habitação Social, Segregação Social	Neto, Furtado & Krause	e/ou
Nota Técnica	Política industrial e ambiente institucional na análise dos mecanismos locais de produção.	Habitação Social, Segregação Social	Noronha & Turchi	e/ou
Dissertação	Panorama recente do trabalho das empresas de engenharia e construção: tomadas de decisão e perspectivas	Habitação Social, Segregação Social	Pacheco	e/ou
Dissertação	Impacto Econômico dos Megaeventos Esportivos	Habitação Social, Segregação Social	Proni, Faustino & da Silva	e/ou
Livro	Espaço dividido: os contornos da economia urbana dos países subdesenvolvidos	Habitação Social, Segregação Social	Santos & Viana	e/ou
Dissertação	Precificação de imóveis no Recife: a perspectiva do comprador	Habitação Social, Segregação Social	Saturnino	e/ou
Dissertação	A importância da gestão de resíduos sólidos urbanos e a conscientização da sustentabilidade para a população em geral.	Habitação Social, Segregação Social	Seibert	e/ou
Nota Técnica	Política Consolidada de Migração e Asilo no Brasil	Habitação Social, Segregação Social	Torelly et al	e/ou
Livro	ética e esporte	Metodologia de Pesquisa	Trivino	
Dissertação	Crise da presidência da coalizão e janela partidária de 2016	Habitação Social, Segregação Social	Vizioli	e/ou
Dissertação	Construção de moradias auto gestonárias como alternativa de acesso à moradia	Habitação Social, Segregação Social	Wartchow	e/ou

Fonte: Autores.

A pesquisa descritiva inclui quatro aspectos: descrição, documentação, análise e interpretação dos fenômenos atuais, a fim de compreender seu papel no presente (Lakatos & Marconi, 1986). Além das estatísticas obtidas para programas com mais de 10 anos. Este trabalho tem como objetivo explorar as características quantitativas e qualitativas da habitação social desenvolvida no Brasil.

3. Referencial Teórico

3.1 Linhas Gerais do Programa Minha Casa Minha Vida

Um dos objetivos do PCMMV, lançado durante a crise financeira, era promover um processo anticíclico de crescimento econômico, aumentando assim a produção de novas unidades habitacionais (HU). Na segunda fase (MCMV 2), desde 2011, faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) para investimentos em infraestrutura social e urbana, que inclui projetos de urbanização de favelas (Tonelli, 2014). A terceira fase do MCMV deverá produzir mais de 3 milhões de kits de HU, 6,75 milhões de kits acima das fases anteriores, com um investimento de aproximadamente US\$ 182 bilhões nos próximos anos. (Brasil, 2020)

Na área urbana, o Fundo de Arrendamento Residencial atende famílias com renda mensal de até 1.600 reais e atua em regiões metropolitanas (RM) e cidades com população superior a 50 mil pessoas. Em cidades menores, o esquema funciona por meio de ofertas públicas. Há ainda um Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS) para famílias de até R\$ 5.400 e um subsídio para famílias de até R\$ 3.275 em áreas urbanas (Prони et al., 2014).

Outro modelo de MCMV, denominado MCMV-Entidades (MCMV-E), também permite que famílias em áreas urbanas com renda de até R\$ 1.600 sejam beneficiadas com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Nesse caso, a família é representada por uma entidade sem fins lucrativos, ao contrário de um projeto criado com recursos do FAR e repassado pela construtora ao órgão financiador oficial. As empresas empregadas por essas empresas não envolviam as famílias no processo de produção habitacional (Balbim et al., 2015).

Por meio do MCMV-E, as famílias poderiam teoricamente participar e ter maior controle sobre o projeto, a fabricação e a gestão das habitações posteriores nesses empreendimentos. O MCMV-E insere-se, assim, no que é conhecido como habitação comunitária, sucessor do Crédito Solidário criado em 2004 em resposta às reivindicações de movimentos sociais por moradia (Balbim & Krause, 2010).

Assim como o FAR, recebe contribuições do Orçamento Geral da União (OGU), que permite a construção de moradias subsidiadas com benefícios reduzidos pagos pelos beneficiários. (Balbim & Krause, 2010)

Validado ao longo dos anos, muito pelos efeitos anticíclicos do programa no auge da crise econômica de 2008, bem como pela análise da distância entre a produção do MCMV e os planos, metas e visão do Programa Nacional de Habitação do governo federal Programa (Krause et al., 2015), também considerado como um mito que o MCMV organizou a atividade econômica imobiliária e democratizou a casa própria desde a sua criação (Bonduki, 1998).

