

42º Encontro Anual da ANPOCS

SPG 39 – Sociologia das Cidades no Século XXI

A Comercialização e locação dos imóveis Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Natal

Carina Aparecida Barbosa Mendes Chaves¹ – Mestranda no Programa de Pós Graduação em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte; Bolsista Capes- DS.

¹ Agradeço a Professora Sara Raquel Fernandes Queiroz de Medeiros pelos comentários, sugestões e críticas e ao Programa de Pós Graduação em Estudos Urbanos e Regionais da UFRN pelo auxílio financeiro concedido para fins de participação e apresentação desse trabalho no evento.

A Comercialização e locação dos imóveis minha casa minha vida na região metropolitana de Natal

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi criado em 2009 junto ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), frente à crise internacional, como meio de estimular a economia brasileira através da indústria da construção civil. O programa facilita a aquisição de moradias para famílias com rendas de zero a dez salários mínimos (SM), sendo dividido em três faixas, a saber: Faixa 1, destinado a famílias com renda familiar de 0 a 3 SM; o Faixa 2 para famílias de 3 a 6 SM; e, por fim, Faixa 3 que contempla famílias de 6 a 10 SM.

As moradias destinadas à Faixa 1 são adquiridas através de sorteios realizados pelas prefeituras, com listas de demandas realizadas previamente. Essas habitações recebem subsídios diretos de até 95% (Cardoso e Aragão, 2013) e o restante é financiado em 120 meses pela Caixa Econômica Federal (CEF), sem juros. Porém no prazo em que essas habitações estão financiadas, não podem ser utilizadas para outro fim a não ser o de moradia da família contemplada. Sobre a locação e venda dos imóveis, o contrato assinado entre o morador e a CEF especifica que não pode ser locado e nem vendido pelo período em que compreende o financiamento a não ser que seja quitado antes do prazo. Contudo, se o imóvel for quitado antes do prazo de 120 meses, o subsídio é perdido. Segundo Cardoso, Jaenisch e Aragão (2017, p.42) esse mecanismo é utilizado para que não haja um “desvio de finalidade” ao se transferir subsídios para classes de maiores rendas.

No Brasil tem se verificado em variadas regiões do território nacional que imóveis destinados a Faixa 1 têm sido comercializados. Na Região Metropolitana de Natal, existem evidências de que essa prática tem ocorrido. Diante disso, esse trabalho visa pesquisar sobre a comercialização dos imóveis Faixa 1 na Região Metropolitana (RM) de Natal.

A Região Metropolitana de Natal possui 14 municípios, dentre os quais nove deles foram contemplados com o PMCMV totalizando 11.276 unidades entregues até o ano de 2016, compreendendo as fases 1 e 2 do programa. Nesse sentido, este trabalho objetiva compreender as práticas de venda e locação nos imóveis faixa 1 na RM de Natal, localizando em quais empreendimentos mais ocorrem a comercialização dos imóveis

Faixa 1 do programa, assim como os motivos impulsionadores dessa prática. A pesquisa busca refletir também sobre a dinâmica imobiliária que permeia esse cenário e a adequação do programa no contexto de déficit habitacional de famílias de baixa renda.

Esse trabalho está dividido em cinco partes além desta introdução. A primeira parte tratará dos aspectos relacionados à casa como necessidade básica do ser humano e de suas características como mercadoria. Mercadoria essa que exclui os mais pobres de seu acesso pelas vias formais e regulares do mercado. A seguir, é apresentado os programas de habitação no Brasil e como a ideologia da casa própria se instalou como principal desejo da população. A terceira parte trata do Programa Minha Casa Minha Vida e das regras que regulam esse programa por meio da Lei 11.977 de 2009. Segue discorrendo sobre o PMCMV na Região Metropolitana de Natal, apresentando os empreendimentos da região, assim como as localidades em que mais foram observadas as práticas de venda e locação dos imóveis. Por fim, seguem as considerações finais.

Mercadoria Casaversus Direito à moradia

A moradia é um dos itens básicos para a sobrevivência humana, não sendo possível viver sem ela (HARVEY, 1980). Assim, a casa é caracterizada como uma necessidade de consumo do Ser humano, onde é possível desfrutar de abrigo, intimidade e ter ali condições básicas para se viver. Harvey (1980) argumenta que a necessidade de habitar abrange a todos sendo assim, impossível viver sem ocupar um espaço ou sem ter uma moradia. No mesmo sentido, Valença (2003) caracteriza que a habitação é uma necessidade básica de todos os indivíduos. Desse modo, independente de ser rico ou pobre, todo indivíduo precisa de uma moradia, pois é nela que se dará o consumo de outras mercadorias, a vivência da vida privada, assim como a convivência com familiares e amigos.

A casa, contudo, é uma mercadoria, e sendo assim, não está acessível a toda a população. Para Valença (2003), a casa é uma “mercadoria peculiar” e possui diversos atributos que a distinguem das demais mercadorias:

Habitação é, antes de mais nada, coisa, objeto, produto, bem durável, *mercadoria*, ou seja, algo que se compra e vende no mercado imobiliário. Porém, a habitação não é uma mercadoria qualquer, como ventilador ou sapatos: a habitação não é como as demais mercadorias. É uma mercadoria com características especiais, peculiares e complexas,

que têm implicações diversas e profundas sobre a forma como ocorrem a sua produção e o seu consumo [...] (VALENÇA, 2003, p.166).

O modo como a habitação é produzida é ressaltado por Valença (2003), quando explica que a produção da casa não é um processo fácil, devido a diversos fatores. Primeiramente ela é uma mercadoria com alto valor agregado, sendo assim, nem todos conseguem obtê-la. Abramo (2007, p.44) destaca que com o alto valor que a casa possui, a sua aquisição implica em “um comprometimento dos rendimentos familiares futuros, pois a aquisição do bem imóvel, em geral, envolve uma decisão de endividamento familiar”. Outro aspecto destacado é o longo tempo de produção, que por consequência torna a casa um produto inelástico no mercado. Por ser um produto com alto valor agregado, a casa possui uma baixa liquidez, e por fim, suas diversas etapas de produção e comercialização envolvem variados profissionais e agentes.

No modo de produção capitalista, à medida em que se aumenta a produtividade do trabalho, as mercadorias se tornam mais baratas e, com isso, acessíveis aos trabalhadores. Porém, com a casa, essa lógica de aumento da produtividade não se estabelece da mesma forma. Maricato (1987) defende que o padrão de consumo dos trabalhadores se eleva com a inclusão deles no grupo de consumidores de diversos bens duráveis. No entanto, enquanto a maioria dos produtos tem a sua produtividade aumentada e se tornam mais baratos, o bem habitação continua sendo um produto caro e se mantém inacessível aos mais pobres. Por ser um importante item da cesta de consumo dos trabalhadores é que tanto a autoconstrução como a aquisição de terrenos em áreas mais afastadas das cidades, muitas vezes de formas irregulares, se dão como único meio de acesso à moradia.

