PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) E A (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE DE CAXIAS (MA) NA ÚLTIMA DÉCADA

Jorge Martins Filho[1]

Mateus Dutra da Silva[2]

INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) configura-se como uma importante política pública voltada à ampliação do acesso à moradia para a população de baixa renda. Todavia, tal iniciativa suscita debates acerca de questões estruturais, sobretudo no que se refere à influência dos interesses da indústria da construção civil na sua implementação (Santos, 2014).

Trata-se de uma política de abrangência nacional, sendo o estado do Maranhão uma das unidades federativas que demandam maior atenção por parte do governo federal, em razão de seu expressivo déficit habitacional.

De acordo com Rolnik (2015), o PMCMV contribuiu significativamente para a expansão da mancha urbana, intensificando processos de periferização e precarização das habitações. Tal dinâmica ocorre, em grande medida, sem a devida análise da qualidade dos serviços urbanos e da infraestrutura disponível.

Nesse contexto, observa-se que a ausência de planejamento, aliada à priorização do capital em detrimento da qualidade de vida da população, resulta na produção de moradias que se tornam, em muitos casos, inviáveis para as famílias beneficiadas.

Durante o período de vigência do programa, foram construídas mais de cinco milhões de unidades habitacionais em todo o país, sendo a maior parte destinada à população de baixa renda, com subsídios do governo federal. Entretanto, o déficit habitacional não foi reduzido de forma significativa. Isso porque a produção de moradias não garante, necessariamente, o acesso efetivo à habitação, considerando que ela se configura como uma mercadoria especial no contexto da lógica capitalista (Maricato, 2023). Tais circunstâncias evidenciam a existência de problemáticas que demandam investigação aprofundada, com vistas ao aprimoramento das políticas habitacionais no Brasil.

Diante desse cenário, a presente pesquisa foi orientada pelo seguinte problema: qual é a influência do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) na produção e reprodução do espaço urbano no município de Caxias, Maranhão? Para responder a essa questão, definiu-se como objetivo geral analisar de que forma os conjuntos habitacionais construídos pelo PMCMV, no período de 2014 a 2024, têm atuado como agentes na produção e reprodução do espaço urbano na cidade de Caxias (MA).

Como objetivos específicos, buscou-se: (i) identificar os conjuntos habitacionais implantados em Caxias (MA); (ii) descrever o processo de ocupação e a distribuição espacial desses empreendimentos; (iii) analisar a contribuição do PMCMV para a expansão do perímetro urbano do município; e (iv) avaliar a qualidade dos conjuntos habitacionais a partir da presença e eficiência de seus elementos urbanos, especialmente os equipamentos sociais disponíveis.

Do ponto de vista metodológico, a pesquisa caracterizou-se como bibliográfica e documental, com abordagem de natureza comparativa, explicativa, observacional e aplicada. Ademais, foram empregados questionários estruturados, contendo questões abertas e fechadas,

1 Doutor em Geografia, Docente do Departamento de História e Geografia da Universidade Estadual do Maranhão – *Campus* Caxias. E-mail: jorgefilho@professor.uema.br

2 Discente em Geografia Licenciatura, Universidade Estadual do Maranhão – *Campus* Caxias. Bolsista PIBIC/UEMA. E-mail: mateusdsilva625@gmail.com

bem como entrevistas realizadas com moradores do conjunto habitacional Vila Paraíso, localizado no município de Caxias (MA).

METODOLOGIA

A presente pesquisa foi desenvolvida no âmbito do Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC) da Universidade Estadual do Maranhão (UEMA), adotando como fundamento metodológico o método dialético.

Tal abordagem possibilita a descrição e a interpretação crítica dos fenômenos sociais e urbanos, a partir da análise de suas causas, inter-relações e desdobramentos. Conforme Prodanov (2013), esse método compreende a realidade como um conjunto integrado de elementos interdependentes, sendo amplamente utilizado em pesquisas sociais devido à sua capacidade de apreender a complexidade dos fenômenos investigados.

No que se refere à natureza da pesquisa, esta apresenta caráter comparativo, explicativo, observacional e aplicado, conforme as classificações propostas por Lakatos e Marconi (2003). Nesse sentido, buscou-se estabelecer comparações entre diferentes situações, com o objetivo de identificar semelhanças e divergências, bem como observar fenômenos já ocorridos ou em curso, sem interferência direta do pesquisador. Ademais, a investigação teve como propósito explicar características e relações entre variáveis associadas à qualidade de vida e ao bem-estar social no contexto urbano.

A pesquisa adotou uma abordagem qualiquantitativa, fundamentada em indicadores relacionados à infraestrutura urbana e às condições habitacionais. Para a coleta de dados, foram utilizados questionários estruturados, compostos por questões abertas e fechadas, aplicados por meio da plataforma *Google Forms*, além da realização de entrevistas presenciais. Participaram do estudo um grupo de 30 (trinta) moradores, dos quais 23 (vinte e três) responderam de forma *online* e 7 (sete) presencialmente.

