

A TUTELA CONSUMERISTA DO DIREITO À MORADIA: CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”

Adalberto Pasqualotto¹

Eloísa Assis dos Santos²

Resumo: O presente trabalho se propõe a analisar a extensão da responsabilidade – à luz do Código de Defesa do Consumidor – pelos vícios nos produtos fornecidos no Programa Minha Casa Minha Vida. Identificando a relação de consumo em tripla dimensão – a saber: com o Estado, formulador da política habitacional e corresponsável pela qualidade da obra; com o agente financeiro; e com o construtor-vendedor – onde, ainda, se observa a vulnerabilidade do cidadão-consumidor, intenta-se promover o reequilíbrio dessa relação inequivocamente consumerista estabelecendo a localização da unidade habitacional enquanto parâmetro de avaliação da qualidade do produto. Isso porque parte-se da compreensão de que o conteúdo do direito à moradia ultrapassa a noção de simples fornecimento de local para abrigo, sendo que, em verdade, o direito social à moradia deve abranger as diretrizes do que se entende por direito à cidade. Assim, deduz-se que o oferecimento de casas, através do Programa Minha Casa Minha Vida, distante dos centros urbanos e dos serviços públicos e privados lá disponíveis, implica responsabilização pelo vício do produto em sua dimensão qualitativa, nos termos do artigo 18, do CDC, com a possibilidade, inclusive, de responsabilização do Estado, em caso de omissão do

¹ Doutor em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Professor Titular de Direito do Consumidor no Programa de Pós-Graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul.

² Mestranda em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul.

órgão federativo responsável pela execução do programa quanto ao dever de exigir do construtor a urbanização necessária ao conceito integrativo de moradia adequada.

Palavras-Chave: Direito do Consumidor; Direito à moradia; Vício do produto; Direito à Cidade; Programa Minha Casa Minha Vida.

Abstract: This paper aims to analyze the responsibility – in the light of the Consumer Protection Code – for the vice of products provided in the Minha Casa Minha Vida Program. Identifying the consumption relationship in three dimensions – namely: with the State, formulator of housing policy and co-responsible for the quality of the work; with the financial agent; and with the builder-seller – added to the vulnerability of the citizen-consumer, the intention is to rebalance this unequivocally consumerist relationship by establishing the location of the housing unit as a parameter for evaluating product quality. This is because it starts from the understanding that the content of the right to housing goes beyond the notion of simply providing a place for shelter, and, in fact, the social right to housing must cover the guidelines of the right to the city. Thus, it can be deduced that the offer of houses far from urban centers and public and private services available there, implies responsibility for the vice of the product in its qualitative dimension, under the terms of article 18, of the CDC, with the possibility of holding the State accountable, in case of omission regarding the duty to demand from the builder the urbanization necessary for the integrative concept of adequate housing.

Keywords: Consumer Right; Right to Housing; Vice of Products; Right to the city; Minha Casa Minha Vida Program.

Sumário. Considerações iniciais. 1. Direito à moradia e direito

do consumidor: uma aproximação. 1.1. O direito social à moradia enquanto expressão do acesso dos indivíduos ao mínimo existencial e da proteção à dignidade humana. 1.2. O Direito do Consumidor como garantia do mínimo existencial e sua aplicabilidade aos programas habitacionais. 2. Os direitos do cidadão-consumidor participante do programa minha casa, minha vida. 2.1. A responsabilidade pela qualidade das unidades habitacionais no CDC. 2.2. Minha Casa...fora da cidade: o problema da segregação socioespacial. Considerações finais.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



erca de dezenove anos do advento da Emenda Constitucional nº 26 – que incluiu a moradia no rol dos direitos sociais – e veementes debates ainda se sobrelevam acerca da conveniência e relevância da sua efetivação. Em que pese o seu reconhecimento enquanto direito humano, no âmbito internacional, e como direito social, no âmbito nacional, fato é que a atribuição de valoração axiológica e proteção jurídica não implicam concretização fática do bem jurídico tutelado, o que explica o crescente déficit habitacional no país. Ao que se verifica, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)– lançado pelo Governo Federal por ocasião da promulgação da Lei 11.977 de 2009 – significou relevante marco normativo direcionado à superação problemático déficit habitacional.

Contudo, o cenário que se visualiza é no sentido da insuficiência de políticas públicas, limitadas à produção massificada de unidades habitacionais, o que, em verdade, parece acatar a lógica do negócio imobiliário em prejuízo das demandas sociais. Isso porque, mesmo após cerca de dez anos de implementação do PMCMV, persistem os mesmos problemas habitacionais. A situação posta evidencia a completa inadequação da estrutura do programa, sobretudo quando se discute a qualidade das

construções e se constata que a implantação das unidades habitacionais acaba resultando em processos de zoneamento segregacional, o que se torna evidente quando se verifica que a falta de urbanização dos loteamentos e a deficiência dos serviços públicos para as populações realocadas acabam produzindo uma verdadeira marginalização urbana. A má qualidade das construções, seja em termos dos materiais utilizados, seja quanto à execução, frustra a legítima expectativa dos adquirentes à concretização do sonho de uma casa própria dotada de dignidade, não os satisfazendo sequer na condição de consumidores. Quanto à localização, é de se questionar se esse requisito não deveria integrar a avaliação de qualidade do programa.

Nessa ordem de coisas, o problema de pesquisa se desdobra nos seguintes questionamentos: a) os contratos celebrados no âmbito do PMCMV podem ser analisados na perspectiva do Código de Defesa do Consumidor (CDC), o que permitiria interpretá-los com mais clareza à luz dos critérios de qualidade do produto construtivo? b) o fator localização não integra a compreensão da avaliação qualitativa das unidades habitacionais? Os questionamentos, em verdade, conduzem, respectivamente, a outras indagações, a saber: i) as normas consumeristas são aplicáveis aos contratos celebrados no âmbito do PMCMV? ii) uma vez reconhecido que o fator localização integra a compreensão qualitativa das unidades habitacionais, é possível deduzir que a identificação de uma localização inadequada equivale ao reconhecimento da existência de vício no produto? Todas essas indagações convergem a uma pergunta mais ampla: é possível falar em defesa do consumidor tratando-se do direito social à moradia, sobretudo quando se compreende este último vinculado à concretização do direito à cidade?

