REVISTA DA DEFENSORIA PÚBLICA
DEFENSORIA PÚBLICA ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ISSN 2177-8116

ESQUECIDOS(AS) DO MINHA CASA, MINHA VIDA: A REALIDADE DOS(AS) BENEFICIÁRIOS(AS) E A ATUAÇÃO DO NUHAB/DPESC EM DEFESA DO DIREITO À MORADIA DIGNA

FORGOTTEN BY MINHA CASA MINHA VIDA: The Reality of Beneficiaries and the Role of NUHAB/DPESC in Defending the Right to Decent Housing

OLVIDADOS(AS) DEL MINHA CASA MINHA VIDA: La Realidad de los(as) Beneficiarios(as) y la Actuación del NUHAB/DPESC en la Defensa del Derecho a una Vivienda Digna

Damaris Mendonça[1]

Marcelo Scherer[2]

RESUMO

O presente artigo tem por escopo analisar a atuação do Núcleo de Habitação, Moradia e Direito à Cidade da Defensoria Pública de Santa Catarina (NUHAB/DPESC) na defesa de beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Muitos/as moradores/as em situação de vulnerabilidade tornam-se inadimplentes devido ao alto custo de vida no modelo condominial, especialmente pelas elevadas taxas de condomínio. Como consequência, os imóveis acabam sendo leiloados, frustrando o objetivo do programa. O estudo, inicialmente, faz uma breve exploração bibliográfica, para a contextualização do PMCMV no âmbito da garantia do direito à moradia. Em seguida, com base em uma abordagem qualitativa e na análise empírica e documental, o artigo detalha as medidas judiciais e extrajudiciais adotadas pela Defensoria Pública para evitar despejos e questionar as ilegalidades verificadas. Ao final, apresentam-se algumas propostas para a reformulação do programa, visando garantir a efetividade do direito à moradia, como a criação de políticas públicas que viabilizem a permanência dos beneficiários nos imóveis, assegurando condições habitacionais dignas e permanentes.

Palavras-chave: Programa Minha Casa Minha Vida; dívidas condominiais; Defensoria Pública; direito à moradia.

[1] Advogada; Mestra em Direito (UFSC); Residente Jurídica no Núcleo de Habitação, Moradia e Direito à Cidade da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina; daamaris.m@gmail.com

[2] Defensor Público; Especialista em Direito público; Coordenador do Núcleo de Habitação, Moradia e Direito à Cidade da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina; marcelodasilva@defensoria.sc.def.br

REVISTA DA DEFENSORIA PÚBLICA
DEFENSORIA PÚBLICA ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ISSN 2177-8116

ABSTRACT

This article aims to analyze the work of the Housing, Dwelling, and Right to the City Division of the Public Defender's Office of Santa Catarina (NUHAB/DPESC) in defending beneficiaries of the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV). Many residents in vulnerable situations become delinquent due to the cost of living in the condominium model, especially the high condominium fees, which often result in the auctioning of properties, frustrating the program's objective. The study initially conducts a brief bibliographic exploration, contextualizing the PMCMV within the scope of the right to housing. Then, based on a qualitative approach and empirical and documentary, the article details the judicial and extrajudicial measures adopted by the Public Defender's Office to prevent evictions and challenge detected irregularities. Finally, some proposals for the program's reformulation are presented to ensure the effectiveness of the right to decent housing, such as the creation of public policies that enable beneficiaries to remain in their homes, ensuring dignified and permanent housing conditions.

Keywords: Minha Casa Minha Vida Program; condominium debts; Public Defender's Office; right to housing.

RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo analizar la actuación del Núcleo de Vivienda, Moradia y Derecho a la Ciudad de la Defensoría Pública de Santa Catarina (NUHAB/DPESC) en la defensa de los beneficiarios del Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Muchos residentes en situación de vulnerabilidad se vuelven morosos debido al costo de vida en el modelo de condominio, especialmente por las altas tarifas condominiales, lo que a menudo resulta en la subasta de los inmuebles, frustrando el objetivo del programa. El estudio, inicialmente, realiza una breve exploración bibliográfica, contextualizando el PMCMV en el ámbito de la garantía del derecho a la vivienda. Luego, a partir de un enfoque cualitativo y del análisis empírico y documental, el artículo detalla las medidas judiciales y extrajudiciales adoptadas por la Defensoría Pública para evitar desalojos y cuestionar las ilegalidades detectadas. Finalmente, se presentan algunas propuestas para la reformulación del programa con el objetivo de garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna, como la creación de políticas públicas que permitan a los beneficiarios permanecer en sus hogares, asegurando condiciones habitacionales dignas y permanentes.

Palabras clabe: Programa Minha Casa Minha Vida; deudas condominiales; Defensoría Pública; derecho a la vivienda.

Data de submissão: 27/02/2025

Data de aceite: 09/12/2025

REVISTA DA DEFENSORIA PÚBLICA
DEFENSORIA PÚBLICA ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ISSN 2177-8116

1 INTRODUÇÃO

> Ela pensou na cabeça dela, como ela falava sempre: 'Se eu morrer, o condomínio vai ser quitado.' Mentira. [...] Ela entrou em tamanho desespero, depressão, que chegou em casa, tomou tudo que tinha de remédio e não deu tempo de salvá-la.

