

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA –UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS

MARIA GABRIELA ANACLETO PHAELANTE DA CÂMARA

ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS DE
HABITAÇÃO: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela sob
uma perspectiva jurídica

SANTA RITA

2023

MARIA GABRIELA ANACLETO PHAELANTE DA CÂMARA

**ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS DE
HABITAÇÃO: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela sob
uma perspectiva jurídica**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito de João Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba como requisito parcial da obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador: Dr. Hugo Belarmino de Moraes

SANTA RITA

2023

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

C172a Câmara, Maria Gabriela Anacleto Phaelante da.
Análise comparativa entre programas governamentais
de habitação: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa
Casa Verde e Amarela sob uma perspectiva jurídica /
Maria Gabriela Anacleto Phaelante da Câmara. - Santa
Rita, 2023.
57 f. : il.

Orientação: Hugo Belarmino de Moraes.
TCC (Graduação) - UFPB/CCJ/DCJ.

1. Direito à moradia. 2. Programas habitacionais -
Brasil. 3. Minha Casa Minha Vida - programa
habitacional. 4. Casa Verde Amarela - programa
habitacional. I. Moraes, Hugo Belarmino de. II. Título.

UFPB/BSDCJ

CDU 34



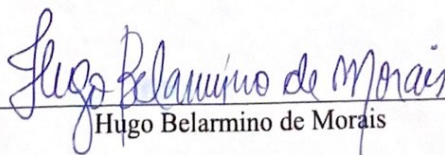
UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DIREÇÃO DO CENTRO
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

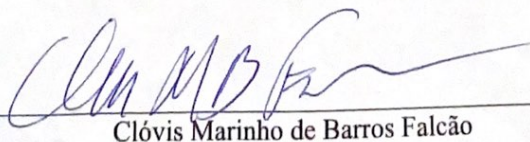


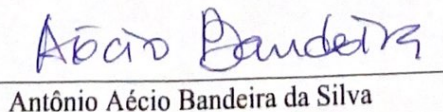
DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO – TCC

**ATA DA BANCA EXAMINADORA DA DEFESA PÚBLICA DO TRABALHO DE
CONCLUSÃO DE CURSO**

Ao trigésimo primeiro dia do mês de Maio do ano de dois mil e vinte três, realizou-se a sessão de Defesa Pública do Trabalho de Conclusão do Curso de Direito intitulado “Análise comparativa entre programas governamentais de habitação: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela sob uma perspectiva jurídica”, sob orientação do(a) professor(a) Hugo Belarmino de Moraes que, após apresentação oral, foi arguido pelos integrantes da Banca Examinadora que se reuniram, reservadamente, e decidiram emitir parecer favorável à APROVAÇÃO, de acordo com o art. 33, da Resolução CCGD/02/2013, do(a) aluno(a) Maria Gabriela Anacleto Phaelante da Câmara com base na média final de 10,0 (DEZ). Após aprovada por todos os presentes, esta ata segue assinada pelos membros da Banca Examinadora.


Hugo Belarmino de Moraes


Clóvis Marinho de Barros Falcão


Antônio Aécio Bandeira da Silva

RESUMO

O direito à moradia é um preceito fundamental necessário à existência digna dos seres humanos. Sendo essa uma problemática abrangente no Brasil, os programas habitacionais surgiram com a proposta de sanar o déficit habitacional crescente no país, mas em geral de forma insuficiente e com menos recursos do que seriam necessários. Diante de tal fato, este trabalho tem como objetivo analisar criticamente os programas habitacionais no Brasil, com enfoque na política habitacional e sua relação com o direito à moradia. O estudo concentra-se em duas iniciativas recentes: o Minha Casa Minha Vida, criado pela Lei nº 11.977/2009, e o Casa Verde Amarela, instituído pela MP 996/2020 e posteriormente convertido na Lei nº 14.118 de 2021. Utilizando uma abordagem dialética, histórico-legislativa e comparativa, são identificados os principais elementos desses programas, incluindo suas mudanças, inovações e críticas. Além disso, o trabalho investiga a influência do sistema capitalista nesse contexto, buscando compreender como a lógica de mercado afeta a política habitacional e suas dimensões sociais e urbanas, particularmente no que se refere ao direito à cidade. Com base nessa análise, examina-se se esses programas estão efetivamente atendendo às especificidades almejadas pela legislação, especialmente no que diz respeito à efetividade do amparo aos grupos mais vulnerabilizados. No contexto do déficit habitacional crescente no país, a pesquisa busca contribuir para uma compreensão mais aprofundada dos programas habitacionais mais recentes, destacando suas limitações e desafios, bem como propondo possíveis melhorias. Ao examinar criticamente essas iniciativas, espera-se fornecer insights relevantes para a formulação de políticas públicas mais eficazes e inclusivas, visando a garantia do direito à moradia digna para todos os cidadãos brasileiros.

Palavras-chave: Direito à Moradia; Programas Habitacionais; Minha Casa Minha Vida; Casa Verde Amarela.

ABSTRACT

The right to housing is a fundamental precept necessary for the dignified existence of human beings. As this is a comprehensive issue in Brazil, housing programs have emerged with the aim of addressing the country's growing housing deficit. However, in general, these programs have been insufficient and have had fewer resources than necessary. Faced with this fact, this paper aims to critically analyze housing programs in Brazil, focusing on housing policy and its relationship to the right to adequate housing. The study focuses on two recent initiatives: Minha Casa Minha Vida, created by Law N ° 11,977/2009, and Casa Verde Amarela, established by Provisional Measure N ° 996/2020 and later converted into Law N °. 14,118/2021. Using a dialectical, historical-legislative, and comparative approach, the paper identifies the main elements of these programs, including their changes, innovations, and critiques. Furthermore, the paper investigates the influence of the capitalist system in this context, seeking to understand how market logic affects housing policy and its social and urban dimensions, particularly regarding the right to the city. Based on this analysis, it examines whether these programs effectively meet the specificities outlined by legislation, especially in terms of providing support to the most vulnerable groups. In the context of the growing housing deficit in the country, this research aims to contribute to a deeper understanding of the most recent housing programs, highlighting their limitations and challenges, as well as proposing possible improvements. By critically examining these initiatives, the aim is to provide relevant insights for the formulation of more effective and inclusive public policies, with the goal of ensuring the right to adequate housing for all Brazilian citizens.

Keywords: Right to Housing; Housing Programs; Minha Casa Minha Vida; Casa Verde Amarela.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. A MISÉRIA DO HABITAT E O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO: UM DIÁLOGO COM DAVID HARVEY.....	12
2.1 VAZIOS URBANOS	21
3. O DIREITO À MORADIA DIGNA NO BRASIL.....	23
3.1 HISTÓRICO DAS POLÍTICAS NACIONAIS PARA HABITAÇÃO NO BRASIL	23
3.2 A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA DIGNA.....	28
3.3. DADOS DO DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL	30
3.4. AS REMOÇÕES: UMA ESTRATÉGIA DO CAPITAL.....	32
4. PRINCIPAIS PONTOS DE CONVERGÊNCIA (E DIVERGÊNCIA) ENTRE O PMCMV E O PCVA	34
4.1 O NOVO MINHA CASA MINHA VIDA: QUE PERSPECTIVAS VIRÃO?	43
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	46

LISTA DE FIGURAS

Imagem I – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios.....	30
---	----

LISTA DE GRÁFICOS

Tabela I- Síntese dos Fatores.....	29
Tabela II- Deficit habitacional.....	29
Tabela III- Índice por ano.....	30
Tabela IV- Contratações, entregas e valores.....	36
Tabela V- Comparação entre os financiamentos dos programas.....	38

1. INTRODUÇÃO

O ponto de partida desse trabalho surgiu ainda em 2020, durante a crise sanitária mundial, ao estudar sobre a Função Social da Propriedade Urbana, deparou-se com o crescente déficit habitacional no Brasil, que levou então ao questionamento quanto a efetivação do direito à moradia digna.

O direito humano à moradia digna é um dos direitos fundamentais reconhecidos internacionalmente, e sua efetivação é essencial para a garantia de uma vida digna e da justiça social. Apesar disso, estima-se que a maioria da população pobre urbana vive em locais não planejados, assentamentos construídos por eles mesmos, feitos com seus próprios esforços (materiais e financeiros) (ROLNIK, 2019). No Brasil, apesar dos avanços conquistados nas últimas décadas, a moradia ainda é uma das principais demandas das classes mais vulneráveis da sociedade.

A partir de uma perspectiva histórica, política e social do Brasil, faz-se necessário avaliar os motivos que fizeram com que a distribuição de terras tenha ocorrido de forma desigual, destinando grandes extensões de terras para grandes latifundiários que, muitas vezes, mantinham-nas improdutivas.

De acordo com Carlos Marés (2021), a formação da propriedade privada é recente, ocorreu de forma lenta, e teve como marco a forma de partilha dos frutos, criando assim um sistema de usos e desusos, dividindo-se em quem pode e quem não pode dominar a terra. Por vários séculos esse pensamento se desenvolveu até chegar à sociedade “moderna”.

Se propondo, supostamente, a superar tal protótipo de divisão territorial segregacionista, o direito fundamental à moradia foi expressamente recepcionado no art. 6º Constituição Federal de 1988 no rol de direitos fundamentais sociais (SARLET, 2010) através da Emenda Constitucional nº26/2000, também podendo ser observada na Constituição Federal no seu artigo art. 23, IX, onde determina que a efetivação de tal direito é de competência administrativa comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios para promover programas de construção de moradias e melhorias das condições habitacionais (MOREIRA E LEME, 2011), Tendo como objetivo destinar à população brasileira o mínimo existencial, como salienta o basilar art. 24, 25 e 26 da (1) da Declaração dos Universal de Direitos Humanos:

Todos têm direito ao repouso e ao lazer, bem como a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive

alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos, e serviços sociais indispensáveis, o direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice, ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle (DUDH, 1948)

A celeuma da habitação vai muito além de termos possessórios, riquezas e aquisição de bens, a aflição de não possuir uma moradia digna atinge dimensões do trabalho, saúde, educação, cultura, lazer e transporte, etc. (SUNDFELD, 2014).

No que tange à saúde, sabe-se que muitas moradias do Brasil não possuem serviços básicos, como: a) energia elétrica, distribuição de água, saneamento, segurança (SANTIN E CORIMAN, 2018); b) os materiais utilizados nas construções, a qualidade ambiental do seu entorno e as inter-relações, além da propagação de doenças infectocontagiosas e o bem-estar e qualidade de vida (ROMERO et al. 2019) não atendem aos padrões básicos. Acentuam-se, assim, uma série de desigualdades sociais, com a necessidade de um saneamento básico adequado que se estende no campo de luta contra a pobreza e degradação do ambiente.

Outro aspecto de fundamental importância diretamente influenciado pela habitação digna é a educação. Koraha (2009), analisando as relações entre as condições da moradia e o desempenho escolar com estudo com crianças residentes em cortiços, constatou que garantir uma moradia digna para crianças é de fundamental importância para a transformação social por meio da educação.

Lugar de descanso e realização de atividades fora do trabalho, a moradia simboliza para muitos o único lugar onde os lazes da vida podem ser efetivados, sendo este essencial para manutenção da saúde, integridade física e mental. Na atual conjuntura social e econômica do país, boa parte da população vive apenas com recursos apenas para realizar o mínimo existencial, condições dignas de moradia se tornam extremamente importantes para uma boa convivência domiciliar.

Uma vez reconhecido o enorme déficit habitacional no Brasil, torna-se decisivo observar como os programas habitacionais são pensados e planejados para mitigar e sanar tal paradigma que vem acompanhando o Brasil desde os primórdios; a problemática do direito à moradia não se detém apenas ao direito à habitação, mas envolve todo um leque de direitos fundamentais e sociais, já que sem moradia digna a possibilidade de construir um futuro decente, com a garantia do mínimo existencial é efetivamente impossível.

Nesse passo, esse trabalho busca, através de uma análise bibliográfica e documental, realizar um estudo qualitativo e comparativo sobre os programas habitacionais. No primeiro capítulo, busca-se entender a dinâmica de construção do direito à cidade em meio ao sistema capitalista de produção, o processo de gentrificação, a negação da cidade como forma de

segregação socioespacial, e a expectativa da efetividade da função social da propriedade, assim como a relação simbiótica do mercado financeiro com a política da casa própria. Ademais, faz-se um breve apontamento histórico do processo de financeirização da habitação no cenário internacional.

Já no segundo capítulo afunila-se o tema, realizando um levantamento histórico do direito à moradia no Brasil, trazendo como enfoque principal os programas habitacionais criados com intuito de combater a falta de moradia digna no Brasil, passando a especificar seus pontos principais, sua trajetória e seus desdobramentos.

No terceiro capítulo este trabalho busca analisar a passagem do Programa Minha Casa Minha Vida (Governo Lula-Dilma) para o Programa Casa Verde e Amarela (Governo Bolsonaro), a fim de observar quais as mudanças propostas nestes programas habitacionais no Brasil, mostrando assim a relevância temática e a necessidade de se debruçar sobre seus efeitos, alcances e dimensões.

2. A MISÉRIA DO HABITAT E O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO: UM DIÁLOGO COM DAVID HARVEY

A palavra *habitat* tem sua origem no verbo latino *habitare* e significa viver, habitar, morar. Esse verbo expressa uma das necessidades mais primitivas do ser humano em sua análise sob o enfoque individual ou global. E, embora seja essencial ao desenvolvimento humano, apenas foi incorporada na Carta Magna com a Emenda Constitucional nº 26/2000, em seu art. 6º. Aqui aparece o problema da função social da propriedade.

A propriedade, por sua vez, encontra respaldo em um fato absoluto, não apenas porque é oponível *erga omnes*, mas por apresentar um caráter pleno. A propriedade é núcleo de todos os demais direitos reais, enquanto os demais decorrem de suas modificações e limitações; a propriedade existe independentemente de qualquer outro direito real (MONTEIRO; MALUF, 2015). É absoluta, pois o proprietário pode dispor da coisa como bem entender, estando sujeita apenas a algumas limitações, como, por exemplo, à função social. Também é exclusiva e irrevogável, ressalvados os condomínios e a transmissão por vontade ou *post mortem* (MONTEIRO; MALUF, 2015).

Esse modelo liberal-individualista onde a propriedade se constrói como direito inviolável e sagrado, se consagra no período seguinte à revolução francesa, inclusive sobre a terra, agregando-se o direito de usar, gozar e fruir. A leitura do artigo 544 do código napoleônico é o primeiro a dar estrutura jurídica ao capitalismo, onde se consolida o instituto da propriedade, o direito de fazer e de dispor das coisas de modo mais absoluto (FACCHINI NETO, 2021). Para Duguít (1988) a propriedade é uma instituição jurídica que se formou para responder a uma necessidade econômica, como por outra parte, todas as instituições jurídicas e que evoluciona necessariamente com as necessidades econômicas.

