



EVOLUÇÃO DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL

Tarcio Ricardo Thomas

Doutorando do Curso de Desenvolvimento e Políticas Públicas da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) e bolsista do CNPq

Edemar Rotta

Professor do Curso de Desenvolvimento e Políticas Públicas da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS)
tarcio.thomas@estudante.uffs.edu.br

1. Introdução

Este texto tece algumas reflexões sobre a trajetória das políticas públicas habitacionais no Brasil. A habitação constitui um bem de extrema importância e direito de todo o cidadão, sendo identificado como elemento primário de garantia para sobrevivência e segurança das famílias. O acesso à moradia digna tem sido um dos desafios enfrentados pelo Estado, derivado do acelerado processo de urbanização e da crescente concentração populacional nas cidades (Oliveira, 2015; Atuel, 2016).

Decorrente de fatores ligados ao processo de industrialização e da mecanização do campo a população passa a concentrar-se em áreas urbanas tornando visível os problemas de acesso à moradia. As primeiras iniciativas governamentais vinculadas às políticas públicas de habitação surgem de forma desarticulada e com o foco na classe urbana trabalhadora (Trzcinski, 2014).

O objetivo principal deste texto é apresentar a trajetória das políticas públicas de habitação no Brasil. Como objetivos específicos delineou-se: realizar pesquisa bibliográfica sobre a evolução das políticas habitacionais; apresentar os marcos temporais da política de habitação no Brasil; e, por fim, descrever a evolução das políticas voltadas à promoção da moradia digna.

A habitação é considerada um direito fundamental constitucional e essencial para dignidade da vida humana, segurança e bem-estar dos indivíduos. Neste cenário, torna-se relevante investigar e compreender a evolução das políticas habitacionais no Brasil através do seu percurso histórico, identificando as principais ações realizadas e suas



contribuições para viabilidade das condições dignas de moradia de populações menos favorecidas.

2. Metodologia

Se trata de um texto referenciado na abordagem qualitativa, com referência na pesquisa bibliográfica. Tendo por base o estudo realizado pelo autor para construção de sua dissertação de mestrado intitulada como Programa Nacional de Habitação Rural: estudo da experiência de implantação no município de Bozano/RS (2021), procura dar sequência e atualização ao contexto histórico adotado no capítulo 3.3 da referida dissertação. Para elaboração foram consultados artigos científicos publicados em periódicos, capítulos de livros e livros (especialmente e-books), obtidos em sites de acesso livre, via plataformas de busca SCielo e Google Acadêmico, monografias e teses. Os artigos foram organizados e analisados, tendo presente os objetivos da pesquisa, na perspectiva de apresentar a evolução das políticas públicas habitacionais no Brasil.

3. Resultados e discussão

Em uma trajetória histórica, a Fundação da Casa Popular foi o primeiro marco da política nacional de habitação. Criada em 1946, durante seu percurso de existência revelou-se ineficaz diante da falta de recursos e pelas regras de financiamento estabelecidas (Brasil, 2004). Com o objetivo de equacionar essa situação, foi criado, em 1964, o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Neste período, o Estado intervém na produção de unidades habitacionais com o objetivo de fomentar a economia (Oliveira, 2015).

Desde o início da atuação do BNH, verificou-se a existência de problemas no modelo proposto, tendo o Banco, ao longo de sua existência, efetuado mudanças visando corrigir o percurso de suas ações. Entretanto, não foi bem sucedido, e, por não conseguir superar a crise do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), acabou extinto pelo Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, sendo que suas operações foram transferidas para a CEF e o gerenciamento do Sistema Financeiro de Habitação ficou vinculado ao



Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU). Em 1989, a CEF passa a assumir o controle financeiro total sobre o sistema habitacional (Trzcinski, 2014).

Em 1985, foi criado o Movimento Nacional pela Reforma Urbana, a reivindicação deste movimento era o acesso à moradia e infraestrutura adequada nas cidades, incorporando a ideia de cidade de todos. Em paralelo aos problemas habitacionais existentes, o fim do Regime Militar e o processo da Constituinte de 1988 com atrelada a participação popular, o Movimento consegue adesão das organizações da sociedade civil, entidades de profissionais, organizações não governamentais, sindicatos e de outros movimentos que pressionam para a elaboração de uma proposta de lei, a ser integrada a Constituição Federal como o objetivo de alterar o perfil excluente das cidades brasileiras, marcada pela ausência de políticas públicas eficientes nas áreas de habitação, saneamento, transporte e ocupação do solo urbano (Trzcinski, 2014).

A Constituição de 1988 e o Estatuto das Cidades representam marcos de uma transformação importante na política habitacional brasileira. A Carta Magna em seu artigo 6º, inclui a moradia como um dos direitos sociais, e os artigos 182 e 183, que visam nortear a política urbana. O Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, regulamentou o capítulo da Política Urbana (arts. 182 e 183) da Constituição Federal de 1988, estabeleceu as normas de interesse social e de ordem pública regulamentando o uso da propriedade urbana em benefício da coletividade, visando a segurança e o bem-estar dos cidadãos, atendendo aos princípios do equilíbrio ambiental (Monteiro; Veras, 2017).

