

DESAFIOS E IMPACTOS DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FAIXA 1 NA ZONA RURAL.

CHALLENGES AND IMPACTS OF IMPLEMENTING THE MY HOUSE MY LIFE PROGRAM – BAND 1 IN RURAL AREAS.

Romário Soares de Sousa Rosa¹
Simone Perruci Galvão²

RESUMO

A viabilização do acesso à moradia adequada, inclusão social e redução do déficit habitacional no país é possível diante de políticas públicas como o programa minha casa minha vida (MCMV), que foi instaurada pelo Governo Federal brasileiro, no ano de 2009. O público-alvo do programa é segmentado em faixas de atendimento conforme a renda familiar, variando da Faixa 1 à Faixa 4, permitindo que as pessoas construam uma nova casa ou renovem a que já têm. A implantação deste programa, em especial em áreas rurais, enfrenta alguns desafios que devem ser sanados ao longo do tempo. Este artigo aborda os desafios e impactos da implementação do MCMV – faixa 1- na zona rural, diante da necessidade de compreender as limitações operacionais de implantação, considerando os aspectos sociais, econômicos e construtivos e, assim, contribuir para o aprimoramento do programa. Para isso, foi conduzido um estudo de caso único, com caráter exploratório-descritivo, a partir de análises de questionários aplicados aos beneficiários do programa habitacional, inspeções in loco, levantamento fotográfico e análise documental. O estudo de caso foi desenvolvido em uma comunidade, denominada Comunidade X, localizada em uma área rural. Para complementar o estudo foi realizada uma análise da literatura para fundamentar os dados observados. A pesquisa bibliográfica foi realizada em periódicos científicos indexados nas plataformas Google Scholar, SciELO e Web of Science. Os resultados apontam avanços significativos na redução do déficit habitacional rural e melhoria da qualidade de vida dos beneficiários. Contudo, evidenciam também desafios relacionados à localização dos empreendimentos, dificuldade de acesso à mão de obra qualificada, problemas na logística de materiais e manutenção das moradias ao longo do tempo. Conclui-se que, apesar de sua relevância social, o MCMV – Faixa 1- aplicado na zona rural, necessita de aprimoramentos em suas etapas de planejamento, execução e acompanhamento pós-obra, bem como de maior integração entre políticas habitacionais e ações de infraestrutura básica. Dessa forma, este trabalho oferece contribuições importantes tanto para o aperfeiçoamento de futuras políticas públicas habitacionais quanto para a prática profissional de engenheiros e gestores atuantes em áreas rurais.

Palavras-chave: MCMV; habitação popular; moradia rural; habitação-políticas públicas.

¹ Bacharelando em Engenharia Civil pela Universidade Federal Rural de Pernambuco – Unidade Acadêmica do Cabo de Santo Agostinho, 2026.

² Doutora em ciências de materiais pela Universidade Federal de Pernambuco.

ABSTRACT

Ensuring access to adequate housing, social inclusion, and the reduction of the housing deficit in Brazil is made possible through public policies such as the Minha Casa, Minha Vida (MCMV) program, which was established by the Brazilian Federal Government in 2009. The program's target population is segmented into income-based categories, ranging from Faixa 1 to Faixa 4, enabling families to build a new home or renovate an existing one. The implementation of this program, particularly in rural areas, faces several challenges that must be addressed over time. This article examines the challenges and impacts of implementing the Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Faixa 1 program in rural areas, highlighting the need to understand the operational limitations of its implementation by considering social, economic, and construction-related aspects, thereby contributing to the improvement of the program. To this end, a single exploratory–descriptive case study was conducted based on the analysis of questionnaires administered to beneficiaries of the housing program, on-site inspections, photographic surveys, and documentary analysis. The case study was carried out in a community, referred to as Community X, located in a rural area. To complement the study, a literature review was conducted to support the observed data. The bibliographic research was carried out using scientific journals indexed in Google Scholar, SciELO, and Web of Science. The results indicate significant progress in reducing the rural housing deficit and improving the quality of life of beneficiaries. However, they also reveal challenges related to the location of the developments, difficulties in accessing qualified labor, problems in material logistics, and the long-term maintenance of housing units. It is concluded that, despite its social relevance, the MCMV – Faixa 1 program applied in rural areas requires improvements in its planning, execution, and post-construction monitoring stages, as well as greater integration between housing policies and basic infrastructure actions. Thus, this study provides important contributions both to the enhancement of future public housing policies and to the professional practice of engineers and managers working in rural areas.

Keywords: MCMV; social housing; rural housing; public housing policies.

INTRODUÇÃO

No período da República Velha (1889–1930), o processo de urbanização brasileira intensificou-se sobretudo nas cidades da região Sudeste, impulsionado pelos fluxos imigratórios e pela expansão da economia agroexportadora. Conforme analisa Bonduki (1994), esse crescimento ocorreu de forma acelerada e desordenada, resultando na formação de bairros operários e na proliferação dos cortiços, produzidos majoritariamente pela iniciativa privada para locação. A ausência de regulação estatal sobre o mercado imobiliário contribuiu para conflitos recorrentes entre proprietários e inquilinos, especialmente em relação aos valores de aluguel, desencadeando mobilizações sociais em defesa do direito à moradia.

Diante desse contexto de precariedade habitacional e tensões sociais, o poder público passou a adotar medidas ainda incipientes, como o incentivo à construção de vilas operárias pelas indústrias. A criação da Casa Operária, em 1924, no Recife (PE), representa um marco inicial da intervenção estatal no campo da habitação social, ao institucionalizar a produção pública de moradias populares (Bonduki, 1994). Contudo, tais iniciativas possuíam alcance restrito e não configuravam, naquele momento, uma política habitacional estruturada em âmbito nacional.

Somente no período Vargas (1930–1954) observa-se maior sistematização das ações governamentais voltadas à habitação popular. Nesse contexto, destaca-se o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937 (BRASIL, 1937), que regulamentava os loteamentos urbanos e permitia a aquisição de terrenos por meio de pagamento parcelado, enquanto o Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942 (BRASIL, 1942), estabeleceu normas para as relações entre proprietários e inquilinos..

Nesse percurso histórico de consolidação das políticas habitacionais, o Programa minha casa minha vida (MCMV) criado

pelo Governo federal em 2009, através da lei Nº 11.977, de 07 de Julho de 2009 (BRASIL, 2009) e atualmente regulamentado através da lei nº 14.620, de 13 de Julho de 2023 (BRASIL, 2023), surgiu com o propósito de inclusão social e redução do déficit habitacional no Brasil.

O Programa MCMV tem variações de modalidade podendo adquirir imóvel financiado ou subsidiado. Os beneficiários são divididos em faixas, sendo a faixa 1 com o maior subsídio, destinada para famílias de baixa renda, focando assim em famílias mais vulneráveis. O MCMV-Rural é uma modalidade do Programa MCMV, destinada a atender famílias que vivem e trabalham na zona rural. Antes de 2023, essa modalidade era conhecida como Programa nacional de habitação rural (PNHR) (BRASIL, 2023).

No âmbito rural, a modalidade atualmente denominada MCMV-Rural — anteriormente conhecida como Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) — busca atender agricultores familiares e trabalhadores do campo por meio de recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Conforme destacam Rangel et al. (2020), essa modalidade representa o reconhecimento das especificidades territoriais do meio rural, incorporando-o à agenda nacional de enfrentamento do déficit habitacional.

A tabela 1 apresenta a classificação das faixas de atendimento do MCMV, estruturadas conforme os limites de renda familiar mensal.