O Código Civil de 2002 preferiu não conceituar a propriedade, no entanto traz em seu art. 1.228 os poderes do proprietário, quais sejam: “a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou a detenha” (BRASIL, 2002). Logo no parágrafo 1º do referido artigo, destaca que o direito de propriedade deve ser exercido de acordo com as necessidades econômicas e sociais, priorizando a preservação ambiental, a saber: a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico.

Nesse raciocínio, a propriedade deve exercer sua função social para o meio em que está inserida, não sendo suficiente o conceito reduzido ao capital e dissociado do contexto de

urbanização para a caracterização da propriedade privada. Em outros termos, a função de um bem deve ser entendida sob o prisma do poder, o poder de dar ao bem determinada destinação ou vinculação a certo objetivo. A função de cada bem obedece às funções naturais dadas pelo próprio indivíduo, expressadas por tendências ou inclinações econômicas e sociais. E esta, sim, deve obedecer ao princípio constitucional da função social da propriedade, garantindo ao homem espaço vital digno e suficiente para si e sua coletividade (MOTA; TORRES, 2019). Segundo Teori Zavascki (2004, p. 8):

Por função social da propriedade há de se entender o princípio que diz respeito à utilização dos bens, e não à sua titularidade jurídica, a significar que sua força normativa ocorre independentemente da específica consideração de quem detenha o título jurídico de proprietário. Os bens, no seu sentido mais amplo, as propriedades, genericamente consideradas, é que estão submetidas a uma destinação social, e não o direito de propriedade em si mesmo. Bens, propriedades, são fenômenos da realidade. Direito - e, portanto, direito da propriedade - é fenômeno do mundo dos pensamentos. Utilizar bens, ou não utilizá-los, dar-lhes ou não uma destinação que atenda aos interesses sociais, representa atuar no plano real, e não no campo puramente jurídico. A função social da propriedade (que seria melhor entendida no plural, “função social das propriedades”), realiza-se ou não, mediante atos concretos, de parte de quem efetivamente tem a disponibilidade física dos bens, ou seja, do possuidor, assim considerado no mais amplo sentido, seja ele titular do direito de propriedade ou não, seja ele detentor ou não de título jurídico a justificar sua posse.

Estas ideias não significam outra coisa senão uma tentativa de apresentar a superação do próprio conceito de propriedade deduzido dos arts. 1.228 e 1.231 do Código Civil, de conotação liberal e essencialmente privatista, para subordiná-lo ao interesse coletivo, equivalendo a dizer que o uso, gozo e disposição da propriedade devem estar sempre inseridos dentro do processo de produção de riquezas, objetivando o desenvolvimento das forças produtivas, podendo ser limitado pelo Estado, como já dito, para equacionar os interesses individuais com os coletivos em prol desse desenvolvimento. Aqui, não somente os bens de produção devem cumprir a função social, mas os bens de consumo também (PERLINGIERI, 2002, p. 340-341), explanando a exaustiva tentativa do capital neoliberal de mercantilizar a habitação e utilizar a moradia como um ativo financeiro (ROLNIK, 2015)

O princípio da função social relaciona-se mais com a posse do que com o direito à propriedade, porquanto a posse está intimamente evidenciada através da função social no ordenamento jurídico. A posse e a propriedade se complementam e refletem princípios constitucionais que a tradição liberal pretende que sejam harmônicos entre si, embora reconheça que não sejam absolutos na solução do caso concreto (ZAVASCKI, 2004).

É latente nas linhas descritas a preocupação em dar utilidade aos direitos de propriedade privada. Mas são teses liberais, que preconizam que os direitos de propriedade privada

valorizam, ao contrário, os bens comuns, desde que sejam integrados pelo mercado e em ambiente de livre concorrência (HARVEY, 2014, p. 147), ou seja, de livre circulação em igualdade de competição. Isto passa por diminuir a intervenção do Estado na produção e, ao mesmo tempo, usá-lo para financeirizar famílias e instituições não financeiras mediante aporte de recursos de bancos.

A ideia é que se os indivíduos ampliam e valorizam o seu direito de propriedade privada pela criação de valor e pelas trocas de mercado, negociando os títulos de propriedade ou o uso da propriedade, desde que no mercado capitalista pela livre concorrência, a utilidade social e até mesmo o bem comum, são atendidos.

Entretanto, existe uma incapacidade de os direitos de propriedade privada atender a natureza dos bens comuns, pois quem não consegue produzir valor, mesmo fora do mercado, não pode reivindicar propriedade alguma, o que é o caso, por exemplo, da propriedade indígena e quilombola (HARVEY, 2014, p. 147). De certo, como o capitalismo é fundado na igualdade do valor de troca, a geração de mais-valia vai para o capitalista e se dá via exploração do trabalho útil no processo de produção e não no mercado, pois só neste ambiente de troca é que os direitos de propriedade privada podem prevalecer.

Para atender as expectativas da função social da propriedade no plano municipal, que envolve o ambiente de troca e de circulação da posse e do título de propriedade, a Carta Magna trouxe em seu texto (art. 182, §1º) que a propriedade urbana deve atender as exigências fundamentais de ordenação da cidade contidas no Plano Diretor, o qual é o instrumento obrigatório para desenvolvimento da política urbana e de sua expansão (BRASIL, 1988). Em 1976, a Agenda Habitat I da ONU (Organização das Nações Unidas) abordou em sua pauta o direito à moradia digna na primeira Declaração de Vancouver sobre Assentamentos Humanos, ao apresentar objetivos e diretrizes para a promoção de políticas públicas de moradia e habitação. Essa declaração resultou em 64 recomendações feitas aos Estados-membros pela Assembleia Geral da Organização das Nações Unidas (MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, 2019).

Após vinte anos da primeira Agenda Habitat I, realizou-se a 2ª Conferência sobre Assentamentos Humanos na cidade de Istambul, na Turquia. Ratificam-se as intenções da declaração anterior, bem como se reflete sobre a importância de se colocarem em prática políticas públicas sobre o direito à moradia dos pobres e dos excluídos (BRASIL, 2003), claramente desafiando os interesses neoliberais, frente às necessidades dos problemas de moradia no mundo.

Em outubro de 2016 aconteceu mais uma Conferência da ONU sobre Habitação e Desenvolvimento Humano Sustentável, dando ênfase ao crescimento populacional urbano, à mitigação do crescimento populacional rural e de suas influências. Essa conferência foi uma resposta às dificuldades de efetivação dos compromissos anteriores, principalmente: moradia adequada a todos, assentamentos sustentáveis, igualdade de gênero, financiamento de habitações e assentamentos humanos e cooperação internacional. Aprovou-se a Nova Agenda Urbana, documento intergovernamental que deverá guiar políticas de desenvolvimento urbano nos próximos 20 anos (ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS, 2019).

Entretanto, é preciso destacar que o processo de urbanização, que gerou inúmeros desafios tratados na Agenda Habitat, é um fenômeno de classe, o qual, segundo Harvey (2014, p. 15), fundamenta-se na produção de excedentes e de controle dos excedentes. Neste sentido, surge o direito à cidade, como uma dimensão urbana da luta dos trabalhadores, incluindo aqueles isolados, desorganizados e precarizados (LEFEBVRE, 2001).

O direito à cidade é um direito humano, mas numa lógica diferente e até mesmo oposta às pautas da Agenda Habitat. Reivindica o poder de configurar os processos de urbanização. Estes envolvem contradições no processo de produção e de distribuição de excedentes, que geram interesses antagônicos e inconciliáveis entre as classes sociais. A questão é que existe uma relação entre a expansão do capitalismo e a urbanização pela qual os excedentes gerados pela produção de mais-valor devem ser reabsorvidos no espaço urbano (HARVEY, 2014, p. 30).

O mercado imobiliário é destinatário justamente desses excedentes. Por isso, a necessidade constante de instituições e de mecanismos financeiros, a exemplo do crédito, da hipoteca e dos títulos de dívida, para garantir a absorção do excesso de mais-valor. A consequência que acompanha, isto é, a gentrificação e a financeirização das famílias, endividando-as. Neste sentido, o direito à cidade se materializa no controle democrático sobre a produção e o uso do excedente, inclusive sobre a terra.

Conforme diz Carlos Furtado (2014), a gentrificação é consequência de mudanças, não apenas na qualidade, na composição e na distribuição da força de trabalho, mas principalmente, e primeiramente, na reorganização do espaço para produção, circulação e consumo de mercadorias, gerando uma reestruturação urbana, onde a cidade é renovada e encarecida, as habitações de baixo custo são substituídas por projetos habitacionais para as camadas médias, encarecendo as condições de vida de modo geral do local, removendo a população originária desses locais. A renovação da cidade é realizada de forma elitista, que se desenvolve em prol das elites urbanas e sobre suas necessidades de tornar o mundo uma esfera voltada a usar todos

os meios possíveis para o desenvolvimento do capital, negligenciando as consequências da remoção da população dos locais gentrificados, induzindo a formação de guetos sociais, gerando um alto nível de segregação.

Além do encarecimento e da valorização artificial dos imóveis, a revitalização da cidade acentua a segregação quando, por meio dessas reformas, deixa cicatrizes na cidade, como a abertura de grandes avenidas, que dividem grupos. Todo esse processo é orientado pelo Estado, reforçado por políticas públicas, criando processos de valorização diferenciada do espaço urbano, com a aplicação de recursos em determinadas áreas, em associação com os empreendedores imobiliários nas áreas destinadas aos novos negócios (CARLOS, ALVEZ e PADUA, 2017). No contexto de segregação, é construída, ao redor da cidade, uma periferia desorganizada (HARVEY, 2014). Para Louis Althusser, citado por Pierre Dardot (2015):

O capitalismo nunca deixou de empregar, e continua a empregar nas “margens” de sua existência metropolitana, isto é, nos países coloniais e ex-colônias, os meios da pior violência.” O capitalismo emergiu nas costas da violência e continua se apoiando para o desenvolvimento do capital. Os roubos, massacres e violência hoje são velados por uma narrativa de justiça ordem, progresso social, proteção social e desenvolvimento econômico.

A segregação ocorre de forma silenciosa, não necessariamente com o uso da força física, mas com o poder capital, famílias se deslocam para guetos ou são intimadas a se envolverem com o mercado financeiro, levando a adquirirem dívidas enormes e perigosas. O sistema financeiro é ancorado por todo um arcabouço jurídico que serve para dar segurança jurídica a esse processo, os contratos de direitos reais de garantias, sobretudo hipoteca, os cartórios de imóveis, a regularização sobre o sistema financeiro, tudo isso impacta na formação dos direitos humanos, isso visando construir um sistema de controle supostamente democrático. Todos esses novos campos de aplicação passaram a ser representados pelo fortalecimento do sistema financeiro de habitação (ROLNIK, 2015).

A construção dessa financeirização muitas vezes ocorre de forma artificial, onde a confiança é colocada numa espécie de crédito a futuro. Num momento de crise, todo esse sistema é colocado em cheque, perde-se valor, os preços altos despencam e voltam ao valor originário. Para ter sempre um sistema para facilitar a absorção de capital no mercado imobiliário, créditos de risco são concedidos a tomadores que não apresentam garantias suficientes para comprovar sua adimplência, uma espécie de “crédito de pobre”. Os bancos adotam práticas cada vez mais arriscadas e irresponsáveis de alavancagem, principalmente na concessão de *subprimes* e outras modalidades de alto risco.

A terra é uma forma de capital fictício que deriva das expectativas de recebimento de aluguéis futuros, a terra, ela em si, não circula como mercadoria, o que circula, na verdade, é o título de propriedade ou o direito de uso que incide sobre ela (HARVEY, 2014, p. 70). Todo capital fictício é um capital artificialmente criado, aumentando e estendendo a futuro o capital monetário circulante, a exemplo do crédito, dos títulos de crédito, papéis de rendimento em bolsas de valores e etc., mas que sempre envolvem expectativas estabelecidas no presente de um futuro resgate (HARVEY, 2013). Tudo aquilo capaz de valorizar o capital a futuro, além daquilo do que ele representa no presente, constitui capital fictício. Este capital fictício funciona como instrumento de alavancagem no mercado de ações, que gera inflação de ativos financeiros e a formação das bolhas nos mercados de capitais, inclusive no mercado imobiliário, essas bolhas, quando estouram, liquidam de forma rápida e violenta grande parte do capital fictício, o que abala a questão estrutural central do capitalismo que é o permanente aumento do consumo, porém, quanto mais o capitalismo se expande, maior será o consumo, então é necessário uma maior alavancagem, com mais alavancagem, também aumenta o número de crises, crises mais rápidas, mais próximas umas das outras e cada vez potencialmente maiores.

A cada nova crise o ajuste vem com as correções da demanda, uma alavancagem mais forte, que será potencialmente pior. Destacando os aspectos importantes da circulação do capital, Harvey (2014, p.30) pontua que os excedentes que não são absorvidos, são desvalorizados, e o solo, como mercadoria, faz parte deste processo e assim, quando o mercado não consegue absorver os excedentes de imóveis construídos por imobiliárias, se desvalorizam e assim geram as crises, que, para Harvey (2014, p.40), são inevitáveis.

A necessidade de expandir o mercado para absorção de capital é tanta que o capitalismo cria manobras que o processo se mantenha sempre ativo (ANA CARLO, 2016). Assim, mesmo diante de crises o capital consegue se reerguer, e nesse pacto pela reestruturação de um império capitalista, as manobras feitas não encontra empecilhos na destruição ambiental ou social, o capital passa por cima de tudo e todos para que possa se reerguer, cada vez mais forte e devastador, com apoio das estruturas de poder e necessitando cada vez mais de um palco para o seu consumo, a absorção de capital precisa ser cada vez mais acelerada e devastadora, e para que esse processo de circulação aconteça de forma mais rápida, desenvolvimento urbano se torna um instrumento indispensável, utiliza-se a ideia de que abordagem mais singela, mais mansa do capitalismo, de uma proposta de erradicar a pobreza, os mais pobres se tornem um mercado para a acumulação de capital (ROLNIK, 2019).

Além disso, Harvey (2014, p.40) pontua ainda que o capital fictício deva assegurar sua taxa de retorno. Quando esse capital é investido em infraestruturas que são desvalorizadas, gera-

se dívidas, que também são desvalorizadas, por causa de fatores como o inadimplimento. A crise também pode ser reflexo da capacidade do capital de fazer uma pausa considerável para tomar fôlego, e garantir sua própria sobrevivência, por intermédio da busca do “ajuste espacial” (Harvey, 2014), a busca por novos e novos direcionamentos é uma característica marcante no processo de produção de capital.