A análise dos dados foi conduzida com base na técnica de análise de conteúdo proposta por Bardin (2016), que envolve a organização, sistematização e interpretação das informações, assegurando sua validade e significação.

Foram elaboradas estatísticas descritivas, bem como diagramas e modelos representativos dos dados coletados, organizados em eixos temáticos, tais como: caracterização dos moradores, localização do empreendimento e avaliação dos equipamentos públicos, incluindo educação, transporte, segurança, saneamento, saúde e lazer.

Assim, a pesquisa contribuiu para o aprofundamento da compreensão das dinâmicas sociais e urbanas, bem como para a identificação de desafios relacionados à qualidade de vida, oferecendo subsídios para o aprimoramento das políticas públicas no município de Caxias (MA).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

No município de Caxias (MA), a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é conduzida pela Secretaria Municipal de Planejamento, órgão responsável pelo acompanhamento e execução das políticas habitacionais locais. Conforme dados do Relatório de Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos, disponibilizado por esse órgão, o Residencial Vila Paraíso constitui um dos principais empreendimentos vinculados ao programa no município.

O supracitado Residencial, financiado pelo Banco do Brasil em suas etapas iniciais (blocos A e B), totaliza 1.000 unidades habitacionais (CAXIAS, 2013). Ademais, o empreendimento foi ampliado por meio de financiamentos da Caixa Econômica Federal, abrangendo os blocos C, D, E e F, que somam aproximadamente 2.000 unidades habitacionais.

Nesse contexto, o Residencial Vila Paraíso destaca-se como um dos maiores projetos habitacionais da cidade de Caxias. Entretanto, a magnitude quantitativa do empreendimento não se traduz, necessariamente, em qualidade urbana e habitacional.

Tal constatação remete às reflexões de Maricato (2023), que problematiza a produção habitacional no Brasil sob a lógica do capital, evidenciando que a simples ampliação da oferta de moradias não garante o acesso pleno ao direito à cidade, uma vez que fatores como localização, infraestrutura e serviços urbanos são determinantes para a efetiva inclusão sócio-espacial.

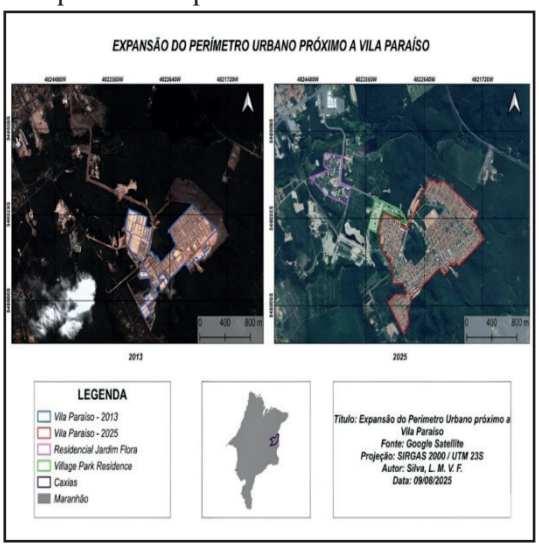
A localização periférica do Residencial Vila Paraíso insere-se em uma lógica de produção do espaço urbano marcada pela valorização desigual do território. Segundo Santos (2008), o espaço urbano é produzido por diferentes agentes, dentre os quais se destacam o Estado e o capital imobiliário, que tendem a direcionar os empreendimentos habitacionais populares para áreas de menor valor fundiário. Tal processo contribui para a fragmentação sócio-espacial e para a reprodução das desigualdades urbanas, ao afastar a população de baixa renda das áreas centrais e das melhores condições de acesso aos serviços urbanos.

A expansão do perímetro urbano de Caxias pode ser compreendida, nesse sentido, como uma estratégia articulada entre o Estado e o mercado, visando à incorporação de novas áreas ao tecido urbano a partir da implementação de empreendimentos habitacionais de grande escala. Conforme evidenciado no período analisado, observa-se uma significativa ampliação do perímetro urbano ao longo de aproximadamente 12 anos, o que evidencia a centralidade das políticas habitacionais na transformação da estrutura urbana local.

Todavia, essa expansão territorial, quando dissociada de um planejamento urbano integrado, tende a intensificar processos de periferização e segregação sócio-espacial. De acordo com Maricato (2023), a produção de habitações em áreas periféricas, desprovidas de infraestrutura adequada e de equipamentos públicos suficientes, contribui para a reprodução de espaços urbanos marcados pela precariedade e pela baixa qualidade de vida. Nessa perspectiva, o Residencial Vila Paraíso exemplifica um modelo de urbanização que privilegia a quantidade em detrimento da qualidade, evidenciando as contradições inerentes às políticas habitacionais no contexto brasileiro.