As respostas às perguntas assentadas vão explicitadas e divididas nos tópicos abaixo, onde, inclusive, se procede à enunciação dos objetivos adotados. Cabe pontuar, ainda, que serão utilizados os métodos histórico-evolutivo e dialético, com a

técnica de documentação indireta de pesquisa documental e bibliográfica.

1. DIREITO À MORADIA E DIREITO DO CONSUMIDOR: UMA APROXIMAÇÃO

O presente capítulo se direciona à aproximação entre o direito do consumidor e o direito à moradia, especialmente no que se refere à adequação da argumentação pela aplicabilidade das normas do CDC aos contratos do programa habitacional do Governo Federal “Minha Casa, Minha Vida”. Nesse sentido, proceder-se-á à explicitação de duas razões centrais que conduzem à apreciação da hipótese inicial assentada no sentido de que há inequívoca relação de consumo nos contratos celebrados no PMCMV, a saber: (i) razão de conteúdo abstrato, a fim de acentuar a noção de mínimo existencial enquanto elemento de aproximação, uma vez que, enquanto o direito social à moradia é concebido como expressão do acesso dos indivíduos ao mínimo existencial, o direito do consumidor, por sua vez, se demonstra efetivo instrumento de garantia do mínimo existencial; e (ii) razão de conteúdo concreto, com a explicitação dos requisitos e elementos consagrados na legislação enquanto caracterizadores das relações de consumo, sendo oportuno assinalar que tais requisitos e elementos extraídos do texto legal – do Código de Defesa do Consumidor, especificamente – serão identificados como parâmetros na análise da relação estabelecida nos contratos celebrados no programa habitacional objeto do presente trabalho - e o resultado de tal análise comprovará ou demonstrará a invalidade da hipótese inicial.

1.1. O DIREITO SOCIAL À MORADIA ENQUANTO EXPRESSÃO DO ACESSO DOS INDIVÍDUOS AO MÍNIMO EXISTENCIAL E DA PROTEÇÃO À DIGNIDADE HUMANA;

Este primeiro desdobramento do primeiro capítulo tem por finalidade a evidenciação da relevância do direito à moradia no sistema constitucional brasileiro e sua vinculação ao que se entende por mínimo existencial. Ao efeito de explicitar os elementos que compõem a compreensão do conteúdo do direito social à moradia restam estabelecidos os seguintes objetivos: (i) apresentação de breve revisão bibliográfica sobre o processo de reconhecimento da moradia enquanto bem jurídico merecedor de tutela nos âmbitos internacional e nacional; (ii) identificação do conteúdo da dimensão positiva do direito à moradia no acesso ao mínimo existencial e no cumprimento do mandamento constitucional de proteção à dignidade humana; e (iii) exposição das contradições que marcam a análise de sua (in)efetividade.

Quanto ao referencial teórico de tal subcapítulo, serão destacadas as reflexões de Ingo Sarlet, cujas obras se debruçam detidamente sobre a construção do conteúdo jurídico do direito à moradia, para além da análise das discussões assentadas pela comunidade internacional nos documentos que promovem tratamento à matéria, bem como no âmbito nacional, quando da deliberação pela inclusão da moradia no rol dos direitos sociais.

Parte-se da compreensão de que o direito à moradia pode ser definido enquanto complexo heterogêneo de direitos e deveres de dimensões negativas e positivas³, em face do reconhecimento da sua amplitude conceitual.

Com efeito, a moradia restou reconhecida enquanto direito humano pela primeira vez na Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, que, em seu artigo XXV, embora de forma sutil, disciplinou o *direito à habitação*. A sutileza⁴ da

³ SARLET, Ingo. O direito fundamental à moradia aos vinte anos da Constituição Federal de 1988: notas a respeito da evolução em matéria jurisprudencial, com destaque para a atuação do Supremo Tribunal Federal. *Revista Brasileira de Estudos Constitucionais – RBEC*, ano 2, nº 8, out./dez., 2008, p. 55-92.

⁴ Importante ressaltar a controvérsia na identificação da – dita – sutileza, considerando que, em verdade, a redação da Declaração Universal dos Direitos Humanos se

previsão se visualiza em razão da ausência de atribuição de qualquer adjetivação, restando inexistente, nesse sentido, a indicação das expectativas mínimas com a efetivação do direito tutelado.

Expressamente disciplinado no âmbito internacional a partir de 1948, o direito à moradia passou a figurar enquanto um dos objetos centrais das deliberações da comunidade internacional, de sorte que, no que se refere à diligência pela sua efetivação, merece destaque o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos Sociais e Culturais, de 1966, que, em seu artigo 11 – embora igualmente silente quanto às referências qualitativas – deu tratamento avançado à temática ao prever o *direito à moradia adequada*. A utilização do termo *adequada* – qualificando a expressão *moradia* – indica o despontar de uma preocupação da comunidade internacional não meramente com o alojamento e com fato de um indivíduo estar “guardado”, mas, também, com as condições da morada.⁵

aproxima de uma enunciação de princípios, dotados de abstração, cujo conteúdo vai se concretizando paulatinamente.

⁵ Com efeito, ao que se verifica, a comunidade internacional se posicionou pela necessidade de explicitar de forma mais contundente o que entendia por *moradia adequada*. Assim, em razão da intolerabilidade da disposição meramente formal do direito à moradia – levando em consideração a averiguação e o reconhecimento de que muitas edificações fornecidas pelos Estados com a finalidade de servir de moradia para os cidadãos não possuíam mínimas condições de habitabilidade – o Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (ECOSOC), em 1991, no Comentário Geral número 4, abordou detalhadamente o termo *moradia adequada*, fixando parâmetros para a avaliação do cumprimento aos ditames que restaram consignados quando da elaboração do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos Sociais e Culturais. Por ocasião da formulação do Comentário Geral nº 4 do ECOSOC, restaram assentados sete aspectos essenciais para o reconhecimento da observância ao que se passou a entender por *moradia adequada*, quais sejam: (i) segurança jurídica da posse; (ii) disponibilidade de serviços, materiais, equipamentos e infraestruturas básicas para a garantia da saúde, segurança, conforto e nutrição dos titulares do direito; (iii) acessibilidade do fator custo, de sorte que as despesas com a manutenção da moradia não comprometessem a satisfação de outras necessidades básicas; (iv) habitabilidade e segurança física dos ocupantes; (v) facilidade de acesso aos grupos vulneráveis e desfavorecidos, sobretudo aos idosos, crianças e portadores de deficiência; (vi) localização satisfatória no que se refere ao acesso ao emprego, aos serviços de saúde e educação bem como aos demais serviços sociais essenciais e (vii) adequação cultural – elemento que reclama a expressão da identidade e diversidade cultural da população no modo