Além do alto valor para se habitar em lugares privilegiados, o rigor das legislações também provoca o afastamento da população mais carente para as periferias. Rolnik (1999) destaca que as legislações são maneiras de criar limites e atuam “como linha demarcatória, estabelecendo fronteiras de poder”, sendo assim “uma teia invisível e silenciosa”, que “se estende sobre o território da cidade”. Maricato (2003) analisa que a segregação e exclusão socioterritorial estão relacionadas com a aplicabilidade da lei. Em muitos casos, a lei é frequentemente utilizada quando é favorável a uma parcela pequena da sociedade, que dispõe de mais recursos econômicos. Assim, a busca por moradias em periferias, seja em favelas e/ou em localidades com construções irregulares e ilegais, não

é uma opção, mas o resultado da exclusão do acesso ao “bem casa”, que atende aos propósitos de um mercado voltado ao capital.

Segundo Maricato (2003, p.154), o mercado habitacional privado legal no Brasil não abrangeu toda a população, ficando restrito a poucos, sendo “a maior parte da produção habitacional no Brasil” feito “à margem da lei, sem financiamento público e sem o concurso de profissionais arquitetos e engenheiros”. Assim, muitos casos de informalidade e irregularidade das moradias das famílias mais pobres são características da exclusão social.

A casa, mesmo sendo uma mercadoria cara e diversas vezes inacessível às famílias mais pobres, é um direito social garantido por lei. No Brasil, a Constituição Federal de 1988 expõe a moradia como uma necessidade vital básica quando trata no 7º Artigo sobre os direitos dos trabalhadores, sejam eles urbanos ou rurais. No inciso IV, declara que o salário mínimo recebido pelo trabalhador deve ser “capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com **moradia**, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social”. Porém é a emenda constitucional nº 26 no ano de 2000 que inclui a moradia como um direito social no artigo 7º da Constituição, quando explicita como os direitos sociais “a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (BRASIL, 1988, grifos do autor).

Diante do exposto, pôde se evidenciar que a casa é uma mercadoria com um alto valor agregado e por isso se torna inacessível às camadas mais pobres da população. No entanto, a moradia adequada é um direito amparado por lei e muito mais do que isso, é um elemento básico de sobrevivência. Assim o processo de autoconstrução e a busca por periferias carentes de infraestrutura é o resultado da exclusão da população que não consegue pelas vias formais acessar ao “bem casa”, assim como as situações irregulares e informais de moradia.

Programas Habitacionais no Brasil: Dos IAPs ao PMCMV e a Ideologia da Casa Própria

Em virtude dos atributos relacionados à moradia (como seu alto preço, modo de produção e por ser uma necessidade de sobrevivência das famílias) a intervenção estatal é necessária para facilitar o acesso da população mais pobre à habitação (VALENÇA, 2003).

Bonduki (2004) destaca que o início da produção estatal de moradia no Brasil se deu através dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) na década de 1930, no governo de Getúlio Vargas. Esses IAPs atendiam as categorias associadas e atuavam tanto por meio de financiamentos como através de construções de casas que eram destinadas para aluguel ou para a venda. Em 1946 é criada a Fundação da Casa Popular (FCP) e no ano de 1964 o Banco Nacional de Habitação (BNH) pelo governo militar.

No que concerne ao modo de acesso à moradia, embora nos IAPs houvesse a modalidade que designava casas à locação, Bonduki (2004, p.106) destaca que já na década de 1940 “os segmentos formadores de opinião” se voltavam para a casa própria como a melhor alternativa para os trabalhadores. Segundo o autor, esse direcionamento se explica através de “objetivos de ordem econômica [...] ou de ordem ideológica, que consideravam a casa própria um instrumento para transformar os trabalhadores em defensores da ordem e do conservadorismo”.

Arantes e Fix (2009, p.5) salientam que no momento de criação do BNH, quando se havia a necessidade do governo militar se legitimar perante a população, a ideologia da casa própria “foi estrategicamente difundida no Brasil”. Os autores reforçam que a ideia da casa própria foi utilizada como um meio para o “apaziguamento das lutas sociais e de conformismo em relação às estruturas do sistema” e reforçam que “a casa talvez seja o marco mais poderoso da chamada integração social”.

Bolaffi (1982) acentua que a ideologia que se estabelece com a propagação da casa própria no período da criação do BNH é a criação de um falso problema com base em uma demanda real, ou seja, havia um grande déficit habitacional, mas a solução apresentada por meio da propriedade privada do imóvel correspondia a outros interesses, além de não ser a única ou a mais efetiva solução. Esse artifício é necessário para que

pareça que a vontade da população é o foco indutor de determinadas políticas públicas. Conforme Bolaffi (1982, p.40):

Em síntese, é este o processo pelo qual a ideologia mascara os problemas do real e os substitui pelos falsos problemas. Isto é, formulam-se problemas que não se pretende, não se espera e nem seria possível resolver, para legitimar o poder e para justificar medidas destinadas a satisfazer outros propósitos.

O Programa Minha Casa Minha Vida, instituído no ano de 2009 vem reforçar a ideia de que é através da propriedade do imóvel que se resolve a questão habitacional no Brasil, pois nas três faixas, o acesso ao imóvel se dá através da propriedade privada da moradia.

A casa própria, portanto, é em todos os estratos de renda, a mercadoria mais desejada da população brasileira, sendo o seu acesso uma forma de ascensão social (ARANTES e FIX, 2009, p.5). Porém, os autores argumentam que para a classe mais pobre, a casa própria vai além dos conceitos ideológicos e de integração social, sendo um meio de sobrevivência, cooperando com as despesas familiares e servindo como uma garantia de teto na ausência de rendimentos suficientes para cobrir despesas relacionadas ao aluguel e ajuda (suporte) nas crises. Segundo Arantes e Fix (2009) “nesse sentido, a casa própria cumpre um papel de amortecedor diante da incompletude dos sistemas de proteção social e da ausência de uma industrialização com pleno emprego e é, por isso, o sonho número um dos brasileiros”.

Em comparação com os programas de provisão habitacional governamentais anteriores, o PMCMV se destaca por ter efetivamente atingido a população mais pobre no Faixa 1, mesmo que em proporção menor em relação ao déficit para essa faixa de renda quando comparada as faixas 2 e 3 do programa (Campos e Mendonça, 2013; Amore, Shimbo e Rufino, 2015; Cardoso, Queiroz e Mello e Jaenisch, 2015). Em trabalhos que avaliam os resultados do PMCMV em variados estados do Brasil, o quesito da casa própria aparece sempre como o fator motivador de satisfação dos moradores, fazendo com que outros aspectos negativos sejam minimizados frente à conquista do imóvel (ROLNIK *et al*, 2015, p.405).

