

RESUMO EXPANDIDO 18

POLÍTICAS PÚBLICAS E DIREITO À MORADIA: CAMINHOS PARA A JUSTIÇA HABITACIONAL NA PÓS-MODERNIDADE

Aline Stephany Soares Lopes

Professora e Mentora da Insigne Acadêmica. Graduada em Direito pelo Centro de Ensino Superior dos Campos Gerais - CESCAGE. Pós-Graduada em Direito e Negócios Imobiliários pela Fundação Escola Superior do Ministério Público – FMP/RS.

📧 Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5400316201131384>.

✉ E-mail: alinstephany.torre@gmail.com.

1 INTRODUÇÃO

O direito à moradia figura como um dos pilares essenciais para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária. Este estudo aborda as políticas públicas de habitação no Brasil, com foco nas iniciativas pós-Constituição de 1988 e nas suas implicações para a promoção da justiça habitacional. Considerando o cenário da pós-modernidade, o trabalho examina programas específicos, como o Minha Casa, Minha Vida, e investiga os impactos de fenômenos como a gentrificação e a especulação imobiliária sobre o direito à moradia digna.

Embora tenham sido alcançados avanços importantes no campo das políticas habitacionais, o Brasil ainda enfrenta um déficit habitacional expressivo e a persistência de desafios estruturais, como o deslocamento das populações vulneráveis e o aumento da desigualdade urbana. A questão central desta pesquisa é: de que maneira as políticas públicas de habitação no Brasil, após 1988, podem ser aprimoradas para efetivar o direito à moradia e garantir a justiça habitacional em um cenário de crescente urbanização e desigualdade social? A relevância do estudo reside

na necessidade urgente de políticas públicas que traduzam as realidades sociais e ofereçam moradia digna a todos os brasileiros, independentemente de classe social.

O objetivo principal desta pesquisa é examinar as políticas habitacionais do Brasil no período pós-1988, analisando seu papel na promoção da justiça habitacional. Especificamente, busca-se avaliar o impacto de programas habitacionais como o Minha Casa, Minha Vida, investigar os efeitos da gentrificação e especulação imobiliária, e propor abordagens inclusivas e sustentáveis para a formulação de políticas habitacionais.

A metodologia combina revisão bibliográfica e análise de estudos de caso com dados empíricos sobre a implementação das políticas de habitação no Brasil. A pesquisa utiliza dados secundários de fontes governamentais, estudos acadêmicos e relatórios de ONGs. A estrutura do estudo abrange: a construção sócio-histórica do direito à moradia no Brasil; os impactos da Constituição de 1988; os desafios históricos e atuais no acesso à moradia; a análise de programas habitacionais e limitações; os impactos de mercado, como a especulação imobiliária; a relevância dos movimentos sociais na luta pelo direito à moradia; e propostas para políticas mais inclusivas.

Espera-se que o estudo contribua para uma compreensão aprofundada das políticas habitacionais brasileiras e ofereça subsídios para uma formulação mais eficaz e inclusiva, capaz de mitigar os efeitos adversos da gentrificação e da especulação, promovendo uma moradia digna e acessível a todos.

2 OBJETIVOS

O objetivo principal deste estudo é analisar o impacto das políticas públicas brasileiras no direito à moradia digna e na promoção da justiça habitacional, especialmente no contexto urbano. Esse objetivo reflete a necessidade de investigar como essas políticas podem contribuir para a inclusão social e a sustentabilidade urbana.

Os objetivos específicos incluem: a) examinar a construção histórica e social do direito à moradia no Brasil e os avanços institucionais pós-Constituição de 1988; b) analisar os impactos dos programas habitacionais, com destaque para o Minha Casa, Minha Vida; e c) investigar os efeitos da gentrificação e da especulação imobiliária sobre o direito à moradia e a permanência das comunidades vulneráveis.

Esses objetivos são fundamentais para entender as dinâmicas de exclusão habitacional e as oportunidades de aprimoramento das políticas públicas para a efetivação do direito à moradia.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este estudo segue uma abordagem aplicada, explorando como as políticas públicas influenciam o acesso à moradia digna e o direito à cidade. Metodologicamente, foca-se na organização e interpretação de dados e teorias, oferecendo uma análise crítica sobre os avanços e desafios das políticas habitacionais.