O trecho acima foi extraído das gravações da audiência pública realizada pelo Núcleo de Habitação, Moradia e Direito à Cidade – NUHAB – da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina em dezembro de 2024[3]. No evento, intitulado *desafios e alternativas para a efetivação do direito à moradia aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida, faixa 1*, algumas moradoras puderam relatar as dificuldades enfrentadas para arcar com as despesas dos imóveis e as consequências devastadoras dessa realidade.

Entre os relatos, destaca-se o acima, o caso de uma mãe que, diante da iminência do leilão de seu apartamento e do desespero financeiro, tirou a própria vida com a esperança de ver as dívidas quitadas. Os filhos, no entanto, permaneceram com ela. A moradora que contou o ocorrido questionou: "Onde estão a Caixa Econômica, o governo, o município, o estado, numa situação dessas?". Deixando evidente a verdadeira situação de abandono que essas pessoas enfrentam.

Nesse contexto, este artigo baseia-se em dados empíricos e registros da atuação da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina entre os anos de 2023 e 2024, período em que foram realizadas pesquisas, mutirões de atendimento, audiências públicas e medidas jurídicas e extrajudiciais com foco nos/as beneficiários/as do PMCMV, Faixa 1[4].

---

[3]Audiência pública: Desafios e alternativas para a efetivação do direito à moradia aos beneficiários da Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=BMU5K2i4UBM&t=478s. (Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina, 2024).

[4] Apesar dos dados serem públicos, eles não se encontram disponíveis para acesso online. Para mais informações ou para consultar detalhes dos procedimentos, o leitor pode entrar em contato diretamente com a Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina por meio de seus canais de atendimento.

O direito à moradia é um dos pilares fundamentais da dignidade humana e está expressamente garantido na Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988). No Brasil, diversas políticas públicas foram implementadas para viabilizar o acesso à habitação digna, sendo o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) um dos principais instrumentos para a redução do déficit habitacional brasileiro. No entanto, a realidade enfrentada pelos beneficiários do programa revela desafios significativos, especialmente no que se refere à manutenção das unidades habitacionais, tendo em vista os custos decorrentes da vida em condomínio, como as elevadas taxas condominiais.

Diante desse cenário, muitos/as moradores/as, em situação de vulnerabilidade social, tornam-se inadimplentes, o que frequentemente resulta na perda de seus imóveis, frustrando a finalidade do programa habitacional. A atuação da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina, por meio do Núcleo de Habitação, Moradia e Direito à Cidade (NUHAB), tem dedicado seus esforços, desde o ano de 2023, buscando garantir a proteção dos beneficiários do programa, prevenir despejos e questionar eventuais ilegalidades na condução dos processos de execução por dívidas condominiais.

O presente artigo, portanto, propõe-se a analisar a atuação do NUHAB na defesa dos beneficiários do PMCMV, a pesquisa adota uma abordagem qualitativa, combinando métodos de pesquisa empírica — com base em relatos, observações diretas e registros de eventos públicos — e análise documental de normas, decisões judiciais e documentos institucionais.

Inicialmente, será demonstrado, a partir de uma breve análise bibliográfica, como diversos estudos já vêm, há mais de uma década, denunciando a insustentabilidade do modelo habitacional, especialmente em relação a sua lógica de mercado e ao contexto neoliberal em que está inserido. Em seguida, serão detalhadas as medidas judiciais e extrajudiciais empregadas pela Defensoria Pública, na tentativa de, a curto prazo, evitar a perda dos imóveis e de, a longo prazo, promover políticas públicas para garantir a efetividade do direito fundamental à moradia.

Ao final, serão apresentados, a partir dos dados construídos pela Defensoria Pública, os problemas identificados e as propostas para a

reformulação do programa, de modo a fortalecer mecanismos que assegurem a permanência dos/das beneficiários/as em suas unidades habitacionais, com condições dignas e seguras.

2 O DIREITO À MORADIA E O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV)

A Constituição Federal, em seu artigo 6º[5], e a Declaração Universal dos Direitos Humanos (Organização das Nações unidas, 1948), em seu artigo XXV[6], assim como outros diplomas internacionais, asseguram o direito social à moradia, impondo ao Estado o dever de promover políticas públicas que garantam seu acesso, especialmente aos grupos em situação de maior vulnerabilidade. Esse direito integra o conceito de mínimo existencial, correspondente ao conjunto de garantias fundamentais indispensáveis para assegurar uma vida digna a cada pessoa.

Embora o direito à moradia só tenha sido incluído expressamente no rol dos direitos sociais com a Emenda Constitucional nº 26/2000, Pedro Lenza destaca que já desde a promulgação da Constituição ele encontrava respaldo normativo, especialmente nos artigos 1º, III (dignidade da pessoa humana), 5º, X e XI (direito à intimidade, privacidade e inviolabilidade do domicílio), e 23, IX e X (competência comum dos entes federativos para promover políticas habitacionais e combater a pobreza). A interpretação conjunta desses dispositivos revela que a moradia digna está intrinsecamente ligada à proteção da pessoa e à promoção da inclusão social, exigindo uma atuação proativa do Estado para assegurar esse direito fundamental (Lenza, 2023, p. 1815-1816).

[5]"São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição".

[6]"Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis".