3.2 Habitações a nível municipal

Conforme descrito no PlanHab (Brasil, 2009), as medidas de déficit habitacional orientam conceitualmente a política pública habitacional. No entanto, como apontam Krause et al., (2013), a meta geral do MCMV-FAR é impulsionada pelo déficit habitacional por unidade da federação, enquanto a meta do MCMV-FGTS não é. Os autores consideram este último um indicador mais adequado de “necessidades habitacionais” desenvolvido pela Caixa Econômica Federal (Saturnino, 2011).

Em uma análise da distribuição das moradias produzidas pelo MCMV nas cidades, o gap habitacional ajustado pelo FAR e o déficits de renda até 3 salários-mínimos foram ajustados para baixo, sugerindo um valor de correlação de 0,3953 para o Brasil como um todo (Leiro & Siqueira, 2018).

Por outro lado, a produção do FGTS (renda entre 1.600 e 5.400 reais) atende melhor às necessidades habitacionais dos municípios com coeficiente de correlação de 0,60714. Os chamados ministérios lançaram projetos habitacionais onde eram solventes. Mais importante, isso parece estar acontecendo porque os soft caps nas HUs encorajam a expropriação de terras e liberam os municípios do papel das concessões de terras, o que é crítico na FAR (Wartchow, 2012).

Doze regiões representativas (FU, isoladas ou agregadas) também foram analisadas. Nesse contexto, Krause et al., (2013) constata que valores baixos de correlação estão associados à falta ou insuficiência de construção habitacional na capital, e vice-versa. Porém, em regiões representativas como o Rio de Janeiro, isso explica o alto valor.

3.3 Programas e Ações Alternativas na Construção de uma Política Habitacional

O conceito de produção de habitação social inclui diversas formas de produção habitacional que mais ou menos correspondem ao “ciclo superior” da economia pública ou privada, sobretudo em termos de financiamento (Santos & Viana, 2004). No entanto, esses esquemas colocam a organização dos processos, a determinação dos princípios básicos do procedimento e dos direitos dos moradores depois de serem utilizados dentro dos mecanismos organizacionais e coletivos dos moradores (Balbim & Krause, 2010).

A encenação da construção habitacional segundo Balbim e Krause (2010) mostra isso até o final da década de 1970. o aparato do estado o ignorou.

Também em 2004, as cooperativas e associações passaram a discutir os recursos do FGTC, especialmente as bolsas da Fundação, cuja distribuição é regulada por meio das chamadas ações coletivas. O serviço é mais representativo das cooperativas que atuam no meio rural, o que aumenta a discricionariedade do patrocinador na priorização das propostas, demonstrando a ineficácia da ação coletiva do PlanHab no atendimento às necessidades. Especialmente nas áreas metropolitanas (Brasil, 2009).

Apesar da demanda reprimida, o apoio à habitação sustentável parece ter aumentado e as condições para os beneficiários se tornaram mais favoráveis, com foco na elevação do teto do financiamento habitacional de R\$ 30 mil no PCS para R\$ 76 mil no PCMMV-E. Isso permitiu a produção de unidades de maior qualidade, embora este valor deva incluir o valor da terra, que aumentou dramaticamente neste período.

Historicamente, tratar as organizações como corporações não prejudicou a sociabilidade desses mecanismos de agência. Vale lembrar também a crítica de Mineiro e Rodrigues (2012) sobre a falta de diferenciação no atendimento do programa, pois no modelo autônomo cada família deve atuar como agente no processo, e não apenas como beneficiária.

Existem também diferentes formas de organização, implicando diferentes interpretações de autonomia. Neste sentido, Lago (2012) identificou cinco cenários para a construção de habitação autônoma, nenhum dos quais envolveu a plena cooperação na idealização, gestão e execução da obra. Outro aspecto nada colaborativo é a falta de cooperativas de trabalhadores, indicando que não há uma ligação clara entre os processos produtivos do setor.

É claro que inovações revolucionárias também podem levar a novas oportunidades e modelos, inclusive concessões de terras, conforme delineado na atuação do MCMV com recursos do FAR. Vale também pensar em manter o sistema de locação funcionando, sabendo que organizações serão bem-vindas, pelo menos aquelas com vínculos mais próximos e históricos com o movimento, e vale lembrar que o PNUMA foi apresentado ao MCidades em 2003 e desenvolveu orientações autorregulatórias por meio de esquemas de aluguel de moradias (Mineiro & Rodrigues, 2012).