Durante o período de 1995 a 2003 não houveram consideráveis avanços no setor habitacional, inclusive houve redução de investimentos nas políticas públicas ligadas à habitação (Atiyel, 2016). Até o início dos anos 2000, manteve-se um sistema estruturado em linhas de crédito controladas e executadas pela CEF, sem uma política definida para incentivar e articular as ações com Estados e Municípios no setor de habitação, principalmente políticas habitacionais que permitissem o acesso à população com menor renda (Brasil, 2004).

Em 2003, ocorreu uma mudança de viés nas políticas habitacionais, em outubro deste ano foi realizada a Conferência Nacional das Cidades, da qual resultou a criação do Conselho das Cidades e a aprovação das diretrizes para a nova Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (Brasil, 2004). Como resultado desse processo é apresentada a



proposta da nova Política Nacional de Habitação, incorporando o conjunto de solicitações analisadas e aprovadas no Conselho das Cidades. A elaboração da proposta da PNH revelou os princípios, os objetivos gerais e as diretrizes que nortearam a sua constituição, apresentando a descrição de seus componentes e instrumentos, além das estratégias para viabilizar a meta principal da política habitacional de criar as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população e, em especial, para a população de baixa renda (Trzcinski, 2014).

Neste sentido, em 2005, houve a edição da Lei Federal nº 11.124 que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS. Posteriormente à edição da lei houve a concepção do novo Plano Nacional de Habitação - PlanHab, elaborado entre 2007 e 2008, e implementado em 2009, com vigência até 2023.

Neste mesmo ano, em 2009, é criado o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e incorporado ao Plano Nacional de Habitação (PlanHAB), com objetivo de reduzir o déficit habitacional. Os números atingidos pelo governo federal de 2009 até 2017 foram de 5.115.234 unidades habitacionais entregues através do PMCMV. Em 2019 com a ascensão da direita ao poder ocorreram mudanças no viés do PMCMV, e em 2021, o programa foi substituído por um programa habitacional denominado Programa Casa Verde e Amarela (PCVA). No período, de 2019 a 2023 ocorreram a contratação de 470.223 unidades habitacionais, sendo que apenas 95.907 pertenciam ao grupo 1 considerado de baixa renda (Bertini; Antonello, 2025).

Em 2023 o PMCMV foi retomado com a meta de contratar até 2026 o total de 2 milhões de moradias. Sendo que ao final de 2024, o programa já havia superado a meta anual de contratações, com 1.268.882 de unidades contratadas em dois anos, deste total 36% são contratações voltadas a Faixa 1 (Brasil, 2025).

4. Considerações finais

Ao passar do tempo, houve a institucionalização de políticas públicas de habitação e a criação de sistemas que viabilizassem o atendimento das demandas da população por moradia. Neste percurso, pode-se identificar alguns marcos relevantes como a criação da Fundação Casa Popular (1946 -1964), do Banco Nacional de Habitação (1964-1986), em



1986 a CEF assume o controle político habitacional com a extinção do BNH, a promulgação da Constituição de 1988 consolida o direito social da moradia, a edição Estatuto das Cidades (2001), PlanHab (2009-2023), PMCMV (2009-2021), PCVA (2021-2023) e a retomada em 2023 do PMCMV.

Com a promulgação da Constituição Federal um novo paradigma foi criado com o reconhecimento do direito de garantia à moradia como um dos direitos sociais dos cidadãos, enaltecendo a importância da participação do Estado para promoção da moradia digna a sua população. Assim, nos últimos anos as políticas de habitação têm se viabilizado através da criação de programas como Minha Casa, Minha Vida com linhas voltadas ao financiamento de unidades habitacionais para áreas urbanas e rurais e diferentes faixas de renda, atendendo principalmente as famílias de baixa renda.

Referências

ATIYEL, Karima. **Análise da atuação dos atores no desenvolvimento do Programa Nacional de Habitação Rural no município de Cachoeira do Sul/RS**. Dissertação (Dissertação de Mestrado em Extensão Rural) – Programa de Pós-Graduação em Extensão Rural/UFSM, 2016.

BERTINI, Isabelle Teixeira; ANTONELO, Ideni Terezinha. Habitação no Brasil: um resgate histórico das políticas públicas. **Caderno Pedagógico**, [S. l.], v. 22, n. 5, p. e14555, 2025. DOI: 10.54033/cadpedv22n5-026. Disponível em: <https://ojs.studiespublicacoes.com.br/ojs/index.php/cadped/article/view/14555>. Acesso em: 29 jun. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Cadernos M. Cidades nº 4, Brasília, 2004.

BRASIL. Minha Casa, Minha Vida fecha 2024 com 1,26 milhão de unidades contratadas. **Secom**, 2025. Disponível em: <https://www.gov.br/secom/pt-br/assuntos/noticias/2025/janeiro/mcmv-fecha-2024-com-1-26-milhao-de-unidades-contratadas>

OLIVEIRA, Gabriel Anibal Santos de.; KARNOPP, Erica. A política habitacional brasileira e a habitação rural: um estudo preliminar sobre Santa Cruz do Sul, RS – Brasil. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 7., 2015, Santa Cruz do Sul. **Anais** [...] Santa Cruz do Sul, 2015.