O direito à moradia vai além de um teto, devendo garantir um espaço seguro, saudável e com acesso a serviços essenciais. A moradia também deve ser acessível e bem localizada, permitindo acesso fácil à cidade e seus serviços sem custos extras. No entanto, no Brasil, apesar das garantias legais, muitas pessoas ainda enfrentam dificuldades para acessar uma moradia digna. Isso reflete uma desigualdade histórica e cultural, evidenciada tanto nas comunidades irregulares quanto nas dificuldades enfrentadas por moradores de conjuntos habitacionais populares, que, mesmo formalizados, sofrem com a falta de infraestrutura adequada, custos elevados de manutenção e barreiras para a efetiva integração urbana.

De acordo com Harvey (2004), o desenvolvimento econômico no Brasil ocorreu de forma desigual, impulsionado por uma modernização acelerada, mas sustentado por práticas sociais pouco desenvolvidas, o que perpetuou disparidades sociais e urbanas. No século XX, o Brasil passou por um intenso processo de urbanização, especialmente acentuado a partir da década de 1980. Em 1940, apenas 30% da população brasileira vivia em áreas urbanas, percentual que saltou para cerca de 75% em 1980. Esse crescimento acelerado, desacompanhado de políticas públicas resultou em disparidades habitacionais percebidas até hoje.

A crescente demanda por moradia impulsionou a especulação imobiliária e a expansão de favelas e ocupações irregulares, onde cerca de 2 milhões de brasileiros residiam na década de 1980[7], acrescenta-se que esse processo ocorreu sem romper completamente com a herança colonial do país, ainda refletida em uma estrutura social marcada pelo escravismo, oligarquismo e patrimonialismo (Brito; Farage; Pereira, 2015).

Durante o golpe militar (1964-1985), o controle estatal sobre as políticas urbanas era centralizado, com a gestão das ações habitacionais concentrada no governo federal, sem participação da sociedade civil e com pouca autonomia dos governos locais. O Banco Nacional da Habitação (BNH) foi a principal ferramenta desse modelo, operando com recursos do FGTS para

[7] IBGE, 1980.

financiar projetos habitacionais. Entretanto, essa estrutura altamente controlada pelo Estado não garantiu soluções eficazes para a crise habitacional e, com a redemocratização, passou por um processo de desmonte (Guerreiro, 2015, p. 2).

Nos anos 2000, o Governo Federal buscou reestruturar a política habitacional com a criação do Ministério das Cidades e do Conselho das Cidades, visando descentralizar ações e fortalecer o controle social. Contudo, em 2009, o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) transferiu a condução da política habitacional para o setor privado, sem a produção estatal direta e com incentivos financeiros às construtoras. Isso enfraqueceu o controle social e a capacidade do Estado de planejar a produção habitacional, resultando na construção de empreendimentos em áreas periféricas e reforçando um modelo urbano excludente, que, embora tenha ampliado o acesso à moradia, consolidou a habitação como mercadoria subordinada ao mercado imobiliário (Guerreiro, 2015).

As complexidades do surgimento do PMCMV envolvem aspectos institucionais e econômicos, os quais indicam uma distorção considerável em relação ao seu suposto caráter habitacional. Esses elementos oferecem uma visão crítica sobre a política e a gestão federal, gerando reflexos na política habitacional contemporânea.[8]

Além da mercantilização da habitação e da localização periférica dos empreendimentos, outro problema estrutural que compromete a efetividade do PMCMV é a dificuldade dos moradores em arcar com os custos da moradia, especialmente os relativos ao modelo condominial, enfoque desse estudo.

O PMCMV foi estruturado para atender diferentes faixas de renda, sendo a Faixa 1 a mais específica e problemática dentro do modelo adotado. De acordo com Isadora de Andrade Guerreiro (2015), na primeira fase do programa, a Faixa 1 foi direcionada a famílias com renda de até R$ 1.600,00, o

[8] No entanto, uma análise mais aprofundada desse tema vai além do escopo deste artigo, podendo ser consultada em: "Sobre a forma do Programa Minha Casa Minha Vida: o projeto de desenvolvimento contraditório do PT" (Guerreiro, 2015).

que representava aproximadamente 60% do déficit habitacional brasileiro no ano 2010. Esse grupo nunca havia sido plenamente contemplado por políticas habitacionais anteriores, pois não possuía capacidade de acessar financiamentos tradicionais.

Embora o programa habitacional tenha sido um avanço importante ao ampliar o acesso à moradia para essa parcela da população, a longo prazo o modelo apresentou diversos problemas, principalmente devido aos altos custos de manutenção dos imóveis. Há mais de uma década, diversas pesquisas têm apontado a inadequação do modelo condominial para famílias de baixa renda, tornando-se um obstáculo à concretização do direito à moradia.

Em apertada síntese, os estudos identificam duas principais características nos condomínios residenciais destinados à faixa 1 do PMCMV, as quais, senão inviabilizam, dificultam enormemente a concretização do direito social à moradia para as famílias de menor renda. São elas:

a) Gestão condominial deficiente ou inexistente: a sustentabilidade dos residenciais em formato de condomínio depende de administração condominial satisfatória, o que tem sido um obstáculo para a população mais vulnerável; e **b)** o aumento do custo da moradia: a vida em condomínio exige o pagamento das despesas comuns que, antes, não entravam no orçamento das famílias. Em inúmeros casos, o aumento do custo de vida torna-se incompatível com a renda das famílias, o que eleva a inadimplência e aumenta os conflitos internos no condomínio (Rolnik, 2014).

