



Habitação de interesse social no Brasil: desafios de inserção urbana e contribuições para um urbanismo sustentável e inclusivo

Giovana Ferreira Calefi

Pós-graduanda em Cidades Inteligentes e Sustentáveis, UNINOVE, Brasil

giovanacalefi.eng@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0000-2480-305X>

Cristiano Capellani Quaresma

Professor Doutor, UNINOVE, Brasil

quaresma.cristiano@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-9486-9174>



Habitação de interesse social no Brasil: desafios de inserção urbana e contribuições para um urbanismo sustentável e inclusivo

RESUMO

Objetivo – Analisar os desafios da localização dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil.

Metodologia – O estudo adota uma abordagem qualitativa e exploratória, fundamentada em Revisão Sistemática da Literatura (RSL) segundo o protocolo PRISMA 2020, combinada com análise de conteúdo. A busca foi realizada nas bases Web of Science e SciELO, totalizando 30 registros, dos quais 14 compuseram o corpus final após triagem no software Rayyan.

Originalidade/relevância – O trabalho é inédito ao consolidar evidências dispersas sobre a influência da localização da HIS na integração urbana, destacando o papel da inserção qualificada como princípio orientador de políticas habitacionais. A relevância acadêmica reside em situar o debate da moradia no campo do urbanismo sustentável, articulando justiça socioespacial, direito à cidade e planejamento urbano.

Resultados – A revisão evidencia que a predominância de empreendimentos periféricos reforça a segregação socioespacial, aumenta custos sociais e econômicos e amplia vulnerabilidades ambientais. Em contraste, experiências de inserção qualificada, em áreas centrais ou bem conectadas, demonstram maior potencial de inclusão social, acessibilidade e qualidade de vida.

Contribuições teóricas/metodológicas – O estudo avança na sistematização crítica da literatura sobre HIS, articulando referenciais de direito à cidade e justiça socioespacial a partir de uma RSL. Além disso, oferece categorias analíticas úteis para novas investigações sobre políticas habitacionais e planejamento urbano sustentável.

Contribuições sociais e ambientais – Os achados reforçam a necessidade de superar a lógica periférica das políticas habitacionais, integrando a produção da HIS ao planejamento urbano, à mobilidade e à gestão ambiental. Dessa forma, a HIS pode se consolidar como instrumento de inclusão social, cidadania e sustentabilidade, alinhada ao ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação de Interesse Social. Inserção urbana. Segregação socioespacial. Planejamento urbano sustentável. Justiça socioambiental.

Social housing in Brazil: Challenges of Urban Insertion and Contributions to a Sustainable and Inclusive Urbanism

ABSTRACT

Objective – To analyze the challenges of the location of Social Housing (SH) projects in Brazil.

Methodology – The study adopts a qualitative and exploratory approach, based on a Systematic Literature Review (SLR) according to the PRISMA 2020 protocol, combined with content analysis. The search was carried out in the Web of Science and SciELO databases, resulting in 30 records, of which 14 composed the final corpus after screening with the Rayyan software.

Originality/Relevance This study is original in consolidating dispersed evidence on the influence of SH location on urban integration, highlighting the role of qualified insertion as a guiding principle of housing policies. Its academic relevance lies in situating the housing debate within the field of sustainable urbanism, articulating socio-spatial justice, the right to the city, and urban planning.

Results – The review shows that the predominance of peripheral projects reinforces socio-spatial segregation, increases social and economic costs, and amplifies environmental vulnerabilities. In contrast, experiences of qualified insertion, in central or well-connected areas, demonstrate greater potential for social inclusion, accessibility, and quality of life.

Theoretical/Methodological Contributions – The study advances the critical systematization of the literature on SH, articulating frameworks of the right to the city and socio-spatial justice through an SLR. It also offers analytical categories useful for further investigations on housing policies and sustainable urban planning.



Social and Environmental Contributions – The findings reinforce the need to overcome the peripheral logic of housing policies, integrating SH production into urban planning, mobility, and environmental management. In this way, SH can be consolidated as an instrument of social inclusion, citizenship, and sustainability, aligned with SDG 11 – Sustainable Cities and Communities.

KEYWORDS: Social Housing. Urban insertion. Socio-spatial segregation. Sustainable urban planning. Socio-environmental justice.

Vivienda de interés social en Brasil: desafíos de inserción urbana y contribuciones a un urbanismo sostenible e inclusivo

RESUMEN

Objetivo – Analizar los desafíos de la localización de los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) en Brasil.

Metodología – El estudio adopta un enfoque cualitativo y exploratorio, fundamentado en una Revisión Sistemática de la Literatura (RSL) según el protocolo PRISMA 2020, combinada con análisis de contenido. La búsqueda se realizó en las bases de datos Web of Science y SciELO, resultando en 30 registros, de los cuales 14 conformaron el corpus final tras la selección con el software Rayyan.

Originalidad/Relevancia – El trabajo es inédito al consolidar evidencias dispersas sobre la influencia de la localización de la VIS en la integración urbana, destacando el papel de la inserción cualificada como principio orientador de las políticas habitacionales. Su relevancia académica reside en situar el debate de la vivienda en el campo del urbanismo sostenible, articulando justicia socioespacial, derecho a la ciudad y planificación urbana.

Resultados - La revisión evidencia que la predominancia de proyectos periféricos refuerza la segregación socioespacial, incrementa costos sociales y económicos y amplía vulnerabilidades ambientales. En contraste, experiencias de inserción cualificada, en áreas centrales o bien conectadas, demuestran mayor potencial de inclusión social, accesibilidad y calidad de vida.