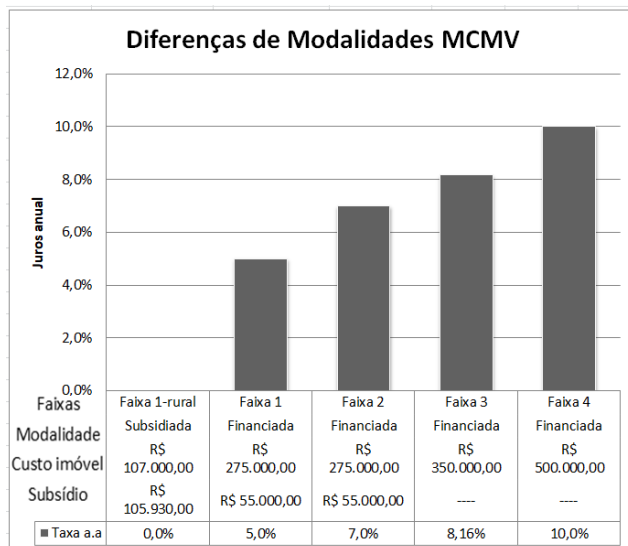
Tabela 1 – Faixas de atendimento do MCMV segundo a renda familiar

	RURAL	URBANO
Faixas	Renda familiar/ ano (R\$)	Renda familiar /mês (R\$)
Faixa 1	Até 40.000,00	Até 2.850,00
Faixa 2	De 40.000,01 a 66.600,00	2.850,01 a 4.700,00
Faixa 3	De 66.600,01 a 120.000,00	4.700,01 a 8.600,00
Faixa 4	-----	8.600,01 a 12.000,00

Fonte: Adaptado de Brasil (2025)

A figura 1 apresenta as modalidades do Programa Minha Casa, Minha Vida, evidenciando as diferenças entre as faixas de renda quanto às condições de acesso à moradia.

Figura 1– Modalidades por faixa de renda



Fonte: elaborado pelo próprio autor.

A Figura 2, apresenta a distribuição percentual das faixas de renda consideradas pelo MCMV.

Figura 2– Percentual das faixas de renda



Fonte: Fundação João Pinheiro (2025).

Ao analisar os dados da Fundação João Pinheiro (2025) 74,5% dos beneficiários do MCMV estão enquadrados na Faixa 1, destinada às famílias de menor renda. Esse percentual evidencia que o Programa tem concentrado seus esforços no atendimento à população em situação de maior vulnerabilidade socioeconômica.

O objetivo deste estudo é analisar os desafios e os impactos da implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1 – na zona rural, com foco nos aspectos construtivos (qualidade da execução, ocorrência de patologias e

acompanhamento técnico), sociais (adequação das moradias às necessidades das famílias e impactos na qualidade de vida) e econômicos (custos de execução, variações orçamentárias e sustentabilidade financeira do empreendimento). Busca-se, de forma explícita, identificar limitações no planejamento, na execução e no acompanhamento das obras, a fim de propor melhorias que contribuam para o aprimoramento da política habitacional em contextos rurais.

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho trata-se de uma análise de um estudo de caso e tem caráter exploratório-descritivo.

O objeto deste estudo é um projeto - MCMV – faixa 1- aplicado na zona rural, onde se faz uma abordagem específica sobre a construção de uma habitação popular na zona rural, possibilitando uma análise comparativa e qualitativa dos dados, focada nos desafios e impactos da implementação do Programa nesta região.

O empreendimento habitacional, objeto de estudo, foi escolhido previamente, respeitando o critério de ser do Programa MCMV-rural- faixa 1, para pessoas de baixa renda. O empreendimento contemplou 45 unidades habitacionais (UH), para famílias carentes e foi chamado neste estudo por Comunidade X, localizado no estado do Piauí. O projeto teve a construção das casas finalizada no ano de 2022.

Fluxo de implantação do empreendimento deste estudo :

1º- Pré Obras:

- Diagnóstico da demanda habitacional (levantamento das famílias em situação de vulnerabilidade social);
- Elaboração e submissão da proposta, organização dos dossiês, inclusive os projetos de engenharia com seus complementares, cronograma físico financeiro, memorial descritivo, orçamento e

documentos do responsável técnico. Em seguida é feito o encaminhamento da proposta do empreendimento à Caixa Econômica Federal para análise e aprovação.

- Planejamento da execução (após a contratação do empreendimento, é feita planejamento técnico e operacional da obra, compra de materiais e equipes de mão de obra).

2º- Execução das obras (construção das unidades habitacionais, sob acompanhamento e responsabilidade técnica de engenheiro civil habilitado).

3º- Pós-obra Entrega das unidades habitacionais (Conclusão das obras e entrega das unidades habitacionais).

No que se refere à etapa de execução das obras, as informações relacionadas aos aspectos construtivos, tais como infraestrutura disponível, insumos utilizados, logística de materiais, contratação e qualificação da mão de obra, bem como estratégias de execução foram coletadas por meio de observação direta “*in loco*”, registros fotográficos e análise de documentos técnicos do empreendimento.

A etapa pós-obra, após três anos da entrega, o empreendimento foi vistoriado “*in loco*”, com objetivo de checar as condições construtivas dos imóveis entregues. Para isso, foi realizada uma observação direta extensiva. Este procedimento técnico consiste na visita ao local para a coleta de dados por meio da inspeção visual, registro fotográfico e anotação de evidências relacionadas ao estado de conservação, desempenho dos materiais, manifestações patológicas e adequação do uso da edificação.

Foi realizada ainda a aplicação de questionários, elaborados pelo pesquisador, junto às famílias contempladas com as UH, estes organizados em blocos, contemplando 3 (três) etapas do

empreendimento: pré-obra (antes do início das construções – para identificar o perfil das famílias), durante a obra (no decorrer da execução do projeto das unidades habitacionais – identificação dos desafios para implementação do Programa – e pós-obra (após a entrega das moradias – avaliação da moradia e os impactos sociais e econômicos, aplicados às famílias beneficiárias).

A estruturação do questionário permitiu uma coleta de dados direcionados e alinhados aos objetivos da pesquisa, possibilitando analisar Programa de maneira sistêmica, desde o perfil dos beneficiários até os impactos sociais, econômicos e construtivos durante e após a conclusão do processo.

Os blocos do questionário foram estruturados da seguinte forma: Bloco 1 – Pré-obra; Bloco 2 – Obra; Bloco 3 – Pós-obra; Bloco 4 – Pós-ocupação, com informações da coleta de dados descritas a seguir.

Bloco 1 (pré-obra) – Identificação do beneficiário (Perfil da família) e a contratação do projeto: informações gerais sobre composição familiar, renda, situação habitacional anterior ao empreendimento; processo para se conseguir uma casa através de Programa e dados do projeto para atingir a esta população.

Bloco 2 (obras) – Desafios da implementação do Programa: prazo de obra e acompanhamento técnico na execução da unidade habitacional.

Bloco 3 (Pós-Obra) – Avaliação da moradia entregue, conservação e manutenção: avaliação da satisfação do beneficiário com o imóvel entregue, incluindo aspectos de tamanho, ventilação, iluminação e funcionalidade dos ambientes, identificação de possíveis manifestações patológicas, manutenção realizada e percepção sobre a qualidade dos materiais.

Bloco 4 (Avaliação Pós-Ocupação) – Impactos sociais, econômicos, percepção geral e recomendações: percepção das melhorias na qualidade de vida, mudanças no cotidiano após a moradia e contribuição do Programa para o desenvolvimento da família.

A aplicação do questionário ocorreu presencialmente, em formato impresso, sem identificação do respondente, garantindo liberdade para respostas e maior confiabilidade nos dados obtidos. Após o preenchimento, os questionários foram organizados e categorizados para análise quantitativa e qualitativa, permitindo cruzar percepções dos beneficiários com as condições reais observadas nas vistorias “*in loco*”.

A análise deste estudo tem como objetivo avaliar o desempenho do empreendimento ao longo do ciclo de vida do projeto, identificando:

- Quais foram os principais desafios enfrentados desde o planejamento até a execução da obra.
- Se a moradia entregue atende às necessidades das famílias beneficiadas,
- Quais manifestações patológicas surgiram após a ocupação,
- Quais fatores devem ser corrigidos e aprimorados em futuros projetos do MCMV rural.

Essa análise contribui para geração de lições aprendidas, permitindo aperfeiçoar práticas de execução e gestão de obras habitacionais de interesse social, especialmente em áreas rurais.

Com base no levantamento por meio dos blocos do questionário, é possível responder a aspectos essenciais do ciclo de vida do projeto. O quadro 1 responde ao que foi avaliado em cada fase do ciclo de vida do projeto.

Quadro 1– Ciclo de projeto

Etapa do ciclo do projeto	O que está sendo avaliado pelo estudo
Iniciação	Condições prévias da família, situação habitacional anterior e infraestrutura local. Desenvolvimento da Proposta do projeto: Documentação, cadastro das famílias, seleção de beneficiários, análises feita pelos órgãos competentes para a aprovação do projeto.
Planejamento	Detalhamento do projeto, orçamento, cronograma, definição da metodologia a ser aplicadas ao gerenciamento do projeto, estratégias em função dos recursos mobilizados. Mão de obra disponível.
Execução da obra	Acompanhamento técnico (engenheiro e assistente social), entrega de insumos, , imprevistos climáticos (chuvas, acessibilidade rural).
Finalização e Pós-obra	Satisfação do morador, conservação, manutenção, manifestações patológicas, durabilidade dos materiais e melhorias percebidas na qualidade de vida.