O compromisso da comunidade internacional com a elaboração do conteúdo e a efetivação do direito à moradia se intensificou e adquiriu maior visibilidade com o estabelecimento do Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (UN-HABITAT) – desenvolvido enquanto resultado da Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos (Habitat I), ocorrida em 1976, em Vancouver, no Canadá. Na oportunidade, representantes de diversas nações discutiram acerca da precariedade da habitação e dos desafios para concretização do direito humano à moradia, sendo que tais debates resultaram na elaboração da *Declaração de Vancouver sobre Assentamentos Humanos*, que, da leitura dos princípios gerais nela constantes, evidencia o reconhecimento da importância da distribuição equitativa dos benefícios do desenvolvimento econômico, sobretudo no que se refere ao planejamento e à regulação do uso da terra. As conferências da UN-HABITAT, que apenas em 2002 adquiriu *status* de agência, passaram a ocorrer com uma periodicidade de 20 anos; assim, após a primeira, ocorrida em 1976, sobreveio a segunda, em 1996, e atualmente estamos na fase de compreensão da Nova Agenda Urbana, fruto da conferência ocorrida em 2016, em Quito, no Equador.

Ao reconhecer que a urbanização é uma das mais desafiadoras tendências do século XXI, através do estabelecimento da Nova Agenda Urbana, resta identificado como o princípio geral – que deve ser entendido enquanto compromisso inarredável – a promoção do crescimento econômico contínuo, inclusivo e sustentável. Merece destaque o item 32 da Nova Agenda Urbana, que, ao salientar os compromissos assumidos no que se refere à

de construção da moradia. Nessa ordem de coisas, tem-se que o posicionamento do ECOSOC foi no sentido de que o direito à moradia não deveria ser concebido em seu sentido estrito, eis que não esgotava seu conteúdo de exigibilidade no simples fornecimento de um local para se abrigar. Segundo o Comitê, o direito à moradia se relaciona com outros direitos humanos – como a dignidade humana e o princípio da não discriminação – de sorte que a atribuição de significado e concretude a tal direito deveria levar em consideração fatores sociais, econômicos, culturais, climatológicos e ecológicos.

promoção do desenvolvimento de políticas habitacionais, atribuiu qualificação robusta ao que se espera – a comunidade internacional – com a efetivação do direito à moradia; eis que, o que se prospecta é a “prestação de moradia adequada, econômica e fisicamente acessível, eficiente, segura, resiliente, bem conectada e bem localizada, com especial atenção ao fator proximidade e ao reforço das relações espaciais em relação ao resto do tecido urbano e às áreas funcionais adjacentes”.⁶

Oportuno assinalar que, apesar de não ostentar caráter impositivo, as recomendações emitidas pela ONU, através de seus comitês e agências, e os compromissos assumidos pelos Estados nos documentos internacionais, delimitam os parâmetros do que se considera adequado ou suficiente para a garantia de direitos aos indivíduos; nesse rumo, estabelecidos internacionalmente os padrões mínimos, cria-se um ambiente favorável à pressão aos Estados pelo cumprimento das exigências postas. Isso porque, embora os documentos internacionais, como é o caso da Nova Agenda Urbana, não sejam dotados de cogência – denominados pelos doutrinadores do Direito Internacional Público como *soft law* – em contrapartida, exercem pressão política sobre os Estados, de sorte que conduzem ao reconhecimento no sentido de que existe obrigação jurídica à efetivação dos compromissos assumidos junto à comunidade internacional.⁷ De fato, ao que se verifica, a experiência internacional exerceu pressão política sobre o Brasil, de sorte que o constrangimento diante da percepção do descompasso do país com as demais constituições estrangeiras em que havia proteção à moradia conduziu à tutela constitucional de tal direito.

Aqui, válido salientar que, no que tange especificamente ao direito social à moradia, antes mesmo de sua positivação, já se fazia referência à sua imbricação com a garantia da proteção

⁶ ONU, 2016. *Nova Agenda Urbana*. Disponível em: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Angola.pdf>. Acesso em: 29 de junho de 2019.

⁷ ACCIOLY, Hildebrando et al. *Manual de Direito Internacional Público*. São Paulo: Saraiva, 2009, p.171.

à dignidade humana. Assim, em que pese a compreensão no sentido de que o direito à moradia se integrou ao sistema constitucional brasileiro por ocasião da edição da Emenda Constitucional nº 26, de 2000, seria desarrazoado desconsiderar o reconhecimento de um direito fundamental à moradia no âmbito interno – que demonstrava se relacionar com diversos direitos e garantias já positivadas⁸ – antes mesmo de sua incorporação expressa em fevereiro do ano de 2000.

Nessa perspectiva, a compreensão da existência de um implícito direito fundamental à moradia⁹ se extraía do entendimento de que o acesso à habitação se constituía enquanto cumprimento do mandamento constitucional de proteção à dignidade humana e no alcance do mínimo existencial. No ponto, cumpre assinalar, enquanto ilustração concreta de tal feição do direito à moradia e enquanto expressão do acesso ao mínimo existencial, o que dispõe o inciso IV, do artigo 7º da Constituição Federal, eis que, ao assinalar o salário mínimo como um direito social dos trabalhadores, acentua que tal remuneração deve ser capaz de atender às necessidades vitais básicas do indivíduo e de sua família, identificando a moradia enquanto elemento do rol das necessidades vitais básicas. Demais disso, sem um local para se abrigar e para usufruir da intimidade pessoal e da privacidade familiar, se concebia inviabilizado o livre desenvolvimento das potencialidades dos indivíduos, conclusão que conduz, a seu turno, à compreensão do direito à moradia enquanto expressão das condições materiais para uma vida com dignidade.¹⁰

⁸ Por exemplo: artigos 182 e 183; artigo 7º, IV e artigo 23, IX, todos da Constituição Federal.