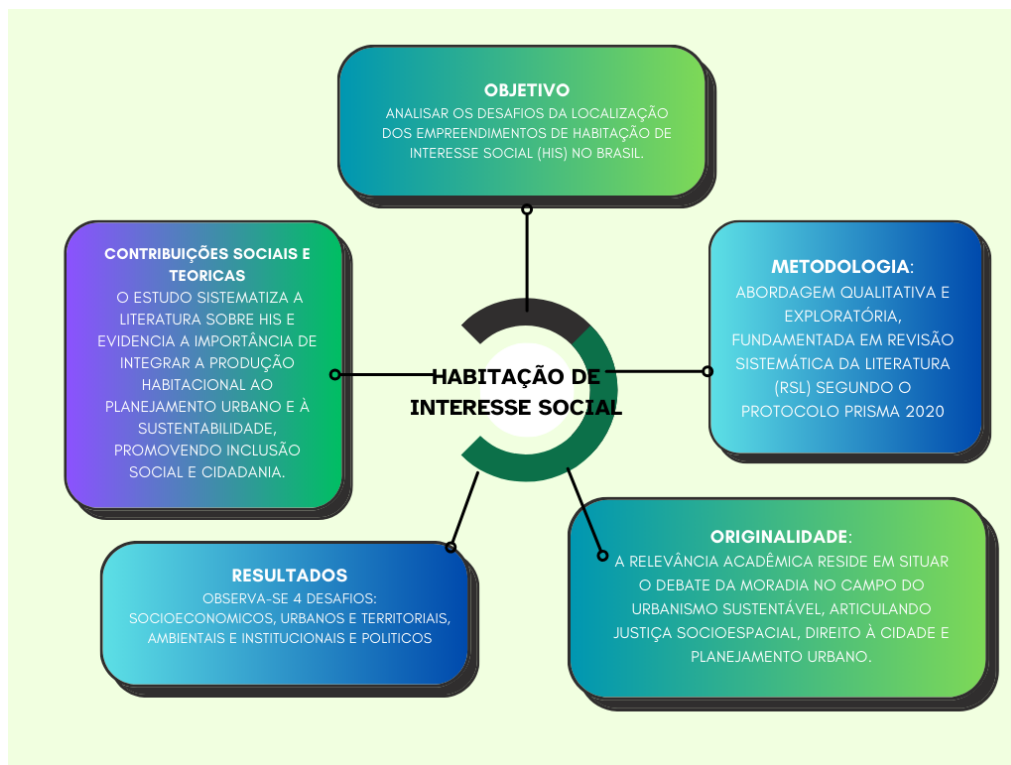
Contribuciones Teóricas/Metodológicas – El estudio avanza en la sistematización crítica de la literatura sobre VIS, articulando marcos de derecho a la ciudad y justicia socioespacial a partir de una RSL. Asimismo, ofrece categorías analíticas útiles para nuevas investigaciones sobre políticas habitacionales y planificación urbana sostenible.

Contribuciones Sociales y Ambientales – Los hallazgos refuerzan la necesidad de superar la lógica periférica de las políticas habitacionales, integrando la producción de la VIS a la planificación urbana, la movilidad y la gestión ambiental. De este modo, la VIS puede consolidarse como instrumento de inclusión social, ciudadanía y sostenibilidad, en consonancia con el ODS 11 – Ciudades y Comunidades Sostenibles.

PALABRAS CLAVE: Vivienda de Interés Social. Inserción urbana. Segregación socioespacial. Planificación urbana sostenible. Justicia socioambiental.



RESUMO GRAFICO





1 INTRODUÇÃO

O Brasil enfrenta, nas últimas décadas, um persistente déficit habitacional, que em 2019 alcançou cerca de 5,8 milhões de moradias (Fundação João Pinheiro, 2021). Esse cenário expõe não apenas a insuficiência de unidades, mas sobretudo a inadequação da forma como o espaço urbano tem sido produzido e ocupado. Em muitos casos, a política habitacional restringe-se à ampliação de moradias, negligenciando a qualidade da inserção urbana. A moradia, nesse contexto, assume papel central como vetor de acesso a serviços, mobilidade e oportunidades, vinculando-se diretamente ao direito à cidade.

Embora a produção habitacional voltada à população de baixa renda tenha sido ampliada, principalmente com a expansão da HIS, críticas recorrentes apontam a localização periférica dos empreendimentos, distantes da malha consolidada e de serviços básicos (Kowaltowski e Muianga, 2024). Essa periferação aprofunda a segregação socioespacial e compromete a qualidade de vida, impondo custos sociais e econômicos elevados, relacionados a longos deslocamentos, insegurança urbana e estigmatização territorial (Bonduki, 2018; Rolnik, 2020). Por outro lado, experiências que priorizam inserção qualificada demonstram benefícios em termos de inclusão, mobilidade e equidade urbana.

O referencial teórico deste trabalho fornece os fundamentos críticos para compreender a Habitação de Interesse Social (HIS) e sua localização no espaço urbano, articulando conceitos de direito à cidade, justiça socioespacial, políticas habitacionais e produção do espaço urbano. Este estudo é inédito ao analisar especificamente a influência da localização dos empreendimentos de HIS na integração urbana, oferecendo contribuição original para o debate sobre políticas habitacionais no Brasil. Fundamenta-se em autores clássicos e contemporâneos, como Milton Santos (1996), que distingue lugar — o espaço vivido — de território — espaço de controle e função estratégica — permitindo compreender a cidade como arena de relações sociais, econômicas e políticas, e em análises sobre políticas habitacionais, segregação socioespacial, mobilidade e inclusão urbana (Bonduki, 1998; Cardoso, 2013; Rolnik, 2015; Maricato, 2003; Villaça, 2011). Dessa forma, o referencial teórico estabelece as categorias analíticas que sustentam a compreensão de como a localização das HIS impacta o cotidiano dos moradores, organiza o espaço urbano e interfere na promoção de justiça socioespacial, servindo de base para as discussões e interpretações apresentadas nos resultados.

1.1. Direito à Cidade e Justiça Socioespacial

Henri Lefebvre (2011) introduziu o conceito de direito à cidade como a possibilidade de usufruir plenamente da vida urbana, priorizando o valor de uso sobre o valor de troca. Esse direito engloba centralidade, encontros e mobilidade. O direito à cidade é apresentado como uma forma superior de direitos, que envolve a liberdade, a individualização na socialização, o habitat e o habitar. Lefebvre (2011) destaca que esse direito é essencial para a classe operária, segregada nas periferias e expropriada da cidade, mas também se estende a todos os habitantes, refletindo uma necessidade geral de integração e participação: “Face a esse direito,



ou pseudo direito, o direito à cidade se afirma como um apelo, como uma exigência. [...] O direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de retorno às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como direito à vida urbana, transformada, renovada” (p. 117).