Com o objetivo de avaliar o PMCMV, o Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e o Ministério das Cidades lançaram um edital de pesquisa. Onze das equipes contempladas formaram a "Rede Cidade e Moradia" e avaliaram empreendimentos em 22 municípios de 6 estados: Pará, Ceará, Rio Grande do Norte, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

Nos estudos divulgados, os pesquisadores concluíram que a predominância da forma-condomínio nos conjuntos habitacionais analisados é especialmente preocupante — sobretudo para os grupos mais vulneráveis da Faixa 1, caracterizados por menor renda, baixa escolaridade, vínculos de

trabalho precários e forte dependência de programas sociais e de transferência de renda (Rolnik, 2014). Os impactos dessa configuração foram bem resumidos no seguinte trecho:

> Dessa forma, encontramos nos empreendimentos casos em que a vulnerabilidade é tão extrema que o direito à moradia não pode ser adequadamente concretizado sem que sejam atendidos outros direitos fundamentais. O acesso à moradia, nesses casos, é apenas uma das dimensões, e a adoção do modelo da propriedade privada individual requereria uma rede de proteção social permanente para esses grupos, que equacionasse a questão do emprego, da saúde etc. (Vannucci; Lacovini; Pereira, 2015).

Uma década depois, as considerações expostas nas pesquisas convergem para o que o NUHAB identificou no campo de atuação prático-jurídico na atuação no estado de Santa Catarina, conforme será debatido no próximo tópico.

3 A REALIDADE DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS E A ATUAÇÃO DO NUHAB DA DEFENSORIA PÚBLICA DE SANTA CATARINA

No ano de 2023, NUHAB, foi provocado por moradores/as de alguns condomínios residenciais oriundos do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV –, Faixa 1, do interior do estado de Santa Catarina. Em síntese, as denúncias relataram problemas de má-gestão, ausência de publicidade na apresentação das contas e práticas de cobrança prejudiciais aos moradores. Além disso, e principalmente, os condôminos não estariam conseguindo arcar com o valor das taxas condominiais. Diante dessa realidade, muitas famílias acabam desistindo do próprio imóvel voluntariamente, optando por vendê-lo ou alugá-lo para evitar o acúmulo de mais encargos.

Se a dívida não for quitada, inicia-se a cobrança judicial e, invariavelmente, essas execuções terminam com a venda do apartamento em hasta pública. Assim, a moradia própria, que por muitos meses representou um sonho concretizado, deixa de existir. Em seu lugar, surge uma dívida impagável

que acompanhará o beneficiário do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) por toda a sua vida ou até que perca o seu imóvel.

3.1 PROVIDÊNCIAS EXTRAJUDICIAIS ADOTADAS PELO NUHAB

Após instaurar alguns procedimentos administrativos[9] para análise dos casos de quatro conjuntos habitacionais no estado, constatou-se estarem ativos 674 processos de execução movidos pelos condomínios contra seus condôminos. O número era alarmante, já que os quatro residenciais analisados possuíam um total de 1.312 unidades habitacionais. Também foi possível verificar que as execuções culminavam com a alienação judicial dos imóveis, provocando a remoção forçada e o despejo de famílias.

Diante desse contexto e após ter contato com diversas pesquisas, como as demonstradas acima, acreditou-se que a situação registrada em Santa Catarina era na verdade uma demanda nacional. Assim, com a intenção de mobilizar o governo federal e fomentar a criação de políticas públicas voltadas ao auxílio de moradores inadimplentes, o núcleo elaborou um relatório com o mapeamento estimado da quantidade de pessoas inadimplentes no país.

Para tanto, utilizou-se os dados do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) e na taxa média de inadimplência estimada pela empresa *APSA*[10][11]. No

[9] É importante esclarecer que esses procedimentos administrativos foram instaurados com o objetivo de avaliar a situação jurídica e social dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida, visando à defesa de seus direitos. Embora os procedimentos sejam de natureza pública, o acesso aos números e documentos relacionados não está disponível para consulta pública online. Para mais informações ou para consultar detalhes sobre os processos, o leitor pode entrar em contato diretamente com a Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina por meio de seus canais de atendimento.

[10] O relatório foi enviado ao NUHAB por meio de correspondência oficial. De acordo com informações prestadas pela empresa, "os números apresentados têm como base exclusiva os dados internos da APSA. A referida taxa de inadimplência de 25%, destacada na matéria, foi obtida a partir da análise da própria carteira de clientes da empresa. Não foram utilizados dados mercadológicos de sindicatos de habitação ou outras fontes externas para a elaboração dessa informação. [...] No que tange à abrangência da pesquisa, esclarecemos que ela não

TJSC a metodologia de coleta de dados utilizada foi a realização de pesquisa por meio de consulta ao portal e-Proc do TJSC, através do nome ou CNPJ de cada condomínio, filtrando-se o resultado para se alcançar apenas processos de execução de título extrajudicial ou de cumprimento de sentença em que figuravam como exequentes os condomínios habitacionais oriundos do Programa Minha Casa Minha Vida.

No estado, são 71 empreendimentos destinados à Faixa 1 do PMCMV, com um total de 15.820 unidades habitacionais entregues. Após a pesquisa, identificou-se que, em trâmite, estariam aproximadamente 2.341 processos judiciais destinados à cobrança de taxas condominiais inadimplidas, o que representa 14,98%[12] do total das unidades entregues.