A propriedade do imóvel, no entanto, pode se tornar um embaraço para a população mais pobre, que outrora não tinha responsabilidades com diversos custos que a

propriedade privada ocasiona, principalmente nas construções verticais (taxas dos condomínios). Andrade (2015, p.190) salienta que a propriedade do imóvel não pode ser o único meio de se ter garantido o “direito à moradia”. No mesmo sentido, Amore, Shimbo e Rufino (2015, 419-420) ao concluírem o livro “Minha Casa... E a Cidade” com base em pesquisas realizadas em seis estados brasileiros também ressaltam a importância de que a política habitacional no Brasil seja refletida no sentido de se pensar outras possibilidades além da “transferência de propriedade de novas unidades habitacionais”, defendendo dentre outras alternativas “um programa de locação social para as famílias de menor renda, que não têm condição de arcar com os custos decorrentes da propriedade individual”.

Rolnik *et al* (2015, p.406) destaca que “no caso dos beneficiários da Faixa 1, a utilização dessa forma de titulação pode mesmo tornar mais insegura a situação das famílias” pois “a segurança da posse nesses imóveis está condicionada não só ao pagamento das prestações do imóvel, mas também das taxas condominiais”. A reflexão dos autores em relação ao nível de satisfação dos moradores e o acesso à moradia pelo caminho da propriedade privada levam ainda a uma discussão mais aprofundada sobre os meios garantidores de habitação para a população de baixa renda:

A percepção positiva das famílias em relação à segurança oferecida pelo PMCMV está diretamente relacionada, portanto, ao enfraquecimento de outras formas de promoção da segurança da posse, tais como o direito à usucapião, à concessão especial de uso para fins de moradia etc., tratadas como formas inferiores à propriedade privada individual registrada em cartório. A hegemonia dessa forma de posse é parte importante da construção do papel ideológico da moradia (RONALD, 2008) no imaginário popular através do “sonho da casa própria”. Encobre-se, assim o fato de que a propriedade privada individual não é a única e, em diversas situações, não é a melhor forma de se dar segurança à posse (ROLNIK *et al*, p. 406, 2015).

Marcuse (2008, p.10), ao tratar dos direitos de propriedade e as maneiras que os mais pobres podem ter segurança de posse, defende a ideia que a propriedade privada não é a melhor forma de assegurar a posse aos mais pobres. Assim, Marcuse (2008), quando trata de ocupações irregulares salienta que a solução para elas não é fazer do ocupante da terra o seu proprietário. Uma das alternativas apresentadas pelo autor são os “Sistemas Alternativos de Propriedade”, que ao invés de fornecer o título de propriedade para o indivíduo e sua família, oferece o direito ao uso. Para o autor esse uso inclui:

- direitos a ocupação, sem incômodos, por toda a vida;
- direitos de usos múltiplos;
- direitos de construir, modificar e expandir;
- direitos de excluir outros e barrar intrusos;
- direitos de transferir os direitos acima descritos para membros da família após a morte;
- direitos de recuperar os investimentos em benfeitorias quando o uso for, por necessidade terminado; e
- direitos à igualdade de tratamento na provisão de serviços e acesso a equipamentos necessários ao uso residencial (MARCUSE, 2008, p. 15).

Essa opção de direitos de uso, ao invés de direitos de posse, é, segundo Marcuse (2008), uma boa escolha se promover moradia para a população mais carente. O autor demonstra que é possível haver uma forma de provisão de moradias que atinja os mais pobres, mas não na forma de propriedade privada. A posse da propriedade, em muitos casos, favorece aqueles que já possuem grandes parcelas de terras e imóveis, e não garante a moradia da parcela mais pobre da população.

Harvey (1982), quando analisa o “ambiente construído”, defende que a propriedade privada é vantajosa para a camada da população com maior poder aquisitivo e que fazer de parte da população mais pobre proprietários dos imóveis onde moram é uma forma de se manter a ideia de que a propriedade pública de moradia não é o melhor sistema de provisão de habitação para essa população. Harvey (1982) também defende que a propriedade do imóvel estratifica e individualiza a população, deixando-a mais frágil.

Para Fernandes (2008, p.27), a alternativa de dar as pessoas mais pobres o direito de propriedade não soluciona o problema de moradia. Acrescenta, ainda, que somente através do título de propriedade não é possível dar segurança a essas famílias, e, segundo o autor, “a legalização formal por si só [...] acaba por provocar efeitos inesperados e até mesmo perversos”. Na visão de Fernandes (2008), a opção de dar o título de propriedade para a população mais pobre que se encontra habitando em áreas ilegais beneficiará o que ele chama de “velhos interesses”:

A atribuição de títulos individuais de propriedade pode até dar segurança de posse individual, mas não leva ao objetivo fundamental dos programas de legalização, ou seja, garantir a permanência das pessoas no espaço que elas ocupam, bem como promover a integração sócio espacial daquelas áreas daquelas comunidades no contexto da estrutura urbana e da sociedade urbana. A legalização pode até dar

segurança individual legal a uma pessoa, mas, dados a dinâmica do mercado, o peso da formalização, da taxação, da tributação, etc., em muitos casos as pessoas acabam vendendo as propriedades legalizadas e invadindo outras áreas, em outro lugar, sobretudo áreas públicas (FERNANDES, 2008, p. 27).

Desde o início das políticas habitacionais no Brasil, a casa própria é propagada como a melhor forma de suprir o déficit habitacional do país e é o maior sonho de consumo de grande parte da população. Porém, como foi demonstrada, a propriedade privada do imóvel não é o único meio a garantir a moradia adequada para a população mais pobre, podendo em alguns casos, inclusive, refletir em embaraço para essas famílias.

O Programa Minha Casa Minha Vida e suas regulamentações

O Programa Minha Casa Minha Vida foi criado em 2009, num contexto de fragilidade econômica e consiste em prover habitação, com a construção de novas unidades de moradia para a população, principalmente com renda mais baixa, e envolve diversos agentes, com variadas finalidades.

O programa, segundo Bonduki (2009), se originou diante da crise internacional iniciada no setor imobiliário dos Estados Unidos e refletiu no Brasil com impactos no setor de construção civil. Assim, segundo o autor, o PMCMV foi criado “como uma ação emergencial anticíclica de apoio ao setor privado para evitar o aprofundamento do desemprego, ameaça concreta na virada de 2009” (BONDUKI, 2009, p.11). Contudo, é necessário ressaltar a importância do programa ao atender com subsídios quase integrais a população de baixa renda.

A lei 11.977 dispõe das regulações do programa, assim como apresenta as finalidades do mesmo. O PMCMV inicialmente foi dividido em três faixas, sendo a renda familiar o fator determinante para definir em que categoria a família se enquadra. No mês de março do ano de 2016, a terceira fase do programa foi anunciada e a faixa 1,5 inserida no programa. Ao longo das três fases, além da inclusão de mais uma faixa no programa, houve mudanças no limite de renda familiar de cada uma das faixas, como demonstrado no quadro 1.