Esse pensamento é retomado por David Harvey (2012), que interpreta o direito à cidade como a capacidade coletiva de moldar os processos de urbanização, e por Raquel Rolnik (2015), que articula o debate ao contexto nacional marcado por profundas desigualdades. A justiça socioespacial é central nessa discussão, pois o espaço urbano não é neutro: resulta de relações de poder que produzem desigualdades. Villaça (2011) evidencia como a segregação espacial reforça vulnerabilidades sociais, enquanto Maricato (2003) ressalta que o Estado historicamente admitiu o direito à ocupação, mas não o direito à cidade, ao tolerar ocupações sem assegurar cidadania plena. Lehman-Frisch (2011) destaca que a segregação socioespacial restringe acesso a serviços e oportunidades, e Legroux (2022) enfatiza que a dimensão espacial da justiça social se torna crucial nas cidades contemporâneas, onde o espaço é central para a acumulação capitalista e a reprodução das desigualdades.

Adicionalmente, Van den Brule (2020) propõe uma concepção multidimensional de justiça socioespacial, que combina aspectos distributivos, éticos e relacionais. A partir de investigação empírica em Juazeiro do Norte (CE), o autor mostra que a justiça emerge do diálogo comunitário, da luta por direitos e do reconhecimento de que “sabe o bem aquele que recebe”. Essa perspectiva reforça que o conteúdo da justiça deve ser definido conforme as necessidades e especificidades de cada território, ampliando a contribuição de Lefebvre e Harvey ao evidenciar que a justiça socioespacial exige não apenas o enfrentamento das desigualdades materiais, mas também a valorização de virtudes como solidariedade, respeito e reciprocidade, além da efetiva participação popular no planejamento urbano.

Na mesma linha, Silveira e Rodrigues (2024) destacam que o direito à cidade deve ser coletivo e equitativo, abrangendo mobilidade, serviços, participação política e oportunidades de trabalho, e demandando políticas públicas que articulem equidade, democracia e sustentabilidade urbana. Essa perspectiva é corroborada por estudos sobre moradores de HIS, como Baltazar (2021), que mostra que em distritos periféricos de São Paulo, como Cidade Tiradentes e Grajaú, o direito à cidade é vivido de forma precária, marcado por segregação socioespacial, desigualdades e barreiras étnico-raciais, refletindo sentimentos de não pertencimento, precariedade nos serviços públicos e restrições ao acesso a oportunidades.

Complementarmente, Rizzon (2023) amplia esse debate ao comparar experiências habitacionais no Brasil, México e Estados Unidos, destacando tanto modelos estatais de larga escala, como o Minha Casa Minha Vida e as COHABs, quanto iniciativas contra-hegemônicas como os Community Land Trusts. A autora evidencia que, embora os programas habitacionais tenham ampliado o acesso à moradia, muitas vezes reproduziram o caráter monofuncional do habitar, marcado por distâncias em relação ao centro, ausência de equipamentos urbanos, precariedade da mobilidade e estigmatização territorial. Nesse sentido, defende metodologias e diretrizes para políticas urbanas e regionais que incorporem a justiça socioespacial em



múltiplas escalas — cotidiana, municipal e nacional — de forma a superar a lógica centro-periferia e garantir o direito pleno à cidade.

Nesse sentido, Carlos (2020) afirma que a segregação representa a negação do urbano e da vida urbana, enquanto Balbim (2018) chama atenção para a fragilidade da expressão “cidades sustentáveis” presente no Estatuto da Cidade e na Nova Agenda Urbana, que não traduz plenamente a profundidade conceitual de Lefebvre. Para Amanajás e Klug (2018), o direito à cidade deve ser interpretado como garantia e promoção de direitos humanos em sentido amplo, abrangendo dimensões civis, políticas, sociais, econômicas e culturais.

Por fim, cabe mencionar a Carta Mundial pelo Direito à Cidade (2007), aprovada no V Fórum Social Mundial, que consolidou no cenário internacional a concepção desse direito como usufruto equitativo das cidades dentro dos princípios de sustentabilidade, democracia, equidade e justiça social. Esse documento fortalece a perspectiva de que o direito à cidade é interdependente dos direitos humanos e deve assegurar o pleno acesso aos recursos, serviços e espaços urbanos a todos os cidadãos.

1.2. Produção do Espaço Urbano e Segregação

A compreensão da HIS pressupõe o reconhecimento do espaço urbano como produto social e histórico. Conforme argumentam autores como Lefebvre (2011) e Santos (1993), o processo de urbanização no Brasil foi marcado por uma intensa periferização, na qual as populações de baixa renda foram sistematicamente deslocadas para áreas remotas, carentes de infraestrutura e oportunidades. Tal dinâmica foi impulsionada tanto pela lógica especulativa do mercado imobiliário quanto pela insuficiente regulação estatal sobre o uso e a ocupação do solo (Vilaça, 2011).

Santos (1993) detalha a rápida transformação do país, cuja taxa de urbanização saltou de 26,35% em 1940 para 68,86% em 1980. O autor analisa esse fenômeno a partir do conceito de meio técnico-científico-informacional, no qual o espaço é moldado pelo avanço da ciência, da técnica e da informação, destacando que “pode-se dizer, mesmo, que o território se informatiza mais, e mais depressa, que a economia ou que a sociedade”.