⁹ Maria Celina Bidon de Moraes identifica o direito à moradia como concreção do princípio constitucional da solidariedade, “proteção que deve ser assegurada aos mais fracos e aos desamparados”, constituindo-se “dever do Estado e da coletividade, para a construção da ‘sociedade solidária’” (BODIN DE MORAES, Maria Celina. O princípio da solidariedade. In: MATOS, Ana Clara Hamrtiuk (Org.). *A construção dos novos direitos*. Porto Alegre: Nuria Fabris Editora, 2008, p. 243).

¹⁰ SARLET, Ingo; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. *Curso de Direito Constitucional*. 5 ed. rev e atual. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 599

Assinalada a fundamentalidade do direito social à moradia, demonstra-se conveniente, aqui, salientar sua dimensão objetiva, que, em verdade, se refere à sua eficácia irradiante. É em sua perspectiva objetiva que o direito à moradia é identificado como parâmetro de aplicação e interpretação dos dispositivos infraconstitucionais, reforçando o inafastável dever do Estado pela realização dos direitos sociais, vinculando e exigindo a atuação dos órgãos estatais. Ainda que assim não fosse, no que tange especificamente ao direito à moradia, não se pode ignorar a determinação constitucional no sentido de que cabe aos entes federativos, de forma inarredável, a promoção de programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, a teor do que preleciona o artigo 23, IX.

Contrapõe-se, contudo, à dimensão objetiva do direito à moradia, e, inclusive, ao que disciplina o artigo 23, IX, da Constituição Federal, a verificação do déficit habitacional no Brasil. Em que pese reforçada a inarredável obrigação do Estado pela proteção e promoção do direito à moradia, fato é que, segundo levantamento realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), o déficit habitacional no país de 2007 a 2017 cresceu 7%, totalizando um déficit de 7,78 milhões de unidades habitacionais¹¹.

Oportuno destacar que *déficit habitacional* é a medida da insuficiência das unidades habitacionais de determinada região, sendo que a insuficiência diagnosticada não diz respeito apenas à quantidade de unidades habitacionais que falta para promover o abrigo de todas as pessoas, mas, também, se relaciona com as moradias inadequadas. Assim, na medição do déficit habitacional, identifica-se, por exemplo, o número de unidades habitacionais precárias, as situações de coabitação, o adensamento

¹¹ GAVRAS, Douglas. *Déficit habitacional é recorde no país*. Estadão, 2019. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral/deficit-habitacional-e-recorde-no-pais,70002669433>. Acesso em: 31 de maio de 2019.

excessivo e o ônus excessivo dos aluguéis. Nesse rumo, válido assinalar que, em pesquisa realizada em 2015 e publicada em 2018 pela Fundação João Pinheiro, em parceria com o Ministério das Cidades, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), restou evidenciada a existência de cerca de 942.631 unidades habitacionais precárias¹².

A crise habitacional no Brasil, em verdade, é resultado de um processo de urbanização desordenado, uma vez que o crescimento dos grandes centros urbanos do país não foi acompanhado de um adequado planejamento. Corrobora tal afirmação a própria cronologia da legislação que regula a matéria e propõe o direcionamento de um desenvolvimento urbano sustentável; por exemplo, a Lei de Parcelamento Territorial Urbano é de 1979. Não apenas no âmbito infraconstitucional a regulação se deu tardiamente, eis que, analisando-se as Constituições anteriores, é possível perceber que as preocupações fundiárias se concentravam na propriedade rural e em sua possível desapropriação, contudo, inexistentes abordagens acerca de uma política fundiária para as cidades.

Foi apenas com a Constituição de 1988, com a inovação de um capítulo dedicado exclusivamente à política urbana, que foi traçado o esboço das diretrizes da política de desenvolvimento urbano assentadas no objetivo de garantia de bem-estar social aos habitantes das cidades. Com efeito, a relevância do acesso à moradia restou valorizada e vinculada à política urbana – aliás, antes mesmo de sua identificação enquanto direito social – do que se depreende, pois, que a reflexão quanto ao acesso à moradia não deve ignorar as disposições e diretrizes da política urbana, sob o risco de se perpetuarem as distorções do crescimento urbano, tradicionalmente dominado pela especulação imobiliária e a segregação socioespacial – fatores que

¹² FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, *Déficit habitacional no Brasil*, 2015. Belo Horizonte: FJP, 2018.

diretamente resultam nos dados estatísticos de déficit habitacional.

A política habitacional brasileira, nesse cenário, é marcada por relevantes marcos institucionais, normativos e regulatórios, cabendo destaque ao lançamento pelo Governo Federal, por meio da Lei nº 11.977/2009, do Programa Minha Casa Minha Vida,¹³ que possui como finalidade promover, através da concessão de incentivos para produção e aquisição de novas unidades habitacionais, resposta ao déficit habitacional.¹⁴ Contudo, considerando-se que o programa foi instituído em 2009, verifica-se que, mesmo após dez anos de desenvolvimento, o problema do déficit habitacional não se demonstra controlado, sendo possível adiantar, inclusive, que as unidades habitacionais oferecidas no âmbito do PMCMV, comumente, são identificadas como inadequadas, razão pela qual se cogita da possibilidade de as normas de defesa do consumidor promoverem a tutela de

¹³ O governo federal estuda realizar mudanças na gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que fornece os recursos aplicados no programa Minha Casa Minha Vida. Conforme informou a imprensa, haveria a quebra do monopólio de gestão da Caixa Econômica Federal, a qual, segundo fonte atribuída ao Ministério da Economia, não vem demonstrando eficiência correspondente à remuneração de 5,1 bilhão de reais recebida em 2018 como pagamento pela prestação desse serviço. Atualmente, o FGTS fornece 9,6 bilhões de reais para o programa MCMV. A modificação projetada prevê a criação de um fundo garantidor para cobrir a inadimplência da parcela da população que vem sendo impedida de ter acesso ao programa em virtude da análise de risco da Caixa. O fundo garantidor seria constituído pelos recursos destinados atualmente para a concessão de descontos no valor dos imóveis, o que é entendido pela fonte do Ministério da Economia como “doação do dinheiro do trabalhador”. Nesse novo modelo, ficaria extinta a faixa 1 do MCMV, que atende famílias com renda limitada a 1.800 reais por mês. Desse modo, a potencialidade de investimento do FGTS aumentaria 200 vezes, segundo a mesma fonte do Ministério da Economia. Segundo reportagem em « O Estado de S. Paulo » de 10/9/2019, disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,governo-quer-quebrar-monopolio-da-caixa-no-fgts-e-mudar-o-minha-casa,70003003809>. Acesso em 10/9/2019.