Paralelamente, a empresa APSA apontou que a inadimplência média em condomínios brasileiros foi de 17% em 2023, atingindo 25% nos condomínios com taxa inferior a R$ 500,00. Em razão do grande número de amostras (mais de 2700 condomínios), da abrangência geográfica (quatro capitais estaduais e suas regiões metropolitanas) e o aparente zelo na produção dos dados pela Empresa, e o fato de que o índice de inadimplência aproxima-se do que foi verificado pela Própria Defensoria Pública nos condomínios com mais de duzentas unidades habitacionais, considerou-se suficientemente idôneo o levantamento produzido para, ao menos, servir de base para uma estimativa nacional, objetivo a que nos propusemos.

Como se viu, o número de execuções em trâmite no PJSC representa 14,28% do total de unidades entregues pelo PMCMV em SC (22,28% para

possui alcance nacional. A APSA realizou o levantamento a partir de quase 2.700 condomínios com quem mantém contrato, com ênfase nas cidades do Rio de Janeiro, Salvador, Recife e Belo Horizonte, onde se concentram seus clientes, além das respectivas regiões metropolitanas.

[11] A APSA, de acordo com seu site, é uma empresa que se propõe a oferecer soluções personalizadas em gestão condominial e administração de imóveis residenciais e comerciais.

[12] Nos condomínios com mais de 200 unidades habitacionais o número de processos judiciais representa 22,28% do total das unidades entregues.

condomínios com mais de 200 unidade habitacionais), ao passo que o levantamento realizado pela Administradora de Condomínio apontou 25% de inadimplência em condomínios cujas cotas condominiais cobradas foram inferiores a 500 reais.

Descartando-se as diferenças oriundas de fatores econômicos e sociais locais e que podem influenciar o número de inadimplentes em cada região, é fato que nem todos os débitos existentes ensejam o ajuizamento de ações judiciais. A discrepância entre o número de inadimplentes e o número de processos em trâmite pode decorrer por questões que vão desde a inconveniência do ajuizamento (o valor da dívida não justifica a movimentação do Poder Judiciário), até a ausência de assistência jurídica do condomínio (muitos deles não contam com advogado contratado) e eventual falha de gestão condominial com descontrole dos débitos.

A título de exemplo, em Assembleia Geral do Condomínio Erika Modrock Menegotti, de Jaraguá do Sul, a empresa administradora apontou uma inadimplência de 72% dos condôminos. Contudo, o número de execuções em trâmite no momento da consulta registrou apenas 27 processos, quantia que representa apenas 11,9% de um total de 239 unidades habitacionais do Residencial.

Portanto, o número de execuções judiciais será sempre inferior (às vezes muito) ao número de condôminos inadimplentes, devendo ser interpretado como um número mínimo de famílias endividadas.

Desse modo, se aplicarmos a realidade local ao Brasil, em que se identificou 4.033 empreendimentos destinados à Faixa 1 do PMCMV, com um total de 329.200 unidades habitacionais entregues, pode-se estimar que, pelo menos, 49.314 famílias beneficiárias (14,98% do total) estariam respondendo a processos judiciais destinados à cobrança de taxas condominiais inadimplidas e com risco atual de serem desalojadas.

Se utilizarmos o percentual levantado pela empresa APSA esse número aumentaria, de um total de 329.200 unidades habitacionais entregues pelo PMCMV para famílias integrantes da Faixa 1, pode-se estimar que 82.300

delas (25% do total) estariam inadimplentes com o condomínio em que residem, com risco real (atual ou não) de serem desalojadas.

Assim, chegou-se à estimativa de que, atualmente, *entre 50 mil e 82 mil famílias brasileiras não possuem condições de manter a propriedade sobre os imóveis adquiridos por meio do PMCMV em razão de sua vulnerabilidade econômica e social e do modelo condominial em que foram inseridas*. (Relatório NUHAB, 2024)[13]

O presente levantamento de dados não pretendeu e nem teria condições de apontar com precisão a quantidade de famílias de baixa renda endividadas com seus condomínios, senão o de tentar traçar, ao menos com bases minimamente confiáveis, uma estimativa que possa servir de base inicial à discussão sobre a possibilidade e conveniência política da criação, pelos órgãos federais competentes, de um programa destinado ao socorro financeiro dessas famílias.

Diante das constatações apuradas, a Defensoria Pública encaminhou a questão à Ouvidoria do Ministério das Cidades, à Secretaria Nacional de Periferias e à Secretaria Nacional de Habitação, requerendo a implementação de medidas urgentes e estruturais para garantir a efetivação do direito à moradia, melhorar a gestão condominial e assegurar a proteção social e financeira das famílias nos condomínios da Faixa 1 do PMCMV.

Em resposta, a Secretaria Nacional de Habitação comunicou à Defensoria Pública que estava em diálogo com o Ministério da Fazenda para viabilizar a criação de programas ou mecanismos que garantissem a manutenção da moradia das famílias de baixa renda beneficiárias do PMCMV. Além disso, destacou algumas alterações no programa, conforme a Portaria nº 1.248 de 2023. Embora tais medidas possam atenuar parte dos problemas identificados, ainda se mostram insuficientes para garantir a plena eficácia do

[13] Para mais informações ou para consultar detalhes sobre o relatório, o leitor pode entrar em contato diretamente com a Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina por meio de seus canais de atendimento.