Segundo David Harvey (2014), a cidade se torna só um instrumento, um dispositivo, para a concretização do processo de produção de capital. Assim, o desenvolvimento urbano acompanha o desenvolvimento do capitalismo, desempenhando importante papel na absorção dos ganhos de capital, existe uma preocupação constante visando à criação de infraestruturas sociais e físicas que sustentam o capital. O problema é que o desenvolvimento urbano, impulsionado e necessário para a expansão do processo do capital, traz consigo problemas habitacionais e de locomoção.

A cidade é dividida conforme o poder de compra e a qualidade de vida é transformada em mercadoria. Na realidade, se constroem os signos vazios que o progresso, sob a ideia da pós-modernidade, pretende instituir como modelo hegemônico e promovem as cidades no mercado turístico, reforçando o caráter produtivo das intervenções urbanas num urbanismo que programa a cotidianidade, destrói a história e, conseqüentemente, a memória e a identidade. acumuladas na produção do espaço (David Harvey, 2014).

A exemplo Paris, em 1953, com o Barão de Haussam, responsável pelas obras públicas urbanas, que tentou resolver o problema do excedente de capital através da urbanização, com parcerias com instituições financeiras e novos instrumentos de débito, Paris foi transformada em um grande centro de consumo e lazer, o sistema e a estrutura quebrou e como consequência disso, temos a comuna de Paris 1871, um dos maiores episódios revolucionários da história urbana capitalista, pelo desejo de devolver a cidade àqueles desalojados por sua obra (HARVEY, 2012). A repercussão da reforma parisiense alcançou o Brasil e o projeto de várias capitais inclui características do projeto oitocentista. É o caso do Rio de Janeiro da Belle Époque, na reforma de Pereira Passos (NASCIMENTO, 2014), os cortiços do centro do Rio de Janeiro foram derrubados e a população originária, em sua maioria sem condições de se manter no centro da cidade após a reforma, foram coagidos a deslocarem-se para lugares afastados da cidade, como os morros, esses morros eram lugares onde a higienização era precária e doenças se alastram.

Nos Estados Unidos, em 1940, período pós-guerra, o capital excedente foi absolvido por empréstimos facilitados pelo governo federal e a criação de uma grande demanda por Moses. Por meio de um sistema de autoestrada e transformações de infraestruturas,

suburbanização e completa reengenharia, não simplesmente da cidade, mas de toda a região metropolitana, ele ajudou a resolver o problema da absorção de capital excedente (HARVEY, 2012). O projeto foi bem sucedido momentaneamente para o interesse de absorção de capital, porém foi executado à custa da expulsão de grupos marginalizados, principalmente grupos afro-americanos.

Assim como aconteceu em Paris, essa nova estruturação da cidade e suas consequências também tiveram um contragolpe pelos movimentos sociais revolucionários, nos Estados Unidos, como consequência do projeto grandioso de Moses, estudantes brancos e grupos marginalizados se uniram em prol dos direitos civis como resposta a esses movimentos. Episódio marcante na história do capitalismo, maio de 1968 onde os efeitos negativos das reconstruções urbanas impactaram no desenvolvimento do capitalismo e todo o sistema desabou (HARVEY, 2012).

Para Deleuze e Guattari (2015), a crise de 68 é atual, e para Harvey (2012), o capitalismo internacional vive hoje em uma montanha-russa de crises e a abalos regionais, onde o financiamento e o investimento no meio ambiente artificial são fontes potenciais de crise, pois a realização das expectativas de resgate do capital emprestado (fictício) depende da manutenção de uma permanente solvabilidade (manutenção de capacidade de pagamento) do devedor (HARVEY, 2014, p. 79). Instaurada a crise, com a insolvência dos devedores, o capital fictício não consegue ser realizado e o capital se desvaloriza.

O sistema de crédito, impulsionador da financeirização das famílias e das organizações não financeiras, cumpre o papel de elo entre a circulação do capital produtivo e o capital fictício. O que se quer dizer é que o capital pode ser concretizado no mercado, de forma fictícia, sem que seja produzido realmente. Por isto, se pode dizer que o capital fictício é uma espécie de empréstimo a futuro na condição de que o devedor possa ressarcir o credor com seus rendimentos futuros, capitalizados como fluxo de juros sobre o capital emprestado (HARVEY, 2014, p. 97).

O fluxo de capital fictício é necessário para completar a produção e a realização de valores dos imóveis e constitui uma forma de diminuir a circulação material de capital monetário no mercado. Como o tempo de produção e de circulação de bens imóveis é longo, os contratos são sempre firmados antes que os títulos circulem no mercado, antes do início das vendas, o que estimula a especulação com o capital fictício (HARVEY, 2014, p. 99). Se não fosse o capital fictício, o Estado teria que emitir toda a quantidade de dinheiro necessária à circulação. Karl Marx (2017a), n'O Capital, chama isto de capital de empréstimo, pelo qual a produção e o desconto de títulos de crédito facilitam a realização de valores no mercado.

Aqui aparece a teoria da máquina de crescimento urbano, desenvolvida por John Logan e Harvey Molotch, voltada para o processo de desenvolvimento urbano. A cidade é entendida como uma máquina de crescimento na medida em que seus atores, particularmente o capital financeiro e o capital industrial-imobiliários, juntos, flexionam o uso do solo para aumentar o valor de troca dos imóveis locais e com isto transferirem o risco do empreendimento aos adquirentes dos imóveis, sendo a hipoteca um exemplo. Esta teoria enfatiza o poder abrangente das corporações imobiliárias locais de articularem apoio junto ao poder público municipal na alteração do espaço urbano (BRENNER, 2020, p. 249).

O capital, com a urbanização, tende a se apropriar da terra e do trabalhador e a destruir a cidade como um comum social, político e habitável. A urbanização nada mais é do que a produção de um comum urbano (ou a sua forma em espaços e bens públicos) e sua eterna apropriação e destruição por interesses privados (HARVEY, 2014, p. 155). Isto se reflete na impossibilidade de generalizar as questões locais para as regionais e para as globais e também nas diferenças entre a ação local, a regional e a global (HARVEY, 2014, p. 157).

Como fica, então, o tratamento dos bens comuns? Os bens comuns devem ser tratados como uma questão política na luta anticapitalista e como um dos fundamentos do direito à cidade na luta contra a miséria do *habitat* (HARVEY, 2014, p. 168).

[Para Harvey (2014, p. 178), as trocas no mercado dependem do monopólio dos capitalistas sobre a propriedade dos meios de produção, inclusive das finanças e da terra. Toda renda é um retorno de poder do monopólio da propriedade privada de algum bem crucial para o capitalista. O monopólio da propriedade privada é o ponto de partida e de chegada do capitalismo e implica um dever jurídico negativo de não negociar. Por isto que o liberalismo preconiza que toda relação jurídica deve envolver negociação, pois a livre concorrência e a iniciativa privada implicam assegurar atividades competitivas que sempre vão culminar em negociações, numa situação de desequilíbrio material entre capital e trabalho, para o estabelecimento de monopólios individuais ou coletivos dos direitos de propriedade privada dos capitalistas.

Os capitalistas conseguem monopólios pela centralização de capital em megacorporações ou por alianças flexíveis para a dominação dos mercados (HARVEY, 2014, p. 181), também pelo asseguramento dos direitos de monopólio de propriedade privada via leis comerciais internacionais que regulam o comércio global. Como as cidades globais passam a ser difusamente, onde quer que estejam, no norte ou no sul mundiais, o centro do capitalismo, elas não só competem entre si, mas também cooperam entre si nos monopólios estabelecidos no processo de acumulação de capital do capitalismo (BOTELHO, 2020, p. 321). O fluxo de

capital daí decorrente se dirige, principalmente e paralelamente, de regiões de alto salário para regiões de salários mais baixos, para investimentos de longo prazo no meio ambiente artificial, que envolvem os imóveis, sempre atraindo novas ondas de investimentos, desde que se mostrem rentáveis (HARVEY, 2014, p. 190).

Neste sentido, o capitalismo nutre uma relação simbiótica com a política da casa própria, incluindo os consumidores de média e baixa renda nos círculos financeiros, abrindo uma nova fronteira para acumulação de capital através do setor habitacional (ROLNIK, 2015).

Segundo Raquel Rolnik (2015), em 2014, 22 empresas estavam listadas na Bovespa, dentre essas, 09 possuíam mais de 100 bilhões de reais em terra em várias cidades do Brasil, demonstrando como a terra está sendo incorporada pelo mercado imobiliário, tornando-a mais cara, sendo manobrada pela especulação imobiliária e se distanciando da sua função social, aprofundando o déficit habitacional brasileiro, alimentando uma lógica capitalista que interfere em direitos fundamentais que deveriam ser fielmente protegidos e são suprimidos para estimular a acumulação irrestrita de capital.

Todo este processo de produção capitalista do espaço repercute, dentre outras dimensões, na constituição de áreas valorizadas e áreas desvalorizadas, ambas servindo ao processo de expansão do capital, como veremos abaixo.

2.1 VAZIOS URBANOS

Segundo Harvey (2014), as mudanças geográficas na circulação do capital, fazem com que as áreas sejam valorizadas e desvalorizadas. Quando se direciona o capital para determinado lugar, com novas edificações, ou a revitalização de algumas áreas, esses imóveis ficam vazios à espera da valorização artificial, ou seja, a especulação imobiliária, isso, aliado à baixa renda de grande parte da população, faz com que os preços das moradias se tornem tão altos que ficam inacessíveis para grande parte da população, incluindo pessoas de classe média. Algumas áreas são “esquecidas”, geralmente são edificações antigas e centrais, que ficaram disfuncionais, não servindo mais para o processo de produção de capital (Vaz e Silveira, 1994), enquanto isso, os vazios periféricos são originais de processos de parcelamento e são destinados à expansão urbana, além disso, envolvem investimentos desenfreados e mais rápido desinvestimento. Na recessão econômica mais recente do Brasil, gerada devido à pandemia da Covid-19, os imóveis desocupados, disponíveis na cidade São Paulo, pularam de 18% para 24%.

Os vazios centrais são predominantes em capitais e em prédios antigos, a exemplo do Recife, que segundo levantamento feito pela Organização Social Habitat para a Humanidade (2009), no bairro Santo Antônio na cidade do Recife, mais de 41% dos imóveis residenciais estão desocupados. São 42 imóveis, onde 64% possuem potencial de reabilitação.

Para tanto, o Município pode utilizar alguns instrumentos e exigir do proprietário do solo não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu aproveitamento sob pena de: 1 – parcelamento ou edificação compulsórios; 2 – imposto predial e territorial progressivo; 3 – desapropriação com justa e prévia indenização em títulos da dívida pública, resgatáveis em até 10 anos (PEREIRA, 2016, p. 93).

O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano poderão ser determinados por lei municipal específica para áreas incluídas no plano diretor em que o solo esteja não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo ser fixada as condições e os prazos para a implementação da referida obrigação. O Estatuto da Cidade também faz previsões sobre o que se considera subutilização do imóvel, sobre a notificação do poder executivo e o prazo máximo. Caso o imóvel não seja utilizado um ano após a notificação, o proprietário passa a pagar IPTU que pode ser reajustado em até 15% sobre o valor venal no imóvel no período de 5 anos (BRASIL, 2001). Depois de cinco anos da cobrança do IPTU Progressivo no tempo, caso o proprietário não faça nada, o imóvel poderá ser desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública, porém para Matias e Santos (2009), o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória, IPTU progressivo no tempo e posterior desapropriação com títulos de dívida pública estão ainda restritos a grandes extensões e/ou a edifícios totalmente vagos.

Em São Paulo, a cidade mais urbanizada do país, e que possui cerca de 1.385 imóveis desocupados, mesmo com o Decreto nº 56.589, de 10 de novembro de 2015, que regula o IPTU progressivo, nenhum prédio inativo foi desapropriado.

Essa realidade se reflete no resto do país, o Brasil conta hoje com um déficit habitacional de quase 7 milhões de moradias, enquanto contamos com 6 milhões de imóveis vazios, diz Edésio Fernandes (1988), que ainda ressalta o fato de que 93% por cento dessas famílias tem renda salarial de até 3 salários mínimos, ou seja, em sua maioria são pessoas de renda consideravelmente baixa. Nesse sentido, é possível observar que o déficit habitacional não está relacionado a falta de moradia particularmente, mas sim as moradias sociais, com preços acessíveis e destinadas às pessoas de baixa renda.

No próximo capítulo, discutiremos mais propriamente o histórico de políticas nacionais para a habitação no Brasil, entendendo que esta reflexão mais ampla sobre a questão do Direito à cidade no capitalismo não está dissociado das contradições sobre o papel do estado. Faz-se

necessário, portanto, observar como as políticas públicas sobre o tema foram desenvolvidas e quais seus limites e potencialidades, não necessariamente para resolver o problema mas ao menos para diminuí-lo.

3. O DIREITO À MORADIA DIGNA NO BRASIL

3.1 HISTÓRICO DAS POLÍTICAS NACIONAIS PARA HABITAÇÃO NO BRASIL

Após o processo de colonização, que perdurou por mais de trezentos anos, o Brasil vem então a ser considerado como uma nação independente de Portugal em 1822, a primeira Constituição surge logo nos seus primeiros anos de formação, ainda em 1824, dois anos após a declaração de independência, com grande influência dos movimentos liberais crescentes na Europa durante o século XVIII.

Na primeira Constituição brasileira, a fim de proteger as grandes propriedades de terra, a propriedade privada foi elencada como direito absoluto e *erga omnes*, tendo o monopólio das terras encontradas nas mãos de uma pequena minoria de homens brancos, burgueses, que dizimaram as populações originárias, grilaram terras, dentre outros instrumentos capazes de garantir a manutenção de sua hegemonia. Boa parte das Constituições posteriores as 1822 continuaram com seu viés elitista e pouco popular, negligenciando valores e direitos sociais.

A construção histórica dos problemas relacionados à habitação acompanha a formação política do país. Por muitos anos, durante a invasão e colonização portuguesa, as terras eram distribuídas pela Coroa pelo sistema de sesmarias, que perdurou de 1530 até 1822.