Quadro 1 - Faixas do PMCMV e seus limites de renda

	Fases	Faixa 1	Faixa 1,5	Faixa 2	Faixa 3
Urbano	PMCMV I	Até R\$ 1.395,00/m	-----	Até R\$2.790,00/m	Até R\$ 4.650,00/m
Urbano	PMCMV II	Até R\$1.600,00/m	-----	Até R\$ 3.275,00/m	Até R\$ 5.000,00/m
Urbano	PMCMV III	Até R\$ 1.800,00/m	Até R\$ 2.350,00/m	Até R\$ 3.600,00/m	Até R\$ 6.500,00/m
Urbano	PMCMV III/2017	Até R\$ 1.800,00/m	Até R\$ 2.600,00/m	Até R\$ 4.000,00/m	Até R\$ 7.000,00/m
Rural	PMCMV I	Até R\$ 10.000,00/a	-----	Até R\$ 22.000,00/a	Até R\$ 55.800,00/a
Rural	PMCMV II	Até R\$15.000,00/a	-----	Até R\$ 30.000,00/a	Até R\$ 60.000,00/a
Rural	PMCMV III	Até R\$ 15.000,00/a	-----	Até R\$ 30.000,00/a	Até R\$ 60.000,00/a

Fonte: Elaboração própria com dados da Caixa Econômica Federal

Quanto ao modo de aquisição, as quatro faixas possuem maneiras diferentes de acesso ao imóvel. Para as famílias cuja renda se enquadra na categoria do Faixa 1, é necessário o cadastro na prefeitura do município. São os municípios os responsáveis pela seleção das famílias que serão beneficiadas pelo programa nessa faixa de renda. Além do critério renda, a lei favorece a famílias em condição de calamidade pública ou emergência e também a reassentamentos de famílias dentro das obras do Programa de Aceleração do Crescimento. Passada a etapa do cadastro, por meio de sorteio, serão selecionadas as famílias beneficiadas e assim poderão assinar o contrato com a Caixa Econômica Federal.

Nas faixas 1,5, 2 e 3, o acesso ao imóvel se dá por meio da CEF e das próprias construtoras e incorporadoras (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2018; CARDOSO E ARAGÃO, 2013). Para se obter o imóvel não se passa pela fase do sorteio, mas é necessário a avaliação realizada pela CEF, tanto no que diz respeito à renda familiar, quanto aos do imóvel.

Os subsídios aos imóveis do PMCMV também são concedidos de maneira diferente nas três faixas de renda. A Faixa 1 recebe subsídio quase integral e direto nas 120 parcelas do financiamento, parcelas essas sem juros em todo o período (BONDUKI, 2009; CARDOSO e ARAGÃO, 2013; BRASIL, 2009). Segundo Cardoso e Aragão

(2013, p.36), as prestações assumidas pelos beneficiários do Faixa 1 são como um “pagamento simbólico, já que o programa previa para essa faixa um subsídio integral”. As Faixas 1,5 e 2 recebem um subsídio direto na forma de desconto no imóvel e acessa juros mais baixos dos que o praticado no mercado. E, por fim, o Faixa 3 não recebe subsídio direto, porém, assim como o Faixa 2, acessa o financiamento do imóvel através da Caixa Econômica Federal com juros mais baixos. O resumo das formas de aquisição, assim como os respectivos subsídios e juros podem ser visualizados no quadro 2.

Quadro 2 – Diferencial entre as Faixas do Programa²

	Aquisição	Subsídio	Juros	Tempo
Faixa 1	Através de cadastro nas prefeituras municipais e acesso por meio de sorteio	95%	Isento	10 anos
Faixa 1,5	Construtora e CEF	Subsídio de até R\$ 47.500,00	5% ao ano	Até 30 anos
Faixa 2	Construtora e CEF	Subsídio de até R\$ 29.000,00	De 5,5 % a 7%	Até 30 anos
Faixa 3	Construtora e CEF	Não recebe	De 8,16% a 9,16%	Até 30 anos

Fonte: Elaboração própria com dados da Caixa Econômica Federal

A meta do programa na primeira fase era de contratar 1.000.000 de unidades habitacionais, das quais 400.000 habitações seriam destinadas ao Faixa 1, outras 400.000 destinadas ao Faixa 2 e os outros 200.000 ao Faixa 3. Na segunda fase o programa almejava chegar a 2.000.000 unidades de moradias construídas, sendo 1.200.000 reservada ao Faixa 1, 600.000 ao Faixa 2 e, por fim, 200.000 ao Faixa 3. Segundo a avaliação realizada pelo Senado, divulgada em 2017, o PMCMV contratou durante os anos que correspondem as fases 1 e 2 um total de 4.542.599 unidades habitacionais, número que supera as metas traçadas ao início de cada fase. Sobre o Faixa 1, no mesmo

² Os valores de subsídios e as taxas de juros estão de acordo com a fase 3 do Programa em sua última atualização no ano de 2017.

período, foram contratados 1.761.244 unidades (39% do total) e entregues 1.137.547 moradias do ano de 2009 a 2016. A população inserida nessa faixa de renda é a que detém maior déficit habitacional, segundo os dados da Fundação João Pinheiro, sendo essa proporção pouco mais de 90% no ano de 2009 (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2012).

Para receber o programa em seu território, o município necessita assinar junto à Caixa Econômica Federal o “termo de adesão” e a partir desse momento passa a receber propostas de construtoras. As construtoras apresentam propostas que devem seguir o padrão, conforme as regras que regulamentam o programa. Essas propostas são analisadas e aceitas primeiramente pelas prefeituras e, em um segundo momento, passado para análise e aprovação da CEF. A Lei 11.977 em seu artigo 3º e § 1º estabelece que existe prioridade de atendimento aos projetos em que os terrenos tenham sido doados pelos estados ou municípios e que esses estejam inseridos em área urbana consolidada, assim como em municípios que implementem desonerações tributárias a esses empreendimentos e que efetivem o controle de ociosidade de terrenos inseridos em área urbana. Assim, o Programa tem cinco principais agentes que se inter-relacionam durante o processo de construção e entrega dos imóveis (NASCIMENTO et al, 2015), os quais podem ser vistos no quadro 3.

A Lei 11.977 que regulamenta o Programa Minha Casa Minha Vida traz também as regras as quais os beneficiários se submetem num período de tempo. Para a finalidade dessa pesquisa, será tratado apenas das disposições previstas para a Faixa 1 do programa, relacionadas com as diretrizes que norteiam o uso e a comercialização.

A Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida que beneficia a população de baixa renda (0 a 3 salários mínimos) é financiada com recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Esse fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal e tem o objetivo de investir em habitação para a população de baixa renda e em construção de “equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação” nas localidades onde estão inseridos os empreendimentos construídos com esses recursos (BRASIL, 2009, Art. 82-D). Para ter direito a essa categoria de imóvel, além da renda

familiar ser de até R\$ 1.800,00, a família não pode possuir outro imóvel³ ou já ter recebido benefícios habitacionais concedidos pelo FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) ou descontos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Quadro 3 - Principais Agentes do PMCMV e suas funções

Agentes	Funções
Caixa Econômica Federal	Instituição Financeira Responsável.
Ministério das Cidades	Representa a esfera Federal do Programa.
Estados e Municípios	Efetuem os cadastros das famílias que possuem o rendimento dentro dos limites da faixa 1, e tem que gerar incentivos para atrair construtoras para seus territórios, através de doação de terrenos e/ou fornecendo equipamentos de infraestrutura urbana.
Empresas Construtoras e Incorporadoras	Representa a iniciativa privada no Programa.
Beneficiários do Programa	População que utilizará das habitações produzidas.