A pesquisa utiliza métodos qualitativos e quantitativos, proporcionando uma visão abrangente dos aspectos sociais e econômicos da moradia. A análise documental inclui revisões de literatura, legislação habitacional e estudos de caso em diversas cidades brasileiras. Também se recorre à coleta de dados secundários sobre impactos populacionais, de

mercado imobiliário e especulação. Uma abordagem histórica também é usada para contextualizar os avanços e limitações das políticas habitacionais, observando as influências contemporâneas da urbanização acelerada e dos movimentos sociais.

4 DISCUSSÃO E RESULTADOS

A análise das políticas públicas habitacionais no Brasil pós-1988 evidencia avanços importantes na promoção do direito à moradia, mas também mostra desafios persistentes. Desde a promulgação da Constituição de 1988, o direito à moradia passou a ser formalmente reconhecido como um direito social fundamental (Rolnik, 2004). Programas como o "Minha Casa, Minha Vida" foram criados para diminuir o déficit habitacional, ampliando o acesso à moradia para milhões de brasileiros de baixa renda (Maricato, 2011). O programa teve um impacto positivo ao criar novas unidades habitacionais, mas enfrentou desafios de execução, como a localização periférica dos empreendimentos, que muitas vezes carecem de infraestrutura e acesso a serviços essenciais (Lefebvre, 1991).

O fenômeno da gentrificação representa um dos principais desafios ao direito à moradia nas áreas urbanas mais valorizadas. Esse processo ocorre em regiões centrais e historicamente populares de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, onde, após revitalizações, o aumento nos preços dos imóveis força a saída dos moradores originais de baixa renda (Smith, 1996; Harvey, 2008). Segundo Butler (2007), a gentrificação fragmenta as cidades, aumentando a segregação urbana ao empurrar populações vulneráveis para áreas periféricas desprovidas de infraestrutura, o que limita as oportunidades econômicas e sociais.

A especulação imobiliária também afeta profundamente o direito à moradia no Brasil. Este fenômeno, impulsionado por investidores que

compram imóveis com o objetivo de lucrar com sua valorização futura, leva ao aumento dos preços e reduz a acessibilidade para as famílias de baixa e média renda (Fernandes, 2007). Rolnik (2019) destaca que a especulação imobiliária perpetua desigualdades econômicas e sociais, especialmente quando aliada à ausência de uma regulamentação eficaz que garanta a função social da propriedade, conforme previsto no Estatuto da Cidade (Brasil, 2001).

O Estatuto da Cidade visa assegurar a função social da propriedade e regular o desenvolvimento urbano, promovendo a regularização fundiária e a integração das áreas ocupadas por populações vulneráveis. No entanto, a aplicação desse estatuto enfrenta dificuldades, como a resistência de interesses econômicos e a falta de fiscalização efetiva (Harvey, 2012). Segundo Harvey (2008), a legislação urbana, quando eficaz, é uma ferramenta crucial para combater a exclusão habitacional, mas exige uma implementação rigorosa para garantir um desenvolvimento urbano justo e inclusivo.

Os movimentos sociais têm desempenhado um papel fundamental na defesa do direito à moradia. Grupos como o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) e o Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN) têm pressionado o governo e promovido a conscientização da população sobre a importância da moradia digna (Gohn, 2011). Esses movimentos são essenciais para promover políticas habitacionais mais inclusivas e têm sido responsáveis por avanços importantes ao longo dos anos, como destaca Holston (2008), ao enfatizar a importância da mobilização social na conquista de direitos urbanos.