Santos (1993) identifica três fases da revolução urbana brasileira: uma urbanização aglomerada (crescimento populacional), seguida por uma urbanização concentrada (aumento de cidades médias) e, por fim, a metropolização (surgimento de cidades milionárias). O fenômeno da metropolização consolidou-se em nove Regiões Metropolitanas (Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre), além de outras grandes aglomerações como Brasília e Campinas. O crescimento das periferias metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro ilustra a magnitude desse processo:

Somente para o período de 1970-1980, as periferias de São Paulo e Rio de Janeiro absorvem 11,61% do incremento demográfico do País, enquanto os municípios-centro recolhem 13,97%. Em outras palavras, as aglomerações de São Paulo e do Rio de Janeiro são responsáveis pela absorção de mais de um quarto do incremento total da população brasileira nesse decênio. (SANTOS, 1993, p.76)



A periferação, portanto, agrava o acesso à terra e à moradia, gerando um ciclo vicioso. Como adverte Santos (1993, p. 96), “o déficit de residências também leva à especulação e os dois juntos conduzem à periferação da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano”. A especulação imobiliária, por sua vez, é intensificada por mecanismos como o marketing urbano, que “gera expectativas que influem nos preços” (SANTOS, 1993, p. 96), acentuando a disputa por localizações privilegiadas.

As consequências dessa segregação socioespacial são profundas. Segundo Ermínia Maricato (2003), a população periférica enfrenta não apenas a precariedade de serviços essenciais – como transporte, saneamento e abastecimento –, mas também a escassez de oportunidades de emprego, acesso limitado à educação, saúde e lazer, além de maior exposição à violência e à discriminação. A autora observa que a população trabalhadora de baixa renda é empurrada para áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário, como margens de córregos, encostas íngremes e terrenos sujeitos a inundações, muitas vezes em áreas de proteção ambiental onde a fiscalização é falha. Essa dinâmica resulta em um padrão histórico inédito no país:

A extensão das periferias urbanas (...) tem sua expressão mais concreta na segregação espacial ou ambiental, configurando imensas regiões nas quais a pobreza é homogêneamente disseminada. Pela primeira vez na história do país registram-se extensas áreas de concentração de pobreza (...). A alta densidade de ocupação do solo e a exclusão social representam uma situação inédita. (Maricato, 2003. p. 152)

A segregação, contudo, não se manifesta apenas na dimensão física. Lefebvre (2011) a descreve como um fenômeno multidimensional que inclui aspectos ecológicos (favelas, áreas degradadas), formais (perda de significado dos espaços) e sociológicos (diferenças de modos de vida, etnias e culturas). Em síntese, o controle sobre a produção do espaço urbano é exercido pela classe dominante, que, segundo Villaça (2011), influencia tanto o mercado quanto às ações do Estado, moldando a legislação urbanística, a implantação de infraestrutura e a localização de equipamentos públicos para atender a seus próprios interesses.

1.3 Inserção Urbana Qualificada como Princípio Teórico e Políticas Habitacionais

Diante desse panorama, evidencia-se a necessidade de adotar a inserção urbana qualificada como princípio orientador das políticas habitacionais. Este conceito vai além da mera provisão de moradia, abrangendo dimensões fundamentais como centralidade, acessibilidade, integração à malha viária e de mobilidade, disponibilidade de infraestrutura e oferta de serviços públicos.

A superação dos desafios históricos das Habitações de Interesse Social (HIS) exige, conforme aponta Maricato (2003, p. 163), atuação em dois eixos estratégicos: “urbanizar e legalizar a cidade informal, conferindo-lhe melhor qualidade e o status de cidadania, e produzir novas moradias”. Nesse contexto, a localização assume papel determinante na efetividade da política habitacional, podendo tanto reforçar quanto mitigar processos de exclusão socioespacial.



Milton Santos (1996) distingue entre lugar — o espaço vivido, íntimo e localizado — e território, que envolve controle, regulação e função estratégica, permitindo compreender a cidade como arena das relações sociais, econômicas e políticas. Sob essa perspectiva, a produção habitacional no Brasil deve ser analisada não apenas em termos de unidades construídas, mas também quanto ao impacto sobre o cotidiano dos moradores e à organização do espaço urbano.

O Banco Nacional da Habitação (BNH), criado em 1964, estruturou o financiamento habitacional e incentivou a atuação do setor privado, mas concentrou-se nas camadas de renda média, deixando de atender adequadamente às famílias de baixa renda (Bonduki, 1998). Com sua extinção, surgiram lacunas na produção pública, posteriormente parcialmente preenchidas por programas de grande escala, como o Minha Casa Minha Vida (MCMV), lançado em 2009. Embora tenha ampliado o acesso à moradia, tais programas foram criticados por priorizar quantidade em detrimento da qualidade da inserção urbana, resultando em empreendimentos periféricos, segregados e pouco integrados à infraestrutura e aos serviços urbanos (Cardoso, 2013; Rolnik, 2015).

A HIS destina-se a famílias de baixa renda, historicamente vinculadas a políticas de financiamento e subsídio (Brasil, 2001). A Constituição Federal de 1988 reconheceu a moradia como direito social, estabelecendo bases legais para inclusão urbana e redução das desigualdades (Brasil, 1988), reforçadas pelo Estatuto da Cidade, que define a função social da propriedade e oferece instrumentos normativos para orientar a produção habitacional e a organização urbana (Brasil, 2001). Entretanto, a ausência de alternativas habitacionais adequadas e a limitada articulação entre habitação, planejamento urbano e infraestrutura fomentam ocupações precárias em áreas rejeitadas pelo mercado, evidenciando que, embora formalmente assegurado, o direito à moradia enfrenta desafios concretos de inclusão socioespacial (Maricato, 2003).

Assim, sob o olhar de Milton Santos, as políticas habitacionais impactam simultaneamente o lugar — ao configurar a rotina, o cotidiano e o acesso a serviços das famílias — e o território, ao organizar e controlar o espaço urbano. Dessa forma, a produção de moradias sociais transcende a simples oferta de unidades habitacionais, funcionando como instrumento de regulação e articulação das relações sociais, econômicas e políticas. A compreensão plena da HIS depende de sua localização e do grau de integração com o tecido urbano, considerando que o espaço é simultaneamente resultado e instrumento das relações sociais, e que práticas cotidianas, infraestrutura e decisões políticas moldam o tecido urbano. Nesse contexto, a busca por uma inserção urbana qualificada deixa de ser apenas diretriz conceitual, configurando-se como condição essencial para efetivar o direito à cidade e promover justiça socioespacial.

2 OBJETIVOS

Analisar os desafios relacionados à localização dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil.