Em suma, ainda há espaço para transformações em formas autogeridas de desenvolvimento habitacional que promovam um processo mais holístico (social) de produção do espaço urbano.

4. Resultados e Discussões

De fato, as famílias que optam por receber benefícios habitacionais não necessariamente levam em conta que as famílias que precisam de benefícios anteriormente tinham circunstâncias habitacionais que indicam que são consideradas um déficit habitacional, mesmo que os critérios de prioridade sejam atendidos. Ou outro que indique a prioridade do serviço padrão adicional. Conforme mencionado anteriormente, o MCMV depende do modelo e faixa de renda e está mais de acordo com as necessidades habitacionais do que com a escassez habitacional.

A expansão do crédito imobiliário não é exclusividade do MCMV-FAR, mas destaca-se principalmente em seu ramo de atuação, que, além de escasso, atende às necessidades atuais ou futuras de um segmento da população e acredita-se que acelerar a construção de novos conjuntos habitacionais. É importante lembrar que, além da meta de atender a todos os domicílios pobres até 2023, o PlanHab estima as necessidades da população para o mesmo período (2007-2023) em 27 milhões de pessoas com base nas seguintes hipóteses. Toda habitação, uma vez construída, é uma habitação (Brasil, 2009). Esse valor é quase 3,4 vezes o valor do déficit habitacional de 2006 usado pelo PlanHab (Balbim et al., 2015).

Portanto, a satisfação das necessidades da população em si não é um fator negativo, pois representaria um déficit se não fosse atendida em tempo hábil e em condições adequadas. Isso apenas mostra que o foco principal da política habitacional pode ser impreciso.

Ao se analisar o leque de soluções construtivas oferecidas pelo MCMV-FAR, predominaram os empreendimentos multifamiliares, que representavam 36,6% do total de cômodos alugados pelo MCMV-FAR ao final de 2012, embora a maioria fosse unifamiliar. Enquanto a racionalização do processo construtivo e do uso do solo tem permitido distribuir os custos entre as unidades habitacionais, no caso dos apartamentos, há diferenças no impacto da moradia no orçamento familiar.

O MCMV-FAR costuma ser padronizado para minimizar os custos, mas pode não atender às necessidades das famílias que não atendem ao padrão médio. Por outro lado, soluções mais econômicas, como o consórcio de terras do PlanHab para o desenvolvimento urbano, pacotes de materiais de construção e assistência técnica para cidades com preços de terrenos relativamente baixos, ainda precisam ser implementadas em larga escala. Outra característica das soluções em larga escala é que as empreiteiras priorizam a produção própria em detrimento de outras formas elencadas pelo PlanHab (Krause et al., 2013).

De maneira geral, os temas discutidos sugerem que há espaço para outras soluções habitacionais, tipos de construção, arranjos organizacionais e financeiros, formas de aquisição da moradia, etc. Essas soluções poderiam preencher lacunas da recente política habitacional popular brasileira, onde, por um lado, domina a propriedade plena do uso dos bens habitacionais e, por outro, os beneficiários se recusam a tomar decisões relevantes ao processo de produção.

Outro ponto de interesse são os serviços de arrendamento social, nome dado à proposta política do CNC, que surgiu do debate sobre a localização de terras quentes, especialmente a restauração de imóveis vagos ou subutilizados (Bravo, 2020).

A partir de 2008, parte do MCidades e do CNC consolidaram o entendimento da carência de roteiros, ações e planos de investimentos com o objetivo específico de requalificar o prédio e a localização do centro. Esse entendimento vem sendo construído ao longo dos anos, pois o MCidades tem enfrentado diversas necessidades da sociedade para reaproveitar os imóveis do centro para uso residencial, enfrentando três desafios principais: i) há uma grande quantidade de espaços vagos e subutilizados nos imóveis do centro ii) essas áreas de perda do patrimônio arquitetônico; iii) a habitação deve estar localizada perto do local de trabalho, o que contribuirá para melhorar a qualidade de vida das famílias e reduzir as deslocamentos diários (Bravo, 2020).