¹⁴ Nos últimos anos houve uma drástica redução dos investimentos do governo no programa MCMV: em 2015 o valor investido foi de 20 bilhões de reais; para 2020 a proposta orçamentária prevê apenas 2,71 bilhões de reais. Conforme matéria jornalística d’O Estado de S. Paulo disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,sem-dinheiro-governo-usara-fgts-para-banciar-todo-o-subsidio-do-minha-casa,70003005236>. Acesso em 10/10/2019.

tal situação jurídica.

1.2 O DIREITO DO CONSUMIDOR COMO GARANTIA DO MÍNIMO EXISTENCIAL E SUA APLICABILIDADE AOS PROGRAMAS HABITACIONAIS.

O segundo e último subtópico do primeiro capítulo, por sua vez, se debruçará sobre a fundamentalidade do direito do consumidor e da sua feição enquanto garantidor do mínimo existencial. A finalidade de tal trecho é o assentamento – seja pela dedução abstrata (vinculada ao mínimo existencial), seja pela dedução concreta (referente ao exame da identificação dos elementos e sujeitos da relação de consumo) – da aplicação das normas de Direito do Consumidor ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Quanto ao referencial teórico de tal subcapítulo, serão destacadas as reflexões de autores que apontam para o direito do consumidor como um direito fundamental, haja vista que consumo é essencial ao ser humano. Se o consumo diz respeito a bens indispensáveis à vida digna, o direito do consumidor adquire a condição de direito fundamental. Nesse sentido, Bruno Miragem afirma que “a caracterização dos direitos do consumidor como direitos humanos revela o reconhecimento jurídico de uma necessidade humana essencial, que é a necessidade do consumo”.¹⁵ Em sentido semelhante, o autor francês Gilles Paisant considera o direito *ao* consumo como fundamental, pois seria um atentado à dignidade humana a privação de uma pessoa do acesso a produtos e serviços de primeira necessidade.¹⁶

¹⁵ MIRAGEM, Bruno. O direito do consumidor como direito fundamental: consequências jurídicas de um conceito. *Revista de Direito do Consumidor*, vol. 43, set. 2002, p. 11-132.

¹⁶ PAISANT, Gilles. *Défense et illustration du droit de la consommation*. Paris : LexisNexis, 2015, p. 68. *In verbis* : « Dans la mesure, en effet, où il n'est pas possible de vivre sans consommer, ne pourrait-on pas considérer comme une atteinte à la dignité humaine le fait que, en raison des difficultés de sa situation, une personne soit privée ou n'ait qu'un accès insuffisant aux produits ou services de première nécessité

Daí a convicção de que cada cidadão deve ter acesso a bens minimamente necessários a uma existência digna, o que vai além da mera sobrevivência física para alcançar padrões adequados de segurança social.¹⁷ Este mínimo existencial, contudo, não tem fundamentação constitucional explícita,¹⁸ cabendo ao direito do consumidor garantir a tutela dos direitos de subsistência da pessoa humana.¹⁹ Nessa perspectiva é que se destaca o reconhecimento de que o direito do consumidor projeta seus reflexos na ordem econômica – figurando, inclusive, enquanto um dos seus princípios básicos (artigo 170, inciso V) – obtendo por resultado o alcance de um dos objetivos fundamentais da República, qual seja, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, já que se vale, aliás, da lógica de justiça distributiva^{20, 21}. Nessa ordem de coisas, identificada a moradia enquanto conceito que se vincula à noção de mínimo existencial, e assentada a compreensão de que o direito do consumidor é instrumento de tutela do mínimo existencial, é que será possível, na versão final dos resultados da pesquisa, a conclusão pela adequação em se falar na tutela consumerista do direito social à moradia.

No que se refere à identificação concreta da relação de consumo nos contratos celebrados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, verifica-se que: (i) em razão da disposição do artigo 2º, do CDC, o cidadão participante do PMCMV, enquanto adquirente da casa própria, figura no contrato de compra e venda como consumidor, considerando, inclusive, a exigência de que a participação no programa seja para o benefício do participante e de sua família, o que demonstra se vincular à

mis sur le marché? »

¹⁷ SARLET, Ingo W. Direitos fundamentais em espécie. In: SARLET, Ingo W.; MARINONI, Luiz G.; MITIDIERO, Daniel. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo : Revista dos Tribunais, 2012, p. 571.

¹⁸ SARLET, I. W. *Id.*, p. 572.

¹⁹ PASQUALOTTO, Adalberto. *Fundamentalidade e Efetividade da Defesa do Consumidor*. Revista Direitos Fundamentais e Justiça. n.9. out./dez. 2009. p. 70.

²⁰ *Ibidem*, p. 72.

²¹ *Ibidem*, p. 99.

concepção finalista, a partir da qual o reconhecimento do consumidor repousa na identificação de que se trata do destinatário final do produto – no caso, a casa construída; (ii) levando em consideração o que disciplina o artigo 3º, do CDC, as construtoras são fornecedoras, bem como as instituições financeiras que disponibilizam o crédito, estas últimas em razão da redação do parágrafo 2º do artigo 3º, do CDC, sendo que ainda se acentua o reconhecimento de que as unidades habitacionais são reconhecidas enquanto o produto dessa relação, a teor do que explicita o §1º do artigo 3º, do CDC.

