

Habitação de interesse social no Brasil: uma análise crítica da evolução histórica, políticas públicas e inovações tecnológicas na construção civil

Pedro Mendes dos Santos, Arquitetura e Urbanismo, Centro Universitário Integrado, Brasil

Vinícius Ferreira Zanin, Arquitetura e Urbanismo, Centro Universitário Integrado, Brasil

Queren Gonçalves Oliveira, Arquitetura e Urbanismo, Centro Universitário Integrado, Brasil, queren.oliveira@grupointegrado.br

INTRODUÇÃO

A produção de Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil enfrenta um paradoxo histórico: enquanto o déficit habitacional exige respostas em larga escala, a urgência dessas soluções frequentemente sacrifica a qualidade arquitetônica e a inserção urbana. Para a Arquitetura e Urbanismo, o problema central não é apenas "como construir mais", mas "onde e como construir". A moradia popular, quando tratada apenas como um número em planilhas governamentais, acaba empurrando a população de baixa renda para as franjas das cidades, longe de empregos, infraestrutura e serviços básicos (BONDUKI, 2017). Além disso, dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística indicam que o déficit habitacional brasileiro ainda representa um desafio significativo, reforçando a necessidade de soluções mais integradas (IBGE, 2022).

Historicamente, a atuação do Estado brasileiro alternou entre períodos de ausência de políticas estruturadas e momentos de intervenção mais intensa, frequentemente associados a interesses do mercado imobiliário. Nesse contexto, programas habitacionais recentes, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), embora tenham representado um avanço na redução do déficit habitacional, reproduziram problemas já observados anteriormente, como a padronização excessiva dos projetos e a implantação de conjuntos habitacionais em áreas periféricas (ONU-HABITAT; OMS, 2023). Diante desse cenário, torna-se necessário repensar não apenas as políticas públicas, mas também os métodos construtivos adotados, considerando alternativas como o Light Steel Framing (LSF) e a construção modular, que prometem maior eficiência e sustentabilidade (MALTA; ARCIPRESTE; AGUIAR, 2021), mas ainda enfrentam limitações relacionadas à cultura construtiva e aos custos de implantação. De acordo com a ONU-Habitat, o

crescimento urbano desordenado intensifica desigualdades socioespaciais, evidenciando a necessidade de planejamento integrado (ONU-HABITAT, 2022).

Este trabalho tem como objetivo analisar criticamente a evolução da HIS no Brasil, problematizando as contradições das políticas habitacionais recentes. Além disso, busca-se comparar as tecnologias construtivas emergentes com os métodos convencionais, avaliando se a inovação técnica é capaz, por si só, de resolver os principais desafios da moradia popular. A pesquisa defende que a arquitetura deve reassumir seu papel social, projetando espaços que promovam a integração urbana e a dignidade humana.

MÉTODO

A pesquisa caracteriza-se como uma revisão bibliográfica de natureza qualitativa e exploratória. Esse método possibilita a análise crítica de diferentes perspectivas teóricas a partir de materiais já publicados.

O conjunto de referências analisadas foi composto por obras da literatura acadêmica relacionadas à habitação de interesse social, incluindo estudos sobre qualidade habitacional, sustentabilidade e tecnologias construtivas. A seleção priorizou autores que discutem a formação histórica da habitação social no Brasil, como Bonduki (2017), bem como pesquisas contemporâneas sobre desempenho habitacional e inovação tecnológica, como Reis e Lay (2010), Malta, Arcipreste e Aguiar (2021), Sperandio et al. (2025) e Prudêncio et al. (2025).

A análise foi realizada por meio da interpretação crítica das obras selecionadas, buscando identificar convergências e divergências entre os autores, especialmente no que se refere à relação entre produção habitacional, segregação socioespacial, qualidade de moradia e adoção de novas tecnologias construtivas.

REVISÃO DE LITERATURA

A compreensão da crise habitacional brasileira exige um olhar sobre as raízes da intervenção estatal. Bonduki (1994, 2017) demonstra que, durante a República Velha, o Estado adotou uma postura de **laissez-faire**, permitindo que a iniciativa privada explorasse a classe trabalhadora por meio de cortiços e vilas operárias insalubres. A virada ocorre na Era Vargas, com a criação da Fundação da Casa Popular e a Lei do Inquilinato. No entanto, Bonduki (2017) alerta que essa intervenção não foi um ato de benevolência, mas uma estratégia de controle social e de barateamento da força de trabalho para impulsionar a industrialização. Essa visão crítica é fundamental para entender que, no Brasil, a HIS sempre esteve atrelada a interesses econômicos maiores.

Essa lógica mercadológica atingiu seu ápice com o Banco Nacional da Habitação (BNH) na ditadura militar e, mais recentemente, com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Embora o PMCMV tenha entregue milhões de unidades, a literatura aponta uma contradição grave: o programa funcionou mais como uma política de aquecimento econômico para a construção civil do que como uma política de desenvolvimento urbano. Ao delegar a escolha dos terrenos às construtoras, o Estado permitiu que a HIS fosse empurrada para as periferias extremas, onde a terra é mais barata. O resultado, conforme alertam a ONU-Habitat e a OMS (2023), é a perpetuação da segregação socioespacial. As famílias ganham um teto, mas perdem o acesso à cidade, gastando horas no transporte público e vivendo em áreas desprovidas de equipamentos de saúde e lazer.