Ao abordar o tema, o mecanismo limita-se a grupos vulneráveis, revelando a visão da renda social, antes de tudo, como uma política de assistência social, e não como uma política habitacional. Parte dessa visão está refletida no PL nº 6.342, apresentado à Câmara Federal de Comércio em novembro de 2009, a mais ampla expressão da política de arrendamento social

no país até hoje. No entanto, para além da mesma visão de suporte, este PL trata de questões que diferem daquelas originalmente consideradas e assumidas pelo governo, pois toma como base de sua organização o regime jurídico dos direitos de anuidade sujeitos a restrições implícitas.

Queremos esclarecer que nosso entendimento de renda social supera a confusão entre política habitacional e política de auxílio ou emergência, os chamados subsídios de aluguel, isenções temporárias de certas categorias e condições, seja por desastres naturais ou despejos. necessidades de engenharia.

Normalmente, o arrendamento social envolve programas ou ações do governo, possivelmente em parceria com o setor privado, para comprar uma casa por meio do pagamento de taxas e/ou aluguel. Sem a transferência da propriedade do imóvel para o beneficiário, esses pagamentos podem ou não ser subsidiados diretamente (orçamento) ou indiretamente (juros diversos cobrados no financiamento e arrendamento do parque) (Balbim et al., 2015). O arrendamento social é um serviço ao beneficiário final e deve ser claramente orientado de forma a atribuir com precisão as suas subvenções e subsídios.

A frequente expansão dos limites da cidade resultou diretamente em imóveis desocupados, subutilizados e especulativos, que, combinados com a transformação econômica da área, levaram à desolação do complexo urbano, levando ao despovoamento e despovoamento. atividade oficial. Trabalhos. Em 2006, a FJP listou um total de 5 milhões de casas como vagas.

Desde 2003, o governo federal vem trabalhando para prover alguns ativos estaduais ociosos, desenvolver medidas temporárias, criar grupos de trabalho interinstitucionais e melhorar o arcabouço legal (De Miranda, 2017).

O alto custo da terra, combinado com a necessidade de otimizar os custos de transporte, está impulsionando o crescimento de um lucrativo mercado informal de aluguel. Além disso, vale lembrar que os aluguéis altos respondem por grande parte do déficit habitacional brasileiro.

Tendo em vista que aqueles cuja renda familiar não ultrapassa 3 salários-mínimos são os mais afetados pela falta de moradia digna, é necessária uma política pública que vá além da moradia por meio da transferência de propriedade. De acordo com o PlanHab, cabe reiterar que, além do déficit habitacional acumulado, a demanda impulsionada pelo crescimento populacional projetado entre 2007 e 2023 exigirá a produção de 27 milhões de novas unidades habitacionais. O arrendamento social é uma opção a considerar, uma vez que permite a restauração de antigos conjuntos habitacionais, patrimônio histórico e terras degradadas sem transferir o ônus da expropriação de terras para os beneficiários e ajuda a regular os mercados habitacionais formais e informais. aluguel.

Segundo Balbim, Krause e Neto (2013), essa formulação de política reflete a importância do trabalho social na urbanização das favelas do PAC, e juntamente com outras políticas sociais, o desenvolvimento econômico e a geração de renda são importantes. No nível local, os governos estadual e federal fornecem não apenas recursos financeiros, mas também várias atividades para coordenar e gerenciar várias políticas e agências.

Também é importante controlar a valorização do solo municipal, que deve ser condição de acesso aos recursos federais. No entanto, essas condições foram apenas traduzidas em diretrizes, e o SNHIS tornou-se uma ferramenta de apoio à implementação das políticas do MCMV (Krause et al., 2013). Outra oportunidade de aumentar as reservas está relacionada à formação de bancos de terrenos para imóveis em áreas degradadas e/ou em situação de endividamento financeiro.

Desde 2001, o Código do Urbanismo e os seus princípios fundamentais, nomeadamente a função social da propriedade, têm vindo a regular os mecanismos de aquisição de terrenos para a obtenção, em qualquer caso, de lugares ideais. Outro ponto extremamente importante que a oferta de serviços de habitação social agrega à oferta do PSM é o necessário fortalecimento institucional das organizações sem fins lucrativos de todas as formas e o papel que elas podem desempenhar na estruturação de novos desenvolvimentos na política habitacional (César, 2021).