Deve ser considerado, ainda, que o desenvolvimento do PMCMV se dá mediante a parceria do poder público com a iniciativa privada. O PMCMV é o resultado de uma política pública, em cuja implementação é essencial a participação de empresas dedicadas ao ramo da construção civil. O produto dessa parceria é a moradia, comercializada no mercado como um bem de consumo. A sua aquisição pelo futuro morador é feita mediante contrato de financiamento com o agente financeiro credenciado, no caso, a Caixa Econômica Federal (atuando, por ora, monopolisticamente). Verifica-se, pois, a existência de relação de consumo em tripla dimensão: com o Estado, formulador da política habitacional e corresponsável pela qualidade da obra; com o agente financeiro; e com o construtor-vendedor. Quanto à primeira dimensão, os direitos do consumidor estendem-se aos serviços públicos (artigos 6º, X, e 22, CDC), com a garantia de que devem ser adequados, eficazes e seguros, além de contínuos, se forem considerados essenciais. Assim, é possível considerar a existência de relação de consumo entre o participante do PMCMV e o próprio Estado (aqui entendido como o ente federativo implementador da política habitacional) quando a atuação estatal disser respeito à construção do imóvel. A atuação estatal deve observar duas diretrizes: i) a de planejamento, exigindo a localização do conjunto habitacional em zona provida dos serviços urbanos necessários ou o seu provimento pelo construtor; ii)

a de fiscalização, zelando para que a qualidade da obra seja observada, assim como os serviços essenciais adjacentes.

Na segunda dimensão, a Caixa Econômica Federal é empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, atuando no mercado financeiro em condições paritárias com os bancos privados, constituindo-se, portanto, em fornecedora de crédito, nos termos do já citado art. 3º, § 2º, CDC. Nessa medida, responde pelo serviço de crédito, mas também pode responder solidariamente por vícios construtivos,²² especialmente quando tenha atuado na execução do projeto, na execução ou na fiscalização da obra, conforme admite a jurisprudência.²³

Finalmente, na terceira dimensão, a relação de consumo se estabelece entre o construtor-vendedor e o adquirente do imóvel, seu destinatário final.

Demais disso, válido ainda destacar o que enuncia o artigo 4º, do CDC, quando discorre sobre a Política Nacional das Relações de Consumo, eis que, a teor de tal dispositivo, se cristaliza o entendimento de que as normas consumeristas têm por finalidade a harmonização das relações de consumo, fixando como princípio a compatibilização dos interesses de todos os sujeitos participantes de tal relação, promovendo, nesse rumo, a coexistência harmônica entre a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a não desconsiderar, aliás, os princípios da ordem econômica. No ponto, ainda se pode assinalar que um dos princípios sobre os quais se funda a ordem econômica é a redução das desigualdades regionais e sociais (artigo 170, inciso VI), motivo pelo qual, em se constatando a desigualdade social promovida pelo PMCMV, quando reforça a segregação socioespacial, emerge o direito do consumidor enquanto instrumento capaz de compatibilizar os princípios envolvidos, explicitando seu direcionamento à tutela da dignidade humana.

²² STJ. Quarta Turma. Recurso Especial nº 738.071-SC. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Julgamento: 9/8/2011.

²³ Neste sentido: STJ. Quarta Turma. AgInt no Recurso Especial nº 1.592.365-PR. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Julgamento: 7/3/2017.

2 OS DIREITOS DO CIDADÃO-CONSUMIDOR PARTICIPANTE DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Assentada a confirmação no sentido de que os contratos celebrados no Programa Minha Casa Minha Vida encerram inequívoca relação de consumo, neste segundo capítulo serão apresentados os direitos do cidadão-consumidor participante do referido programa habitacional, destacando as principais controvérsias envolvidas, a saber: a qualidade e a localização das unidades habitacionais, que correspondem aos objetos dos dois subtópicos que integram o presente capítulo.

No que diz respeito ao referencial teórico, oportuno explicitar e destacar as considerações apresentadas no livro “*Minha casa... E a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros*”. A publicação é resultado de projetos de pesquisa aprovados pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e pelo Ministério das Cidades, em edital lançado em 2012, sendo que as equipes articuladas na Rede Cidade e Moradia são autoras dos relatórios referentes aos impactos urbanísticos e sociais do PMCMV em seis estados da federação. Ao efeito de confirmar a percepção de situações semelhantes em estudos diferentes, podem ser destacados os estudos de Josué Mastrodi e Suzana Zaccara, que se debruçam sobre a identificação do significado do conteúdo “moradia” do PMCMV; de Tainá Pacheco, que realiza investigação quanto à localização das unidades habitacionais no município do Rio de Janeiro; e até mesmo as ponderações de Sharon Barnhardt, que evidencia as contradições do programa habitacional na Índia, cujos resultados demonstram a insatisfação popular.

2.1 A RESPONSABILIDADE PELA QUALIDADE DAS UNIDADES HABITACIONAIS NO CDC

No que se refere à responsabilidade do construtor pela (má) qualidade das unidades habitacionais, estas são facilmente compreendidas enquanto tuteladas pelo que disciplina o artigo 18, do CDC, ao imputar responsabilidade ao fornecedor quanto aos vícios de qualidade do produto que os tornam impróprios ou inadequados à sua finalidade, sobretudo quando se verifica que as principais insatisfações quanto à qualidade das unidades habitacionais dizem respeito às características arquitetônicas e construtivas que promovem inúmeras importunações e desconfortos aos moradores. De acordo com os estudos evidenciados no livro “*Minha casa... E a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros*”, as principais insatisfações dos consumidores quanto à qualidade das unidades habitacionais dizem respeito às seguintes questões: (i) justaposição e geminação, considerando a constatação de padrões construtivos desvinculados da percepção quanto à diversidade de composições familiares, de forma que as famílias que se distanciam do padrão – casal e dois filhos – acabam por não se sentirem contempladas pelas unidades habitacionais tais como ofertadas no programa; (ii) às más condições de conforto ambiental, referentes, especialmente aos desconfortos térmico, acústico e lumínico das unidades; (iii) presença de patologias na estrutura, como rachaduras e deterioração de componentes construtivos; (iv) presença de patologias nas instalações hidráulicas que promovem infiltrações e entupimentos; (v) utilização de materiais de baixa qualidade, inclusive quanto aos acabamentos, evidenciando, inclusive, ausência de constrangimento quanto à possibilidade de percepção dos consumidores pela inexistência de preocupação do fornecimento no que se refere à qualidade dos materiais.

A constatação de tais inadequações qualitativas das unidades habitacionais conduz ao reconhecimento de que há prevalência da lógica imobiliária em evidente prejuízo da

racionalidade social, que, em verdade, deveria predominar na estrutura dos programas habitacionais. Nesse sentido, o objetivo do presente subtópico é a acentuação das considerações doutrinárias e legislativas acerca da proteção do consumidor contra vícios qualitativos nos produtos, destacando as constatações específicas deduzidas nas avaliações às quais as unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida foram submetidas. Para além disso, pretende-se assinalar os desafios que se visualizam em face da NBR 15575, que estabelece parâmetros mínimos de habitabilidade.

