PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E SUAS ALTERAÇÕES

Vitória Andreza Rodrigues de Souza[1], Thaynã Goulart Cardoso[2], Miguel Germano Izabel[3], Gabriela Morais Pereira[4], Paula Batistello[5]

INTRODUÇÃO

Instituído pela Lei nº 11.977/2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) consolidou uma política habitacional baseada na articulação entre subsídios, financiamento e diferentes agentes públicos e privados. Ao longo de sua trajetória, passou por alterações nas faixas de renda, modalidades de atendimento, fontes de recursos e critérios para a produção habitacional. Em 2021, foi substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) e, em 2023, retomado por meio da Lei nº 14.620, com ampliação de seus objetivos e formas de atendimento (Brasil, 2009; Brasil, 2021; Brasil, 2023a). Diante desse percurso, o trabalho objetiva analisar comparativamente as principais modificações e permanências da política, considerando as formas de acesso à moradia e a evolução das exigências urbanísticas e habitacionais.

DESENVOLVIMENTO

A análise foi desenvolvida por meio de pesquisa documental, com abordagem qualitativa e comparativa. Foram examinadas as principais leis e regulamentações do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) e da retomada do MCMV, considerando duas categorias.

Instituído em 2009, o MCMV atendia famílias com renda de até dez salários mínimos, mediante condições diferenciadas de subsídio e financiamento, articulando recursos como o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), (Brasil, 2009). Em 2011, a Lei nº 12.424/2011 ampliou o escopo da política ao incorporar a requalificação de imóveis de maneira expressa; a reforma de habitações rurais; admitir família unipessoal como grupo familiar; criar prioridades sociais para famílias em áreas de risco, insalubres ou desabrigadas, bem como para aquelas chefiadas por mulheres e ou que incluam com pessoas com deficiência (Brasil, 2011). A alteração também delimita exigências de infraestrutura e inserção urbana; possibilita custeio de assistência técnica; autoriza equipamentos de energia solar e redução do consumo de água; e institui o cadastro nacional de beneficiários (Brasil, 2011).

Em 2021, o PCVA reorganizou a política de forma mais abrangente, e com isso menos delimitada, articulando produção e aquisição de imóveis; modificando a forma de financiamento habitacional com comodato, cessão, locação, doação e regularização fundiária; melhoria habitacional; urbanização de assentamentos precários; e requalificação de imóveis urbanos (Brasil, 2021a). A lei modifica os critérios de renda para receber subsídios, considerando 3,63 salários mínimos mensais em áreas urbanas (Brasil, 2021a). Já no decreto 10600/2021, que regulamenta a Lei 14118/2021, a renda máxima passa para R$ 2.000,00 mensais para áreas urbanas, reduzindo o escopo para famílias que ganham menos de dois salários mínimos (considerando o salário mínimo vigente em 2021, R$ 1.100,00) (Brasil, 2021b).

[1] Bolsista Voluntária de Iniciação Científica – PIPES Udesc. Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo.
[2] Bolsista de Iniciação Científica – PIPES Udesc. Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo.
[3] Bolsista de Iniciação Científica – PIPES Udesc. Acadêmico de Arquitetura e Urbanismo.
[4] Professora Orientadora. Dra. em Arquitetura e Urbanismo, docente do curso de Arquitetura e Urbanismo.
[5] Professora Orientadora. Dra. em Arquitetura e Urbanismo, docente do curso de Arquitetura e Urbanismo.

A retomada do MCMV, em 2023, preservou parte desses instrumentos e ampliou seus objetivos relacionados ao direito à cidade e à moradia; à sustentabilidade ambiental, climática e energética; à acessibilidade; à redução de vulnerabilidades; à gestão de trabalho e renda; à melhoria da qualidade de vida; e à segurança socioambiental (Brasil, 2023a). A legislação também ampliou e detalhou critérios de prioridades, contemplando, entre outros, famílias chefiadas por mulheres; que inlcuam pessoas com deficiência, idosas, crianças ou adolescentes; pessoas com câncer ou doenças raras, mulheres vítimas de violência; pessoas em situação de vulnerabilidade, risco social ou em situação de rua; famílias atingidas por desastres naturais ou deslocamento involuntário; em áreas de risco; e integrantes de povos tradicionais ou quilombolas (Brasil, 2023a)

A configuração atual evidencia também a diversificação das formas de acesso. Em 2026, a Faixa 1 urbana abrange famílias com renda mensal de até R$ 3.200,00; a Faixa 2, de R$ 3.200,01 a R$ 5.000,00; e a Faixa 3, de R$ 5.000,01 a R$ 9.600,00, além do MCMV Classe Média, destinado a famílias com renda de até R$ 13.000,00. As principais formas de atendimento, fontes de recursos e agentes envolvidos no programa são sintetizados no Quadro 1 (Brasil, 2026).

Além das mudanças no atendimento, a comparação entre a Portaria nº 532/2022, do PCVA, e a Portaria nº 725/2023, do MCMV, demonstra continuidade acompanhada de maior detalhamento das exigências técnicas. Critérios de localização, infraestrutura, transporte e proximidade de equipamentos e serviços já estavam presentes em 2022, mas foram reorganizados e aprofundados em 2023. Destacam-se a qualificação mais objetiva dos terrenos, maior controle do porte e do desenho urbano, ampliação das exigências para espaços livres e áreas verdes, aumento das dimensões mínimas das unidades e fortalecimento dos critérios de acessibilidade e sustentabilidade (Brasil, 2022; Brasil, 2023b).