Fonte: Elaboração própria a partir de dados disponíveis em Nascimento et al. (2015).

O artigo 6-A trata dos subsídios concedidos a famílias do Faixa 1. O subsídio concedido aos beneficiários se dá na forma das prestações ao longo de 10 anos. Ao assinar o contrato com a Caixa Econômica Federal e ter o acesso à “chave” de seu imóvel, não é exigido um valor de entrada, pois o valor restante ao subsídio é dividido nos 120 meses do financiamento e sem taxa de juros. O inciso I do art. 6-A dispõe que é exigido de todo o beneficiário a participação financeira com as prestações mensais.

Ainda no que se refere ao formato do PMCMV para a faixa 1, destaca-se que a locação e comercialização de tais imóveis são proibidos durante todo o período em que compreende o financiamento, isto é, por 10 anos desde a celebração do contrato com a Caixa Econômica Federal (CEF). No artigo 6-A e § 6º, enuncia sobre a proibição dos contratos de compra e venda quando diz que: “As cessões de direitos, promessas de

³ Para as famílias que tiveram que ser removidas em razão de obras do PAC, que ficaram desabrigadas perdendo seu único imóvel ou estão com a moradia em situação de emergência, o teto de renda familiar se equipara ao do Faixa 2 e não se aplica o critério de não possuir outro imóvel.

cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV, quando em desacordo com o inciso III do § 5º, serão consideradas nulas”. Os incisos do § 5º enunciam que:

I – a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses;

II – a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo;

III – não se admite transferência inter vivos de imóveis sem a respectiva quitação. (BRASIL, 2009)

Portanto, segundo a Lei 11977e o contrato assinado pelo beneficiário no ato da contratação, durante os dez anos iniciais o imóvel destinado à Faixa 1 somente poderá ser utilizado para a moradia deste e de sua família. Para Cardoso, Jaenish e Aragão(2017, p.42) esse mecanismo é utilizado para que não haja um “desvio de finalidade” ao se transferir subsídios para classes de maiores rendas.

Comercialização de Imóveis Faixa 1 do PMCMV na Região Metropolitana de Natal

A Região Metropolitana de Natal é composta por 14 municípios e desses, nove receberam a Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida. Nas fases I e II foram contratados 51 empreendimentos que estão distribuídos em 21 localidades e até o ano de 2016 haviam sido entregues 36 empreendimentos em 18 localidades, totalizando 11.276 unidades habitacionais.

Os empreendimentos construídos se constituem tanto de conjuntos de casas como de apartamentos, sendo 17 empreendimentos de casas em lotes, totalizando 4.256 unidades e 19 empreendimentos de apartamentos em blocos, perfazendo 7.620 unidades. A tipologia de apartamentos está presente em empreendimentos de quatro municípios: Macaíba, Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, sendo que, nos municípios de Natal (a capital do estado) e de Parnamirim (segunda maior cidade da RM de Natal), essa é a única tipologia presente. A imagem 1 contém as localizações dos empreendimentos Faixa 1 do PMCMV na Região Metropolitana de Natal e no quadro 4 estão descritos os empreendimentos por município, assim como a quantidade de unidades habitacionais de cada um.

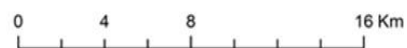
Imagem 1 – Localizações dos Empreendimentos Faixa 1 na RM de Natal



- 01 - Fauna, Flora, Terra e Mar
- 02 - Jardins de Extremoz I, II, III e IV
- 03 - Morar Bem Pajuçara*
- 04 - Dr. Rui Pereira dos Santos**
- 05 - Jomar Alecrim
- 06 - São Pedro
- 07 - Vivendas do Planalto I, II, III e IV
- 08 - Village de Prata I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII**
- 09 - Manoel Dias
- 10 - Campinas

- 11 - Minha Santa
- 12 - Ilhas do Pacífico e Vida Nova
- 13 - Ilhas do Atlântico e Ilhas do Caribe**
- 14 - Nelson Monteiro e Waldemar Rolim
- 15 - Irmã Dulce I, II e III*
- 16 - Terras do Engenho I e II
- 17 - América I e II
- 18 - Monte Pascoal
- 19 - Alto da Floresta e Clóvis Ferreira da Silva
- 20 - Esperança
- 21 - Novo Monte

Nota:
 * Não entregue
 ** Parcialmente entregue



LEGENDA

- LOCALIZAÇÕES PMCMV FAIXA 1
- CENTRO DOS MUNICÍPIOS
- RODOVIAS
- MALHA URBANA
- REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL
- RIOS
- OCEANO ATLÂNTICO

Fonte: Rodrigues, 2018.

Quadro 4 - Municípios e Empreendimentos do PMCMV na RM de Natal

MUNICÍPIO	EMPREENHIMENTO	UNIDADES	TOTAL/MUNICÍPIO
Ceará-Mirim	Residencial Fauna	401	1155
	Residencial Flora	202	
	Residencial Mar	322	
	Residencial Terra	230	
Extremoz	Residencial Jardins de Extremoz I	200	790
	Residencial Jardins de Extremoz II	196	
	Residencial Jardins de Extremoz III	190	
	Residencial Jardins de Extremoz IV	204	
Macaíba	Residencial Campinas	403	1443
	Residencial Francisco Alípio (Manoel Dias)	256	
	Residencial Lúcia Marques (Manoel Dias)	284	
	Residencial Minha Santa	500	
Monte Alegre	Residencial Novo Monte	350	519
	Residencial Esperança	169	
Natal	Residencial Vivendas do Planalto I	224	1096
	Residencial Vivendas do Planalto II	224	
	Residencial Vivendas do Planalto III	224	
	Residencial Vivendas do Planalto IV	224	
	Residencial São Pedro	200	
Nísia Floresta	Residencial Clóvis Ferreira da Silva	199	383
	Residencial Alto da Floresta	184	
Parnamirim	Residencial Nelson Monteiro	352	4224
	Residencial Waldemar Rolim	496	
	Residencial Vida Nova	464	
	Residencial Ilhas do Pacífico	432	
	Residencial América I	496	
	Residencial América II	496	
	Residencial Ilhas do Atlântico	496	
	Residencial Terras do Engenho I	496	
	Residencial Terras do Engenho II	496	
São Gonçalo do Amarante	Residencial Dr. Ruy Pereira I	300	1505
	Residencial Dr. Ruy Pereira IV	300	
	Residencial Dr. Ruy Pereira V	300	
	Residencial Dr. Ruy Pereira VI	300	
	Residencial Jomar Alecrim	305	
São José do Mipibu	Residencial Monte Pascoal	161	161
Total	36	11276	

Fonte: Grupo de Estudos Cidades Contemporâneas – Departamento de Políticas Públicas/UFRN.