2.2 MINHA CASA...FORA DA CIDADE: O PROBLEMA DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

O presente subtópico se direciona à explicitação da segregação socioespacial, sendo que o que se pretende é o assentamento da compreensão de que a localização da unidade habitacional e a integração desta com o espaço urbano e com os serviços públicos disponíveis estão abrangidas no conceito de qualidade do produto, de sorte que a verificação da disposição das unidades habitacionais em localizações distantes dos centros urbanos e dos serviços lá disponibilizados equivale ao reconhecimento de vício do produto em sua dimensão qualitativa, nos termos do artigo 18, do CDC.

Para tanto, é necessário acentuar a compreensão da moradia enquanto expressão do direito à cidade, ressaltando, nesse sentido, as contribuições de Henri Lefebvre, e, para além disso, de forma a ilustrar o vício no produto fornecido no âmbito do PMCMV, é oportuno que se proceda à evidenciação das avaliações realizadas que comprovam a insatisfação dos consumidores quanto à temática.

Com efeito, analisando o processo de implementação dos empreendimentos do PMCMV, os pesquisadores autores do livro *“Minha casa... E a cidade? Avaliação do Programa Minha*

Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros” verificaram a predominância de unidades habitacionais construídas em localizações periféricas, com comprometimento da mobilidade dos indivíduos no espaço urbano – que resulta, por óbvio, na dificuldade de acesso aos locais de prestação de serviços públicos, bem como aos locais dos respectivos empregos dos moradores.

Depreende-se da leitura dos relatórios que o projeto de viabilização de habitações populares de forma massificada, nos moldes do estabelecido e promovido pelo PMCMV, se dinamiza em evidente atendimento aos anseios do *lobby* imobiliário em prejuízo das demandas sociais; identificou-se, portanto, “predomínio da lógica do negócio imobiliário sobre a política habitacional”²⁴. Os autores dos estudos destacam que, em razão de os preços finais dos imóveis restarem predeterminados pelos tetos legalmente estabelecidos e fixados para as diferentes *faixas*, o setor privado, na tentativa de maximizar os lucros, se direcionou à redução dos custos, especialmente no que se refere ao valor dos terrenos, motivo pelo qual os empreendimentos, em sua maioria, se localizam em regiões onde o preço dos terrenos é mais barato, e, obviamente, são mais distantes dos centros urbanos, reproduzindo, assim, “um padrão de cidade segregada e sem urbanidade, pois são mal servidas por transporte, infraestrutura ou oferta de serviços urbanos adequados ao desenvolvimento econômico e humano”.

Demais disso, colacionaram os pesquisadores gráficos que explicitam a (in)satisfação dos moradores com o programa. Nesse sentido, em que pese a satisfação pelo acesso à propriedade, queixam-se os moradores sobretudo do transporte público; da ausência de policiamento; da dificuldade de acesso ao trabalho, aos locais de comércio, bem como aos equipamentos e serviços sociais e ao serviço dos correios e de telefonia²⁵.

²⁴ AMORE, C.; SHIMBO, L.; RUFINO, M. (org). *Minha casa... e a cidade?* Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 106

²⁵ AMORE, C.; SHIMBO, L.; RUFINO, M. (org). *Minha casa... e a cidade?*

Nessa ordem de coisas, chega-se à conclusão que o direito à moradia não pode ser reduzido ao mero direito à propriedade individual, sob o risco que se proceda ao raciocínio da suficiência de diligência pela produção massificada de unidades habitacionais; isso porque a simples viabilização do acesso à moradia não é solução adequada ou suficiente. O direito à moradia, nesse sentido, deve ser conjugado com as noções de direito à cidade, sob risco de aprofundamento de situações de estigmatização e segregação urbana.

A gravidade da abordagem do direito à moradia na singular preocupação com o acesso a um local de alojamento foi veementemente assinalada por Lefebvre desde o final dos anos 60²⁶. Para o sociólogo francês²⁷, o discurso político concentrado no mero fornecimento de casas conduz ao resultado prático de segregação, vez que a promoção estatal de moradias, muitas vezes, funciona como instrumento de expulsão e zoneamento segregacional. As reflexões do autor indicam que a garantia de um local para se abrigar não figura enquanto resposta suficiente à problemática do dividido e desigual espaço urbano. Assim arquetizou Lefebvre o que hoje se entende por *direito à cidade*.

Nessa ordem de coisas, considerando que a localização é fator inarredável da unidade habitacional, demonstra-se razoável que se a reconheça como elemento indicador da qualidade, de sorte que, em se verificando inadequação da localização, se conclua pela identificação de vício qualitativo do produto, nos termos do artigo 18, do Código de Defesa do Consumidor.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante a constatação de um crescente déficit habitacional, o Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei 11.977,

Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 127.

²⁶ LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. São Paulo: Centauro, 2011. p. 80-81.

²⁷ Ibidem, p. 99.

de 2009, é elaborado como solução à problemática verificada e como condução ao atendimento à determinação constitucional de promoção, pelos entes federados, do acesso à moradia, a teor da imposição veiculada no artigo 23, IX, da Constituição Federal. Fato é que, passados cerca de dez anos da implementação do programa habitacional, resta evidenciada a insuficiência de sua dinâmica e – mais do que isso – se visualiza a sua contribuição para a perpetuação das desigualdades sociais, considerando a situação de zoneamento segregacional promovida com a implementação das unidades habitacionais longe dos eixos de urbanização, em flagrante acolhimento aos desígnios mercadológicos em prejuízo das demandas sociais.