De 1822 até 1850, quando a Lei de Terras foi inaugurada no sistema jurídico, a propriedade latifundiária ganhou força no Brasil. Uma de suas características era a instituição da propriedade privada para aqueles que tivessem condições financeiras de adquiri-las por meio de compra e venda, tornando o grande território brasileiro concentrado na mão de uma elite, com demarcações feitas com base do uso da força e expulsão de pequenos posseiros (FERREIRA, 20), afastando o objeto social da propriedade e atribuindo-a um caráter ainda mais individualista (MEYLAN, 2019).

Segundo Ferreira (2011), esse movimento está relacionado à necessidade de suprir a mão de obra após o fim do tráfico de escravos, que, ainda segundo o autor, aconteceu forçadamente por pressão comercial dos ingleses. Diante da impossibilidade de comprar terras (a terra se tornou mercadoria), e pela necessidade de buscar formas de sobreviver, a maioria

ficou à deriva nas cidades, sem emprego, sem comida e sem amparo do governo dando início a grandes problemas sociais nos centros recentemente urbanizados.

Ademais, houve a imigração de povos brancos que foram ludibriados a virem para o Brasil pela promessa de uma melhora de vida, mas quando chegavam aqui se viam presos a dívidas e a trabalhos análogos à escravidão. Não obstante, por trás de toda idealização de necessidade de mão de obra, é inegável o projeto racista de eugenia de embranquecimento do Brasil, que foi fortemente encoberto pela narrativa de escassez de mão de obra.

Mediante o processo de industrialização no início do século XX, a segregação e os polos de poder foram acentuados pela urbanização precária, grandes cidades como Rio de Janeiro, São Paulo e Bahia tiveram o processo de urbanização precária em épocas anteriores a isso. Como resultado desses processos, tem-se a desorganização e a criação de assentamentos urbanos precários, a segregação da cidade e moradias precárias (BONDUKI, 2008), estima-se que entre 1950 e 2000, a população que vivia em cidades com mais de 20 mil habitantes pulou de 11 milhões para 125 milhões (BONDUKI, 2008).

Diante de todos os pressupostos ligados a formação da propriedade privada no Brasil, como forma de superar e/ou minimizar os efeitos da constituição histórica da destruição de terra irregular, que causou um enorme contingente de desabrigados, os programas habitacionais surgem no ordenamento jurídico brasileiro oficialmente somente no ano de 1946, no governo de Eurico Gaspar Dutra, com a chamada Fundação Casa Popular (FCP), instituído pela Lei nº 9.218/1946. Nessa iniciativa, o governo encontrou várias dificuldades de execução, criando então o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que após 17 anos de criação, verificou que as faixas de renda de até 3 salários mínimos, não conseguiram ser contempladas pelo programa, conseguindo atuar apenas em faixas de renda maiores. Já o Banco Nacional da Habitação (BNH), criado no regime militar pela Lei n. 4.380/1964, sendo convertido em empresa pública ainda em 1966 (ANDRADE E AZEVEDO, 2011).

A construção do BNH foi, segundo Bonduki (2008) uma resposta à crise habitacional que afligia o país na época, e foi a primeira política concreta voltada ao setor habitacional no Brasil (MOREIRA E LEME, 2010). Infelizmente teve como resultado a exclusão da parcela mais pobre da população, pois quase nenhum comprador ganhava menos de três salários mínimos e poucos vinham de favelas ou de áreas rurais (AZEVEDO; ANDRADE, 2011).

Uma das principais críticas ao programa foi a falta de fiscalização adequada dos projetos financiados pelo banco logo nos seus primeiros anos, a má qualidade e a falta de estrutura nas habitações fazia pensar que as habitações não valiam o que estavam sendo cobradas (AZEVEDO E ANDRADE, 2011). Além disso, o BNH enfrentou dificuldades financeiras na

década de 1980, que levaram à sua dissolução em 1986, mesmo com a dissolução do BNH, para Raquel Rolnik (2015), a estrutura básica do SFH ainda estava em vigor no programa minha casa minha vida.

No mesmo ano em que foi lançado o BNH, também foi instituída a lei nº 4.591/64 das incorporações imobiliárias, que basicamente regulariza a compra e venda de apartamentos, mesmo com a recente edição da lei, o negócio das imobiliárias já vinha atuando no Brasil por mais de uma década (ROLNIK, 2015).

No período entre 1964 a 1986 foram construídas cerca de 4,5 milhões de habitações, no entanto, apenas 33,5% dessas habitações foram destinadas às camadas populares. Também nesse período, começaram a surgir as companhias de habitação (COHAB) nos âmbitos municipal e estadual (FERNANDES; SILVEIRA, 2010).

Segundo Fernandes e Silveira (2010) com a extinção do BNH em 1986, pelo Decreto-Lei nº 2.291/86, suas atribuições foram distribuídas entre o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o Banco Central do Brasil (Bacen) e a Caixa Econômica Federal (CEF). A Caixa Econômica foi a principal selecionada para substituir o BNH em suas atribuições. Mesmo com a criação do programa Habitar-Brasil e Morar-Melhor em 1994, o paradigma não foi alterado. Bonduki (2008, p. 80), “entre 1995 e 2003, 78,84% do total dos recursos foram destinados a famílias com renda superior a 5 salários mínimos (SM), sendo que apenas 8,47% foram destinados para a baixíssima renda (até 3 SM) onde se concentram 83,2% do déficit quantitativo”, ainda, segundo o Laboratório das Cidades da USP(2023), o aluguel hoje é responsável por metade do déficit habitacional no país (Ônus Excessivo de Aluguel), e que sua composição é majoritariamente feminina.

Na virada do século, após 13 anos em tramitação, foi sancionada a lei 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, criando novos instrumentos urbanísticos, com a proposta de fazer valer a função social da propriedade regulando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, constituindo importante componente para mitigar a problemática habitacional do Brasil através dos instrumentos trazidos na legislação. (BONDUKI, 2008). No art.3º, III da lei, por exemplo, determina que:

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:
III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público;

IV - instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público (BRASIL, 2001)

Em meados de 2002, foi eleito Luís Inácio Lula da Silva como presidente do Brasil, nesse contexto, após um grande lapso de tempo desde a extinção do BNH em 1986, a política urbana volta a se destacar no país, sendo criado, em um dos primeiros atos do presidente eleito, o Ministério das Cidades (BONDUKI, 2008). O objetivo da criação do Ministério das Cidades foi estabelecer um órgão que pudesse coordenar, gerir e formular políticas nacionais de desenvolvimento urbano de forma integrada, abrangendo todas as questões relacionadas às cidades. Com essa iniciativa, o Ministério ocupou um espaço institucional que antes não era preenchido e retomou a coordenação política e técnica dos assuntos urbanos, com a função de formular a política urbana em nível nacional (ROLNIK, 2015). Além disso, o Ministério foi responsável por articular e qualificar os diferentes níveis federativos na elaboração de uma estratégia nacional para resolver os problemas urbanos do Brasil, contando com o suporte dos instrumentos legais estabelecidos pelo Estatuto das Cidades.

Retomando os investimentos no setor habitacional, o governo, liderado pelo partido dos trabalhadores, tem como principal exemplo o programa Minha Casa Minha Vida, inaugurado em 2008, onde foram investidos, de 2009 até 2016, R\$ 557,3 bilhões, com mais 11 milhões de pessoas beneficiadas com as mais de 6 milhões de unidades habitacionais (UHs) (ECLYDES et al, 2022). É importante ressaltar que o cenário pós-2004 estava favorável para o Brasil, com investimentos do mundo todo se direcionando ao Brasil (SHIMBO, 2016).

A crise no sistema habitacional no Brasil teve início ainda durante a crise fiscal de 2014, seguida pelo impeachment da presidenta Dilma Rousseff, consolidando a diminuição dos investimentos no setor. A partir do dia 26 de agosto de 2020, as operações de financiamento contratadas com recursos do FGTS integram o Programa Casa Verde e Amarela, conforme Lei nº 14.118/2021 (CAIXA FEDERAL, 2021). Dados são do estudo *Impactos Econômicos do corte do programa Casa Verde Amarela em 2021*, realizado pelo Dieese em parceria com a Fundação Friedrich Ebert Stiftung Brasil, indicam que o governo encolheu o orçamento do programa habitacional Casa Verde e Amarela de R\$ 1,5 bilhão em agosto de 2020, quando foi criado, para R\$ 27 milhões em 2021 (DIEESE, 2021).

Através de exemplos anteriores, é possível observar que investimentos em programas habitacionais, que concretizam princípios constitucionais, são capazes de dar a pessoas em condições de pobreza um lugar digno para viver, e evitar que, num momento alarmante em que vivemos em relação moradia, que esse panorama se acentue ainda mais, e regiões do Norte do

país, como Roraima que possui, segundo Habit, 17,8% de pessoas vivendo nas ruas ou em situações precárias, possa ser transformado.

Ainda em 1948, com a Declaração de Direitos Humanos da ONU, aflora uma grande pressão internacional acerca dos direitos sociais, respingando no Brasil Frutos há pelo menos 6 décadas, dentre esses direitos, está o Direito à Moradia. Mediante tal influência, surgem os programas sociais ainda na década de 40 que se propõem a erradicar o déficit habitacional da população brasileira, tais programas passam e já passaram por vários altos e baixos durante sua construção, tendo como seu ápice o início dos anos 2000 até meados da segunda década do século. Todavia, mudanças governamentais implicam também mudanças de enfoques, prioridades e direcionamento. O que faz questionar se o direito à moradia digna é direito disponível, podendo ser mitigado pela efetiva atuação do poder político.

Resultado do processo histórico de formação do Brasil, é que mesmo com sua grande magnitude territorial, boa parte dos brasileiros pobres, e até mesmo os com capacidade aquisitiva acima da linha da pobreza, não possuem acesso à terra, levando esses a se endividarem por meio de empréstimos bancários, sendo afastados do centro das cidades e formarem periferias e, na pior das hipóteses - como é o caso de 6 milhões de brasileiros, segundo a organização Habitat Para Humanidade Brasil (2022) - terem que lidar com a falta de moradia ou a precarização das mesmas, tendo aumentando, entre agosto de 2020 e maio de 2022 em 393% o número de famílias despejadas no Brasil.

Continuamente, considerando a questão da moradia como grave problema social, a Constituição Federal vigente, em seu art.6º, elencou o Direito à Moradia no rol de direitos fundamentais, ademais, com a proposta de dar à terra uma destinação que servisse a sociedade, o texto constitucional trouxe também a previsão da Função Social da Propriedade.

Os direitos fundamentais estão inclusos no rol constitucional de direitos que prevêm uma prestação positiva do Estado, a fim de garantir o mínimo existencial para manter a dignidade da pessoa humana (TORRES, 1989, p. 20-49).

O princípio ultrapassa a mera garantia de sobrevivência física, situando-se, portanto, além do limite da chamada pobreza absoluta. Com isso seria possível concluir que o mínimo existencial não pode ser confundido com o mínimo vital ou de sobrevivência, sob pena de violação da própria dignidade da pessoa humana.

Não há garantia expressa na Constituição sobre o princípio em tela, mas é inegável que independe de disposição explícita para ser protegido, diante do fundamento da dignidade da pessoa humana, pilar da República Federativa, presente no art. 1º, III, além das previsões nos arts. 5º, III e 60 § 4º, IV, todos da Constituição.

Para garantir a efetivação e permanência dos direitos já adquiridos, o princípio do não retrocesso assegura que os direitos sociais conquistados não podem ser suprimidos ou reduzidos. Isso significa que uma vez que uma política pública é implementada para garantir o acesso a um direito social, como saúde, educação ou moradia, essa conquista não pode ser revertida pelo poder público. Mesmo com toda a interpretação legal acerca dos princípios, o que se vê é um crescente número de desabrigados no Brasil.

Novas medidas vêm sendo tomadas para combater o déficit habitacional. Em São Paulo, maior capital do Brasil, e consequentemente a cidade com maior déficit habitacional, a Câmara Municipal aprovou e o prefeito Ricardo Nunes sancionou a lei nº Lei nº 17.819, de 29 de junho de 2022, onde foi instituído o projeto “Auxílio Reencontro”, que prevê um retorno financeiro para aqueles que estiverem dispostos a receberem moradores de rua nas suas casas. Segundo Lima et al (2022), o projeto fere a autonomias dos indivíduos e incentiva práticas de cárcere privado e situações análogas a escravidão.

Uma vez reconhecido o enorme déficit habitacional no Brasil, torna-se decisivo observar como os programas habitacionais são pensados e planejados para mitigar e sanar tal paradigma que vem acompanhando o Brasil desde os primórdios, a problemática do direito à moradia não se detém apenas ao direito à habitação, mas envolve todo um leque de direitos fundamentais e sociais, já que sem moradia digna a possibilidade de construir um futuro decente, com a garantia do mínimo existencial é efetivamente impossível.

3.2 A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA DIGNA

A regulamentação fundiária é um tema crucial para a efetivação do direito à moradia digna. Esse direito é garantido pela Constituição Federal do Brasil no Capítulo III, que trata da Política Agrária e Fundiária e da Reforma Agrária e também no § 1º, do art. 1º, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) e na lei nº 13.465, de 2017, norma geral que rege a regularização no país, bem como por tratados internacionais dos quais o país é signatário. (SANTIM; CORIMAM, 2018)

A falta de regularização fundiária gera uma série de problemas para a população, como a precariedade das moradias e a falta de segurança jurídica para os moradores (RONILK, 2007). Além disso, a falta de regularização fundiária contribui para a exclusão social e segregação social, fazendo com que as pessoas fossem contra a lei, vivendo em situações insalubres, sem

segurança e perigosas, e cada vez maior o número de pessoas que se vê obrigado a descumprir a lei para ter um lugar nas cidades (FERNANDES, 2007).

A regularização fundiária é um processo que visa garantir a posse legal da terra e o reconhecimento do direito de propriedade aos ocupantes de áreas urbanas ou rurais que não possuem a documentação necessária para comprovar a sua posse. (SANTIM; CORIMAM, 2022). Esse processo é de extrema importância para a garantia do direito à moradia digna, permitindo que as pessoas deixem de viver sobre a insegurança da posse, vulnerabilidade política e baixa qualidade de vida dos seus ocupantes que lhes são características (ROLNIK, 2007).

Além disso, a falta de regularização fundiária em áreas particulares também contribui para a remoção com interesses de valorização da área e de seu entorno, despejos violentos, que muitas vezes ferem o direito à moradia (BUENO; MONTEIRO, 2007).

Em resumo, a regulamentação fundiária é essencial para a efetivação do direito à moradia digna (BUENO; MONTERIO 2017), ela permite que os moradores de áreas informais tenham acesso a serviços públicos básicos e segurança jurídica em relação à sua propriedade.