Mesmo que as regras expressas na Lei 11.977/09 e no contrato que os beneficiários faixa 1 assinam com a Caixa Econômica Federal declarem que tanto a venda quanto a locação desses imóveis não são permitidas no período dos 120 meses iniciais, práticas de comercialização podem ser observadas em variadas regiões do Brasil, como pode ser observado no quadro 5.

Quadro 5– Notícias de Comercialização e/ou Locação de Imóveis Faixa 1 do PMCMV

Notícia	Cidade/Estado	Veículo de Comunicação	Ano Notícia
Beneficiários fazem venda ilegal de apartamentos do Minha Casa Minha Vida	Canoas/ Rio Grande do Sul	Zero Hora	2015
Moradores apontam aluguel ilegal e inadimplência em residencial do ES	Vila Velha/ Espírito Santo	Globo.com	2016
Caixa Investiga Venda Ilegal de Imóveis do MCMV	Ponta Grossa/ Paraná	Jornal da Manhã	2016
Creci constata venda ilegal de imóveis do 'Minha Casa' em Sertãozinho, SP	Sertãozinho/ São Paulo	Globo.com	2016
Imóveis do 'Minha Casa, Minha Vida' são encontrados à venda na internet	Campinas/São Paulo	Globo.com	2016
Venda de imóveis do Minha Casa Minha Vida em MT é anunciada ilegalmente na internet	Tangará da Serra/ Mato Grosso	Globo.com	2018
Moradores são flagrados alugando apartamentos do 'Minha Casa, Minha Vida' em Piracicaba	Piracicaba/São Paulo	Globo.com	2018
Mais de 400 denúncias de comércio ilegal de imóveis são apuradas em Araguari	Araguari/ Minas Gerais	Globo.com	2018
Imóveis do Minha Casa Minha Vida vendidos até no cartão de crédito	Fortaleza/ Ceará	Diário do Nordeste	2018
Mutuários ofertam irregularmente imóveis do Minha Casa Minha Vida	Porto Alegre/ Rio Grande do Sul	Gauchazh	2018

Fonte: Elaboração própria a partir de notícias retiradas on-line.

Na Região Metropolitana de Natal, práticas de aluguel e venda foram observadas por meio de:

- Pesquisa de Campo: Realizada entre os meses de fevereiro e março de 2018 pelo Grupo de Estudos Cidades Contemporâneas – DPP/UFRN, coordenadas pelos professores Márcio Moraes Valença e Sara Raquel Fernandes Queiroz de Medeiros⁴. A pesquisa foi realizada por meio de questionário nos 36 empreendimentos entregues. Foram aplicados 882

⁴ A pesquisa de campo faz parte de uma pesquisa maior envolvendo os Grupos de Pesquisa Cidades Contemporâneas e Estúdio Conceito do Departamento de Políticas Públicas da UFRN e engloba as pesquisas de dissertação de três alunas do Programa de Pós Graduação em Estudos Urbanos e Regionais (PPEUR/UFRN), sendo uma delas o projeto da autora.

questionários, número esse calculado a uma margem de 3% de erro com 95% de confiança pelo Laboratório de Estatística da UFRN.

- Busca de anúncios de locação e venda de imóveis Faixa 1 do PMCMV na RM de Natal. A busca se deu pelo site de anúncios online da OLX no período de dezembro de 2016 até o mês de agosto de 2018, realizada de forma contínua com acessos semanais. Na busca, após selecionar o estado do Rio Grande do Norte, é inserida a palavra-chave “Minha Casa Minha Vida” e são filtrados os resultados que caracterizam os empreendimentos analisados. Para cada anúncio coletado é criada uma pasta com todas as informações e fotos disponibilizadas pelos anunciantes. A tabulação dos dados é realizada em planilha, onde são organizados contendo nome do conjunto, tipo de operação (se é venda ou aluguel), tipo do imóvel (casa ou apartamento), descrição realizada pelo anunciante, dentre outros.

Os resultados da pesquisa de campo mostram que 82% dos imóveis Faixa 1 do PMCMV na RM de Natal residem os proprietários dos imóveis e que 9% são locatários. Os empreendimentos que mais possuem imóveis alugados estão localizados em Parnamirim (Terras do Engenho II com 25%, Nelson Monteiro com 21% e Waldemar Rolim com 20%) e Macaíba (Manoel Dias com 21%). Dos moradores que declararam ter a propriedade do imóvel 90% assinaram contratos com a Caixa Econômica Federal, 5% afirmaram ter assinado contratos com terceiros e outros 5% não sabia ou não quiseram responder a esse questionamento. Os residenciais que contém maiores números de contratos assinados com terceiros são Nelson Monteiro e Waldemar Rolim em Parnamirim e os residenciais Flora, Fauna, Mar e Terra em Ceará-Mirim.

Quando perguntados se sabiam de casas ou apartamentos para venda ou locação no residencial 60% dos entrevistados afirmaram que tinham conhecimento de imóveis para comercialização em seus residenciais. Em todos os empreendimentos do município de Macaíba o percentual de respostas positivas a esse questionamento foi acima dos 70% (Campinas com 71%, Manoel Dias com 77% e Minha Santa com 82%). No município de Parnamirim, dos nove empreendimentos, quatro também obtiveram percentual acima da média, que são os residenciais Ilhas do Pacífico (81%), Nelson Monteiro (78%), Waldemar Rolim (77) e Terras do Engenho I (71%). Além das respostas dos

entrevistados, na pesquisa de campo pôde ser verificadas placas de venda ou locação em imóveis nos empreendimentos (ver Imagem 2).