3 METODOLOGIA

3.1 Caracterização da pesquisa

Este estudo adota uma abordagem qualitativa, exploratória e documental, fundamentada na análise de fontes secundárias, conforme orientam Poupart et al. (2014) e Gil (2017). A estratégia metodológica articula Revisão Sistemática da Literatura (RSL), seguindo rigorosamente as diretrizes do protocolo PRISMA 2020 (Page et al., 2021), com vistas a garantir transparência, reprodutibilidade e rigor científico em todas as etapas do processo de revisão.

3.2 Etapas da Revisão Sistemática da Literatura (RSL)

A RSL foi conduzida conforme as diretrizes do protocolo PRISMA 2020 (Page et al., 2021), contemplando as etapas de definição da pergunta de pesquisa, construção da estratégia de busca, triagem dos estudos, extração e síntese dos dados. A pergunta norteadora foi formulada nos seguintes termos:

"Quais são os principais problemas, impactos e benefícios associados à localização dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil, conforme evidenciado na literatura científica nacional e internacional?"

A estratégia de busca foi elaborada com base na combinação de descritores em português e inglês, abrangendo termos relacionados à HIS, localização urbana e efeitos associados. A string utilizada foi:

("habitação de interesse social" OR "social housing" OR "habitação social") AND (localização OR location OR território OR territory OR periferia OR periphery OR "acessibilidade urbana" OR "urban accessibility" OR segregação OR segregation OR "inserção urbana" OR "urban insertion" OR "socio-spatial segregation" OR "distance to services") AND (desafios OR challenges OR problemas OR issues OR benefícios OR benefits OR impactos OR impacts) AND (Brasil OR Brazil)

A aplicação dessa string resultou na identificação de 30 artigos, sendo 26 provenientes da Web of Science e 4 da SciELO. Os registros foram exportados em formato .txt contendo título, resumo, autores, periódico e ano de publicação, e posteriormente organizados e analisados com apoio da plataforma Rayyan (Ouzzani et al., 2016), que possibilita a triagem cega e colaborativa dos estudos.

A triagem inicial foi realizada com base na leitura de títulos e resumos, conduzida por dois pesquisadores independentes. Os critérios de decisão foram definidos da seguinte forma:

Incluir: artigos que tratam diretamente da localização dos empreendimentos de HIS, abordando seus impactos, desafios ou benefícios;

Talvez: estudos que apresentam menção tangencial ao tema ou cuja centralidade da localização não está claramente definida — exigem leitura integral para decisão final;

Excluir: artigos cujo foco está em temas alheios à localização, como aspectos construtivos, materiais, eficiência energética, arquitetura bioclimática, gestão condominial, entre outros.

Como resultado da triagem, foram classificados: 14 artigos para inclusão, 0 como “talvez” (a serem lidos na íntegra), e 16 artigos para exclusão.

Na etapa final, os artigos incluídos foram submetidos à análise de conteúdo, conforme os procedimentos sistematizados por Bardin (2011), organizando-se em três fases:

Pré-análise – leitura flutuante e definição das unidades de análise;

Exploração do material – codificação e categorização temática;

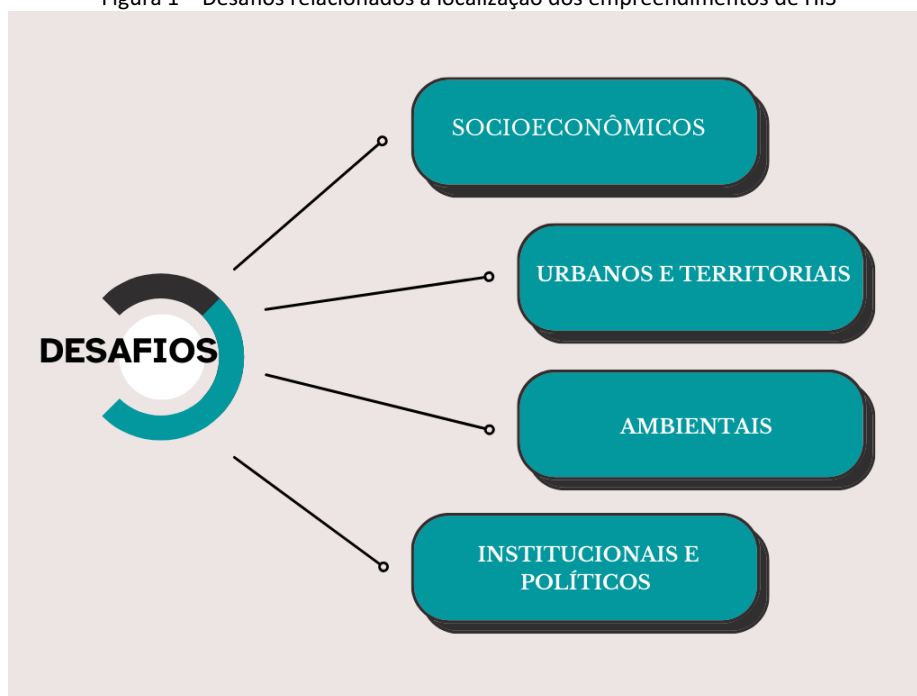
Tratamento dos resultados e interpretação – síntese dos achados, elaboração de quadros analíticos e articulação com o referencial teórico adotado.

4 RESULTADOS

A revisão sistemática da literatura evidenciou que a localização periférica dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil constitui um dos principais fatores de reprodução das desigualdades socioespaciais. A lógica predominante de implantação em terrenos de baixo custo e afastados da malha urbana consolidada confirma um padrão histórico de segregação descrito por autores como Villaça (2011), Maricato (2003) e Santos (1993). Essa realidade materializa, na prática, a negação do direito à cidade, conforme formulado por Lefebvre (2011), para quem esse direito se refere ao usufruto pleno da vida urbana, ancorado na mobilidade, na centralidade e no acesso às oportunidades coletivas.