Já do ponto de vista ambiental, a falta de regularização fundiária pode contribuir para a degradação ambiental, uma vez que muitas áreas informais são ocupadas de forma irregular, sem qualquer planejamento ou controle ambiental. A regularização fundiária pode garantir a preservação ambiental das áreas ocupadas, bem como permitir que medidas de conservação sejam adotadas, garantindo a sustentabilidade ambiental (BRUNO; MONTEIRO, 2007).

Por tudo isso, a regularização fundiária é um tema crucial para a efetivação do direito à moradia digna. É importante que o poder público invista nesse processo, garantindo que ele seja feito de forma responsável e justa para todos os envolvidos (ROLNIK, 2007). A regularização fundiária deve ser feita e a criação de mecanismos político-institucionais de gestão participativa dos programas de regularização, envolvendo a comunidade e garantindo o acesso à informação e à justiça. Somente assim será possível garantir o direito à moradia digna para todos os brasileiros (FERNANDES, 2007).

A participação popular é um aspecto fundamental para da regularização fundiária e da concretização dos programas habitacionais uma vez que se conhece os potenciais beneficiários e almejam a magnitude do problema. A participação da comunidade nos programas habitacionais pode ser realizada por meio de diversos mecanismos, como consultas públicas, audiências, fóruns de debates, entre outros (ROLNIK, 2017).

Além disso, a participação popular também pode contribuir para a melhoria da qualidade das construções e para o fortalecimento da relação entre os moradores e a gestão do

programa, podendo renovar as práticas e instrumentos do planejamento urbano (ROLNIK, 2012). A participação das famílias beneficiárias pode garantir que as unidades habitacionais sejam construídas em locais adequados, com infraestrutura básica e serviços públicos próximos.

Em alguns programas habitacionais, a participação popular pode ir além do planejamento e da construção das unidades habitacionais, estendendo-se também à gestão e à manutenção dos empreendimentos, não permitindo que grandes investidores nos mega empreendimento públicos e privados, em sociedade com os grandes grupos econômicos nacionais tenham espaços privilegiados na esfera de decisões, “esvaziando e enfraquecendo o espaços de participação popular no âmbito dos processos decisórios sobre a política urbana no país” (ROLNIK, 2012).

Em resumo, a participação popular é um aspecto fundamental para o sucesso dos programas habitacionais, pois permite que as necessidades e as demandas da população sejam levadas em consideração no planejamento e na execução dos projetos. Além disso, a participação das famílias beneficiárias pode contribuir para a melhoria da qualidade das construções e para o fortalecimento da relação entre os moradores e a gestão do programa

3.3. DADOS DO DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL

Diante do exposto, esse tópico busca trazer um breve levantamento da problemática do déficit habitacional no Brasil com dados da Fundação João Pinheiro, instituição de pesquisa e ensino do Governo do Estado de Minas Gerais, que compilou dados sobre habitação dos anos 2016-2019. De antemão, é necessário estabelecer que para analisar o déficit habitacional, a fundação usa como componentes do déficit habitacional a habitação precária(domicílio rústico e improvisado) , as coabitações (Unidade doméstica e Domicílio Cômodo e o ônus excessivo com aluguel (FPJ, 2021)

Tabela I - SÍNTESE DOS INDICADORES

SÍNTESE DOS INDICADORES DEFICIT HABITACIONAL Brasil 2019	Componentes e subcomponentes do deficit habitacional	
	Habitação precária 1.482.585 (25,2%)	Domicílios rústicos: 696.849 (11,9%)
		Domicílios improvisados: 785.736 (13,4%)
	Coabitação 1.358.374 (23,1%)	Unidades domésticas conviventes deficit: 1.261.407 (21,5%)
		Domicílios cômodos: 96.968 (1,7%)
	Ônus excessivo com aluguel: 3.035.739 (51,7%)	
	Deficit Habitacional: 5.876.699 (100%)	

Fonte: Dados básicos: InsVtuto Brasileiro de Geografia e EstaesVca (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Conenua (PnadC) - 2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 14/11/2020. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de EstaesVca e Informações (Direi)

Analisando os últimos anos é possível notar uma crescente no número do déficit habitacional principalmente pelo ônus excessivo com aluguel

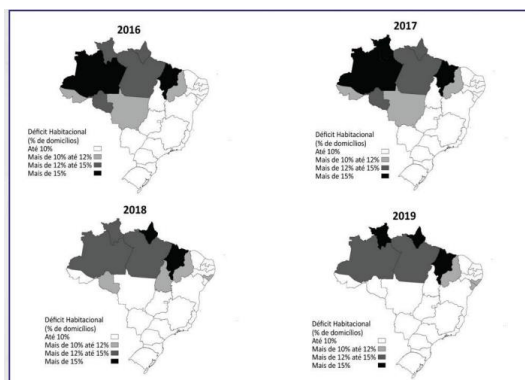
Tabela II- DÉFICT HABITACIONAL

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
Improvisados	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

Fonte: Dados básicos: InsVtuto Brasileiro de Geografia e EstaesVca (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Conenua (PNADC) - 2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 14/11/2020. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de EstaesVca e Informações (Direi).

Relativo às regiões do país, o Norte e o Nordeste são as regiões onde as moradias são mais precárias, isso se dá provavelmente por serem as regiões também mais pobres.

Imagem I – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios



Fonte: Dados básicos: InsVtuto Brasileiro de Geografia e EstaesVca (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Conenua (PNADC) - 2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 14/11/2020. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de EstaesVca e Informações (Direi).

Nos últimos anos, o número de domicílios inadequados também aumentou, conforme a tabela a seguir:

Tabela III

Especificação	Ano			
	2016	2017	2018	2019
Inadequações de Infraestrutura Urbana	13.920.361	14.225.490	13.683.449	14.257.395
Abastecimento de água	10.535.753	10.929.414	10.293.491	10.725.833
Esgotamento Sanitário	4.543.831	4.551.437	4.736.936	4.916.086
Energia elétrica	400.407	419.290	456.109	406.143
Coleta de lixo	801.730	690.316	640.265	553.350
Inadequações Edilícias	10.301.353	10.433.213	10.777.071	11.246.366
Armazenamento	8.283.738	8.341.592	8.624.705	9.000.021
Cômodos servindo de dormitório	1.766.699	1.757.868	1.825.851	1.886.095
Ausência de banheiro	244.304	341.969	371.412	359.872
Cobertura inadequada	862.832	1.058.061	975.451	1.023.757
Piso inadequado	74.207	71.223	74.396	69.187
Inadequação fundiária	2.514.972	2.884.350	2.996.006	3.557.117
Domicílios inadequados	23.072.869	23.665.050	23.668.325	24.893.961

Fonte: Dados básicos: InsVtuto Brasileiro de Geografia e EstaesVca (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Conenua (PNADC) - 2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 14/11/2020. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de EstaesVca e Informações (Direi).

Apesar de terem se passado alguns anos desse estudo, a tendência recente é que o padrão de colapso venha se mantendo, se não piorando, com a pandemia de COVID-19, milhares de pessoas perderam suas casas, e infraestrutura urbana foi negligenciada durante a dura crise de saúde pública, desde o ano 2000 o Brasil não vivenciava uma época de investimento tão escasso na área.

3.4. AS REMOÇÕES: UMA ESTRATÉGIA DO CAPITAL

O Estado absorve, por meio de tributações, parte do valor excedente de capital. Quando o capitalismo permite que esse excedente passe para o controle do Estado, cria novos sistemas

de governança para que se possa assegurar que o capital absorvido pelo Estado seja revertido em seu favor (HARVEY, 2014, p.61-62). Por meio de estradas, obras e desenvolvimento de infraestruturas, que são classificadas como “gastos públicos do Estado” (HARVEY, 2014, p. 9). Para Harvey (2014), o desenvolvimento de bens públicos, como saneamento básico, educação e saúde públicas, foram cruciais para o desenvolvimento do capital, feito em nome do comum, mas beneficiando apenas alguns.

Neste sentido, Leon Duguit (1975, p. 241) afirma que a função social da propriedade é uma função da própria propriedade e não um limite à propriedade.

A renovação da cidade é realizada de forma elitista, que se desenvolve em prol das elites urbanas e sobre suas necessidades de tornar o mundo uma esfera voltada a usar todos os meios possíveis para o desenvolvimento do capital, negligenciando as consequências da remoção da população dos locais gentrificados, induzindo a formação de guetos sociais, gerando um alto nível de segregação.

Neste contexto, a gentrificação busca justificativas para obras, alicerçada no interesse privado, resultando em um contexto de segregação silenciosa, que faz da cidade um instrumento de concretização do processo de capital, quando, na verdade deveriam basear-se nos direitos de propriedade de bem comum, coletivos, não privativos/individuais.

Esse processo ocorre juntamente e muitas vezes através da remoção que refere-se ao processo de deslocamento forçado de indivíduos de suas casas, bairros ou comunidades, muitas vezes como resultado de projetos de desenvolvimento urbano, como construção de estradas, viadutos, aeroportos, entre outros (ROLNIK, 2019).

A remoção muitas vezes é justificada como uma necessidade para o progresso e modernização das cidades, mas muitas vezes não leva em conta o impacto social, econômico e emocional que tem sobre as pessoas afetadas (ABELÉM, 2018, p.89).

Os impactos da remoção podem incluir a perda de moradia, desintegração de comunidades, impactos psicológicos, problemas de saúde e pobreza. Em muitos casos, as pessoas removidas são realocadas em áreas distantes da cidade ou com infraestrutura inadequada e sem acesso aos serviços básicos, como saúde e educação (ABELÉM, 2018, p.95), deixando milhares de pessoas em situação de vulnerabilidade em nome de grandes projetos e da renovação urbana (ROLNIK, 2019, p.149)

O caso da Vila Autódromo, antiga comunidade de pescadores, ilustra os desafios e as injustiças do processo de remoção forçada no Brasil, que muitas vezes ignora os direitos das comunidades e prioriza interesses econômicos e políticos em detrimento do bem-estar das

peessoas, demonstrando a fragilidade da luta pelo direito à moradia e do Estatuto da Cidade (PAULA, 2017), por anos a Prefeitura do Rio tentou remover a comunidade (ROLNIK, 2019)

Um adendo importante para esse trabalho é que uma das principais alternativas dadas aos moradores foi a promessa do programa minha casa minha vida, todavia, quando algumas famílias que aceitaram o reassentamento foram pegar as chaves da casa, foram informadas que estavam impedidas de pegar, e mesmo sem a indenização, pela força política e pressão da prefeitura, as casas pendentes de indenização foram derrubadas (PAULA, 2017), mostrando também que essas relações são fortemente amparadas e mediadas pelo Estado (ROLNIK, 2019).

4. PRINCIPAIS PONTOS DE CONVERGÊNCIA (E DIVERGÊNCIA) ENTRE O PMCMV E O PCVA

Durante o ano de 1991, foi criado o Fundo de Desenvolvimento Social através do Decreto 103/1991 no Governo do ex- presidente Collor, sendo regulado apenas em 2004 e sendo executada apenas em 2004 que teve sua execução transferida para o programa Minha Casa Minha Vida, Entidades que são as famílias reunidas em associação, cooperativa ou entidades que acessam o financiamento e executam e contratam as obras (BALMIN, 2020), todavia, a proposta de política habitacional do governo petista já estava prevista no plano de governo desde a campanha eleitoral, o Projeto Moradia já fazia parte do Instituto Cidadania coordenado por Lula (ROLNIK, 2015).

O MCMV foi criado em 2009 foi instituído pela Medida Provisória N° 459, de 25 de março de 2009, e é regulamentado pela Lei n° 11.977/2009, no ano que o Programa foi lançado o mundo vivia os efeitos da maior crise da década (nos Estados Unidos) (BOULOS, 2018). O programa tem como objetivo facilitar o acesso à moradia para famílias com renda mensal de até R\$7.000,00, por meio de financiamentos com juros reduzidos e subsídios do governo. Além disso, o programa prevê a construção de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais, com infraestrutura básica e acessibilidade.

Entre as diretrizes do programa estão a promoção da melhoria da qualidade de vida dos beneficiários, promoção habitacional de acordo com os planos diretores municipais, criação de empregos, promoção de acessibilidade a pessoas com deficiência e promover ações inclusivas de caráter socioeducativo para o fortalecimento da autonomia das famílias e inclusão produtiva (RELATÓRIO MINHA CASA MINHA VIDA, 2020).

O programa tinha como parcela mínima o valor de R\$80 (SHIMBO, 2016) . Contava com investimentos com recursos do orçamento da União, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), recursos de financiamento para infraestrutura e do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico (BNDES) (MEYLAN, 2019) e passou por mais de três fases distintas e três modalidades de financiamento, financiamento com recursos do FGTS, a modalidade Aquisição e Alienação de Imóveis por meio da transferência de recursos ao fundo de Arrecadamento e o Programa Minha casa, Minha Vida – Entidades.

Por ser um programa que surgiu logo após a bolha dos Estados Unidos, o programa recebe muitas críticas por associar o mercado financeiro com os programas habitacionais, reforçando a associação do capital a terra, uma forma de alavancar ainda mais o crédito (ROLNIK, 2019).

Diante da crise econômica global, a necessidade de alavancar o mercado imobiliário foi de extrema relevância no Brasil, com isso, no ano de 2009 esperava-se que o mercado das empreiteiras recebesse poucos lucros, e por isso, Boulos (2012) insinua que esse fator foi um grande impulsionador do programa, “salvar o capital imobiliário, injetando mais de R\$34 milhões em empresas privadas e alavancando a Bolsa de Valores de São Paulo, atraindo investidores do mundo inteiros. Para Rolnik(2015), a estratégia foi bem-sucedida do ponto de vista econômico e de geração de empregos.

O grande problema é que o interesse dos investidores nunca foi e nunca será o combate a desigualdade social, construindo moradias mais caras, eles ganham mais, e foi isso que aconteceu, segundo Boulos (2018), 75% dos recursos foram destinados a pessoas que ganham mais de 3 salários-mínimos.

O que se pode observar no meio habitacional é que mesmo com depois de construídas milhares de moradias, muitas foram construídas em lugares remotos ou isolados, sem acesso a transportes e equipamentos públicos, afastadas das escolas e dos centros de ajuda comunitária, em afastadas da cidade (ROLNIK, 2019). Segundo Guerreiro et al (2020), isso é uma das estratégias mais perversos do Minha Casa Minha Vida o sistema de oferta, não de demanda faz com que não seja as prefeituras que digam onde, como e quantas as unidades habitacionais sejam produzidas, mas sim a oferta das construtoras. pelas construtoras.