Em vista desses desafios, torna-se evidente a necessidade de políticas habitacionais mais alinhadas ao conceito de justiça habitacional e direito à cidade. Maricato (2011) propõe que políticas habitacionais que contemplem o controle de aluguéis, a habitação social em áreas centrais e

a fiscalização da especulação poderiam mitigar os efeitos da gentrificação e da especulação imobiliária. Lefebvre (1991) enfatiza que o direito à cidade deve ser entendido como um direito de todos à vida urbana, e as políticas devem se concentrar não apenas na quantidade de moradias, mas também em sua localização e qualidade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo evidencia que, embora as políticas públicas habitacionais no Brasil pós-1988 tenham trazido avanços significativos, como o reconhecimento do direito à moradia na Constituição de 1988 e a criação de programas como o *Minha Casa, Minha Vida*, ainda existem desafios complexos a serem superados. As políticas habitacionais precisam se adaptar continuamente para enfrentar os impactos da gentrificação, da especulação imobiliária e da urbanização acelerada, que ameaçam o direito à moradia e reforçam a exclusão social.

A pesquisa mostra que o *Minha Casa, Minha Vida* teve um impacto positivo na redução do déficit habitacional, oferecendo oportunidades de moradia para milhões de brasileiros de baixa renda. No entanto, as limitações do programa, como a localização periférica dos empreendimentos e a falta de acesso a serviços básicos, reforçam a segregação urbana e dificultam a integração social dos beneficiários. Esse cenário aponta para a necessidade de políticas que priorizem não apenas o número de moradias, mas também sua localização e qualidade, garantindo condições dignas e infraestrutura adequada para as populações vulneráveis.

A gentrificação e a especulação imobiliária emergem como grandes obstáculos ao direito à cidade. A gentrificação tem resultado no deslocamento de moradores de baixa renda das áreas centrais para

periferias distantes, onde o acesso aos serviços urbanos é limitado. Esse fenômeno fragmenta a cidade e restringe o acesso das populações vulneráveis às oportunidades econômicas e sociais dos centros urbanos. Por outro lado, a especulação imobiliária, ao inflacionar os preços dos imóveis, torna a moradia inacessível para muitas famílias, priorizando os interesses de mercado em detrimento da função social da propriedade.

A mobilização dos movimentos sociais na luta pelo direito à moradia também se mostra crucial. Movimentos como o MTST e o MNLN têm desempenhado um papel essencial ao pressionar o poder público e ao conscientizar a sociedade sobre a importância de uma política habitacional justa e inclusiva. Esses grupos ajudam a manter o direito à moradia como uma prioridade na agenda política, promovendo uma visão de justiça habitacional que busca a inclusão e a permanência das populações de baixa renda nas áreas urbanas.

Diante dos desafios apresentados, este estudo conclui que é urgente adotar políticas habitacionais integradas e adaptativas. Recomenda-se, por exemplo, a criação de medidas para o controle de aluguéis e o incentivo ao uso produtivo de imóveis ociosos, além da promoção de habitação social em áreas centrais. O desenvolvimento urbano deve ser orientado não apenas pelo mercado, mas também pelos princípios de equidade e inclusão social.

Assim, o estudo reafirma que, apesar dos avanços obtidos nas últimas décadas, a luta por uma moradia digna para todos ainda demanda esforços contínuos e políticas públicas que se adaptem à realidade de uma sociedade urbana cada vez mais desigual. Somente com uma abordagem integrada e multifacetada será possível garantir o direito à moradia digna e promover um desenvolvimento urbano justo e sustentável no Brasil.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Estatuto da Cidade**: Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, 2001.

BUTLER, Tim. **Gentrification and the Middle Classes**. Aldershot: Ashgate, 2007.

FERNANDES, Edesio. **Law and Urban Change in Brazil**. Oxford: Oxford University Press, 2007.

GOHN, Maria da Glória. Movimentos sociais na Contemporaneidade. **Revista Brasileira de Educação**, v. 16 n. 47 maio-ago. 2011.

HARVEY, David. **The Right to the City**. New Left Review, n. 53, 2008.

HARVEY, David. **Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution**. London: Verso, 2012.

HOLSTON, James. **Insurgent Citizenship**: Disjunctions of Democracy and Modernity in Brazil. Princeton: Princeton University Press, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **The Production of Space**. Oxford: Blackwell, 1991.

MARICATO, Ermínia. **O Impasse da Política Urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

ROLNIK, Raquel. **O que é Cidade?** São Paulo: Brasiliense, 2004.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.

SMITH, Neil. **The New Urban Frontier**: Gentrification and the Revanchist City. London: Routledge, 1996.