Fonte: elaborado pelo próprio autor.

Para fundamentar os dados analisados no estudo de caso, também se adotou uma pesquisa bibliográfica acerca do tema, em fontes específicas, onde foram aplicados critérios de seleção e análise de dados.

A pesquisa bibliográfica e documental utilizou uma variedade de fontes para a coleta de dados. As principais foram o Google Scholar e a Scielo, complementadas por buscas na Web of Science. Foram selecionados trabalhos relevantes na língua portuguesa, que apresentavam dados históricos pertinentes e os que foram publicados no período de 2019 a 2025. Como critérios de busca, definiram-se os seguintes parâmetros:

- Dados considerados relevantes referiram-se aos trabalhos que abordavam diretamente o Programa Minha Casa, Minha Vida (principalmente a Faixa 1 e a modalidade Rural), políticas habitacionais de interesse social, déficit habitacional no Brasil ou implementação de Programas habitacionais em áreas rurais e

características construtivas de empreendimentos rurais.

- A coleta de dados foi guiada por um conjunto de palavras-chave, que serviram para delimitar as fontes e focar nos resultados mais relevantes. Entre os termos utilizados, utilizou-se: Minha Casa Minha Vida; faixa 1; MCMV, habitação popular, Programa nacional de habitação rural – PNHR e dificuldades de implementação do MCMV.
- Foram excluídos materiais que não apresentavam relação direta com políticas habitacionais, artigos opinativos sem fundamentação teórica, documentos sem identificação de autoria ou sem respaldo.
- Foram selecionadas publicações científicas, portarias, leis, decretos e documentos oficiais do Governo federal que descrevem diretrizes e normativas do Programa, além de artigos acadêmicos que apresentam estudos de caso ou análises técnicas sobre o tema.

No processo de triagem do material encontrado, foram adotados critérios de exclusão e inclusão. Foram descartados, de imediato, os artigos que, embora contivessem alguma das palavras-chave, não apresentavam relação direta com o objeto da pesquisa ou que apresentavam abordagem superficial, sem dados técnicos ou fundamentação teórica.

Foram mantidos para análise aprofundada os materiais que demonstraram aderência ao objetivo do estudo, especialmente aqueles que abordavam a Faixa 1 do MCMV, sua implementação na zona rural, indicadores sociais, dados oficiais e relatos de experiências práticas.

Para documentos, a pesquisa foi feita em sites ou plataformas oficiais do governo, tendo como objeto a análise de leis e relatórios oficiais sobre o Programa habitacional.

Esse processo permitiu selecionar fontes relevantes e consistentes para embasar a discussão, garantindo confiabilidade e alinhamento entre o referencial teórico e o estudo aplicado.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Habitação na zona rural:

As moradias da população de baixa renda na zona rural, em geral, apresentam condições habitacionais precárias.

Conforme a FJP (2023), os domicílios improvisados, extraídos da base do CadÚnico (Cadastro único – Programa do Governo federal), são definidos como: espaço que está adaptado pela família para servir de moradia. Nestes domicílios, geralmente não é possível distinguir cômodos ou individualizar os espaços. Normalmente, não têm acesso a serviços básicos, configurando uma situação de extrema vulnerabilidade.

As condições de moradia na zona rural apresentam diversas peculiaridades que impactam diretamente a qualidade de vida da população. Residências antigas, frequentemente construídas com infraestrutura precária e de modo arcaico. (Deponti, Cadoná e Faber, 2024)

A Figura 3 mostra moradia anterior da população beneficiária do MCMV – zona rural-faixa 1, na Comunidade X.

Figura 3 – Moradia anterior de beneficiários



Fonte: produzida pelo autor.

A condição de vulnerabilidade social observada no meio rural reforça a relevância de políticas habitacionais que promovam melhorias estruturais consistentes. Conforme destacam Silva et al. (2021), moradias com maior solidez construtiva e conforto ambiental não apenas asseguram proteção física, mas

também contribuem para a sensação de segurança, estabilidade e dignidade das famílias, elementos fundamentais para a permanência e qualidade de vida no campo. Nesse sentido, a habitação ultrapassa sua dimensão material e assume papel estratégico na promoção do bem-estar social.

Sob essa perspectiva ampliada, Leite, Scalize e Hora (2022) defendem que a moradia deve ser compreendida como um espaço que articula dimensões físicas, psicológicas e econômicas, podendo inclusive funcionar como suporte à geração de renda e à organização produtiva familiar. Assim, pensar a habitação rural implica reconhecer sua inserção no contexto socioterritorial e nas dinâmicas econômicas locais.

Entretanto, como argumenta Silva (2014), a discussão sobre habitação rural no Brasil ainda é marcada por lacunas estruturais, tanto no campo das políticas públicas quanto na produção teórica. O meio rural frequentemente invisibilizado nas agendas urbanísticas, é tratado de forma secundária quando comparado ao espaço urbano, o que contribui para a formulação de políticas pouco sensíveis às suas especificidades. Essa negligência histórica reforça a necessidade de abordagens mais integradas e territorialmente adequadas, capazes de reconhecer a complexidade social, econômica e política.

Adaptações culturais das moradias.

A implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida – Rural- Faixa 1-, exige adaptação às especificidades regionais do país. A portaria MCID Nº 741, de 20 de junho de 2023 (BRASIL, 2023), estabelece que o MCMV-Rural deve priorizar soluções arquitetônicas que valorizem as características regionais e uso tradicional de técnicas e tecnologias construtivas.

Concordante ao ministério das cidades (Brasil, 2023), serão aceitas para o MCMV tecnologias inovadoras de construção, homologadas pelo Sistema Nacional de

Avaliação Técnica de Produtos Inovadores - SINAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente, no âmbito do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

O Programa estabelece um padrão mínimo de especificações técnicas de engenharia para a execução das unidades habitacionais. Contudo, tais diretrizes admitem adaptações conforme as características regionais, climáticas e socioterritoriais de cada localidade, de modo a assegurar maior adequação às realidades específicas. O Quadro 2 apresenta essas variações e demonstra como os critérios técnicos podem ser ajustados conforme o contexto de implantação.

Quadro 2 – Adaptações regionais no PMCMV

Itens	Regra normal	Regra específica
Regiões Centro-Oeste, Sul e Sudeste		
Cobertura	Telha cerâmica sobre estrutura de madeira ou metálica.	É aceitável a telha fibrocimento (esp.6cm)
Forro	Só no banheiro	É obrigatório o emprego de forro em toda a moradia.
Regiões litorâneas ou em ambientes agressivos		
Estrutura metálica	É aceitável	Vedado o uso
Nas zonas bioclimáticas 3 a 8		
Sistemas de vedação vertical externa	É permitida a pintura sem restrição quanto à escolha das cores.	A pintura das paredes externas será predominantemente em cores claras. (absortância solar abaixo de 0,4)
Região Norte		
Sistemas Estruturais	Estrutura de concreto armado ou alvenaria estrutural	É permitido estrutura de madeira

Fonte: Adaptado da Portaria MCID Nº 741 (Brasil.2023)

De forma complementar, Fernandes (2024) cita que projetos contemporâneos podem integrar elementos da arquitetura vernacular sem perder a funcionalidade moderna. O autor ressalta que a preservação de materiais locais, proporções arquitetônicas tradicionais e características culturais permitem que a habitação

continue representando a identidade da comunidade, mesmo quando adaptada a novos usos.

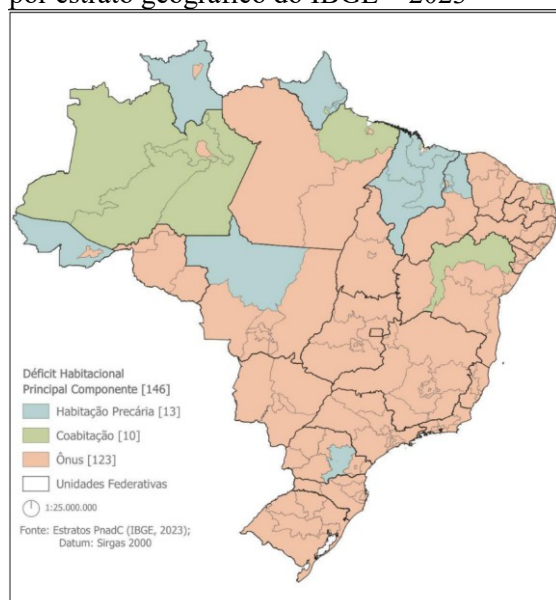
Dessa forma, a adaptação cultural das moradias é tanto uma estratégia de preservação patrimonial quanto uma resposta às necessidades contemporâneas de ocupação e conforto.