PMCMV e a manutenção da moradia das famílias beneficiárias, o que exige novas ações estruturais e políticas públicas mais abrangentes e eficazes.[14]

3.2 PROVIDÊNCIAS JUDICIAIS ADOTADAS PELO NUHAB

Em paralelo às medidas adotadas pelo núcleo que objetivavam o diálogo com o governo federal para o fomento de políticas públicas, era necessário adotar medidas urgentes para conter as execuções atuais e evitar que novos despejos ocorressem no estado. Isso porque, para além a insustentabilidade do programa, as apurações levadas a efeito pelo Núcleo demonstraram que, tanto os contratos, quanto a prática adotada pelas empresas administradoras de condomínio, estavam violando a legislação civil.

Em primeiro lugar, os contratos são firmados sem autorização válida das respectivas assembleias de condôminos. Em segundo lugar, identificou-se que as empresas adotam as seguintes práticas ilícitas: a) cobrança de multa moratória em patamar superior ao limite legal de 2%; b) encargos ilegais de "serviços de cobrança" e honorários advocatícios; c) além da falta de informação e transparência.

As ilegalidades identificadas ensejaram o ajuizamento de duas ações civis públicas, a primeira na Comarca de Jaraguá do Sul, autuada sob o n. 5009205-11.2023.8.24.0036 e, a segunda, na Comarca de Joinville, autuada sob o n. 5033243-81.2023.8.24.0038. Os dois processos tiveram o requerimento de tutela de urgência deferido em primeiro grau para determinar que os réus deixassem de cobrar as taxas abusivas. Além disso, determinou-se que os réus suspendessem os processos de execução e cumprimento de sentença relacionados ao inadimplemento das taxas condominiais, até que o cálculo fosse ajustado conforme a decisão.

A decisão foi confirmada pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina em decisão não definitiva. Todavia, no curso das ações, a Defensoria Pública e a

[14] Para acessar as correspondências, o leitor pode entrar em contato diretamente com a Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina por meio de seus canais de atendimento.

Empresa Ré formalizaram um acordo, por meio do qual as rés se comprometeram a atualizar os débitos conforme os critérios estabelecidos, bem como a viabilizar a celebração de acordos individuais de parcelamento das dívidas condominiais em até 180 vezes.

A Defensoria realizou os atendimentos por meio de diversos mutirões nas cidades onde se localizam os empreendimentos. A iniciativa, iniciada em 2023, seguiu ao longo de 2024 e permanece em andamento, tendo o mutirão mais recente ocorrido em março de 2025. Até o momento, já possibilitou o parcelamento de dívidas condominiais de algumas centenas de beneficiários/as.

3.3 A AUDIÊNCIA PÚBLICA

No dia 11 de dezembro de 2024, foi realizada uma audiência pública para discutir os desafios e alternativas para a efetivação do direito à moradia dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida (Faixa 1)[15]. O evento, convocado e organizado pelo NUHAB com o apoio da Ouvidoria-Geral da instituição, teve como objetivo principal debater as dificuldades enfrentadas pelos moradores dos empreendimentos habitacionais, especialmente no que se refere à administração dos condomínios, inadimplência, falta de infraestrutura e apoio governamental.

Além dos/as moradores/as, estiveram presentes no evento diversas autoridades, representantes de órgãos públicos e instituições, integrantes de movimentos sociais, pesquisadores da área, bem como membros do Executivo e Legislativo.

[15]Audiência pública: Desafios e alternativas para a efetivação do direito à moradia aos beneficiários da Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=BMU5K2i4UBM&t=478s. Além disso, para mais informações ou para consultar detalhes sobre os documentos oriundos do evento, o leitor pode entrar em contato diretamente com a Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina por meio de seus canais de atendimento.

Foram realizadas três mesas temáticas durante a audiência. A primeira, intitulada "*A Realidade das/os Moradoras/es*", contou com representantes dos moradores que relataram desafios vividos nos condomínios, como cobranças abusivas de taxas condominiais, transparência deficitária na administração e a ausência de suporte jurídico para os inadimplentes.

A segunda mesa, "*A Efetividade do Direito à Moradia aos Beneficiários do PMCMV, Faixa 1*", reuniu especialistas, defensores públicos e movimentos sociais, que analisaram o modelo condominial imposto pelo programa, destacando a necessidade de mudanças legislativas para garantir maior proteção aos moradores.

Por fim, na terceira mesa, "*A Política Habitacional Atual*", contou com um representante da Secretaria Nacional de Habitação, que detalhou as diretrizes atuais do programa, reconhecendo a necessidade de ajustes; e com uma pesquisadora, que destacou a necessidade de integrar a política habitacional a outras políticas sociais e econômicas. Defendeu a importância de uma gestão participativa, com maior envolvimento dos moradores na administração condominial e maior responsabilização dos entes públicos.

Durante as falas e debates, foram delimitados os principais problemas e elaboradas propostas a serem direcionadas aos poderes públicos para sua mitigação. Além disso, deliberou-se a criação de um Fórum Permanente, reunindo membros da sociedade civil, moradores, pesquisadores e representantes da Defensoria Pública. O objetivo é estudar e propor alternativas tanto para questões nacionais, como o modelo do programa habitacional, quanto para desafios regionais que impactam moradores de conjuntos atendidos pela Defensoria no estado. Nesse contexto, foi instituído o *Grupo de Mobilização por Justiça Habitacional - GMJH*, que já está em funcionamento com reuniões periódicas.