Para Boulos (2018), isso acontece pelo fato do poder público deixar na mão das empresas todo processo de projeto e construção, indo além de encomendas e licitações, ganhando assim mais relevância (SHIMBO, 2016), fazendo com que eles procurem terrenos onde saem mais barato para seus bolsos, se afastando do da redação do inciso II, do artigo 2º,

do Estatuto da cidade, que aponta a participação popular como diretriz fundamental dentro do sistema de gestão democrática (MOREIRA E LEME, 2011)

Apesar de parecerem estar em conformidade o pensamentos dos autores citados acima, Boulos (2018) afirma que a política segregacionista do programa minha casa minha vida é igual o do BNH, já Rolnik et AL (2015), diferencia os dois, dispondo que as áreas periféricas onde são construídas as habitações do minha casa minha vida não estão sujeito ao mesmo nível de isolamento da época do BNH, segundo a mesma autora, os empreendimentos do Minha Casa Minha Vida tem como resultado “megaempreendimentos padronizados inseridos nas piores localizações das cidades”.

É fato que algumas unidades habitacionais construídas pelo MCMV apresentaram problemas de qualidade, como infiltrações, rachaduras e problemas estruturais. Isso pode representar riscos à segurança e à saúde dos moradores, além disso, ainda existe a problemática manutenção das moradias, que muitas vezes sofrem depreciação das condições físicas, isso porque, muito dos moradores não tem condições para executar reformas e garantir a integridade das habitações (ROLNIK, 2007).

O programa determina que as casas tenham 32 metros quadrados, com dois quartos, sala, cozinha e banheiro. O pé direito é de 2,50 metros nos cômodos. Já os apartamentos terão 37 metros quadrados, com dois quartos, cozinha e banheiro, com o pé direito de 2,40 metros. É o que Boulos (2012) define como “caixas de fósforo” populares, seguindo então a lógica de que “pobre tem que morar mal e em regiões cada vez mais periféricas” (BOULOS, 2018). Boulos(2012) finaliza ressaltando a importância de combater a especulação imobiliária.

Segundo o Acórdão nº2.456/2016 do Tribunal de Contas da União(2016), onde foi avaliado as políticas das obras de habitação de interesse social do Programa Minha Casa Minha Vida, foram encontradas fragilidades na infraestrutura básica junto às unidades entregues: fragilidade na aplicação dos critérios de priorização para seleção dos beneficiários, com atrasos nas liberações da lista de beneficiários em moradias concluídas, atrasando a entrega dessas unidades e abrindo margem a invasões e depredações; Problemas relacionados à implantação dos requisitos de acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou idosas; Baixa adoção de critérios de sustentabilidade nas moradias e nos empreendimentos do programa; Ausência de registro em cartório dos imóveis entregues (BELLE et al, 2023).

Fruto da participação e da cobrança popular, foi incluído no PMCMV o programa Minha Casa Minha Vida- Entidade e o PNH- RURAL, contudo, essas duas modalidades só receberam cerca de 1% do investimento total do programa (ROLNIK, 2015), outra modalidade do

programa fruto da pressão popular exercida pelo congresso nacional foi o Minha Casa Minha Vida- Sub 50, destinado a cidades com menos de 50 mil habitantes.

Outra problemática que ocorreu e que pode ou não está relacionada ao programa foi o ônus excessivo dos aluguéis, que segundo dados da Fundação João Pinheiro (2018) entre 2007 a 2015, cresceu mais de 500 mil.

Apesar de tudo isso, o que se via regularmente no governo petista era o aumento no investimento no programa, dos seis eixos que faziam parte do Programa de Aceleração do Crescimento, o Programa Minha Casa minha vida foi o que o governo mais destinou recursos no ano de 2015, na proposta orçamentária foram destinados 19,3 bilhões de reais, 23% a mais que os recursos destinados ao programa em 2014 (GOV, 2014)

Segundo a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, o programa ampliou o ritmo anual dos preços de imóveis, de 20% a 30% e o déficit habitacional cresceu, pulando de 5,46 milhões em 2008, ano anterior ao lançamento da campanha, para 6,35 milhões em 2020 segundo levantamento da Fundação João Pinheiro. O resultado real do programa foi uma valorização imobiliária, um projeto de desenvolvimento que foi construído sobre uma proposta de reparação de danos causados pela urbanização precária, mas que acentuou o problema, principalmente para a classe média, aumentando o ônus excessivo por aluguel para essa parte da população.

Apesar disso, o aumento do déficit habitacional não pode ser visto como um exemplo do fracasso do programa, ainda em 2008, Bonduki (2008) comenta sobre com uma demanda de 27 milhões de moradias nos quinze anos seguintes, ou seja, com o aumento populacional, combinado com a terra como mercadoria, os efeitos são cada vez piores para aqueles que não servem para a lógica capitalista, talvez demonstrando que o programa não seja o suficiente.

Outro adentro levantado por Raquel Rolnik no seu livro Guerra dos Lugares, é que, em entrevista realizada em São Paulo, é que boa parte das famílias da faixa de renda 1 compromete 40% da renda com as prestações do imóvel somado a taxa condominial, esse percentual pode chegar até 77% da renda, enquanto a prestação do MCMV- 50 Modalidade FAR gira entre R\$ 25,00 e R\$ 80,00, o condomínio pode custar R\$100,00 ou até R\$ 250,00 mensais (RELATÓRIO MINHA CASA MINHA VIDA, 2020).

Esses foram os investimentos do programa minha casa minha vida segundo o Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida (2020).

A partir do relatório, é possível perceber que a maioria das contratações foram feitas por pessoas da faixa de renda 02, sendo que as entregas feitas por essa faixa de renda mais que o dobro da faixa de renda 1 (população mais carente), para acentuar ainda mais a situação, o valor

contratado pela faixa de renda 2 é 3 vezes maior do que o da faixa 1, evidenciando que os investimentos nas moradias da faixa 1 é significativamente menor do que o da faixa 2, tendo como resultado moradia bem menores e mais afastadas dos centros

Tabela V

	Contratações (Unidades)	Entregas (Unidades)	Valor Contratado (R\$ Bilhões)
Faixa 1*	1.910.546	1.493.180	97,4
Faixa 1,5	150.127	150.127	18,4
Faixa 2	3.108.378	3.108.378	357,8
Faixa 3	363.349	363.349	57,3
Em produção/estoque	608.595	0.00	21,9
Total	6.140.995	5.115.034	552,8

Fonte: Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida, 2020

No Brasil, a produção habitacional é frequentemente afetada por uma série de fatores, incluindo a falta de investimento em moradias de baixa renda, a especulação imobiliária e a corrupção no setor da construção civil. Além disso, as desigualdades socioeconômicas e as tensões raciais também desempenham um papel significativo na produção habitacional no país.

Com o avanço das políticas públicas sobre habitação, a legislação, as instituições públicas e os recursos financeiros abriram espaço para que grandes grupos da construção civil adentrassem no mercado de produção de habitações familiares, atingindo assim um patamar elevado de acumulação de capital, adentrando em uma lógica capitalista de acumulação de capital (SHIMBO, 2016).

Para que essas empresas contratem com a administração pública é necessário um processo licitatório, atualmente regido pela lei nº14.133 de 2021, conhecida como Nova Lei de Licitações, todavia, apesar de todos os esforços empregados para evitar a concorrência desleal e ações que violem os princípios da administração pública, previstos no art. 37 da Constituição Federal, várias empreiteiras unem forças para sujar o processo licitatório, o Ministério Público Federal aponta o superfaturamento. Em 2016 o Ministério Público Federal recomendou a suspensão do programa em 28 municípios mineiros, nos quais se identificou a atuação de entidade organizadora suspeita de desvios milionários (MPF, 2016), levantamento realizado pelo grupo de trabalho do MPF aponta que existem cerca de 300 inquéritos sobre o tema.

Para dar início a um levantamento panorâmico do Programa Casa Verde e Amarela, é necessário adiantar que ainda em meados de 2016, ano do impeachment da presidenta Dilma e transição para o governo Temer, o setor imobiliário no Brasil sofreu uma queda nas atividades imobiliárias (SHIMBO, 2016), ocorrendo uma queda inédita no número de contratações, logo no final no ano seguinte ao final do governo petista, diante da mudança de paradigma, a lógica neoliberal foi reforçada durante o governo Temer. Ainda em 2019, ano anterior ao lançamento do programa, foi lançada a lei de liberdade econômica (Lei nº 13.874/2019). Ainda em 2019 começaram os cortes

Ainda sob a designação de Minha Casa Minha Vida, de 2019 para 2020 já tinha sido realizado corte de 45% (o que representava naquele momento R\$ 2,1 bilhões) e, no ano seguinte, em abril, 98% do que restou foi cortado, chegando ao valor de apenas R\$ 27 milhões para todo o país – aproximadamente o custo de um conjuntinho de 150 unidades residenciais. Portanto, não é nenhuma novidade este corte atual, apenas o que já era esperado – e declarado pelo governo Bolsonaro. (GUERREIRO et al, 2020)

O presente trabalho foi realizado no ano de 2023, com o Programa Casa Verde Amarela já revogado, assim, tendo em vista seu escasso tempo de vigência, os trabalhos acadêmicos e as análises sobre o programas são limitadas, sendo mais visíveis avaliações a partir do desenho do programa, sua efetividade em si foi pouco observada, acredito que pela falta tempo para serem revistas. A maioria das análises foram realizadas tendo como base a MP 996/20 e as movimentações tanto do governo que davam a entender como seria a desenvoltura do programa. Além da dificuldade de encontrar informações por parte do Governo Federal.

O Programa Casa Verde Amarela (PCVA) foi criado em 2020, por meio da Lei nº 14.118/2020, e regulamentado pelo decreto N°10.600/2021 e é uma atualização do MCMV, para romper com o antigo MCVC e marcar a atuação da gestão do governo Bolsonaro (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2020), programa foi criado em meio a grande crise da Covid-19 e segundo Balmin(2020) a edição do decreto não considerou as atuais e históricas mazelas e distorções da urbanização brasileira, as presas, sem ouvir os movimentos sociais, técnicas e acadêmicas, ONGs, sindicatos e setores do poder público, ou seja, sem debate e participação popular.

As diretrizes do programa são ampliadas, sendo ele atender a demanda por habitações do país adaptando as peculiaridades regionais e socioculturais, promover o planejamento urbanístico e priorizar o atendimento social da moradia; redução das desigualdades sociais e regionais, sustentabilidade econômica e social dos empreendimentos habitacionais e transparência nos processos de escolha dos participantes do PCVA, redução de impactos

ambientais, economia de recursos naturais e conservação e uso racional de energia (RELATÓRIO DO MINHA CASA MINHA VIDA, 2020).

Segundo o secretário nacional de habitação a época de lançamento do programa, Alfredo Santos, o Programa Casa Verde Amarela amplia a possibilidade de atendimentos, segundo sua narrativa, diferentemente do Programa Minha Casa Minha Vida, que tinha como objetivo apenas a produção habitacional, o PCVA atende as necessidades habitacionais em mais diversas frentes (GOV, 2021).

No programa, para quem utiliza FGTS como forma de pagamento tinha desconto na taxa de juros, as regiões Norte e Nordeste foram contempladas com a redução nas taxas em até 0,5 ponto percentual para famílias com renda de até R\$ 2 mil mensais e 0,25 para quem ganha entre R\$ 2 mil e R\$ 2,6 mil. Nessas localidades, os juros poderão chegar a 4,25% ao ano para cotistas do FGTS e, nas demais regiões, a 4,5% (GOV, 2021).

Uma das principais mudanças no programa foi à faixa de renda, enquanto o MCMV é dividido em quatro faixas de renda, que determinam o valor do subsídio concedido pelo governo para aquisição ou construção da moradia: a faixa 1 (até R\$ 2.640 por mês nas áreas urbanas e R\$ 31.680 por ano nas áreas rurais); faixa 2 contempla núcleos familiares com renda bruta mensal entre R\$ 2.640 e R\$ 4.400; e a faixa 3, entre R\$ 4.400 e R\$ 8.000. Enquanto isso, o PCVA é dividido em 3 grupos, grupo 1 (famílias com renda mensal até R\$ 2 mil; grupo 2 com renda mensal de R\$ 2 a 4 mil) e grupo 3 (com renda de R\$ 4 a R\$ 7 mil reais) (BRASIL, 2021).

Tabela V- Comparativo dos financiamentos entre os programas

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)			Programa Casa Verde e Amarela (PCVA)		
Faixa	Faixa de renda	Modalidade de Atendimento	Grupo	Faixa de renda	Modalidade de Atendimento
1	Até R\$ 1800	Produção Subsidiada	1	Até R\$ 2000	Produção Subsidiada
					Regularização Fundiária
1,5	R\$ 1800 a R\$ 2600	Produção Financiada			
				Produção Financiada	
2	R\$ 2600 a R\$ 4000		2	R\$ 2000 a R\$ 4000	Produção Subsidiada
3	R\$ 4000 a R\$ 9000		3	R\$ 4000 a R\$ 7000	Produção Financiada

Fonte: elaborado pela autora com base BRASIL (2009; 2021a).

Das contradições do programa, foi a inclusão da regularização fundiária como uma das atividades do programa, uma forma de acelerar o processo, isso porque ele seria realizado pelas empresas (MARCO; BATTIROLA, 2022). Além disso, o PCVA prevê a atuação do setor

privado na construção de unidades habitacionais e oferece novas modalidades de financiamento (MARCO; BATTIROLA, 2022).

Apesar de terem objetivos semelhantes, os programas apresentam diferenças em relação aos seus contornos jurídicos, o que tem gerado discussões acerca da efetividade das políticas públicas para garantir o direito à moradia. Dentre as principais discussões, destacam-se as relativas ao financiamento, à regularização fundiária e à participação popular.

Diante da mudança de conjuntura, antes mesmo de 2020 e da revogação do Programa Minha Casa Minha Vida, algumas políticas tentaram desestabilizar a política nacional habitacional e direitos humanos, destaca-se a tentativa de extinção do Conselho das Cidades (Decreto nº 5.790/2006) por meio do decreto presidencial nº 9.759/2019, todavia, o decreto foi alvo da ADI nº 6121 proposta pelo Partido dos Trabalhadores, que foi julgada ainda em 2019, decidindo o Supremo Tribunal Federal pela sua inconstitucionalidade (MARCO; BATTIROLA, 2022), no entanto, segundo Balmin (2020), o ministério se tornou inexistente, segundo ele, “nem uma salinha” foi deixada para o “moribunda”.