Os resultados produzidos no âmbito do presente estudo permitiram identificar 4 grupos principais de desafios, conforme Figura 1:

Figura 1 – Desafios relacionados à localização dos empreendimentos de HIS



Fonte: Elaborado pela autora



De acordo com a Figura 1, observa-se que foram identificados 4 grupos gerais de desafios relacionados à localização de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS): desafios socioeconômicos, urbanos e territoriais, ambientais e desafios institucionais e políticos, conforme analisados a seguir.

4.1 Desafios Socioeconômicos

Os estudos analisados mostram que a localização periférica impõe custos adicionais às famílias, tanto econômicos quanto sociais. Duren (2018) identificou que os gastos com transporte e deslocamentos consomem parcela significativa da renda dos beneficiários, enquanto Prudente e Leiro (2017), ao investigarem o conjunto Coração de Maria, em Salvador, constataram que 81,8% das famílias tiveram aumento de custos de moradia, chegando a comprometer até 33,8% da renda com despesas adicionais. Procópio e Cavalcanti (2021) observaram que idosos residentes em conjuntos periféricos de Maceió enfrentam maiores barreiras de mobilidade, o que compromete diretamente sua autonomia e dignidade.

Esses achados confirmam a análise de Villaça (2011), para quem o tempo de deslocamento é um dos fatores estruturantes da segregação urbana, pois limita o acesso a oportunidades e reforça as desigualdades. Sob a ótica do direito à cidade, Lefebvre (2011) afirma que a mobilidade e a centralidade são dimensões indispensáveis para a vida urbana plena, mas permanecem negadas às populações periféricas. Van den Brule (2020), por sua vez, ao propor uma concepção multidimensional de justiça socioespacial, destaca que essa justiça só se efetiva quando reconhece as necessidades específicas de cada território e promove solidariedade e reciprocidade, dimensões ausentes nos projetos analisados. Em contraste, Neto et al. (2024) demonstram que, em Curitiba, empreendimentos com maior inserção urbana ampliam o acesso a empregos e serviços, confirmando o potencial de políticas habitacionais integradas para promover inclusão.

4.2 Desafios Urbanos e Territoriais

Outro eixo recorrente é o impacto da localização periférica na integração urbana. Sousa e Braga (2020) verificaram que, em São Carlos, os conjuntos habitacionais foram construídos em áreas frágeis, mesmo havendo vazios urbanos disponíveis. Tomasiello, Giannotti e Feitosa (2020) evidenciaram que esses bairros apresentam menor acessibilidade ao emprego, enquanto Lopes et al. (2024) reforçaram que os empreendimentos da Faixa 1 do PMCMV concentram-se em locais de baixa conectividade, reforçando sua imagem de “territórios de pobreza”.

Essa dinâmica confirma a crítica de Maricato (2003), segundo a qual o Estado brasileiro garantiu historicamente apenas o direito à ocupação, mas não o direito à cidade, relegando os mais pobres a áreas segregadas e sem infraestrutura. Do mesmo modo, Santos (1993) demonstra que o processo de metropolização brasileiro empurrou sistematicamente a população de baixa renda para áreas distantes, enquanto Lehman-Frisch (2011) e Legroux



(2022) destacam que a segregação socioespacial não é apenas física, mas também simbólica, pois nega o acesso ao espaço urbano como bem coletivo. Em contraponto, o caso do Complexo Rubens Lara, em Cubatão (Cavalheiro & Abiko, 2015), mostra que a localização estratégica e bem conectada pode mitigar exclusões, indicando que a inserção urbana qualificada é condição central para que a HIS cumpra seu papel social. Esses achados evidenciam que a localização da HIS não é apenas uma questão habitacional, mas também um problema de planejamento urbano sustentável, pois define a capacidade da cidade de integrar populações vulneráveis de maneira justa, eficiente e ambientalmente responsável.

4.3 Desafios Ambientais

A análise também evidencia graves implicações ambientais da expansão periférica. Em Uberaba, Soares et al. (2013) identificaram a ocupação de áreas de mananciais e encostas pelo PMCMV, enquanto em São Carlos, Sousa e Braga (2020) relataram a implantação em solos suscetíveis à erosão. Essa lógica, orientada pelo menor custo da terra, corrobora a denúncia de Maricato (2003) sobre a tendência de destinar à população de baixa renda áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário.

Do ponto de vista conceitual, Carlos (2020) afirma que a segregação equivale à negação do urbano e da vida urbana, enquanto Balbim (2018) critica a superficialidade com que a ideia de “cidades sustentáveis” é aplicada em políticas públicas, esvaziando a densidade do conceito de Lefebvre. Os estudos revisados reforçam essa crítica, pois mesmo iniciativas de certificação socioambiental, como o Selo Casa Azul (Gonçalves et al., 2021), revelam eficácia limitada quando aplicadas a empreendimentos mal localizados. Ou seja, não há sustentabilidade possível sem integração urbana. A análise reforça que não há sustentabilidade urbana possível sem a articulação entre políticas habitacionais e estratégias de planejamento ambiental e territorial, em consonância com as diretrizes de cidades resilientes e sustentáveis.

4.4 Desafios Institucionais e Políticos

A revisão também evidenciou os limites institucionais e políticos da política habitacional. Soares et al. (2013), em Uberaba, constataram que a implementação do PMCMV foi guiada por interesses imobiliários, reduzindo a autonomia municipal no planejamento urbano. Lopes et al. (2024) e Cardoso (2013) apontaram que o programa priorizou quantidade em detrimento de qualidade, com empreendimentos em grande escala, de baixa qualidade arquitetônica e mal integrados à cidade.

Esses achados confirmam a crítica de Rolnik (2015) à financeirização da moradia, que subordina o direito à cidade à lógica do capital, e de Harvey (2012), que ressalta como os processos de urbanização são moldados por relações de poder e acumulação. Para além da provisão de moradias, o direito à cidade deve ser entendido, conforme Amanajás e Klug (2018), como um direito humano amplo, que articula dimensões civis, políticas, sociais e econômicas.