Impactos positivos do Programa MCMV faixa 1.

Redução do déficit habitacional.

Para fins deste trabalho, o déficit habitacional é compreendido como o conjunto de inadequações, incluindo habitação precária, caracterizada por construções rústicas ou improvisada e sem condições adequadas de habitabilidade; Coabitação familiar, que indica a necessidade de ampliação; E o ônus excessivo com moradia, quando os gastos comprometem parcela significativa da renda familiar. A figura 4 mostra principal fator de déficit habitacional de acordo com as sub-regiões dos estados brasileiros.

Figura 4 – Componente do déficit habitacional por estrato geográfico do IBGE – 2023



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2024).

De acordo com a FJP (2023), os dados mais recentes em 2023, o déficit habitacional foi estimado em 5.977.317 domicílios. Esse resultado aponta uma

redução de 3,8% em relação a 2022, quando foram contabilizados 6.215.313 domicílios em déficit.

Nas áreas urbanas e metropolitanas o déficit habitacional é mais ligado aos gastos com o aluguel, em relação à renda domiciliar, enquanto as regiões Norte e Nordeste a participação rural é mais significativa e também possuem altos índices de habitação precária. Esses dados reforçam a relação entre déficit habitacional rural e habitação precária, indicando a necessidade de políticas públicas específicas para redução das desigualdades habitacionais entre áreas urbanas e rurais (FJP, 2023).

A Caixa Econômica Federal é o agente financeiro responsável pelo Programa que disponibiliza informações sobre resultados do Programa. A Figura 5 apresenta o desempenho dessa política ao longo dos anos.

Figura 5 – Unidades habitacionais contratadas através do MCMV



Fonte: Caixa econômica federal (2025).

Assim esses dados, indicam que foram contratadas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida 68.339 mil unidades habitacionais no ano de 2025, das quais 47,5 mil foram destinadas à zona rural. O acesso a essas informações possibilita compreender como o MCMV tem contribuído de forma significativa para a redução do déficit habitacional, especialmente em áreas rurais historicamente mais vulneráveis.

Melhoria das condições de moradia e saúde.

As condições de moradia exercem influência direta sobre a saúde da população, sendo consideradas determinantes sociais essenciais. Pasternack (2016), destaca que a precariedade habitacional, como falta de ventilação adequada, iluminação insuficiente, presença de infiltrações e saneamento precário, aumenta a vulnerabilidade a doenças respiratórias, cardiovasculares e infecções de veiculação hídrica.

Gomes (2023) complementa essa perspectiva, ao analisar Programas de melhorias habitacionais que integram políticas de saúde e habitação. A autora evidencia que a priorização de moradias em condições críticas, aliada à implementação de ações preventivas, resulta na redução de riscos sanitários e na melhoria da qualidade de vida.

Além disso, políticas públicas que consideram a relação entre habitação e saúde possibilitam intervenções mais eficazes, promovendo o acesso equitativo a ambientes residenciais seguros e saudáveis, especialmente em comunidades vulneráveis.

Permanência das famílias no campo, reduzindo êxodo rural.

A falta de acesso a habitação adequada e infraestrutura de qualidade é um dos principais elementos que contribuem para a saída das famílias do meio rural. Em muitos casos, as moradias são construídas com materiais precários, sem acesso à água potável, saneamento, energia elétrica regular e equipamentos comunitários básicos. Essas condições dificultam não apenas a qualidade de vida, mas também a manutenção das atividades produtivas familiares, tornando a migração para áreas urbanas uma alternativa quase inevitável, sobretudo para as gerações mais jovens (IBGE, 2023).

A proposta de promover a permanência do homem no campo, aliada à preservação de seus valores e costumes, ao incentivo a parcerias locais no desenvolvimento das

atividades agrícolas e à valorização de projetos ambientalmente responsáveis, posiciona o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) como uma política pública sustentável, ao viabilizar o acesso à moradia popular na zona rural (Costa et al., 2019).

Além disso, iniciativas que garantem moradia digna no campo se alinham às diretrizes de desenvolvimento territorial sustentável, promovendo coesão social, valorização cultural e equilíbrio entre áreas urbanas e rurais. Tais medidas também contribuem para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS nº 11 (Cidades e comunidades sustentáveis), ao promover assentamentos humanos inclusivos e sustentáveis (ONU, 2015).

Nesse sentido, o MCMV Rural contribui para reduzir pressões migratórias em direção aos centros urbanos, ao oferecer condições mínimas de dignidade e estabilidade às populações do campo, especialmente aquelas historicamente excluídas das políticas públicas habitacionais.

Impactos negativos/limitações do Programa MCMV – Rural.

Pesquisas acadêmicas recentes, como o estudo de Nunes et al. (2024), enfocam especificamente o desempenho do Programa Minha Casa Minha Vida Rural (PMCMVR), revelando resultados contrastantes. Embora haja relatos de melhoria nas condições de moradia e inclusão social, os autores apontam limitações no planejamento territorial, na manutenção das residências e na participação da comunidade local nos processos de implementação.

Esses estudos reforçam a necessidade de políticas habitacionais mais integradas e sensíveis às particularidades rurais, demonstrando que o sucesso do Programa depende não apenas da construção física das casas, mas também da garantia de

qualidade de vida e cidadania para os beneficiários.

Localizações das unidades distantes de serviços básicos.

As condições de acesso à moradia adequada no meio rural brasileiro apresentam desafios estruturais que vão além das limitações físicas das habitações. De acordo com Deponti, Cadoná e Faber (2024), as famílias rurais enfrentam barreiras institucionais, documentais e territoriais que dificultam sua inserção efetiva na Política Nacional de Habitação, refletindo desigualdades históricas no atendimento das populações do campo.

Deponti, Cadoná e Faber (2024), destacam que a distância dos centros administrativos, a fragilidade na organização comunitária e a precariedade dos serviços públicos locais dificultam o acesso à informação, à assistência técnica e aos Programas habitacionais.

No contexto da saúde, a distância dos centros urbanos implica em barreiras adicionais para a população rural. Magalhães (2022) aponta que a escassez de profissionais de saúde, combinada com a dificuldade de acesso a unidades médicas, compromete a qualidade de vida dos moradores do campo. A autora sugere que políticas públicas voltadas à redução dessas distâncias, como a implementação de serviços de saúde móveis e a melhoria da infraestrutura de transporte, são essenciais para garantir o atendimento adequado e equitativo à população rural.

Padrão construtivo padronizado, mão de obra desqualificada.

O padrão construtivo aliado à mão de obra desqualificada tem impactos diretos na segurança e na qualidade das edificações. Santos, Claro e Moraes (2023) destacam que a falta de qualificação dos trabalhadores em canteiros de obras aumenta significativamente a ocorrência de acidentes, devido ao desconhecimento de procedimentos de segurança e uso inadequado de equipamentos. Além disso,

a execução padronizada sem considerar as limitações da mão de obra pode comprometer a estabilidade estrutural e a durabilidade das construções, evidenciando a necessidade de políticas que integrem treinamento e supervisão técnica adequada.

Costa (2022) reforçam a importância da qualificação profissional, apontando que a capacitação contínua dos trabalhadores é fundamental para reduzir desperdícios de materiais, prevenir falhas construtivas e garantir a execução correta das obras. Os autores enfatizam que a padronização construtiva deve ser acompanhada de Programas de treinamento, permitindo que a mão de obra acompanhe os procedimentos exigidos e garantindo edificações mais seguras e duráveis.

Diante do exposto, observa-se que tanto o padrão construtivo padronizado quanto a mão de obra desqualificada representam desafios estruturais que comprometem a qualidade, a segurança e a durabilidade das moradias do MCMV Rural – Faixa 1. A superação dessas problemáticas exige uma atuação integrada entre projeto, capacitação profissional e supervisão técnica, de modo que a padronização seja acompanhada por adaptações ao contexto local e pela formação contínua dos trabalhadores envolvidos.