Imagem 2 – Anúncio de venda em empreendimento PMCMV na RM de Natal



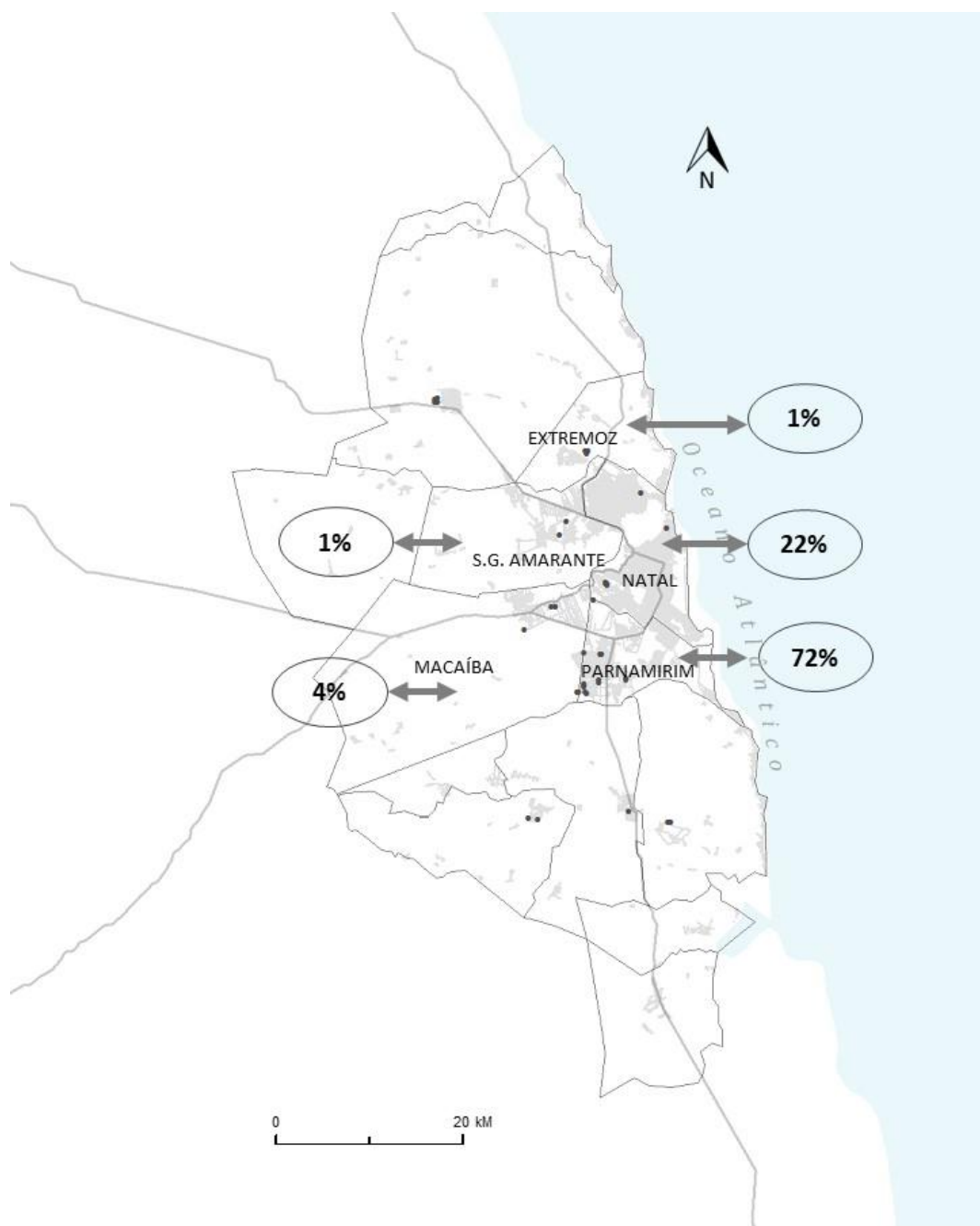
Fonte: Grupo de Pesquisa Cidades Contemporâneas, 2018.

Nos 21 meses de pesquisa no site de anúncios online da OLX foram coletados 151 anúncios. Desses, 83% estão colocados para a venda e 17% para locação. Quanto à tipologia, apenas dois anúncios são referentes às casas, totalizando 149 apartamentos.

Foram verificados anúncios de empreendimentos em cinco municípios dos nove que receberam o PMCMV, são eles: Extremoz, Macaíba, Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante. No entanto, dois municípios lideram esse total, sendo Parnamirim, com 70% do total coletado, e Natal, com 24%. Esse dado pode ser visualizado na Imagem 3.

Em Natal, todos os anúncios coletados são do Residencial Vivendas do Planalto, sendo que 89% são anunciados para a venda e 11% são para aluguel. Os valores divulgados para a locação variam entre R\$ 150,00 a R\$ 280,00, enquanto os valores estabelecidos para a venda estão entre R\$ 6.000,00 a R\$ 50.000,00.

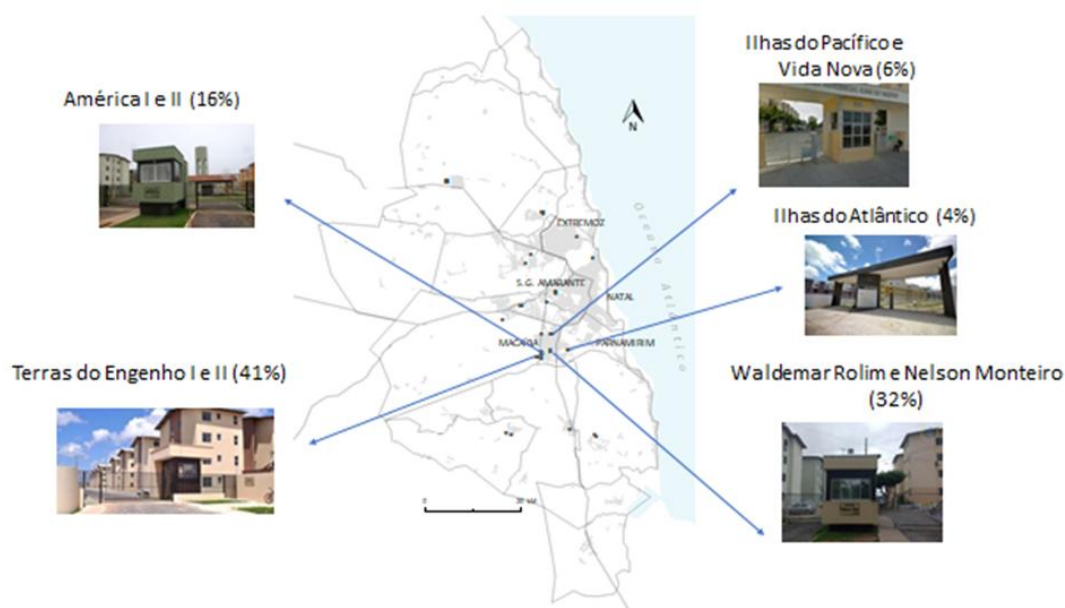
Imagem 3 – Distribuição de anúncios coletados por município



Fonte: Grupo de Estudos Cidades Contemporâneas, 2018.

Em Parnamirim, todos os residenciais possuem publicações de venda ou locação no site de anúncios online e a maioria dos anúncios são para a venda (80%). O valor mínimo de aluguel é de R\$ 200,00 e o máximo de R\$ 400,00, enquanto os valores para a venda variam entre R\$ 13.000,00 a R\$ 80.000,00.

Imagem 4 – Localização e proporção de anúncios por empreendimentos em Parnamirim



Fonte: Grupo de Estudos Cidades Contemporâneas, 2018.

Os empreendimentos que mais possuem imóveis anunciados são os residenciais Terras do Engenho I e II com 41% de todos os anúncios referentes a Parnamirim e os residenciais Nelson Monteiro e Waldemar Rolim com 32%⁵.

Os resultados da pesquisa de campo e da pesquisa realizada no site de anúncios demonstram que os empreendimentos que contém maior incidência de comercialização dos imóveis são os residenciais Nelson Monteiro e Waldemar Rolim, e os residenciais Terras do Engenho I e II, todos em Parnamirim. Os residenciais Nelson Monteiro e Waldemar Rolim foram os primeiros a serem entregues em Parnamirim no ano de 2011. Estão localizados a 2,5 Km do centro de Parnamirim e inseridos na malha urbana, possuindo ao seu redor serviços de saúde, educação e transporte, assim como comércios variados. Além de estar inseridos em local com acesso a infraestrutura e serviços, a área passa por um processo de valorização imobiliária.