Apesar da tentativa de extinção do Conselho das Cidades não ter obtido êxito, a participação do Conselho foi dispensada no processo de elaboração do PCVA. Para Marco e Battirola, tal ato significa retirar a participação de atores sociais, conflitando com o art. 1º parágrafo único da Constituição Federal (MARCO; BATTIROLA, 2022). No art. 6º, § 16 da lei 9.677/1993 era elencado como consequência da inadimplência a doação das unidades habitacionais pelo FAR ou pelo FDS aos estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou aos órgãos de suas administrações e pagamento pelos beneficiários, isso em pleno ano de pandemia de COVID-19, uma clara violação aos direitos humanos (MARCO; BATTIROLA, 2022).

Ainda sobre o FDS, Balmin (2022), afirma que a MP 999/2020, ao alterar a lei 9.677/1993 (lei do FDS), transformou a lógica solidária do fundo em uma lógica “individual e mercantilista”, isso porque as definições sobre financiamento, letreiros e taxas deixaram de ser realizados dentro do SNHIS (SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL).

No Grupo 1, onde a população é mais carente, o número de contratações foi mitigado, por falta de recursos do Orçamento Geral da União para tal finalidade, desde 2018, no início do governo Bolsonaro, até meados de 2021, não foram realizadas novas contratações (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2021). No Grupo 1 do Programa Casa Verde e Amarela houve a inserção da regularização fundiária, com subvenção econômica de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais) nas áreas urbanas (BRASIL, 2021).

Surgindo como um dos pilares do programa, a regularização fundiária e melhoria habitacional ganharam título próprio na lei, com o suposto intuito de dar o título que garante o direito real sobre o lote das famílias, garantindo uma segurança jurídica ao diminuir os conflitos fundiários (GOV, 2021). Todavia, para Balmin (2022), o programa inovou ao instituir a regularização fundiária como responsabilidade exclusiva do poder público, retirando dos municípios a responsabilidade de realizar a regularização fundiária, permitindo que as próprias famílias arquem com os custos por meio de financiamento do FDS, o que para Balmin (2022) gera uma maior insegurança da posse, diante da necessidade de se recorrer a financiamentos para concretizar um direito que antes era garantido por lei e ainda criando mais um ônus às famílias que já se encontram em situação de vulnerabilidade.

Balmin (2022) explica que a Reurb-S (regularização Fundiária de Interesse Local) era uma forma de regularização fundiária que buscava, por meio da intervenção do poder público, legalizar áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda, que muitas vezes vivem em condições precárias de moradia, sem acesso a serviços básicos como água, esgoto e energia elétrica, entre outros. Guerreiro (2020) complementa ressaltando que tal estratégia é mais uma manobra do capital inserir a população no mercado de crédito imobiliário por meio do endividamento e precariedade.

Para Belle et al (2023), com o pouco tempo de duração do PCVA, não foi possível verificar claramente as melhorias na infraestrutura indicadas nas diretrizes do programa, também foi encontrado falhas constitutivas ou nos projetos

Ações e falas pontuais do então presidente se destacam, como o veto a destinação de mais de R\$ 1,5 bilhão que estavam reservados para obras da faixa 1 do antigo Minha Casa Minha Vida (G1, 2021)

Para Balmain (2020), o marco legal e programático de produção habitacional e desenvolvimento no Brasil já estava consolidado, todavia, foi desarticulado através de três atos do CVA: 1) mudança da forma de destinação dos imóveis da União; 2) transformação profunda da lógica e do objetivo da regularização fundiária; 3) terceiro, por meio de “uma jogada de marketing”, a extinção da marca MCMV e o fim do subsídio à produção habitacional necessária para a mais baixa renda.

Para o Movimento dos Trabalhadores Sem Terra (2021), o programa não é um programa social de moradia, mas sim um programa de crédito habitacional, nesse passo, entende-se que boa parte das famílias de baixa renda não possuem a capacidade de pagamento para realizar contratações bancárias, sepultando a faixa de renda 1 (Grupo 1).

No último ano de governo, o ex-presidente Jair Bolsonaro cortou em cerca de 95% os recursos destinados para o minha casa minha vida. Para Rolnik et al (2022), esse foi apenas uma ação para finalizar o projeto de exclusão das famílias de baixa renda a terem acesso a moradia

Em síntese, para Balmim (2020), o ex-governo Bolsonaro criou uma cortina de fumaça, onde as verdadeiras intenções estavam escondidas nos detalhes e “ao vender a ideia de uma pátria verde e amarela pinta a realidade com diversos tons de cinza”.

Fazendo uma crítica a politicagem no Brasil, Tartuce (2021), comenta que existe uma necessidade de cada governo de ter um programa próprio, com um nome que agrade um grupo, gerando dúvidas, confusões e incertezas. Para Guerreiro et al(2020) os cortes e todas as manobras já utilizadas fazem parte do um projeto de exclusão das famílias prioritárias, fazendo com que essas se endividem para alcançar algum patamar social

Ademais, em ambos os programas foi possível observar servidores alterando a lista de beneficiados do programa para indicar pessoas com vínculo político, ambos ostentam tal caráter retributivo, transformando o bem estar social em ativo financeiro (ROLNIK, 2015), máquina de manobra.

4.1 O NOVO MINHA CASA MINHA VIDA: QUE PERSPECTIVAS VIRÃO?

A partir de agora, novas perspectivas podem vir a tona, por meio da Medida Provisória Nº 1.162 de 14 de Fevereiro de 2023, o Presidente Lula retomou com o Programa Minha Casa Minha Vida, o art. 13 do prevê a inserção de equipamentos públicos e espaços para atividades comerciais, uma resposta a uma das principais críticas ao programa, sobre a qualidade das habitações.

Ainda, a MP também prevê a possibilidade de parceria público privadas na realização de repasses, no entanto, o Laboratório da cidade da US (2023), inicia que tal iniciativa na prática, aumentar a atratividade financeira destes empreendimento para a iniciativa privada, que deixa de lado a Faixa 1, construindo enormes construções para quem não atendem aos critérios da Faixa.

O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), através do autor Renato Balbim (2023), elencou os principais avanços trazidos na MP que reestrutura o programa minha casa minha vida, entre eles estão: novas linhas de atendimento; Diretrizes robustas, articulando direito e linhas programáticas de governo; Reconhecimento ampliado do interesse social e da concepção do conceito de moradia; Reconhecimento de setores pouco valorizados na composição programática das políticas habitacionais; Previsão e viabilização de uso comercial

e misto nos empreendimentos habitacionais; Priorização de atendimento à mulher responsável pela família, somada às prioridades para deficientes, idosos, famílias em situação de risco, vulnerabilidade, emergência climática, além da população de rua e aqueles que sofreram deslocamento involuntário; Destinação de bens imóveis públicos da União autorizada a entidades sem fins lucrativos; e Registro do imóvel preferencialmente em nome da mulher chefe de família;

As construções do programa "Minha Casa, Minha Vida" em Taboão da Serra seguem os mesmos padrões técnicos de qualidade estabelecidos pelo programa em outras regiões do país. No entanto, o projeto, por causa das pressões dos movimentos, trazia tamanhos maiores que o padrão 34 metros, criando edifícios fechados e sem articulação comum entre eles (GUERREIRO,2017)

Uma das possíveis diferenças em relação às construções do programa em outras regiões podem ser em relação à localização e ao entorno das unidades habitacionais. Por exemplo, em Taboão da Serra, as construções podem ser planejadas de forma a aproveitar as características topográficas do terreno e a integrar as unidades habitacionais à paisagem local (MELO, 2018).

Além disso, a infraestrutura do entorno das unidades habitacionais, como a disponibilidade de transporte público, escolas, creches, serviços de saúde e comércio local, pode variar em relação a outras regiões do país (MELO,2018).

De modo geral, as construções do programa "Minha Casa, Minha Vida" em Taboão da Serra são projetadas para atender às necessidades específicas das famílias beneficiárias da região, levando em conta as características locais e as demandas da população.

As unidades habitacionais do programa em Taboão da Serra são distribuídas em condomínios fechados (GUERREIRO, 2017), que oferecem segurança e privacidade para as famílias beneficiárias. Cada unidade habitacional é composta por sala, cozinha, banheiro e dois ou três quartos, dependendo do tamanho da família.

As construções do programa em Taboão da Serra também são projetadas para serem ecologicamente sustentáveis, com a utilização de materiais e tecnologias que reduzem o impacto ambiental e o consumo de recursos naturais. As unidades habitacionais são dotadas de dispositivos de economia de água e energia, como torneiras com arejadores e lâmpadas LED.

Além disso, o programa "Minha Casa, Minha Vida" em Taboão da Serra também oferece um sistema de financiamento acessível para as famílias beneficiárias (VALADARES,2018). O valor do subsídio varia de acordo com a renda familiar e pode chegar a até 90% do valor do imóvel. As famílias também têm acesso a financiamentos com juros baixos, que podem ser parcelados em até 360 meses.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Programa Minha Casa Minha Vida é um programa do governo federal que já dura mais de 14 anos, com um hiato de 02 anos durante a vigência do Programa Casa Verde Amarela, o programa surgiu com o intuito de construir casas populares para a população de baixa renda, atingindo o seu ápice durante o governo Dilma.

Apesar de se denominar como um programa garantista e com grande viés social, verificou-se que o programa levanta várias críticas, principalmente no que tange a sua política econômica, sendo vista por muitos como uma forma de alavancagem do mercado de construção civil como resposta à crise mundial de 2008. Além disso, o programa também é alvo de outras críticas, como a qualidade das moradias e a localização dos empreendimentos.

Sobre o programa, conclui-se que embora seja importante para atenuar o déficit habitacional, é necessário um acompanhamento constante do programa para que cumpra seus objetivos de forma efetiva e justa para as famílias beneficiadas. Além disso, é possível visualizar que ambos ainda estão pautados numa concepção reducionista do direito à cidade e a moradia digna, sem que o real propósito seja cumprido.

Nesse passo, é possível reconhecer a magnitude do direito à moradia digna e a uma cidade inclusiva como premissas imprescindíveis para a garantia de uma qualidade de vida adequada e de igualdade de oportunidades para todos. Contudo, em um sistema capitalista, cujo acesso à moradia e à propriedade é ditado pela lógica do mercado e pela busca de acumulação de capital, esses direitos basilares frequentemente são subjugados às intenções lucrativas das grandes corporações imobiliárias e dos especuladores.

Os programas sociais habitacionais, frequentemente, inserem-se nessa lógica capitalista, conduzindo à mercantilização da moradia. Ao invés de enfrentar as raízes estruturais da desigualdade habitacional, esses programas tratam a habitação como uma mera mercadoria, vulnerável às oscilações do mercado imobiliário. Nesse contexto, emergem a especulação de preços, a gentrificação e o deslocamento de comunidades de baixa renda de suas áreas originais, relegando-as a regiões periféricas, com acesso limitado a serviços públicos e a oportunidades.

Ademais, a concretização desses programas muitas vezes carece de uma autêntica e democrática participação das comunidades afetadas. As decisões são tomadas de cima para baixo, sem a devida consideração pelas necessidades e desejos legítimos dos residentes. A ausência de um envolvimento popular adequado resulta em projetos habitacionais estandardizados, destituídos de sensibilidade às particularidades locais e que falham em fomentar a autodeterminação das comunidades. Desse modo, a capacidade das pessoas de

moldar e transformar seu ambiente em consonância com suas necessidades é sistematicamente negada.

Como uma forma de se adaptar as políticas do novo governo o programa passou por uma reformulação e o principal programa habitacional no país passou a se chamar Casa Verde Amarela, se diferenciando do PMCMV principalmente no que tange às faixas de renda, às modalidades de financiamento e na regularização fundiária, é importante ressaltar que o programa entrou em vigor em um contexto de crise econômica e sanitária.

Uma das modalidades do programa é a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), e apesar de garantir a segurança da posse para algumas pessoas, a medida também transfere a competência de realizar a regularização fundiária do poder público para o particular, fazendo com que as famílias se dividem ainda mais.

Verificou-se que além das diferenças no texto legal, os programas também se diferenciam na prática, enquanto os investimentos na construção de imóveis para a população de baixa renda no PVCA foi basicamente esvaziado, com a curta vigência do programa e com os escassos investimentos na área habitacional durante o ano de 2020 e 2021, o programa encontra críticas destinadas até mesmo na Medida Provisória que criou o programa.

Ambos os programas omitem na legislação em relação a construção de empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda em áreas centrais das cidades brasileiras ou próximas de serviços e comércio.

Verifica-se que o mercado, aliado ao governo, priorizam os lucros no lugar do desenvolvimento humano, e os mais pobres só são inseridos nessa lógica como forma de fomento e como uma ponte alinhada aos interesses do capital.

Entende-se que ambos os programas enfrentam dificuldades na sua efetivação, com as diretrizes e objetivos traçados para supostamente promover o direito à moradia digna, a concretização já é um pouco mais difícil, com o crescente número do déficit habitacional no Brasil, os programas não se mostram suficientes para combater toda a lógica capitalista que está por trás da dessa crescente. Além dos programas habitacionais, é necessário que haja um amplo combate a gentrificação, a remoção e ao aumento do preço dos aluguéis, reutilizar os vazios urbanos dando uma destinação social a estes, ademais, o combate à corrupção e a destinação correta dos recursos é um inegável aliado para tal propósito.

A propriedade, reduzida à sua dimensão mercadológica e à titularidade jurídica do proprietário, desconsidera os interesses sociais previstos na Constituição Federal e a noção de bens comuns. A valorização artificial dos territórios impulsionada pelos investimentos capitalistas resulta na expulsão forçada da população de classe média e baixa que não pode mais

arcar com o custo de habitar essas áreas, transformando a urbanização em um fenômeno de classe e a cidade em um palco de luta social.

Embora as políticas públicas governamentais possam ser vistas como aliadas na busca pelo acesso ao direito à cidade e à moradia digna, a formação histórica do Brasil revela uma forte aliança entre o Estado e as forças produtivas do capital. Desde a promulgação da Lei de Terras em 1850, que consolidou a concentração fundiária e a exclusão de muitos da posse da terra, até os programas habitacionais mais recentes, a predominância dos interesses econômicos em detrimento das demandas sociais tem sido uma constante.

Mesmo regularização fundiária e os programas habitacionais tenham sido implementados como instrumentos para garantir o acesso à terra e reduzir o déficit habitacional, a falta de investimento adequado nas moradias de baixa renda tem sido uma característica marcante. O Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo, apesar de sua promessa de inclusão social, tem sido criticado por sua política econômica que, para muitos, serve como impulsionador do mercado imobiliário em resposta à crise global de 2008. Além disso, a qualidade das moradias e a localização dos empreendimentos têm sido alvo de críticas recorrentes.