Por fim, é importante que todos os segmentos da sociedade reconheçam que a habitação é compreendida como parte

integrante da rede de apoio social da população e como um serviço público no qual o Estado deve desempenhar um papel. Diretamente ou por meio de parcerias, os estados fornecem não apenas recursos financeiros, mas também uma série de atividades para coordenar e gerenciar várias políticas e agências (Seibert, 2014).

Também é importante controlar a valorização do solo municipal, que deve ser condição de acesso aos recursos federais. No entanto, essas condições foram apenas traduzidas em diretrizes, e o SNHIS tornou-se uma ferramenta de apoio à implementação das políticas do MCMV (Krause et al., 2013). Outra oportunidade de aumentar as reservas está relacionada à formação de bancos de terrenos para imóveis em áreas degradadas e/ou em situação de endividamento financeiro.

5. Considerações Finais

A estruturação da política habitacional brasileira nos últimos anos foi muito forte, superando as políticas do país nas décadas de 1960, 1970 e 70, e de meados dos anos 70 a 80, esforços que ainda não atingiram todos os grupos sociais e realidades de vida. Cidade. No país, muitas famílias são marginalizadas na política habitacional, resultando em necessidades excessivas de habitação e coabitação (Luft, 2014).

Segundo Menezes (2016), o programa MCMV cria uma lógica para todo o sistema de produção habitacional, baseado na contratação de empreiteiras pelos bancos públicos e na oferta da habitação como um produto autônomo. Por sua vez, iniciou-se um debate sobre a marginalização de outras formas de produção em detrimento das famílias que necessitavam de produção alternativa em grandes conjuntos residenciais do entorno.

Todas as nossas cidades estão sofrendo de muitos outros perigos; maior marginalização, mercados imobiliários mais fortes e deslocamentos diários mais longos para o trabalho, escola e muito mais. em assentamentos remotos; sem falar na perda de oportunidades de inovação que podem ser obtidas por meio de moradias alternativas.

É claro que melhorar a política habitacional requer abordar duas questões principais: o papel da sociedade civil na habitação e nos sistemas de posse. Assim, este artigo propõe formas de acesso à moradia que relativizam completamente a produção capitalista e o acesso à propriedade como moradia. Da produção autogerida à propriedade coletiva por meio de uma visão da habitação como serviço e não como mercadoria, há espaço para diversas inovações na política habitacional que beneficiarão grupos excluídos dos serviços pela legislação vigente (Pacheco, 2019).

Segundo Do Prado e Dos Santos (2020), as estratégias urbanas só podem ser formuladas ou implementadas por meio da política. Essa perspectiva leva em conta as condições e circunstâncias, bem como os elementos estruturais da situação. A análise política da situação inclui não só o real, mas também o possível, o impossível e tudo o que pode ser legitimado socialmente. Portanto, não basta ter vontade política e uma estratégia política, é preciso criar um espaço de discussão da política urbana e sua legitimidade na sociedade, que é a principal tarefa dos cidadãos.

Vale ressaltar que as propostas aqui apresentadas sobre essas questões não devem ser consideradas isoladamente, mas diferentes mecanismos podem ser utilizados, combinados e ainda receber benefícios específicos de cada um deles (Vizioli, 2016).

Assim, no futuro, outros trabalhos nessa área são possíveis, o que pode tentar estimular discussões que visem reduzir o déficit habitacional no Brasil, especialmente pelo fato de países como o Brasil, pertencentes à América Latina, terem um processo de colonização semelhante, industrialização e crescimento populacional, com foco no Chile, Colômbia e México.