Diante do esgotamento do modelo tradicional de construção (alvenaria estrutural ou concreto armado), que é lento, gera muito entulho e dificulta manutenções, a academia e o mercado têm voltado os olhos para a industrialização da construção. Malta, Arcipreste e Aguiar (2021) destacam o Light Steel Framing (LSF) como uma alternativa viável para a HIS. O LSF, composto por perfis de aço galvanizado, oferece precisão milimétrica, obra limpa e rapidez de execução.

Contudo, é preciso problematizar essa transição. Enquanto Malta, Arcipreste e Aguiar (2021) focam nas vantagens técnicas, a prática arquitetônica brasileira mostra que o LSF enfrenta barreiras culturais e econômicas. A mão de obra nacional é historicamente treinada para o "tijolo e cimento", o que encarece a contratação de montadores especializados em LSF. Além disso, a percepção de segurança do usuário final de baixa renda muitas vezes rejeita paredes de *drywall* (fechamento comum no LSF), associando-as a fragilidade. Portanto, a adoção de tecnologias como o LSF ou a arquitetura modular (RCSA, 2022) não pode ser vista como uma "bala de prata". Elas exigem adaptação cultural e políticas de incentivo à industrialização do setor.

A convergência entre os estudos analisados, reside na constatação de que a tecnologia, isolada, não resolve o problema habitacional. De nada adianta construir uma casa modular de alta eficiência energética se ela for implantada a 30 quilômetros do centro urbano. A Organização Pan-Americana da Saúde (OPAS, 2023) reforça que a moradia deve ser entendida como um determinante social da saúde. Projetos padronizados, que ignoram a topografia, o clima local e a dinâmica familiar, resultam em patologias construtivas e adoecimento mental dos moradores. A verdadeira inovação na HIS brasileira não está apenas em trocar o tijolo pelo aço, mas em garantir que o projeto arquitetônico respeite a dignidade do usuário e que o planejamento urbano garanta o direito à cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da Habitação de Interesse Social no Brasil evidencia que o déficit habitacional não se restringe à ausência de moradias, mas está associado a um modelo de desenvolvimento urbano historicamente excludente. A partir da literatura analisada, especialmente das contribuições de Bonduki (2017) e de organismos internacionais como a ONU-Habitat, observa-se que as políticas habitacionais frequentemente priorizaram a produção em larga escala, em detrimento da qualidade arquitetônica e da adequada inserção urbana.

No que se refere às tecnologias construtivas, métodos como o Light Steel Framing e a construção modular apresentam potencial para promover maior eficiência e racionalização dos processos construtivos. No entanto, conforme apontam Malta, Arcipreste e Aguiar (2021), sua aplicação no contexto brasileiro ainda enfrenta limitações relacionadas à cultura construtiva, aos custos e à qualificação da mão de obra, enquanto estudos como os de Reis e Lay (2010) reforçam a importância da qualidade espacial e da habitabilidade nos projetos de HIS.

Dessa forma, compreende-se que a superação dos problemas habitacionais não depende exclusivamente da adoção de novas tecnologias, mas da articulação entre políticas públicas, planejamento urbano e projeto arquitetônico. Nesse sentido, a atuação do arquiteto e urbanista torna-se fundamental para a promoção de soluções que garantam não apenas o acesso à moradia, mas também a integração urbana e a qualidade de vida da população, conforme discutido por Sperandio et al. (2025) ao abordar os princípios da cidade saudável.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação de interesse social. Segregação socioespacial. Minha casa minha vida. Light steel framing. Direito à cidade. Sustentabilidade e estética.

AGRADECIMENTOS: Agradecemos à nossa orientadora, Prof.^a Queren, pelas orientações e pelo suporte técnico que foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho. Também estendemos o agradecimento ao Centro Universitário Integrado pela estrutura e oportunidade de aprendizado.

Reconhecemos a importância dos autores que fundamentaram esta pesquisa, em especial Nabil Bonduki, cujas obras foram determinantes para a nossa compreensão sobre a habitação no Brasil. Por fim, deixamos nosso agradecimento aos familiares e colegas de curso pelo apoio durante toda a graduação.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 7. ed. São Paulo: Estação da Liberdade, 2017.

IBGE. **Déficit habitacional no Brasil**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

MALTA, G. S.; ARCIPIRESTE, C. M.; AGUIAR, T. F. R. Habitação de interesse social e Light Steel Framing no Brasil. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, v. 28, n. 42, p. 241–279, 2021.

ONU-HABITAT. **World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities**. Nairobi: United Nations, 2022.

PRUDÊNCIO, Thamires Poi; SALCEDO, Rosio Fernández Baca; PASQUOTTO, Geise Brizotti. Avaliação da habitabilidade e qualidade de moradia: estudo de caso do Residencial Águas Claras em Araçatuba – SP. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 13, n. 88, 2025.

RCSA. Habitação de interesse social: casa modular. **Revista Científica do UNICEPLAC**, v. 3, n. 1, p. 28–41, 2022.

REIS, Antônio Tarcísio da Luz; LAY, Maria Cristina Dias. O projeto da habitação de interesse social e a sustentabilidade social. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 10, n. 3, p. 99–119, 2010.

SPERANDIO, Ana Maria Girotti et al. Habitação de interesse social e os princípios da cidade saudável. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 13, n. 89, 2025.