RESULTADOS

A análise evidencia uma trajetória marcada mais pela continuidade e pelo aperfeiçoamento do que por rupturas estruturais. Os mecanismos de subsídio e financiamento foram preservados, enquanto se diversificaram as formas de acesso e os agentes envolvidos. No campo urbanístico e habitacional, ocorreu o aprofundamento de critérios preexistentes, com maior atenção à inserção urbana, à acessibilidade, à sustentabilidade e à qualidade dos empreendimentos. Assim, as mudanças identificadas indicam uma ampliação gradual do alcance e das exigências da política habitacional. Entretanto, estudos apontam que a escolha dos terrenos pelas construtoras manteve a localização vinculada ao custo fundiário, tornando os terrenos periféricos uma condição de viabilidade econômica (Prudente; Leiro, 2017; Rolnik et al., 2015b; Meireles; Castro, 2017; Alvarenga; Reschilian, 2018; Pacheco; Cunha, 2025). Cunha (2022) relaciona esse processo aos modelos de negócio do programa, nos quais a margem de lucro depende da redução do custo da terra. Ainda não existem estudos suficientes para avaliar se essa lógica permaneceu nos empreendimentos produzidos durante o PCVA.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que as sucessivas formulações da política habitacional federal foram marcadas pela continuidade e pelo aperfeiçoamento dos instrumentos existentes. Embora tenham ocorrido alterações nas faixas de renda, nas formas de atendimento e nos objetivos, permaneceram os principais mecanismos de subsídio e financiamento. As regulamentações também passaram a tratar de forma mais estruturada a inserção urbana, a acessibilidade, a sustentabilidade e a qualidade dos empreendimentos. Apesar desses avanços, ainda são necessários mecanismos que facilitem o acesso à moradia em sentido amplo, para além da aquisição da casa própria.

Palavras-chave: habitação de interesse social; política habitacional; Minha Casa, Minha Vida; inserção urbana; regulamentação habitacional.

ANEXOS

Quadro 1 – *Formas de atendimento e fontes de recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida*

Modalidade	Público atendido	Fonte de recursos	Como ocorre o acesso	Característica principal
MCMV-FAR	Famílias da **Faixa 1**	Fundo de Arrendamento Residencial (**FAR**)	As propostas podem ser apresentadas por entes públicos ou empresas da construção civil; as famílias beneficiárias são indicadas pelo poder público local	**Provisão subsidiada** de unidades habitacionais, destinada prioritariamente às famílias de menor renda
MCMV-Entidades	Famílias da **Faixa 1**, organizadas coletivamente	Fundo de Desenvolvimento Social (**FDS**)	O atendimento ocorre por meio de entidades privadas sem fins lucrativos, como associações e cooperativas habitacionais	Possibilita produção habitacional por **autogestão ou cogestão**, com participação das entidades e beneficiários
MCMV-FGTS /Financiamento	Principalmente famílias das **Faixas 1, 2 e 3**, conforme condições do programa	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (**FGTS**)	A própria família solicita o financiamento junto à instituição financeira e passa por análise de crédito	Aquisição ou financiamento da moradia, com condições e subsídios diferenciados conforme a renda
MCMV Cidades	Famílias enquadradas nas faixas atendidas pela linha financiada	**FGTS + aportes públicos**	O financiamento da família é complementado por recursos da União, estados, Distrito Federal ou municípios	Reduz o valor a ser financiado pela família por meio de contrapartidas públicas
MCMV Classe Média	Famílias com renda mensal de até **R$ 13.000,00**	Principalmente recursos vinculados à linha de financiamento habitacional	Contratação diretamente pela família, mediante análise de crédito	Amplia o acesso ao financiamento para rendas superiores às três faixas tradicionais

Fonte: Elaborado pelos autores com base em Brasil (2023a; 2026).

REFERÊNCIAS

ALVARENGA, D. N.; RESCHILIAN, P. R. 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**, Curitiba, v. 10, n. 3, p. 473-484, 2018.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 8 jul. 2009.

BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 17 jun. 2011.

BRASIL. Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Regulamenta a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 13 jan. 2021a.

BRASIL. Decreto nº 10.600 de 14 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 15 jan. 2021b.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. Portaria nº 532, de 23 de fevereiro de 2022. Estabelece, no âmbito da aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do FAR, requisitos técnicos, urbanísticos e socioterritoriais, seguros obrigatórios e chamamento de propostas de protótipos de habitação de interesse social. Brasília, DF, 2022.

BRASIL. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e altera outras normas. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 14 jul. 2023a.

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de provisão subsidiada com recursos do FAR e do FDS. Brasília, DF, 2023b.

BRASIL. Ministério das Cidades. Sobre o Minha Casa, Minha Vida. Brasília, DF: Ministério das Cidades, 2026. Acesso em: 14 ago. 2026.

MEIRELES, E.; CASTRO, C. M. P. de. Provisão do Programa Minha Casa, Minha Vida em São José do Rio Preto, SP: inserção urbana e adequação socioeconômica e ambiental: um estudo de caso do conjunto habitacional Nova Esperança. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 17, n. 3, p. 219-233, jul./set. 2017.

PACHECO, J. T. R.; CUNHA, L. A. G. Periferia da periferia: inserção urbana e segregação socioespacial dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Ponta Grossa, Paraná. **Revista DELOS**, Curitiba, v. 18, n. 70, p. 1-25, 2025. DOI: https://doi.org/10.55905/rdelosv18.n70-016.

PRUDENTE, A. A.; LEIRO, M. S. Inserção urbana no PMCMV: avaliação do Conjunto Coração de Maria, Salvador/BA. **Hábitat y Sociedad**, Sevilha, n. 10, p. 269-288, 2017.

ROLNIK, R.; PEREIRA, A. L. S.; MOREIRA, F. A.; ROYER, L. O.; IACOVINI, R. F. G.; NISIDA, V. C. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 17, n. 33, p. 127-154, 2015b.