No que se refere à oferta de trabalhadores na região deste estudo, verifica-se que não há necessariamente escassez de mão de obra disponível, porém observa-se uma limitação significativa quanto à qualificação técnica dos trabalhadores locais. Esse cenário faz com que a execução das obras dependa, em grande parte, de mão de obra com baixo nível de capacitação formal, o que reforça a importância de ações de treinamento, acompanhamento técnico

O Projeto MCMV – Estudo de caso

A análise do estudo de caso, presente neste trabalho, versa sobre a modalidade subsidiada do MCMV. Nessa, as famílias beneficiárias são representadas por

entidades organizadoras (EO), que podem ser entes públicos (Prefeituras, Governo do estado e a União) ou organizações da sociedade civil, como associações comunitárias, sindicatos e demais entidades sem fins lucrativos. Neste estudo de caso a EO foi a associação de moradores da Comunidade X, sendo a responsável pela elaboração do projeto e construção das UH. A construção é do tipo autoassistida, na qual a própria entidade executa as obras, sob acompanhamento e responsabilidade técnica de um engenheiro civil. Registra-se que o autor deste trabalho atuou como auxiliar técnico junto ao engenheiro civil responsável durante parte do período de execução das obras, no contexto da pandemia da COVID-19. As atividades compreenderam o apoio na organização e sistematização da documentação técnica exigida para a solicitação de medições, bem como a manutenção de interlocução técnica com a Gerência de Habitação (GIHAB) da Caixa Econômica Federal.

Perfis familiar e elaboração do projeto .

Perfil familiar - Fase 1 - Iniciação.

Na fase de iniciação, a elaboração do projeto habitacional foi fundamentada na seleção das famílias beneficiárias, a partir de um levantamento preliminar de suas condições socioeconômicas. Para esse fim, foram realizadas visitas técnicas ao local de implantação, com o objetivo de compreender aspectos como o acesso à área, a disponibilidade de infraestrutura básica — especialmente abastecimento de água e energia elétrica — bem como as condições das moradias existentes, o perfil das famílias e a infraestrutura da comunidade.

Os dados obtidos evidenciaram que a maioria das famílias apresentavam baixa renda, dependência da agricultura familiar e residiam em habitações precárias, sem acesso adequado a saneamento básico e infraestrutura mínima.

A análise das respostas do questionário aplicado mostrou que o empreendimento

atendeu predominantemente famílias de baixa renda, muitas delas vivendo anteriormente em condições de precariedade habitacional, o que confirma a aderência ao propósito social do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

A maioria dos entrevistados possuíam entre 3 e 4 moradores por residência, enquanto 26 famílias relataram viver anteriormente em barracos ou moradias improvisadas, utilizando materiais frágeis e sem condições sanitárias adequadas, assim como o verificado na figura 6.

Figura 6 – Casa na Comunidade X



Fonte: produzida pelo autor.

Essa realidade dialoga com Bonduki (1994), ao afirmar que a política habitacional deve priorizar famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo inclusão social e melhoria das condições básicas de moradia. Além disso, verificou-se que 44 famílias têm a agricultura como principal fonte de renda, confirmando compatibilidade com a modalidade MCMV Rural.

O perfil das famílias beneficiadas comprova que o Programa atingiu o público previsto em lei e nas diretrizes da Portaria MCID nº 741/2023 (Brasil, 2023), que estabelece que a Faixa 1 na

modalidade rural deva atender famílias de baixa renda localizadas em áreas rurais.

Elaborações do projeto – Fase 1 - Iniciação.

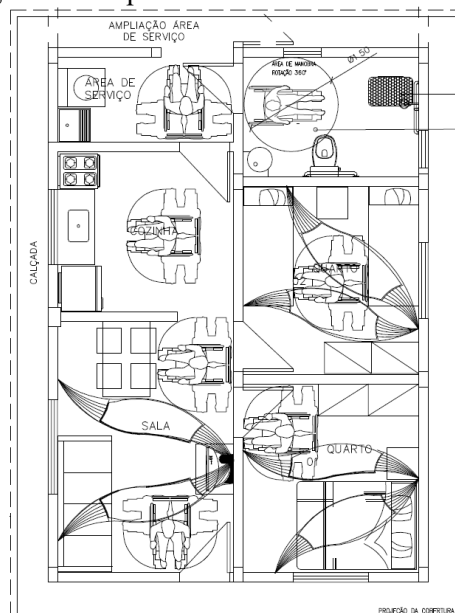
Com as famílias já selecionadas, procedeu-se à organização da documentação necessária, estruturada em cinco volumes principais: (i) documentos da associação proponente; (ii) documentos dos beneficiários; (iii) documentos do terreno; (iv) projeto social; e (v) projeto de engenharia. Essa etapa exigiu rigor técnico e administrativo, uma vez que a ausência ou inconsistência documental representa uma das principais causas de indeferimento de propostas no âmbito do MCMV Rural.

Características do projeto – Fase 2 - Planejamento

No planejamento técnico, as informações levantadas foram sistematizadas para a definição do escopo do projeto e das estratégias construtivas mais adequadas ao contexto rural. Nessa etapa, o responsável técnico (RT) pela engenharia compatibilizou as exigências técnicas e orçamentárias do Programa com as necessidades das famílias beneficiárias, considerando aspectos culturais, climáticos e de uso da moradia. Nesta fase foi definido o projeto arquitetônico e complementares e demais documentos técnicos (memorial descritivo, ficha resumo do empreendimento (FRE), quadro resumo, cronograma físico financeiro e planilha de levantamento de serviços (PLS). O cronograma inicial previu um prazo total de 18 meses para a execução das unidades habitacionais, conforme período estabelecido pelo Programa.

A Figura 7 mostra o layout da casa adaptada do projeto de engenharia que foi aprovado e executado na Comunidade X, que contém as exigências mínimas exigidas pelo Programa e possui arquitetura alinhada com a cultura e edificações da região.

Figura 7 – Planta adaptada do projeto de engenharia implantado na Comunidade X



Fonte: Fotografia cedida pela Comunidade X (2019).

Uma das adequações observadas na análise do projeto implantado na Comunidade X foi a instalação de ganchos (tornos) nos quartos e salas, destinados à fixação de redes de descanso. O uso de redes é um elemento culturalmente difundido na região nordeste, representando um hábito tradicional amplamente incorporado ao cotidiano das famílias locais.

Essas adaptações demonstram a capacidade do Programa de incorporar particularidades regionais, culturais e construtivas, aspecto essencial para a efetividade da política habitacional. Nesse sentido, a adequação das soluções construtivas contribui diretamente para a permanência das famílias no campo, a melhoria da qualidade de vida e a promoção de condições dignas de habitação, consolidando o caráter social do MCMV Rural.

No que se refere à mobilização de recursos, o planejamento contemplou os recursos financeiros do Programa, bem como os aspectos relacionados à execução e à logística, tais como mão de obra, cronograma, transporte de materiais, acesso ao canteiro e armazenamento de insumos.

Contudo, ao longo da execução da obra, foram identificadas inconsistências entre o planejamento inicial e a efetiva disponibilização desses recursos. O empreendimento, iniciado em 2018 e concluído apenas em 2022, apresentou atraso de cerca de três anos em relação ao cronograma originalmente previsto, decorrente de deficiências no planejamento, faltando articulação entre o cronograma físico e a logística de entrega dos materiais, além de entraves administrativos (demora no envio da PLS para liberação das etapas subsequente) e financeiros, agravados pela elevação dos preços dos insumos durante o período pandêmico.

Desafios Operacionais, Sociais e econômicos na Implantação do MCMV Rural – Faixa 1.

Desafios operacionais – Fase 3 - Execução

No aspecto construção, foram apontadas as seguintes problemáticas neste empreendimento:

- Estradas vicinais foram danificadas nos períodos de chuva e dificultaram o transporte de materiais e o deslocamento das equipes;
- Verificou-se a necessidade de contratação de mão de obra local, a qual nem sempre apresentava qualificação adequada.
- Atraso na entrega de materiais e estoque irregular, conforme mostrado na Figura 8;

Figura 8 – Armazenamento de materiais



Fonte: produzida pelo autor.

O problema em relação às estradas, apontado no estudo, se confirma em diversos estudos, como o de Silva (2021). O autor descreve que as condições de

moradia da população de baixa renda no Brasil são resultado de um processo de ocupação socioterritorial que levou populações empobrecidas a habitar espaços sem infraestrutura.