4.5 Síntese Analítica

A articulação teórico-empírica confirma que a localização periférica da HIS perpetua desigualdades, compromete o acesso à cidade e reforça o estigma territorial. Lefebvre (2011) defendeu que o direito à cidade não se reduz à moradia, mas envolve a apropriação plena da vida urbana. Harvey (2012) expandiu essa ideia, interpretando-o como capacidade coletiva de moldar o processo de urbanização, enquanto Rolnik (2015) mostrou que, no Brasil, esse processo foi capturado pela financeirização. Villaça (2011) evidenciou que a segregação é estrutural, Maricato (2003) denunciou sua reprodução em áreas frágeis, e Santos (1993) explicou sua origem na lógica especulativa da urbanização.

Por outro lado, experiências positivas como a de Cubatão mostram que, quando a HIS é integrada ao planejamento urbano, pode se transformar em vetor de cidadania e inclusão. Essa perspectiva se alinha à Carta Mundial pelo Direito à Cidade (2007), que consolidou a noção de usufruto equitativo da cidade como princípio de democracia, sustentabilidade e justiça social. Portanto, a superação da lógica periférica e a adoção da inserção urbana qualificada como princípio norteador tornam-se condições fundamentais para que a política habitacional deixe de reproduzir desigualdades e passe a promover justiça socioespacial.

5 CONCLUSÃO

Este estudo buscou analisar, por meio de uma revisão sistemática da literatura, os impactos da localização dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil, destacando seus efeitos sociais, urbanos e ambientais. Trata-se de uma análise inédita, ao focalizar especificamente a influência da localização na integração socioespacial, consolidando evidências dispersas e oferecendo um quadro crítico sobre a centralidade da inserção urbana qualificada nas políticas habitacionais brasileiras.

A síntese das evidências confirma que a predominância de projetos em áreas periféricas reforça a segregação socioespacial, impõe custos adicionais às famílias e amplia vulnerabilidades socioambientais, reproduzindo padrões históricos de exclusão urbana. Por outro lado, experiências localizadas em áreas bem conectadas ou próximas a serviços e infraestrutura demonstram que a HIS pode atuar como vetor de inclusão social, cidadania e qualidade de vida. Essa constatação reforça a necessidade de compreender a política habitacional não apenas como provisão de moradias, mas como estratégia de integração socioespacial vinculada ao direito à cidade.

O estudo reconhece como limitação a restrição da revisão a bases específicas de dados, que pode ter excluído pesquisas relevantes disponíveis em outras fontes. Recomenda-se que futuras pesquisas ampliem a análise para experiências comparativas em escala internacional e para metodologias que incorporem a percepção dos moradores, aprofundando a compreensão sobre os efeitos da localização habitacional. No campo das políticas públicas, torna-se urgente fortalecer instrumentos como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), combater a especulação imobiliária e integrar a produção habitacional a políticas de mobilidade, meio ambiente e inclusão social.



Conclui-se que superar a lógica periférica exige um novo paradigma, no qual a quantidade de unidades produzidas não seja prioridade isolada, mas sim a efetiva inserção urbana das famílias de baixa renda. Apenas dessa forma a HIS poderá cumprir seu papel como instrumento de justiça socioespacial e de urbanismo sustentável, articulando habitação, mobilidade, meio ambiente e inclusão social. Vinculada ao planejamento urbano democrático e sustentável, a HIS deixa de ser mecanismo de reprodução de desigualdades para se tornar vetor de cidadania, resiliência e integração cidade–natureza, em consonância com os princípios da Carta Mundial pelo Direito à Cidade (2007) e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, em especial o ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis.



REFERÊNCIAS

- AMANAJÁS, R.; KLUG, L. **Direito à cidade, cidades para todos e estrutura sociocultural urbana**. In: COSTA, M. A.; MAGALHÃES, M. T. Q.; FAVARÃO, C. B. (org.). *A nova agenda urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação*. Brasília: Ipea, 2018. p. 29–44.
- BALBIM, R. **A nova agenda urbana e a geopolítica das cidades**. In: COSTA, M. A.; MAGALHÃES, M. T. Q.; FAVARÃO, C. B. (org.). *A nova agenda urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação*. Brasília: Ipea, 2018. p. 13–27.
- BALTAR, C. G. **A habitação de interesse social e o direito à cidade: entre os distritos de Cidade Tiradentes e Grajaú**. 2021. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2021.
- BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. Lisboa: Edições 70, 2011. Reimpr. da 1. ed.
- BONDUKI, N. G. **Do Projeto Moradia ao Minha Casa Minha Vida**. In: CARDOSO, A. L. (org.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014. p. 21–45.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, 1988.
- BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.
- CARDOSO, A. L. (org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CARLOS, A. F. A. **Segregação socioespacial e o “direito à cidade”**. *Geosp – Espaço e Tempo (Online)*, v. 24, n. 3, p. 412–424, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geosp.2020.177180>. Acesso em: 10 set. 2025.
- CARTA MUNDIAL PELO DIREITO À CIDADE. **Documento aprovado no V Fórum Social Mundial**. Porto Alegre: Fórum Social Mundial, 2007. Disponível em: <http://www.righttothecityplatform.org.br>. Acesso em: 11 set. 2025.
- CAVALHEIRO, D. C.; ABIKO, A. **Evaluating slum (favela) resettlements: the case of the Serra do Mar Project, São Paulo, Brazil**. *Habitat International*, v. 49, p. 340–348, 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.05.014>. Acesso em: 25 jul. 2025.
- DE DUREN, N. R. L. **The social housing burden: comparing households at the periphery and the centre of cities in Brazil, Colombia, and Mexico**. *International Journal of Housing Policy*, v. 18, n. 2, p. 177–203, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1298366>. Acesso em: 10 jul. 2025.
- GONÇALVES, D. K. O. et al. **Qualitative and quantitative assessment of urban sustainability in social housing using the Casa Azul Label and SBTool Urban in Brazil**. *Sustainability*, v. 13, n. 24, p. 1–20, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/su132413792>. Acesso em: 11 jul. 2025.
- HARVEY, D. **O direito à cidade**. *Revista Pólis*, n. 63, p. 1–17, 2012.
- KOWALTOWSKI, D. C. K. et al. **A critical analysis of research of a mass-housing programme**. *Building Research & Information*, v. 47, n. 6, p. 716–733, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/09613218.2018.1458551>. Acesso em: 12 jul. 2025.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 3. reimpr. Trad. Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2011.