A audiência se consolidou como um marco significativo, tanto na luta pelo direito à moradia digna nos conjuntos habitacionais quanto na atuação do NUHAB. O debate, bastante plural, foi fundamental para consolidar os desafios já observados pelo NUHAB e para pensar, de forma conjunta, nas soluções desejadas, conforme será detalhado a seguir.

4 DESAFIOS E PERSPECTIVAS: REFORMAS NECESSÁRIAS PARA A EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

De acordo com o Governo Federal, a reestruturação do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) pela Lei nº 14.620/2023 trouxe avanços na política habitacional brasileira, incorporando novos mecanismos para ampliar o acesso à moradia digna. No entanto, o modelo ainda apresenta falhas significativas. Além disso, enquanto novos lançamentos de unidades habitacionais são constantemente anunciados, pouco (ou nada) se discute sobre os empreendimentos já entregues, que estão em verdadeira situação de abandono, comprometendo a efetividade da política habitacional.

Diante desse contexto, da atuação do NUHAB e do material elaborado a partir da audiência pública, é possível sintetizar os principais desafios identificados no PMCMV:

i. *Administração de condomínios* – Falta de transparência na gestão condominial, cobranças abusivas e dificuldades na fiscalização dos recursos.

ii. *Inadimplência condominial* – Alto índice de inadimplência devido ao custo condominial elevado, colocando muitas famílias em risco de despejo e leilão dos imóveis.

iii. *Modelo condominial* – Problemas na gestão coletiva, exclusão de inadimplentes e dificuldades na organização interna dos moradores.

iv. *Localização afastada das moradias* – Empreendimentos construídos em áreas periféricas, distantes dos centros urbanos e com acesso precário a transporte público e serviços essenciais.

v. *Centralização do setor habitacional nos interesses de mercado* – Priorização dos lucros das construtoras e do setor imobiliário em detrimento da função social da moradia.

vi. *Acesso à Justiça* – Beneficiários enfrentam processos de execução sem defesa técnica adequada, resultando em vulnerabilidade jurídica e insegurança habitacional.

vii. *Troca de governo* – Descontinuidade das políticas habitacionais e falta de compromisso na manutenção e ampliação do programa com mudanças de gestão.

viii. *Desamparo estatal* – Falta de acompanhamento e monitoramento das famílias após a entrega das chaves, além da dificuldade de comunicação com o Governo Federal para relatar problemas e buscar soluções.

ix. *Ausência de outros direitos fundamentais* – Falta de assistência social, atendimento precário em saúde e educação, agravando a vulnerabilidade das famílias beneficiárias.

Diante dos problemas identificados, diversas soluções têm sido propostas com o objetivo de mitigar essas questões. Tais alternativas focam, essencialmente, na garantia da proteção social e financeira das famílias, buscando melhorar as condições de vida nos empreendimentos da Faixa 1 do programa. A seguir, são apresentadas algumas das principais medidas que podem ser adotadas pelo poder público competente, almejando a melhoria da qualidade de vida dos/das beneficiários/as:

i. *Apoio permanente* - estabelecimento de medidas de apoio público permanente à gestão condominial, garantindo a segurança, asseio e manutenção adequados das áreas coletivas nos empreendimentos da Faixa 1 do PMCMV;

ii. *Proteção social* - Criação de uma rede de proteção social permanente para as famílias moradoras desses condomínios;

iii. *Modelo condominial* - reavaliação do modelo condominial para a Faixa 1 do PMCMV, considerando modelos que ofereçam maior grau de segurança da moradia;

iv. *Capacitação para autogestão* - a criação e implementação de programas permanentes de capacitação e profissionalização de síndicos que residam nos condomínios, visando à melhoria da gestão condominial;

v. *Alterações Legislativas* - Promoção de alterações legislativas e normativas visando à obrigatoriedade do uso de tarifas sociais dos serviços públicos de forma automática para os empreendimentos faixa 1 do PMCMV;

vi. *Socorro aos beneficiários endividados* - adoção de todas as providências necessárias para socorrer os beneficiários que, em razão de sua vulnerabilidade social, não conseguiram manter sua moradia ou que se encontram em risco de perdê-la, com a criação, se for o caso, de mecanismos financeiros específicos para viabilizar a quitação ou o parcelamento da dívida contraída com condomínio.

Cabe ressaltar que as conclusões sistematizadas neste tópico são primordialmente extraídas da experiência institucional acumulada pelo NUHAB e do material empírico construído a partir da audiência pública realizada em dezembro de 2024. Trata-se, portanto, de uma produção de conhecimento ancorada na prática jurídico-social, com base em demandas reais, dados inéditos e diagnósticos internos da Defensoria Pública, que se somam a um campo ainda escasso de produção científica sobre os efeitos jurídicos e sociais do PMCMV.

Ainda que o objetivo central deste artigo não seja o aprofundamento teórico-dogmático sobre o direito à moradia, algumas das questões identificadas dialogam diretamente com reflexões desenvolvidas no campo constitucional e nos estudos críticos do Direito. A omissão estatal diante da precariedade dos empreendimentos já entregues, por exemplo, evidencia a inefetividade de um direito social fundamental consagrado no art. 6º da Constituição Federal, o qual, conforme sustenta o autor Lenza (2023), deve ser interpretado à luz do princípio da dignidade da pessoa humana e da máxima efetividade dos direitos fundamentais.