Segundo dados do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT, 2024), 78,5% da malha rodoviária brasileira não são pavimentadas e possuem baixa qualidade.

O atraso no fornecimento de materiais e a dificuldade em manter estoques adequados estão relacionados às condições precárias das vias de acesso, à distância considerável dos fornecedores, fatores que não foram devidamente considerados na fase planejamento, pela gestão da obra.

Para Matos e Andrade (2019) o problema é ainda mais crítico no cenário de obras rurais, pois as vias são, em sua maioria, vicinais não pavimentadas. Elas são altamente suscetíveis a problemas estruturais, o que não apenas dificulta o acesso e a chegada de insumos para as obras.

A respeito da indisponibilidade de mão de obra qualificada observada no projeto. A pesquisa nacional por amostra de domicílios (PNAD), realizada pelo IBGE (2022), apresenta dados que reforçam o cenário anteriormente descrito. Segundo a pesquisa, aproximadamente 40% das ocupações no setor da construção civil — incluindo operários, técnicos e demais profissionais — são exercidas por pessoas sem instrução. Esse fato representa um desafio operacional do Programa neste empreendimento.

Além disso, apenas 11 beneficiários relataram acompanhamento frequente do responsável técnico (RT), o que pode estar relacionado aos problemas técnicos identificados posteriormente, como falhas de acabamento e infiltrações. Destaca-se que não houve oferta de treinamento formal à mão de obra envolvida, sendo o acompanhamento técnico realizado de

forma pontual e não contínua, sem a presença sistemática do profissional habilitado no canteiro de obras.

Essa indisponibilidade do responsável técnico ao longo da execução contribuiu para o acúmulo de inconformidades, aumento de retrabalhos e comprometimento da evolução da obra. Ressalta-se que tal situação não deve ser compreendida apenas como uma falha pontual do empreendimento analisado, mas como uma problemática recorrente na implementação do Programa em áreas rurais. Esses aspectos evidenciam a necessidade de revisão das diretrizes do Programa, com vistas à exigência de acompanhamento técnico permanente como condição para assegurar a qualidade e a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais rurais.

Essa fragilidade no acompanhamento técnico poderia ter sido mitigada por meio da intensificação da presença do responsável técnico nas etapas críticas da obra e da adoção de procedimentos básicos de controle e verificação da execução, contribuindo para a melhoria da qualidade construtiva e para a redução de manifestações patológicas nas UHS.

A figura 9 mostra mão de obra local trabalhando sem uso de Equipamento de Proteção Individual (EPI,s), destacando a falta de fiscalização e evidenciando uma possível falha no treinamento.

Figura 9 – Execução das Unidades Habitacionais (UH) com mão de obra local



Fonte: Fotografia cedida pela Comunidade X (2020).

De acordo com Cardoso e Aragão (2013), o acompanhamento técnico é determinante para a qualidade final da unidade habitacional.

A limitação de mão de obra qualificada identificada exigiu a contratação de equipes externas de cidades vizinhas, o que implicou no aumento significativo dos custos da obra e maior complexidade logística. Fica evidente que houve falhas na etapa anterior (planejamento) em não considerar a formação da equipe de trabalho.

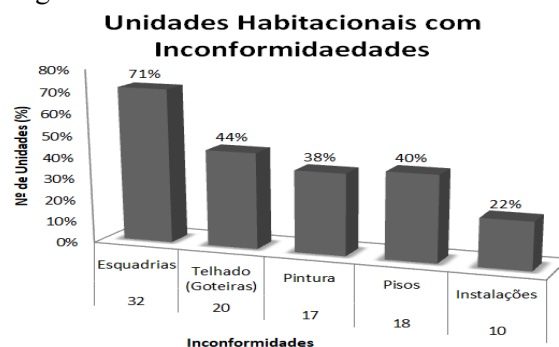
Ademais, não foram identificados mecanismos formais de acompanhamento do cronograma físico-financeiro, como reuniões periódicas de controle, o que dificultou o monitoramento da obra e a adoção de medidas corretivas. Esses aspectos evidenciam fragilidades na gestão e no planejamento do empreendimento, especialmente no contexto rural.

Avaliação da moradia entregue, conservação e manutenção – Fase 4 Pós-obra

Quando questionados sobre as características físicas da edificação, os beneficiários avaliaram como positivo o tamanho da casa, ventilação e a divisão dos cômodos, sendo 20 respostas para ótimo (44,4%), 14 respostas para bom (31,1%), 11 normal (24,4%).

Entretanto, 32 famílias (71,1%) relataram problemas construtivos, com destaque para os descritos na figura 10.

Figura 10 – Problemas nas UH



Fonte: elaborado pelo próprio autor.

Braga (2021) aponta que patologias em habitações de interesse social são recorrentes quando o controle de qualidade de materiais e execução é insuficiente, isso ocorre especialmente em obras em regiões rurais, com acesso remoto. Isto foi também identificado neste empreendimento, manifestações patológicas como as manchas de água, devido à infiltração (absorção por capilaridade) – possível projeto de impermeabilização inadequado ou falhas executivas, é indicado na Figura 11.

Figura 11 – Manchas de água



Fonte: produzida pelo autor.

Sistema de esgotamento sanitário danificado, conforme mostra a Figura 12.

Figura 12 – Sistema de esgoto danificado



Fonte: produzida pelo autor.

Manifestação patológica identificada como fissura em parede, conforme evidenciado na Figura 13.

Figura 13 – Fissuras, visita in loco



Fonte: produzida pelo autor.

Esses registros correspondem a parte dos problemas verificados em visita in loco,

transcorridos três anos da construção. Dessa forma, embora a casa tenha atendido às necessidades de espaço e ventilação, falhas na execução/projeto, na qualidade dos materiais e na manutenção comprometeram o desempenho construtivo. Das 45 unidades residenciais vistoriadas, 71% apresentaram problemas variados, tais como esquadrias com baixa resistência, manchas em revestimentos cerâmicos, desgaste das pinturas, falhas no sistema de cobertura e fissuras nas calçadas.

Para os próximos empreendimentos, recomenda-se a presença contínua de um engenheiro responsável durante a execução da obra, de modo a assegurar uma gestão eficiente.

Observou-se, no momento, a inexistência de estratégias sistemáticas de capacitação ou treinamento da mão de obra envolvida, mesmo diante das limitações amplamente conhecidas do contexto rural. A ausência dessas ações indica não apenas uma possível subestimação das demandas técnicas e operacionais do empreendimento por parte da entidade executora, mas também aponta para uma lacuna nas diretrizes das políticas públicas habitacionais, que não estabelecem, de forma clara e obrigatória, mecanismos de capacitação, acompanhamento técnico contínuo e suporte institucional às entidades responsáveis pela gestão e execução dos empreendimentos. Essa fragilidade compromete a efetividade do Programa e reforça a necessidade de revisão dos instrumentos normativos, de forma a viabilizar uma implementação mais eficiente e sustentável do Programa.

Desafios sociais.

As famílias beneficiárias foram identificadas e mobilizadas por meio da Associação de Moradores da comunidade, que atuou como entidade representativa local e intermediadora entre a população e

os órgãos responsáveis pela implementação do Programa.

Na fase de iniciação do empreendimento, observou-se que, embora as famílias reconheçam a importância do acesso à moradia digna, o processo de obtenção da unidade habitacional por meio do Programa apresentou dificuldades. Do total de beneficiários, 75% classificou o processo como regular e 15% como difícil, destacando entraves relacionados à documentação e à demora na análise pelos órgãos institucionais.

A maioria das famílias beneficiadas encontra-se em situação de vulnerabilidade social, caracterizada por baixo nível de escolaridade e acesso restrito à informação, o que dificultou a compreensão dos procedimentos administrativos e limitou a participação e o acompanhamento das etapas do Programa. Conforme apontam Mafra, Casa Grande e Dutra (2024), comunidades socialmente vulneráveis enfrentam restrições no acesso à informação e à participação em políticas públicas, o que compromete sua inclusão efetiva. Essa realidade foi confirmada neste estudo, uma vez que 77,78% das famílias relataram dificuldades relacionadas à documentação exigida.

Verificou-se no estudo de caso, que o programa contribuiu de forma significativa no aspecto social, na promoção da habitação digna, refletindo positivamente na segurança, no conforto e na autoestima das famílias beneficiárias.