LEHMAN-FRISCH, S. **Justice spatiale et justice sociale: la ségrégation urbaine revisitée.** Justice Spatiale/Spatial Justice, n. 4, p. 1–20, 2011.

LEGROUX, J. **Justice spatiale et urbanisme: enjeux contemporains.** Paris: L'Harmattan, 2022.

LOPES, F. et al. **Evaluating the impact of social housing policies: measuring accessibility changes when individuals move to social housing projects.** Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science, v. 51, n. 7, p. 1513–1530, 2024. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1177/23998083231218774>. Acesso em: 10 jul. 2025.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência.** São Paulo: Hucitec, 2003.

MARICATO, E. **Metrópole, legislação e desigualdades.** São Paulo: Hucitec, 2003.

MUIANGA, E. A. D.; KOWALTOWSKI, D. C. C. K.; MOREIRA, D. C. **Parâmetros de inserção urbana: o caso da habitação de interesse social em Campinas.** Arqtextos Revista, v. 19, n. 1, p. 31–55, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.4013/arq.2023.191.03>. Acesso em: 11 ago. 2025.

NETO, P. N. et al. **From peripheries to neighbourhoods: measuring urban insertion of social housing projects.** TEMA - Journal of Land Use, Mobility and Environment, v. 0, n. 0, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.6093/1970-9870/10221>. Acesso em: 15 jul. 2025.

PROCÓPIO, R.; CAVALCANTI, D. B. **O direito à cidade e a dignidade da pessoa idosa no Programa Minha Casa Minha Vida: o caso do Residencial Vila dos Pescadores, em Maceió/AL.** Geo UERJ, n. 40, e57038, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/geouerj.2022.57038>. Acesso em: 10 jul. 2025.

PRUDENTE, A. A.; LEIRO, M. S. **Urban insertion in the housing program Minha Casa Minha Vida (MCMV): evaluation of the Coracao de Maria Residential in Salvador, Bahia, Brasil.** Habitat y Sociedad, n. 10, p. 269–288, 2017.

RIBEIRO, S. C. L.; DANIEL, M. N.; ABIKO, A. **ZEIS maps: comparing areas to be earmarked exclusively for social housing in São Paulo city.** Land Use Policy, v. 58, p. 445–455, 2017.

RIZZON, R. C. **Pensar políticas urbanas e regionais no Brasil: habitação e justiça socioespacial.** In: ENANPUR, XVII, 2023. Anais [...]. São Paulo: FAPESP, 2023. Disponível em: <https://hdl.handle.net/11449/234821>. Acesso em: 11 set. 2025.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira.** 5. ed. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** 4. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SILVEIRA, F. F.; RODRIGUES, C. F. **Direito à cidade e justiça urbana: reflexões a partir da segregação em João Pessoa.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 26, n. 1, e2024-28765, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.2024v26n1e28765>. Acesso em: 15 ago. 2025.

SIQUEIRA-GAY, J.; GALLARDO, A. L. C. F.; GIANNOTTI, M. **Integrating socio-environmental spatial information to support housing plans.** Cities, v. 91, p. 106–115, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.12.034>. Acesso em: 08 ago. 2025.



SOARES, I. O. et al. **Interesses especulativos, atuação do Estado e direito à cidade: o caso do programa “Minha Casa Minha Vida” em Uberaba (MG).** Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 5, n. 1, p. 119–131, 2013.

Disponível em: <https://doi.org/10.7213/urbe.7789>. Acesso em: 11 jul. 2025.

SOUSA, I. C. N.; BRAGA, R. **Habitação de interesse social e o Minha Casa Minha Vida – faixa 1: questão ambiental na produção habitacional.** Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 12, e20190312, 2020. Disponível em:

<https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20190312>. Acesso em: 15 jul. 2025.

TOMASIELLO, D. B.; GIANNOTTI, M.; FEITOSA, F. F. **ACCESS: an agent-based model to explore job accessibility inequalities.** [S.l.: s.n.], 2023.

VAN DEN BRULE, D. M. **Justiça socioespacial em uma perspectiva multidimensional.** Geousp – Espaço e Tempo (Online), v. 24, n. 2, p. 297–316, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2020.168714>.

Acesso em: 10 set. 2025.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2011.

VILLAÇA, F. **São Paulo: segregação urbana e desigualdade.** São Paulo: Edusp, 2011.



DECLARAÇÕES

CONTRIBUIÇÃO DE CADA AUTOR

Ao descrever a participação de cada autor no manuscrito, utilize os seguintes critérios:

- **Concepção e Design do Estudo:** Cristiano Capellani Quaresma.
 - **Curadoria de Dados:** Giovana Ferreira Calefi.
 - **Análise Formal:** Giovana Ferreira Calefi e Cristiano Capellani Quaresma.
 - **Aquisição de Financiamento:** Não houve.
 - **Investigação:** Giovana Ferreira Calefi
 - **Metodologia:** Cristiano Capellani Quaresma
 - **Redação - Rascunho Inicial:** Giovana Ferreira Calefi
 - **Redação - Revisão Crítica:** Giovana Ferreira Calefi e Cristiano Capellani Quaresma.
 - **Revisão e Edição Final:** Giovana Ferreira Calefi e Cristiano Capellani Quaresma
 - **Supervisão:** Cristiano Capellani Quaresma.
-

DECLARAÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSE

Nós, **Giovana Ferreira Calefi e Cristiano Capellani Quaresma**, declaramos que o manuscrito intitulado " **Habitação de Interesse Social no Brasil: desafios de inserção urbana e contribuições para um urbanismo sustentável e inclusivo** ":

1. **Vínculos Financeiros:** Não possui vínculos financeiros que possam influenciar os resultados ou interpretação do trabalho.
 2. **Relações Profissionais:** Não possui relações profissionais que possam impactar na análise, interpretação ou apresentação dos resultados.
 3. **Conflitos Pessoais:** Não possui conflitos de interesse pessoais relacionados ao conteúdo do manuscrito.
-