O presente trabalho se direciona à construção de arcabouço argumentativo capaz de assentar o reconhecimento da responsabilidade, à luz do Código de Defesa do Consumidor, pelos vícios nos produtos fornecidos no Programa Minha Casa Minha Vida. Identificada a relação de consumo – e a vulnerabilidade do consumidor, que fica à míngua do cálculo de vantagens e desvantagens dos fornecedores – intenta-se promover o reequilíbrio através do reconhecimento de que a localização é elemento que se vincula e se estabelece enquanto parâmetro de avaliação da qualidade do produto. Assim, reconhecendo a cidade como direito inafastável à moradia, deduz-se que o oferecimento de casas, através do Programa Minha Casa Minha Vida, longe dos centros urbanos e dos serviços públicos lá disponíveis, enseja responsabilização do construtor pelo vício do produto em sua dimensão qualitativa, nos termos do artigo 18, do CDC, com a possibilidade, inclusive, de imputação de responsabilidade ao Estado, na medida em que o órgão federativo responsável pela execução do programa não exija do construtor a urbanização necessária para suprir o conjunto habitacional dos serviços indispensáveis ao conceito integrativo de moradia adequada.

Nesse sentido, o que se projeta é que a tutela aos consumidores possa abranger não apenas as hipóteses de vício

no âmbito da qualidade dos elementos construtivos e arquitetônicos, mas, também, que possa compreender hipóteses em que a localização das unidades habitacionais demonstra a baixa qualidade da mercadoria, constituindo-se inequívoca situação de vício do produto e exigindo o inarredável reconhecimento da responsabilidade do fornecedor. Aqui se visualiza, aliás, a feição fundamental do direito do consumidor, enquanto garantidor da proteção à dignidade humana, considerando-se que o asseguarmento de acesso à cidade tem por resultado a garantia do livre desenvolvimento das personalidades.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALFONSIN, Betânia. Da Invisibilidade à Regularização Fundiária: a trajetória legal da moradia de baixa renda em Porto Alegre. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia de Moraes (Coord. e coautores). *A Lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.
- AMORE, C.; SHIMBO, L.; RUFINO, M. (org). *Minha casa... e a cidade?* Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015
- BARNHARDT, S.; BARNHARDT, S. Moving to Opportunity or Isolation? Network Effects of a Randomized. *American Economic Journal: Applied Economics*, v. 9, n. 1, p. 1–32, 2016.
- BODIN DE MORAES, Maria Celina. O princípio da solidariedade. In: MATOS, Ana Clara Hamrtiuk (Org.). *A construção dos novos direitos*. Porto Alegre: Nuria Fabris Editora, 2008.

- CAVALIERI FILHO, Sérgio. O Direito do Consumidor no Lirmiar do Século XXI. *Revista de Direito do Consumidor*. vol. 35, p. 97-108, jul./set., 2000.
- FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coord.). *Direito Urbanístico: Estudos Brasileiros e Internacionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.
- FERREIRA, João Sette Whitaker (Org.). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um Novo Brasil Urbano*. São Paulo: LABHAB, 2012.
- LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Centauro, 2011.
- LUCA, Guilherme Domingos de; LEÃO JÚNIOR, Teófilo Marcelo de Área. Minha casa, minha vida: extensão do direito à moradia e proteção constitucional. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 20, n. 1, p. 79-71, abr. 2016. DOI: 10.5433/2178-8189.2016v20n1p79. ISSN: 2178-8189.
- MASTRODI, Josué; ZACCARA, Suzana. O que é o Objeto “Moradia” do Programa Minha Casa Minha Vida? *Revista de Direito da Cidade*. vol. 08, n. 3. ISSN 2317-7721. 2016.
- MENDES, Christine Keler de Lima. *Responsabilidade Consumista da Instituição Financeira pela Qualidade das Unidades Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida*. In: XXII Encontro Nacional do CONPEDI, 2013, Curitiba. 25 Anos da Constituição cidadã: Os atores sociais e a concretização sustentável dos objetivos da República. Florianópolis: FUNJAB, 2013.
- MIRAGEM, Bruno. O direito do consumidor como direito fundamental: consequências jurídicas de um conceito. *Revista de Direito do Consumidor*, vol. 43, set. 2002, p. 11-132.
- PACHECO, Tainá Souza. *Moradia, Localização e o Programa Habitacional “Minha Casa Minha Vida” no Município do Rio de Janeiro*. Dissertação (Mestrado em

- Administração Pública e Governo) – FGV. São Paulo, p. 99, 2019.
- PAISANT, Gilles. *Défense et illustration du droit de la consommation*. Paris : LexisNexis, 2015.
- PASQUALOTTO, Adalberto. Fundamentalidade e Efetividade da Defesa do Consumidor. *Revista Direitos Fundamentais e Justiça*. n.9. out./dez. 2009.
- PASQUALOTTO, Adalberto. Cláusulas Abusivas em Contratos Habitacionais. *Revista de Direito do Consumidor*. vol. 40, p. 21-34, out./dez. 2001.
- SANTOS, A.; MEDEIROS, M.; LUFT, R. Direito à Moradia: um Direito Social em Construção no Brasil – A Experiência do Aluguel Social no Rio de Janeiro. *Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada*. Planejamento e políticas públicas, Brasília, DF, n. 46, jan./jun. 2016.
- SANTOS, Milton. *O Espaço do Cidadão*. São Paulo: Nobel, 2000.
- SARLET, Ingo Wolfgang. Direitos Fundamentais Sociais, Mínimo Existencial e Direito Privado. *Revista de Direito do Consumidor*. v. 61. 2007.
- SARLET, Ingo. O direito fundamental à moradia na constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia. *Revista Brasileira de Direito Público - RBDP*, Belo Horizonte, ano 1, n. 02, p. 65-119, jul./set. 2003.
- SARLET, Ingo. *O direito fundamental à moradia aos vinte anos da Constituição Federal de 1988*: notas a respeito da evolução em matéria jurisprudencial, com destaque para a atuação do Supremo Tribunal Federal. *Revista Brasileira de Estudos Constitucionais – RBEC*, ano 2, nº 8, out./dez., 2008.
- _____. Direitos fundamentais em espécie. In: SARLET, Ingo W.; MARINONI, Luiz G. ; MITIDIERO, Daniel. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo : Revista dos

Tribunais, 2012

SOARES, Isabelle; et. all. Interesses Especulativos, Atuação do Estado e Direito à Cidade: O Caso do Programa “Minha Casa Minha Vida” em Uberaba (MG). *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, vol. 5, n. 1, p. 119-131, jan./dez. 2013.

SOUZA, Eduardo Leite. *A Periferização dos Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida e suas Consequências na Dinâmica Socioespacial e na Mobilidade Urbana da Área Conurbada de Florianópolis*. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade). UFSC. Florianópolis, p. 199, 2016.