Desafios econômicos.

Os desafios econômicos associados à implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1 na zona rural foram analisados a partir de dois eixos principais: a condição de renda das famílias beneficiárias e os impactos econômicos indiretos do Programa sobre essas famílias e o território.

Com base nos resultados apresentados no Gráfico 3, observou-se que o Programa apresentou impacto econômico direto

limitado, sobre a renda das famílias, uma vez que apenas 5% dos beneficiários relataram aumento de renda após o acesso à moradia. Esse resultado indica que, embora o Programa não possua, por si só, capacidade de promover mudanças estruturais na renda familiar, especialmente em contextos rurais.

As famílias residentes no meio rural apresentam, em sua maioria, renda reduzida e instável, fortemente dependente da agricultura familiar e de atividades sazonais, o que compromete sua capacidade de contribuição financeira e reforça a necessidade de subsídios públicos integrais ou parciais para viabilizar o acesso à moradia, conforme apontado pelo IBGE (2023). Essa condição limita também a capacidade das famílias de realizar manutenções preventivas nas unidades habitacionais, o que pode impactar a durabilidade das moradias ao longo do tempo.

De forma complementar, Junior et al. (2024), aponta que a ausência de investimentos contínuos em educação técnica, capacitação profissional e incentivos à permanência de profissionais qualificados no meio rural fragiliza a economia local e afeta diretamente a execução e a sustentabilidade de empreendimentos habitacionais.

Para os próximos projetos, sugestão para que tenha integração entre políticas habitacionais e políticas de geração de renda, de modo que os empreendimentos habitacionais sejam acompanhados por ações voltadas ao fortalecimento da economia local, como apoio à agricultura familiar, cooperativismo e capacitação profissional.

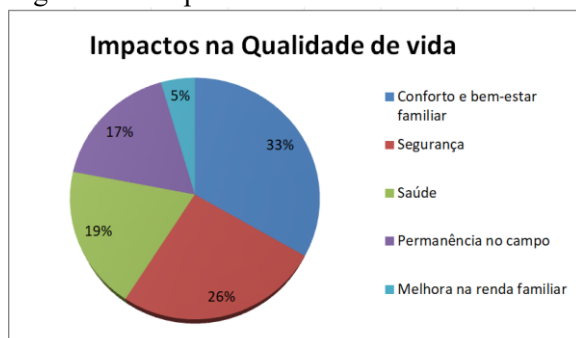
Impactos sociais, econômicos, percepção geral e recomendações – Fase 4 Pós – obra.

No geral, foi verificado na etapa pós-obra que o impacto do Programa foi extremamente positivo, 38 (84,4%) famílias afirmaram que a qualidade de vida melhorou significativamente. Todas as 45

famílias recomendariam o Programa para outras pessoas.

A figura 14 descreve os principais impactos percebidos do MCMV-Faixa 1 zona rural.

Figura 14 – Impactos na Comunidade X



Fonte: elaborado pelo próprio autor.

Esses resultados reforçam o que Bonduki (1994) e Cardoso (2013) defendem: habitação não é apenas abrigo físico, mas um vetor de segurança, dignidade e desenvolvimento social. A figura 15 mostra uma casa do Programa com melhorias após 3 anos de ocupação do imóvel.

Figura 15 – UH com melhorias



Fonte: produzida pelo autor

Embora o Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1 – rural apresente impacto limitado sobre o aumento imediato da renda das famílias rurais, sua continuidade pode gerar efeitos econômicos positivos indiretos e de médio a longo prazo, como a redução de gastos com moradia precária, maior estabilidade financeira das famílias, decorrente da diminuição de despesas com manutenção, reparos emergenciais e problemas de saúde associados às condições inadequadas de habitação, além do fortalecimento da economia local

durante a implantação dos empreendimentos.

Ademais, a consolidação de núcleos habitacionais tende a estimular investimentos em infraestrutura básica e serviços, contribuindo para a fixação das famílias no território e para a redução da vulnerabilidade socioeconômica, sobretudo quando articulada com políticas públicas complementares de capacitação e geração de renda.

Contribuições para futuros projetos (lições aprendidas)

A análise pós-obra permitiu identificar fatores críticos no ciclo de vida do projeto MCMV rural descritos no quadro 3.

Quadro 3– Desafios MCMV-rural

Etapa do ciclo do projeto	Desafios identificados	Ajustes necessários
Iniciação	Falta de clareza e dificuldades com documentação	Capacitação das entidades proponentes e apoio técnico prévio na fase de habilitação
Planejamento	Escassez de mão de obra qualificada e logística de materiais	Planejamento antecipado da logística, contratação local com treinamento básico e cronograma compatível com a realidade rural.
Execução	Presença limitada de engenheiro civil, limitação de mão de obra, fatores logísticos (distâncias relacionadas aos fornecedores e rodovias precárias) e falta de planejamento na entrega dos materiais.	Ampliação do acompanhamento técnico contínuo, melhoria do controle logístico e definição clara de responsabilidades na obra.
Pós-obra	Manifestações patológicas e falta de manutenção preventiva.	Orientação técnica aos moradores, ações de pós-ocupação e Programas de assistência técnica e manutenção.

Fonte: elaborado pelo próprio autor.

Assim, esta pesquisa gera recomendações práticas, tais como:

- Aumentar a frequência de visitas técnicas de engenheiros durante a obra.
- Planejar logística de materiais considerando acesso rural e

períodos de chuva e a disponibilidade de fornecedor.

- Envolver beneficiários na etapa de projeto para adequação de soluções arquitetônicas.
- Execução: o acondicionamento dos materiais em obra e o treinamento acerca dos serviços e uso dos EPI's. Reuniões de acompanhamento do cronograma físico – financeiro.
- Manual e treinamento acerca da manutenção para a população que recebeu o benefício.
- Reuniões de acompanhamento dos resultados.
- Capacitar as entidades e fiscalizar a gestão dos recursos.

CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS

Os resultados do estudo confirmam que o Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, aplicado na zona rural, cumpriu seu papel social ao contribuir de forma significativa para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de moradia e da qualidade de vida das famílias beneficiárias. Contudo, a análise do estudo de caso evidenciou que a efetividade do Programa foi parcialmente comprometida por desafios de natureza operacional, social e econômica, tais como fragilidades no planejamento, ausência de acompanhamento técnico contínuo durante a execução das obras, limitações na qualificação da mão de obra local, dificuldades logísticas e restrições relacionadas à vulnerabilidade socioeconômica das famílias atendidas.

Observou-se ainda que parcela significativa das unidades habitacionais apresentou manifestações patológicas associadas a falhas de execução/projeto e à ausência de manutenção adequada, reforçando a importância do controle de qualidade, da fiscalização permanente e da gestão eficiente do empreendimento. Além disso, os impactos econômicos diretos sobre a renda das famílias mostraram-se limitados, o que evidencia a necessidade de integração do Programa habitacional com

políticas públicas complementares voltadas à geração de renda, capacitação profissional e melhoria da infraestrutura rural.

Dessa forma, conclui-se que, apesar de sua elevada relevância social, o MCMV – Faixa 1 na zona rural demanda aprimoramentos em suas etapas de planejamento, execução e acompanhamento pós-obra, bem como maior articulação institucional e fortalecimento das entidades executoras e comunitárias. Tais medidas são fundamentais para garantir a sustentabilidade dos empreendimentos e ampliar os benefícios sociais e econômicos do Programa em contextos rurais.

AGRADECIMENTOS

O autor agradece à Universidade Federal Rural de Pernambuco pelos conhecimentos adquiridos ao longo da formação acadêmica e à Prof. Dra. Simone Perruci Galvão pela orientação, dedicação e contribuições ao desenvolvimento deste trabalho.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, São Paulo, v. 29, n. 127, p. 711–732, 1994. Disponível em: <https://www.jstor.org/stable/41011028>. Acesso em: 13 set. 2025.

BRAGA, Rosana. **Patologias construtivas em habitações de interesse social**. Curitiba: Appris, 2021.

BRASIL. Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942. Dispõe sobre as relações entre locadores e locatários (Lei do Inquilinato). **Diário Oficial da União**: seção 1, Rio de Janeiro, RJ, 22 ago. 1942. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-4598-20-agosto-1942-414411-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 13 set. 2025.

