



GT 08 - Direito à Moradia, ATHIS e Regularização Fundiária em Disputa

ENTRE INFRAESTRUTURA E INVISIBILIDADE: O CASO DO MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES EM GUARACIABA (MG)

Cecília de Castro Moraes Moreira¹
Ítalo Itamar Caixeiro Stephan²
Nayara Rodrigues Marques Sakiyama³

1 INTRODUÇÃO

A partir dos anos 1990, políticas neoliberais favoreceram a criação de regras e mecanismos financeiros que incentivaram o mercado imobiliário, especialmente voltado para as classes média e alta, garantindo maior segurança aos investidores do setor habitacional. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído em 2009 pela Lei nº 11.977, surgiu como política habitacional de grande alcance social, com o propósito de reduzir o déficit habitacional por meio da construção de moradias populares com financiamento subsidiado pela Caixa Econômica Federal. Com modalidades voltadas para famílias de baixa renda – dentre elas a modalidade “Entidades”, em que associações comunitárias são responsáveis pela implementação das obras –, o MCMV chegou a contemplar cerca de 4,4 milhões de unidades habitacionais em todo o Brasil.

Contudo, Carvalho e Stephan⁴ identificaram que, apesar de sua eficiência no número de casas entregues, a eficácia social dos empreendimentos do PMCMV é frequentemente comprometida em cidades de pequeno porte devido à localização periférica, à falta de infraestrutura urbana adequada e ao difícil acesso a serviços essenciais, o que resulta em processos de segregação socioespacial dos moradores. Ao priorizar terrenos mais baratos em áreas periféricas, o MCMV tem repetidamente estimulado, por conta da lógica de mercado, a implantação de loteamentos distantes das centralidades urbanas e carentes de infraestrutura urbana adequada, como como abastecimento de energia elétrica e água, coleta de esgoto, pavimentação, transporte

¹ Graduada em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Viçosa, mestranda
cecilia.moraes@ufv.br.

² Doutor em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Viçosa, professor associado
stephan@ufv.br.

³ Doutora em Engenharia, Universidade Federal de Viçosa, professora credenciada
nayara.marques@ufv.br.

⁴CARVALHO, Aline Werneck Barbosa; STEPHAN, Ítalo Itamar Caixeiro. **Eficácia social do Programa Minha Casa Minha Vida: discussão conceitual e reflexões a partir de um caso empírico**. Cadernos Metrópole, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 283-307, abr. 2016.



público e equipamentos públicos (escolas, creches, postos de saúde)⁵. Essas exigências afastam os beneficiários das oportunidades de emprego e mobilidade urbana, limitando o potencial de promoção da inclusão social pela moradia.

Ainda, ao delegar aos municípios um papel fiscalizador, mas sem exigir contrapartidas estruturais, o programa tem permitido que associações cumpram sozinhas tarefas como elaboração de projeto, infraestrutura urbana e terraplanagem, enquanto prefeituras se responsabilizam apenas por burocracias básicas. Esse arranjo, embora possibilite a entrega de moradias, torna os beneficiários vulneráveis à descontinuidade administrativa e ao abandono posterior do loteamento.

2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

2.1. O MCMV Entidades

Na modalidade “Entidades”, associações ou cooperativas se incumbem da gestão do processo: desde a articulação com famílias selecionadas até a execução das obras civis, estruturais e urbanísticas. A Caixa Econômica oferece o financiamento das unidades, enquanto o município deve providenciar serviços públicos básicos e a ligação aos sistemas municipais de saneamento e transporte.⁶

2.2. Panorama de Guaraciaba – MG

Guaraciaba, município da região imediata de Viçosa com 348,6 km² de área, tinha 9.753 habitantes, segundo o censo de 2022, e densidade demográfica de 27,98 hab/km².⁷ A população urbana é pequena e concentrada no núcleo central, com economia principalmente baseada na agricultura familiar e comércio local. No ano de 2012, a Associação Comunitária Guaraciaba e Assistência Social (GAS) propôs cadastrar 98 famílias para participação no MCMV via Entidades. Sem apoio direto da prefeitura municipal, a GAS executou todas as etapas necessárias: escolha do terreno, que veio do mais baixo custo que conseguiram, projeto arquitetônico, levantamento topográfico, terraplanagem, arruamento, implantação da rede de energia, iluminação pública, calçadas e pavimentação com paralelepípedos. A prefeitura atendeu apenas às seguintes obrigações: cadastramento das unidades junto à Copasa para fornecimento de água e atendimento

⁵ SAKUMA, Abraão Lucas Maciel. **Segregação socioespacial da produção do Programa Minha Casa Minha Vida faixa 1, no município de São José dos Campos**. Universidade do Vale do Paraíba.

⁶ BIDERMAN, Ciro; HIROMOTO, Martha; et al. **Estudo avalia erros de concepção do Programa Minha Casa Minha Vida**. Escola de Economia de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas (FGV EESP), 13 mar. 2019.

⁷ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Guaraciaba (MG) | Cidades**.



à demanda por esgoto, além da realização da pavimentação asfáltica da via principal de acesso até a entrada do loteamento.