Além disso, a priorização de uma lógica de mercado na formulação e execução da política habitacional, em detrimento da função social da moradia, converge com a crítica de Raquel Rolnik (2014) à financeirização do urbano, bem como com as análises de David Harvey (2004) sobre os impactos excludentes da urbanização neoliberal. Tais referenciais ajudam a

compreender como o PMCMV, especialmente em sua Faixa 1, passou a operar mais como um mecanismo de reprodução da desigualdade territorial do que como um instrumento de justiça urbana.

Em suma, as soluções propostas para os problemas enfrentados pelos beneficiários do PMCMV buscam, acima de tudo, promover uma abordagem mais integrada e sustentável a longo prazo da política habitacional. Ao fortalecer a gestão, garantir o apoio social contínuo e oferecer medidas financeiras e legais que protejam as famílias em situação de vulnerabilidade, é possível avançar para um modelo habitacional mais justo e eficiente, cumprindo sua função social e assegurando direitos fundamentais a todas as famílias envolvidas.

5 CONCLUSÃO

O presente artigo objetivou analisar a atuação do Núcleo de Habitação, Moradia e Direito à Cidade da Defensoria Pública de Santa Catarina (NUHAB/DPESC) diante da problemática denunciada pelos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) no estado.

Para tanto, inicialmente, o estudo realiza uma breve revisão bibliográfica para contextualizar o PMCMV no âmbito da garantia do direito à moradia. Após, com base em uma abordagem qualitativa e na análise empírica documental e de estudo de caso, o artigo detalha as medidas judiciais e extrajudiciais adotadas pela Defensoria Pública. Dentre essas medidas, destacam-se a instauração de procedimentos para acompanhamento da problemática nos condomínios locais, pesquisas sobre o quantitativo de pessoas em situação semelhante no Brasil, a proposição de Ação Civil Pública para coibir cobranças ilegais promovidas por empresas garantidoras, mutirões para parcelamento de dívidas e a realização de audiências públicas.

Ao final, a pesquisa sintetiza os principais desafios identificados no PMCMV e apresenta propostas para a reformulação do programa, visando garantir a efetividade do direito à moradia. A Defensoria Pública, apesar das inúmeras limitações que enfrenta, tem atuado ativamente para evitar despejos

e questionar ilegalidades nas cobranças condominiais. No entanto, a solução definitiva demanda reformas estruturais promovidas pelo Governo Federal, como a promoção de suporte financeiro às famílias e uma reavaliação do modelo de gestão condominial.

O direito à moradia, assegurado constitucionalmente, não pode ser tratado como um mero instrumento de mercado. Para que o PMCMV cumpra seu propósito, é imprescindível uma abordagem que leve em conta a realidade socioeconômica dos beneficiários e assegure suas permanências nos lares. A Defensoria Pública permanece trabalhando por uma política habitacional mais justa e efetiva, almejando que a moradia não seja apenas um direito formal, mas uma realidade concreta, exigindo do poder público ação imediata para corrigir essas falhas e impedir que milhares de famílias percam seus lares.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20/02/2025.

BRITO, Felipe Mello da Silva; FARAGE, Eblin; PEREIRA, Guilherme Simões. Movimentos sociais urbanos e o direito à cidade: a experiência do MTST na conquista e ampliação da política pública de direito à moradia. In: ENCONTRO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL, 3.; ENCONTRO NACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL, 10., 2015, Vitória, ES. **Anais [...]**. Vitória: UFES, 2015.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA. Audiência pública: Desafios e alternativas para a efetivação do direito à moradia aos beneficiários da Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida. **YouTube**, 2024. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=BMU5K2i4UBM&t=478s. Acesso em: 20/02/2025.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. **Sobre a forma do Programa Minha Casa Minha Vida:** O projeto de desenvolvimento contraditório do PT. 2015. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, 2015.

HARVEY, David. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Loyola, 2004.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico de 1980**: Resultados Preliminares. Rio de Janeiro: IBGE, 1980. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?id=772&view=detalhes. Acesso em: 15/02/2025.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. Disponível em: https://www.kufunda.net/publicdocs/LENZA_PEDRO_LIVRO_DE_DIREITO_CONSTITUCIO.pdf. Acesso em: 1 maio 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Assembleia Geral das Nações Unidas, 10 dez. 1948. Disponível em: https://www.un.org/pt/universal-declaration-human-rights/. Acesso em: 20/02/2025.

ROLNIK, Raquel. **Programa Minha Casa, Minha Vida precisa ser avaliado:** nota pública da Rede Cidade e Moradia. 2014. Disponível em: https://raquelrolnik.wordpress.com/2014/11/10/programa-minha-casa-minha-vida-precisa-ser-avaliado-nota-publica-da-rede-cidade-e-moradia/. Acesso em: 21/02/2025.

VANNUCHI, Luanda Villas Boas; IACOVINI, Rodrigo Faria Gonçalves; PEREIRA, Álvaro Luis dos Santos. **Inserção urbana no MCMV e a efetivação do direito à moradia adequada**: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo. 2015. Disponível em: https://www.academia.edu/40821147/Inser%C3%A7%C3%A3o_urbana_no_MCMV_e_a_efetiva%C3%A7%C3%A3o_do_direito_%C3%A0_moradia_adequada_uma_avalia%C3%A7%C3%A3o_de_sete_empreendimentos_no_estado_de_S%C3%A3o_Paulo. Acesso em: 21/02/2025.