BRASIL. Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Regulariza a forma de aquisição de terrenos para fins de loteamento e sua venda mediante prestações. **Diário Oficial da União**: seção 1, Rio de Janeiro, RJ, 13 dez. 1937. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm. Acesso em: 13 set. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Portaria MCID Nº 741**. Regulamenta unidades habitacionais novas e à melhoria habitacional em áreas rurais, integrantes do Minha Casa, Minha Vida - MCMV Rural. Brasília: Ministério das Cidades, 20 Jun.2023. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-mcid-n-741-de-20-de-junho-de-2023-491676845>. Acesso em: 3 out.2025

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de Julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2009. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/L11977compilado.htm. Acesso em: 22 set. 2025.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 14.620, de 13 de Julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/114620.htm. Acesso em: 22 set. 2025.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Regras para antecipação da quitação dos contratos do Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1**. Brasília: CEF, 2023. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/faixa-i/Paginas/default.aspx> Acesso em: 2 out. 2025.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. **Habitação e cidade: vulnerabilidade e políticas públicas**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES. **Pesquisa CNT Rodovias 2024**. Brasília: CNT, 2024. Disponível em: <https://cnt.org.br/documento/cbf59b9e-fd1a-41fc-b230-172c4dc42100> . Acesso em: 13 set. 2025.

COSTA, Eliane Reis. A importância da mão de obra qualificada na construção civil. **Cogna Educação**, Guarapari, 2022. Disponível em: <https://repositorio.pgsscogna.com.br/handle/123456789/58316>. Acesso em: 3 jan. 2026.

COSTA, Mila Fonteles Barbosa Ferreira; COSTA, Celme Torres Ferreira da; GRANGEIRO, Rebeca da Rocha; ALENCAR, Girlaine Souza da Silva. **Habilitação Rural e Desenvolvimento**

Regional Sustentável: O Programa Nacional de Habitação Rural em Nova Olinda/CE. **Fronteira: Journal of Social, Technological and Environmental Science**, [S. l.], v. 8, n. 3, p. 379–396, 2019. DOI: 10.21664/2238-8869.2019v8i3. p379-396. Disponível em: <https://periodicos.unievangelica.edu.br/index.php/fronteiras/article/view/2750>. Acesso em: 11 jan. 2026.

DEPONTI, Cidonea Machado; CADONÁ, Marco André; FABER, Salete dos Passos. As famílias rurais e o acesso à Política Nacional de Habitação no meio rural no Vale do Rio Pardo (RS). **DRd – Desenvolvimento Regional em Debate**, [S. l.], v. 14, p. 43–58, 2024. DOI: 10.24302/drd.v14.4766. Disponível em: <https://periodicos.unc.br/index.php/drd/article/view/4766>. Acesso em: 11 jan. 2026.

FERNANDES, Andreia Filipa Duarte. **Transformação da Casa Rural do Pico**: projeto de reabilitação para uma habitação turística. 2024. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitetura) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade de Coimbra, Ilha do Pico: Açores, 3 abr. 2024. Disponível em: <https://hdl.handle.net/10316/115597>. Acesso em: 3 out. 2025.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2023**. Belo Horizonte: FJP, 2025. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/1e524QFz5p67L35VVgz2sJ2Iece7z6p0n/view?usp=sharing>. Acesso em 01 de Outubro de 2025.

GOMES, Joice Genaro. Mapeando a relação entre a moradia e a saúde nos Programas de melhorias habitacionais. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 20., 2023, Belém. **Actas do [...]**. Belém: Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR, 2023. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-41.pdf>. Acesso em: 3 out. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **PNAD Contínua-Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua**: Características gerais dos domicílios e dos moradores 2023. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102158_informativo.pdf. Acesso em 01 de Novembro de 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **PNAD Contínua-Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua**: Características adicionais do mercado de trabalho 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102025_informativo.pdf. Acesso em 15 de novembro 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **PNAD contínua - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua**: micro dados 2023. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9171-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-ensal.html?=&t=microdados>. Acesso em: 01 dez. 2025.

LEITE, L. S.; SCALIZE, P. S.; HORA, K. E. R. Habitação e habitabilidade rurais. **Revista Ibero-Americana de Ciências Ambientais**, v. 13, n. 5, p. 195-207, maio 2022. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/370409794_Habitacao_e_Habitabilidade_Rurais. Acesso em: 2 out. 2025.

MAFRA, Raquel Francisco; CASAGRANDE, Jacir Leonir; DUTRA, Ana Regina de Aguiar. Inovação social como apoio à visibilidade de comunidades vulneráveis. **Sustentabilidade**, v. 16, n. 11, p. 4390, 22 maio 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/su16114390>. Acesso em: 3 out. 2025.

MAGALHÃES, Débora Lima. Acesso à saúde e qualidade de vida na zona rural. **Pesquisa, Sociedade e Desenvolvimento**, [S. l.], v. 11, n. 3, p. e50411326906, 2022. DOI:10.33448/rsd-v11i3.26906.

Disponível em: <https://rsdjournal.org/rsd/article/view/26906>. Acesso em: 3 out. 2025.

MATOS, Luciana Correia Alcântara; ANDRADE, Nyelson Argolo. Método de avaliação para estradas vicinais. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GEOLOGIA DE ENGENHARIA E AMBIENTAL, 16., 2019, São Paulo. **Actas do [...]**. São Paulo: ABGE, 2019. Disponível em: https://www.schenautomacao.com.br/cbge/envio/files/trabalho_247.pdf. Acesso em: 21 nov. 2025

NUNES, E. M.; FREITAS, C. C. G. F.; SANTIAGO, R. K. da C. S.; MORAIS, A. E. de F. M. O desempenho do Programa minha casa minha vida rural (MCMVR) nos territórios do rio grande do norte. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, [S. l.], v. 20, n. 2, 2024. DOI: 10.54399/rbgdr.v20i2.7429.

Disponível em: <https://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/7429>. Acesso em: 26 jan. 2026.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. Nova York: ONU, 2015. Disponível em: https://www.unssc.org/sites/default/files/portuguese_2030_agenda_for_sustainable_development_-_kcsd_primer.pdf. Acesso em: 26 nov. 2025.

PAULA JUNIOR, Amarildo de; GOBI, José Rodrigo; TOMÉ, Luiz Henrique Paloschi; SILVA, Rodrigo Monteiro. Mão de obra qualificada nas zonas rurais das regiões brasileiras. **Revista Orbis Latina**, v. 13, n. 1, p. 68-84, 2024. Disponível em:

<https://revistas.unila.edu.br/orbis/article/view/4304>. Acesso em: 3 out. 2025.

PASTERNAK, S. Habitação e saúde. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 30, n. 87, p. 109-124, 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/CHFxfxZBNt7kyDWRtSfXQFF/?lang=pt>. Acesso em: 3 out. 2025.

RANGEL, Jobair Assis; COSTA, Sandra Maria Fonseca da; LIMA, Viviana Mendes; RESCHILIAN, Paulo Romano; MONTOIA, Gustavo Rodrigo Milaré. Programa Minha casa minha vida e sua repercussão em escala regional: um estudo sobre o delta do rio Amazonas. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, v. 16, n. 1, p. 32-44, 2020. Disponível em: <https://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/5351/903>. Acesso em: 13 out. 2025.

SANTOS, Bruno Suiyama dos; CLARO, Pedro Silva; MORAES, Gilson Castro de. O impacto da mão de obra desqualificada na segurança dos canteiros de obras. **Engenharias**, v. 27, n. 123, jun. 2023. DOI: 10.5281/zenodo.8002339. Disponível em: <https://revistaft.com.br/o-impacto-da-mao-de-obra-desqualificada-na-seguranca-dos-canteiros-de-obras/>. Acesso em: 3 dez. 2025.

SILVA, Cecília Milanez Graziano da. **Habitação rural: uma luta por cidadania**. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. DOI: 10.11606/D.16.2014.tde-25072014-091102. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-25072014-091102/>. Acesso em: 9 nov. 2025.

SILVA, Walkiria Maria Sousa da; SANTANA, Joana Valente; MELO, Katia Maria dos Santos; SOARES, Pedro Paulo de Miranda Araújo. Programa nacional de

habitação rural e condições de moradia em pequenas cidades na Amazônia paraense. **Revista de Políticas Públicas**, v. 25, n. 1, p. 480–499, 11 Jul 2021. DOI: <https://doi.org/10.18764/2178-2865.v25n1p480-499>. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/3211/321171223028/html/> . Acesso em: 2 set 2025.