2.3. Situação atual do bairro Vale Verde

O bairro Vale Verde, construído sobre um acíve a aproximadamente a 1000m do centro, já abriga as 98 moradias financiadas pela Caixa. Estima-se que cerca de 660 pessoas residam nesse conjunto habitacional, representando quase 20% da população urbana de Guaraciaba. Apesar de todas as casas estarem concluídas e habitadas, e muitos proprietários já terem quitado o financiamento, a escritura definitiva não foi emitida pela Caixa. O motivo é que a instituição financeira exige acesso público pavimentado em boas condições como requisito final de entrega – condição que a prefeitura não cumpriu. Sendo assim, os moradores permanecem sem regularização formal de seus imóveis. As imagens abaixo mostram o acesso do bairro, onde os acessos continuam em estrada de terra e sem nenhum sinal de início das obras de pavimentação.

Figura 1 – entrada do acesso ao bairro.



Figura 2 – entrada do bairro pavimentado.



Figura 3 – vista de cima do acesso ao bairro.



Fonte: Elaborado pela autora.

A ausência de infraestrutura viária adequada torna precário o acesso ao bairro. Além disso, o poder público municipal não promoveu implantação de equipamentos públicos ou privados na região, como creches, postos de saúde, mercado, ou quaisquer serviços comunitários.

Diante dessa realidade, os moradores do Vale Verde, mesmo tendo cumprido todas as exigências técnicas e financeiras do programa, permanecem juridicamente vulneráveis e isolados, sem perspectiva de inclusão na dinâmica urbana do município. Essa situação reforça a tese dos estudos sobre o MCMV: a carência de retorno financeiro imediato (IPTU e outros tributos) para os



municípios leva à desatenção com habitações populares – territórios considerados pouco “rentáveis” pelos gestores públicos, como fundamentado nos estudos de Alvarenga e Reschilian.⁸

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo do caso de Guaraciaba revela, de forma exemplar, a lógica operacional do MCMV via Entidades: uma associação comunitária assume integralmente a execução técnica, financeira e burocrática, enquanto a prefeitura assume apenas as formalidades mínimas. Essa dinâmica pode levar à entrega eficiente de moradias, mas ao custo de fragilizar os direitos fundamentais dos beneficiários.

As falhas estruturais observadas – acesso precarizado, ausência de infraestrutura complementar, invisibilidade política e limitação de acesso à escritura – resultam não de um erro pontual, mas de um modelo que submete a produção habitacional à lógica mercadológica, empurrando famílias para periferias distantes. As implicações disso são graves: redução da mobilidade urbana; isolamento socioeconômico e falta de acesso à serviços básicos e equipamentos públicos.

Para que programas como o MCMV cumpram de fato seu papel de promover a inclusão, é fundamental que ocorram mudanças institucionais. É necessário que a legislação exija que os municípios concluam todas as obras de infraestrutura de acesso e de equipamentos públicos como condição indispensável para a liberação das escrituras aos beneficiários. Além disso, os editais de seleção de terrenos devem considerar critérios de proximidade em relação às centralidades urbanas e aos principais serviços, evitando a repetição de empreendimentos periféricos e isolados. Por fim, é imprescindível que haja monitoramento federal ou estadual após a entrega dos conjuntos habitacionais, a fim de assegurar que as prefeituras não abandonem essas áreas, seja no aspecto físico, seja na gestão administrativa.

Em Guaraciaba, o empenho da Associação GAS demonstrou que a habitação social, embora possível por meio da organização comunitária, está vulnerável à negligência municipal. Até que esta seja responsabilizada por sua parte no pacto habitacional, residir no Vale Verde continuará significando morar sem direito à casa legalizada, com a vida na margem do território urbano.

AGRADECIMENTOS

⁸ ALVARENGA, Daniela das Neves; RESCHILIAN, Paulo Romano. **Financeirização da moradia e segregação socioespacial: Minha Casa, Minha Vida em São José dos Campos, Taubaté e Jacareí/SP.** urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 10, n. 3, p. 473-484, set./dez. 2018.



Trabalho realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior-Brasil (CAPES)-Código de Financiamento 001 e Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa.

REFERÊNCIAS

CRUZ, Samia Karollyne Moura da. **Produção da moradia, desigualdade e segregação socioespacial: uma análise do programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Castanhal, Pará.** Geosaberes, Fortaleza, v. 10, n. 21, p. 1–18, maio–ago. 2019.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Manual de instruções para seleção de beneficiários do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) – Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).** Portaria n. 163, de 6 de maio de 2016. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 06 maio 2016.

PROTOCOLO/FDS – FAR. **Cartilha Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades.** Brasília: CAIXA, 2017.

CARVALHO, Aline Werneck Barbosa; STEPHAN, Italo Itamar Caixeiro. **Eficácia social do Programa Minha Casa Minha Vida: discussão conceitual e reflexões a partir de um caso empírico.** Cadernos MetrÓpole, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 283-307, abr. 2016.

BIDERMAN, Ciro; HIROMOTO, Martha; et al. **Estudo avalia erros de concepção do Programa Minha Casa Minha Vida.** Escola de Economia de São Paulo, Fundação Getulio Vargas (FGV EESP), 13 mar. 2019.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Guaraciaba (MG) | Cidades.**

SAKUMA, Abraão Lucas Maciel. **Segregação socioespacial da produção do Programa Minha Casa Minha Vida faixa 1, no município de São José dos Campos.** Universidade do Vale do Paraíba.

ALVARENGA, Daniela das Neves; RESCHILIAN, Paulo Romano. **Financeirização da moradia e segregação socioespacial: Minha Casa, Minha Vida em São José dos Campos, Taubaté e Jacareí/SP.** urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 10, n. 3, p. 473-484, set./dez. 2018.