⁵ Foi necessário agrupar os residenciais que se localizavam um ao lado do outro, pois em muitos anúncios em que os empreendimentos tem o mesmo nome, o anunciante não informava se era o I ou o II, assim ficaram divididos em cinco, são eles: “Waldemar Rolim e Nelson Monteiro”, “ Ilhas do Pacífico e Vida Nova”, “América I e América II”, Terras do Engenho I e Terras do Engenho II”, e “Ilhas do Atlântico”.

Os residenciais Terras do Engenho I e II foram entregues no ano de 2013 e estão situados aproximadamente a 7 Km do centro de Parnamirim. Porém esses empreendimentos estão desconectados da malha urbana do município estando longe de serviços e comércios.

A localização dos imóveis foi avaliada na pesquisa de campo realizada. Quando questionados sobre a localização do imóvel anterior e a do imóvel atual, 48% dos moradores disseram ter havido uma melhora e o mesmo número declarou ter piorado em relação à moradia anterior. Nos residenciais Nelson Monteiro e Waldemar Rolim a população que avalia a localização atual melhor que a da moradia anterior é bem maior, 71% e 74% respectivamente. No entanto, nos residenciais Terras do Engenho I as pessoas que disseram ter havido uma melhora na localização perfazem 36% e no Terras do Engenho II, 30%.

O conjunto Vivendas do Planalto entregue no ano de 2014 em Natal possui expressivo número de anúncios de venda e locação coletados, porém, na pesquisa de campo maior parte da população declarou não saber de apartamentos para vender ou alugar no residencial. Nesse residencial os moradores optam por não divulgarem seus imóveis para venda e locação entre a vizinhança e os colocam por meio de anúncios online, o que possibilita a manutenção do anonimato.

Considerações Finais

Esse trabalho verificou as práticas de comercialização de imóveis Faixa 1 na Região Metropolitana de Natal evidenciando que a concentração de imóveis à venda ou para locação estão localizados na capital Natal e nos municípios de Parnamirim e Macaíba, os quais possuem forte integração.

Pôde se verificar que os anúncios de venda são em sua grande maioria de imóveis com a tipologia de apartamentos (98,5%) o que pode sugerir a inadequação das famílias a esse tipo de habitação. A localização dos empreendimentos que mais possuem anúncios de venda também chamou atenção por haver dois distintos aspectos: estão inseridos em localizações com acessos a infraestrutura urbana e serviços e sofrem pressão do mercado imobiliário da região que se valoriza, como é o caso dos residenciais Waldemar Rolim e Nelson Monteiro em Parnamirim, ou estão em localizações afastadas

e desconectadas da malha urbana, o que pode gerar processos de abandono devido à dificuldade de atendimento as necessidades do cotidiano e locomoção a exemplo dos residenciais Terras do Engenho I e II.

O Programa Minha Casa Minha Vida é importante na medida em que atinge efetivamente famílias inseridas em situação de vulnerabilidade habitacional, que sem o subsídio do Estado não poderiam ter acesso a uma moradia adequada. Porém, é necessário se pensar em outras possibilidades de promover habitação social além da propriedade privada do imóvel, assim como sugerido por Valença (2014). Como já discutido anteriormente através dos conceitos de Marcuse (2008), o “direito de uso” dos imóveis pode garantir a uma população mais carente de recursos o direito de se habitar sem que esse direito se transforme em bem no mercado.

É também importante refletir a respeito do tempo em que se fixa as famílias em uma só localidade, dado os diversos fatores que podem se suceder num longo tempo. Um dos exemplos a ser considerado é a rotatividade em trabalhos com baixa remuneração, que segundo Pochmann (2009), no Brasil é alta. Mudanças de empregos dos chefes de famílias muitas vezes implicam em mudança de toda a família de uma localidade para outra.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v.9, n.2, p.25, 2007.

ANDRADE, Luciana da Silva. É Possível Transformar em Cidade a Anticidade? Crítica ao urbanismo de empreendimentos do PMCMV. **Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. **Correio da Cidadania**, v. 543, 2009.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, p. 37-70, 1982.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 4ª edição, São Paulo, Estação Liberdade, 2004.

BONDUKI, Nabil. Do projeto moradia ao programa minha casa minha vida. **Teoria e debate**, v. 82, n. May/June, p. 8-14, 2009.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Brasília: Senado Federal, Centro Geográfico**, 1988. Disponível em: http://www.ipism.mg.gov.br/arquivos/legislacao/constituicoes/constituicao_federativa.pdf Acesso em agosto de 2018.

BRASIL. Lei nº 11977, de 7 de julho de 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em maio de 2018

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária**, 2015. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/paginas/default.aspx>. Acesso em março de 2018.

CAMPOS, Paola Rogedo; MENDONÇA, Jupira Gomes de. Estrutura socioespacial e produção habitacional na Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas tendências. **O Programa minha casa minha vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 67-91, 2013.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra capital, p. 17-65, 2013.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas. Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise. **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**, v. 1, p. 15-48, 2017.

FERNANDES, Edésio. Cidade legal x ilegal. **Cidade (i) legal**. Rio de Janeiro: Mauad X, p. 21-42, 2008.

Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações **Déficit habitacional no Brasil 2009**. Centro de Estatística e Informações – Belo Horizonte, 2012. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/185-deficit-habitacional-2009/file>. Acesso em agosto de 2018.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. Hucitec, 1980.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e debates**, v. 6, p. 7-14, 1982.

MARCUSE, Peter. O caso contra os direitos de propriedade. **Cidade (i) legal**. Rio de Janeiro: Mauad, 2008.

MARICATO, Ermínia. Política habitacional no regime militar. Do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis: VOZES, 1987.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole, legislação e desigualdade**. Estudos avançados, v. 17, n. 48, p. 151-166, 2003.

NASCIMENTO, Denise Morado et al. Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte. **Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 195-228, 2015.

POCHMANN, M. (2009). **O trabalho na crise econômica no Brasil: primeiros sinais**. Estudos Avançados, 23, 41-52.

RODRIGUES, Diana Araujo. **Casa nova, vida nova? Mobilidade urbana nos empreendimentos minha casa minha vida (faixa 1) na região metropolitana de natal**. Dissertação de Mestrado. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2018.

ROLNIK, R. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). In: Maria Adélia A Souza; Sonia C. Lins; Maria do Pilar C. Santos; Murilo da Costa Santos. (Org.). **Metrópole e Globalização-Conhecendo a cidade de São Paulo**. São Paulo: Editora CEDESP, 1999.

ROLNIK, Raquel et al. Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo. **Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 391-416, 2015.

VALENÇA, Márcio Moraes. Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos Metrópole**, n. 09, p. 165-171, 2003.

VALENÇA, Márcio Moraes. Alternativa de provisão habitacional no Brasil e no Mundo. **Mercator-Revista de Geografia da UFC**, v. 13, n. 3, 2014.