Referências

- Andreoli, A. C. (2016). *Eficiência do Programa Minha Casa Minha Vida em gerar benefícios sociais: uma análise envoltória de dados das unidades federativas brasileiras no período de 2009 a 2012*.
- Balbin, R. N. (2022). *Do Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional da Habitação, passando pelo Minha Casa Minha Vida: Uma avaliação da velha nova política de desenvolvimento urbano* (No. 2751). Texto para Discussão.
- Balbin, R. N., & Krause, C. H. (2010). *Complexo do Alemão: impactos para além da urbanização*.
- Balbin, R., Krause, C., & Lima Neto, V. C. (2015). *Para além do Minha Casa Minha Vida: uma política de habitação de interesse social?* (No. 2116). Texto para Discussão.
- Barros, A. J. P. D., & Lehfeld, N. A. D. S. (1986). *Fundamentos de metodologia: um guia para a iniciação científica*. In Fundamentos de metodologia: um guia para a iniciação científica (pp. xiv-132).
- Bonduki, N. (1998). *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação da Liberdade; Fapesp.
- Brasil. (2020). *Plano Nacional de Habitação*. Brasília: MCidades. Ministério das Cidades.
- Brasil. (2009). *Plano Nacional de Habitação*. Brasília: MCidades. Ministério das Cidades.
- Bravo, B. A. P. (2020). *A habitação como um direito fundamental: uma perspectiva comparada entre Brasil e Portugal* (Master's thesis, Universidade de Évora).
- César, P. S. M. (2021). *O fortalecimento das dimensões da capacidade estatal dos consórcios públicos intermunicipais*.
- Cervo, A. L., & Bervian, P. A. (1983). *Tipos de pesquisa*. Cervo AL, Bervian PA. Metodologia científica. Mc Graw-Hill, 53-59.
- de Miranda, P. M. S. (2017). *ST 5 Moradia e Organização Popular: autogestão habitacional no caso Quilombo da Gamboa*. Anais ENANPUR, 17(1).
- do Prado, V. J., & dos Santos, J. A. G. (2020). *A cidade como o espaço do habitar e a ideia da fábrica de cidades*. *Research, Society and Development*, 9(2), e197922237-e197922237.
- Furtado, B. A., Lima Neto, V. C., & Krause, C. H. (2013). *Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)*.
- Krause, C., Balbin, R., & Neto, V. C. L. (2013). *Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica política habitacional?* (No. 1853). Texto para discussão.
- Lakatos, E. M., & Marconi, M. D. A. (1986). *Metodologia científica*. In Metodologia científica (pp. 231-231).
- Lago, L. C. D. (2012). *Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições*. Letra Capital: Observatório das Metrópoles.
- Leiro, M. D. S. (2018). *Análise da inserção urbana dos empreendimentos do programa minha casa minha vida no município de Salvador-BA (2009 a 2015): relações espaciais e impactos para os moradores*.
- Lopes, C. D. C. (2012). *Produção do espaço urbano na cidade do Rio Grande-RS: as ações dos agentes sociais no processo de construção dos residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida* (Master's thesis, FURG).
- Luft, R. M. (2014). *Regularização fundiária urbana de interesse social: a coordenação entre as políticas de urbanismo e de habitação social no Brasil à luz de experiências do direito francês*.
- Menezes, C. S. D. (2016). *A produção habitacional sob a lógica do mercado imobiliário: análise do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Fortaleza* (Doctoral dissertation, Universidade de São Paulo).
- Mineiro, E., & Rodrigues, E. (2012). *Do Crédito Solidário ao MCMV Entidades: uma história em construção. Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições*. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 19-48.
- Neto, V. C. L., Furtado, B. A., & Krause, C. (2013). *Estimativas do déficit habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012)*. Nota Técnica do IPEA. Brasília.
- Noronha, E. G., & Turchi, L. M. (2005). *Política industrial e ambiente institucional na análise de arranjos produtivos locais*.
- Pacheco, C. D. (2019). *Panorama recente da operação de empresas de engenharia e construção: tomada de decisão e perspectivas*.
- Proni, M. W., Faustino, R. B., & da Silva, L. O. (2014). *Impactos econômicos de megaeventos esportivos*. Universidade Estadual de Campinas. UNICAMP.
- Santos, M., & Viana, M. (2004). *O espaço dividido: os circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. Tradução: Myrna T. Rego Viana. (2a ed.), EDUSP.
- Saturnino Silva Neto, O. (2011). *Formação dos preços de imóveis em Recife: uma visão a partir da percepção do comprador* (Master's thesis, Universidade Federal de Pernambuco).
- Seibert, A. L. (2014). *A importância da gestão de resíduos sólidos urbanos e a conscientização sobre sustentabilidade para a população em geral*.

Torelly, M., Khoury, A., Vedovato, L. R., & Korber Gonçalves, V. (2018). *Política de migração e refúgio do Brasil consolidada*, vol. 1: visões do contexto migratório no Brasil.

Triviño, J. L. P. (2011). *Ética y deporte*. Desclée de Brouwer.

Vizioli, T. P. (2016). *A crise no presidencialismo de coalizão e a janela partidária de 2016*.

Wartchow, J. (2012). *A autogestão da produção habitacional como alternativa de acesso à moradia*. A experiência da cooperativa dos correios na Região Metropolitana de Porto Alegre.