Em suma, é necessário reconhecer a magnitude do direito à moradia digna e à cidade inclusiva como premissas fundamentais para garantir uma qualidade de vida adequada e igualdade de oportunidades para todos.

Assim, urge a necessidade de uma reestruturação profunda das políticas habitacionais, pautada em uma abordagem mais crítica e transformadora. É essencial romper com a lógica mercantil da moradia e adotar uma perspectiva que priorize o bem-estar social, a justiça urbana e a participação democrática das comunidades afetadas.

Isso implica em repensar os programas habitacionais não apenas como mecanismos de provisão de moradias, mas como instrumentos de promoção da igualdade e da dignidade humana. É preciso investir em políticas que considerem as particularidades locais, que incentivem a autodeterminação das comunidades e que garantam a participação efetiva dos moradores no planejamento e na implementação das soluções habitacionais.

Além disso, é fundamental reequilibrar os recursos destinados à habitação social, garantindo que sejam suficientes para suprir as demandas e superar as desigualdades. É inadmissível que o setor privado seja favorecido com subsídios generosos, enquanto os investimentos públicos na habitação de interesse social sejam limitados. Os governos devem priorizar o acesso à moradia digna como um direito fundamental, direcionando recursos

adequados para a construção de habitações de qualidade, com infraestrutura adequada e serviços públicos eficientes.

Ademais, é necessário repensar a concepção de propriedade e de direito à cidade, superando a visão individualista e mercadológica que prevalece no sistema capitalista. A cidade deve ser entendida como um espaço de convivência, solidariedade e bem-estar coletivo, onde todos tenham acesso aos serviços básicos, às oportunidades econômicas e à participação política.

Em síntese, para alcançar uma verdadeira justiça urbana e garantir o direito à cidade e à moradia digna, é preciso romper com a lógica capitalista que mercantiliza a habitação e privilegia os interesses do mercado. É necessário promover políticas habitacionais inclusivas, participativas e orientadas para o bem-estar social, que valorizem a diversidade, a igualdade e a sustentabilidade urbana. Somente dessa forma poderemos construir cidades mais justas, equitativas e humanas, onde todos tenham o direito de viver com dignidade e em harmonia com seu entorno.

REFERÊNCIAS

ABELÉM, Auriléa Gomes et al. **Urbanização e remoção: por que e para quem?**. Núcleo de Altos Estudos Amazônicos/UFPA, 2018.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**. 2011.

BALBIM, Renato Nunes. **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**. Texto para Discussão, 2022.

BALMIM, Renato Nunes. **O Minha Casa Minha Vida Voltou**. tons de cinza do Casa Verde Amarela ao policromatismo das pautas identitárias, quais revisões e possibilidades a MP e suas 253 emendas anunciam?.2023

BALMIM, Renato. **Os tons de cinza do Casa Verde e Amarela**. Le monde diplomatique Brasil, v.28, 2020.

BRASIL, Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. Secretaria Nacional de Assistência Social. Brasília: MDS, 2008.

_____. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 mar. 2023.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm Acesso em: 12 dez 2022.

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 15 mar. 2023.

_____. Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm. Acesso em: 15 mar. 2023.

_____. Ministério Da Economia, 2020. Relatório de Avaliação Programa Minha Casa Minha Vida. Disponível em: <<https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>>. Acesso em: 12 de abril de 2022.

BELLÉ, Danielle de Paula Correia et al. REFLEXÕES DO CASA VERDE E AMARELA A PARTIR DA AVALIAÇÃO DO MINHA CASA, MINHA VIDA. **REVISTA ELETRÔNICA EXTENSÃO EM DEBATE**, v. 12, n. 13, 2023

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. *Aqr.rb*, n.1, p. 70-104, 2008

BONDUKI, Nabil Georges. **Dos movimentos sociais e da luta pela reforma urbana na Constituinte ao Estatuto da Cidade (1981-2001)**. A luta pela reforma urbana no Brasil: do seminário de habitação e reforma urbana ao plano diretor de São Paulo. Tradução . São Paulo: Instituto Casa da Cidade, 2018, Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/002910047> Acesso em: 19 abr. 2023.

BOULOS, Guilherme. **Por Que Ocupamos?:** uma introdução à luta dos sem-teto. São Paulo: Editora Autonomia Literária LTDA- ME, 2018

BUENO, Laura Machado de Mello; MONTEIRO, Pedro CMR. **Planos diretores, aspectos urbanísticos e ambientais na regularização fundiária**: Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos, 2007

DUGUIT, Leon. Las transformaciones del derecho (público e privado). Buenos Aires: Heliasta, 1975. PAULA, Jônatas Ribeiro. Desafios da função social da propriedade urbana: a implementação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios no município de São Paulo. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 155-190, 2017

FURTADO, Carlos Ribeiro. Intervenção do Estado e (re) estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. **Cadernos Metr  pole**, v. 16, p. 341-364, 2014.

FEDERAL, Caixa Econômica. Minha Casa Minha Vida- Habita  o Urbana. Brasil, Governo Federal. Disponível em: <<https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>> acessado em: 08 de Janeiro de 2023

FERNANDES, Cássia do Carmo Pires; SILVEIRA, Suely de Fátima Ramos da. Ações e contexto da política nacional de habita  o: da Funda  o Casa Popular ao Programa “Minha Casa, Minha Vida”. **Anais do II Encontro Mineiro de Administra  o Pública, Economia Solidária e Gestão Pública**, p. 8-21, 2010.

FUNDA  O JOÃO PINHEIRO. **Diretoria de Estatística e Informações. Metodologia do deficit habitacional e da inadequa  o de domicílios no Brasil – 2016 - 2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021. 76 p. Relatório.

FERNANDES, Ed  sio. **Perspectivas para a renova  o das políticas de legaliza  o de favelas no Brasil**. 2003.

FERREIRA, Elina Ramos. Corpus Jurídico, operadores e sujeitos de direito nas práticas da lei de terras de 1850. **Novos Cadernos NAEA**, v.13, n.2, 2011

EUCLYDES, Felipe Maciel et al. O processo de política pública do “Minha Casa, Minha Vida: Cria  o, desenvolvimento e extin  o”. **Revista de Sociologia e Política**, v. 30, 2022.

HARVEY, David. **Para entender o capital**. São Paulo: Boitempo, 2013, livro I.

GOV.BR. **Orçamento amplia recursos do Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em: <https://www.gov.br/secretariadegoverno/pt-br/portalfederativo/arquivos-privados/noticias/midias/orcamento-amplia-recursos-do-minha-casa-minha-vida> Acesso em: 10 jan 2023.

_____. **Programa Casa Verde e Amarela agora é lei.** Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/assistencia-social/2021/01/programa-casa-verde-e-amarela-agora-e-lei> Acesso em: 10 jan 2023.

_____. **Relatório de Avaliação: Programa Minha Casa Minha Vida.** Disponível em: <https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf> Acesso em: 10 jan 2023.

_____. **Sancionada lei que institui o Programa Casa Verde e Amarela.** Disponível em: <https://www.gov.br/secretariageral/pt-br/noticias/2021/janeiro/sancionada-lei-que-institui-o-programa-casa-verde-e-amarela> Acesso em: 10 jan 2023.

GUERREIRO, Isadora Andrade. **Casa Verde e Amarela, securitização e saídas da crise: o milagre da multiplicação, o direito ao endividamento.** Disponível em: <https://passapalavra.info/2020/08/134088/> Acesso em: 12 abr 2022..

GUERREIRO, Isadora Andrade. **O MTST e o PMCMV: o “poder popular” próprio ao Lulismo.** Disponível em: <https://www2.ifrn.edu.br/ojs/index.php/dialektike/article/view/5551> Acesso em: 12 abr 2022.

GUERREIRO, Isadora; ROLNIK, Raquel; SANTORO, Paula Freite. **Moradia de aluguel no Minha Casa, Minha Vida: desafios e perigos.** Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/moradia-de-aluguel-no-minha-casa-minha-vida-desafios-e-perigos/> Acesso em: 10 out 2022.

IMPACTOS ECONÔMICOS DO CORTE DO PROGRAMA CASA VERDE AMARELA EM 2021: **Economia e Finanças. São Paulo: DIEESE, 2021- .** ISSN Edição Especial. Disponível em: <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/brasilien/18565.pdf>. Acesso em: 2 jan. 2023.

LABCIDADE. **Minha Casa Verde e Amarela.** Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/?s=minha+casa+verde+e+amarela> Acesso em: 10 jan 2023.

LABCIDADE. **Casa Verde e Amarela, securitização e saídas da crise: no milagre da multiplicação, o direito ao endividamento** Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/casa-verde-e-amarela-securitizacao-e-saidas-da-crise-no-milagre-da-multiplicacao-o-direito-ao-endividamento/> Acesso em: 10 jan 2023

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Direito Civil: coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

KOHARA, Luiz Tokuzi. **Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços**. 2009. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo

MARÉS, Carlos Frederico. **A função social da terra**. SA Fabris, 2003. Disponível em: <file:///C:/Users/TEC%20LAN/Downloads/1716-6450-1-PB.pdf> Acesso em: 2 Jan. 2023

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

MELO, Sarah Silva de. **Análise comparativa entre os programas governamentais de habitação: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela**. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/2052/1/TCC%20Sarah%20Silva%20de%20Melo%20-%20Finalizado.pdf> Acesso em: 15 jan 2023.

MONTEIRO, Poliana; MEDEIROS, Mariana. **O sistema de justiça e a luta pela moradia no Rio de Janeiro: o percurso jurídico da resistência da vila Autódromo contra a remoção**. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico*. RBDU, p.99-121, 2016

MOREIRA, Camilla Fernandes; LEME, Alessandro André. **Moradia e Desenvolvimento: Aspectos Jurídicos e Políticas Públicas Setoriais no Brasil**. SILVA, p. 169, 2010.

MPF/MG. MPF/MG, CGU E PF recomendam alterações no Minha Casa Minha Vida Rural. Disponível em: <https://www.mpf.mp.br/mg/sala-de-imprensa/noticias-mg/mpf-mg-cgu-e-pf-recomendam-alteracoes-no-minha-casa-minha-vida-rural> Acesso em 10 abr 2022.

MRV. **O que é o programa Casa Verde e Amarela?**. Disponível em: https://www.mrv.com.br/casaverdeeamarela?gclid=Cj0KCQjwIumhBhClARIsABO6py2me8Mq6KaU8GA6JJhuKTil_AMrxyb39DFYUI-23rXjL9ZJ2ThyR0aAkDGEALw_wcB Acesso em: 15 fev 2023.

MTST. Nota Oficial: **Programa Casa Verde e Amarela sepulta faixa de baixa renda**. Disponível em: <https://mtst.org/noticias/nota-oficial-sobre-o-programa-casa-verde-e-amarela/> Acesso em: 15 jan 2023.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948**. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos> Acesso em 10 dez 2022.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Nova agenda urbana**. Disponível: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf?fbclid=IwAR2koIM7MtgBh6i57G4fxWeWpbK52Jr7sXIrGdBbJF81bF2GSzY527FWdAY>. Acesso em: 14 abr. 2019.

PERLINGIERI, Pietro. **O Direito Civil Na Legalidade Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 24 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, v. 4.

TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada.

ROLNIK, Raquel et al. Regularização Fundiária Plena—Referências conceituais. **Brasília: Ministério das Cidades-Secretaria Nacional de Programas Urbanos**, p. 304, 2007

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: a colonização da terra e a da moradia na era das finanças. Boitempo: Editorial, 2015.

ROLNIK, Raquel. Paisagens para renda, paisagens para vida: disputas contemporâneas pelo território urbano. **Indisciplinar**, v. 5, n. 1, p. 18-43, 2019

ROLNIK, Raquel. Eu sou você amanhã: a experiência chilena e o "Minha Casa, Minha Vida". 2012.

ROMERO, Dalia Elena et al. Diretrizes e indicadores de acompanhamento das políticas de proteção à saúde da pessoa idosa no Brasil. **Revista Eletrônica de Comunicação, Informação e Inovação em Saúde**, v. 13, n. 1, 2019.

SALET, Ingo Wolfgang. O Direito Fundamental à Moradia na Constituição: Algumas Anotações a Respeito de seu Contexto, Conteúdo e Possível Eficácia. **Direito e Democracia**, v. 4, n. 2, 2003.

SHIMBO, Lúcia. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos estudos CEBRAP**, v. 35, p. 119-133, 2016.

SANTIN, JANAÍNA RIFO; COMIRAN, RAFAELA. Direito urbanístico e regulação fundiária. **Revista de Direito da Cidade**, v.10, n , p 1595- 2621, 2018

SUNFELD. Carlos Ari et al. **O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais**. Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal, V.10 n.2, 2001

TARTUCE, Flávio. **A Lei 14.118/2021 e Suas Repercussões Para o Direito de Família**: Breves Anotações. Por Jusbrasil. Disponível em: Acesso 01 de julho de 2022.

TORRES, Ricardo Lôbo. **“O mínimo existencial e os direitos fundamentais”**. **Revista de Direito Administrativo**, nº 177, 1989, p. 20-49.

MARCO, Cristhian Magnus de; BATTIROLA, Ane MichelinaDalbosco. PROGRAMA HABITACIONAL CASA VERDE E AMARELA-UMA ANÁLISE SOBRE A

IMPORTÂNCIA DO DEBATE NAS ESFERAS PÚBLICAS PARA A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, p. 1855-1887, 2022

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. Acórdão nº2.456/2016. Plenário. Relator. Augusto Sherman.

VAZ, Lilian Fessler; SILVEIRA, Carmen Beatriz. A área central do Rio de Janeiro: percepções e intervenções—uma visão sintética no decorrer do século XX. **Cadernos IPPUR**, v. 8, n. 3, p. 95-107, 1994.

VIEIRA, Luciana Vieira Cardoso da. **Programa Minha Casa Minha Vida e a transição para o Programa Casa Verde e Amarela: uma análise crítica**. Orientador: Alessandro André Leme. 2023. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós Graduação de Sociologia da Universidade Federal Fluminense, Niterói/RJ, 2023. Disponível em: <https://app.uff.br/riuff/bitstream/handle/1/28297/Luciana%20Vieira%20-%20Disserta%c3%a7%c3%a3o%20de%20mestrado%20com%20os%20ajustes%20finais%202023%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y%20https://app.uff.br/riuff/bitstream/handle/1/28297/Luciana%20Vieira%20%20Disserta%c3%a7%c3%a3o%20de%20mestrado%20com%20os%20ajustes%20finais%202023%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y..>
Acesso em: 02 de março de 2023

ZAVASCKI, Teori Albino. A tutela da posse na Constituição e no novo Código Civil. **Revista Direito e Democracia**, vol. 5, n.1: Canoas, 2004.