Assim, a análise da área de estudo permite compreender que o PMCMV, embora desempenhe um papel relevante na redução do déficit habitacional em termos quantitativos, também atua como agente de produção e reprodução do espaço urbano, reforçando dinâmicas de segregação e desigualdade. Tal constatação evidencia a necessidade de revisão das políticas habitacionais, de modo a incorporar uma abordagem mais integrada, que contemple não apenas a provisão de moradias, mas também a garantia de acesso à infraestrutura urbana, aos serviços públicos e às oportunidades socioeconômicas.

Figura 1 - Mapa de Expansão do perímetro urbano no entorno da Vila Paraíso



Fonte: IBGE 2013 e 2025

A Figura 1 apresenta um comparativo do perímetro urbano nas imediações do Residencial Vila Paraíso, no município de Caxias (MA), entre os anos de 2013 e 2025, evidenciando a expansão urbana e a implantação de novos empreendimentos na área. Destacam-se, na imagem, o Residencial Jardim Flora, indicado em lilás, e o Village Park Residence, representado em verde, sendo este último o mais próximo do Residencial Vila Paraíso.

A análise desse processo evidencia a atuação do setor privado em áreas inicialmente ocupadas pelo Estado, reforçando a dinâmica de valorização fundiária associada à expansão urbana. Empreendimento como o Village Park Residence apresentam valores significativamente elevados, com lotes a partir de R$ 112.000,00 e unidades que alcançam aproximadamente R$ 580.000,00. Tal valorização decorre da implantação de infraestrutura básica promovida pelo poder público, que antecede ou acompanha a consolidação desses espaços.

Nesse contexto, é fundamental recorrer à análise de Milton Santos, para quem "o espaço é um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações" (Santos, 2008, p. 39). Essa concepção permite compreender que a produção do espaço urbano não se limita à construção física, mas envolve relações sociais, econômicas e políticas que determinam sua organização e uso. No caso do Residencial Vila Paraíso, observa-se que a ação estatal, embora orientada pela política habitacional, contribui para a criação de condições que favorecem a posterior apropriação privada do território.

A lógica observada também pode ser interpretada a partir das contribuições de Maricato (2023), ao afirmar que "a produção da cidade, sob a lógica do capital, não responde prioritariamente às necessidades sociais, mas às oportunidades de valorização imobiliária" (Maricato, 2023, p. 62). Assim, ainda que o Estado atue na provisão de habitação de interesse social, sua intervenção acaba por induzir processos de valorização seletiva do solo urbano, beneficiando segmentos do mercado imobiliário.

A implantação gradual da infraestrutura urbana pelo Estado configura-se como estratégia para viabilizar economicamente os empreendimentos habitacionais, evitando a valorização antecipada da terra que poderia inviabilizar tais políticas. Contudo, essa lógica não impede a intensificação de processos especulativos posteriores, reforçando o argumento de que "a cidade é produzida de forma desigual, com acessos distintos aos seus benefícios" (Santos, 2008, p. 104).

Dessa forma, o Residencial Vila Paraíso constitui um importante elemento de análise da expansão urbana de Caxias, uma vez que a infraestrutura implantada — como redes de água, energia elétrica e vias de acesso — tem contribuído para a valorização das áreas adjacentes e estimulado a instalação de empreendimentos de médio e alto padrão. Um indicativo desse processo é a presença de novos serviços e equipamentos comerciais, como o posto de combustível localizado entre o Caxias Shopping e o referido conjunto habitacional, sinalizando a progressiva incorporação da área à dinâmica urbana.

No que concerne aos dados empíricos, o Eixo 1, desta pesquisa, concentrou-se na caracterização socioeconômica dos moradores. Observou-se que aproximadamente 70% dos participantes possuem idade entre 18 e 30 anos, enquanto cerca de 30% estão acima dos 31 anos. Tal distribuição pode estar relacionada à metodologia de coleta de dados, que utilizou ferramentas digitais como o *Google Forms*, potencialmente limitando a participação de indivíduos com menor acesso às tecnologias da informação.

Em relação à escolaridade, destacam-se os indivíduos que possuem ensino superior completo (30%), seguidos por ensino médio completo (20%), ensino superior incompleto (16,6%) e pós-graduação (16,6%). Já os níveis de menor escolaridade apresentam menor representatividade. Esse perfil sugere uma heterogeneidade sociocultural que interfere na percepção e no uso do espaço urbano.

Quanto à ocupação, verificou-se que 43,3% dos participantes estão desempregados, enquanto 23,3% possuem vínculo formal e 26,6% atuam como autônomos. Esse cenário evidencia fragilidades estruturais que vão além da questão habitacional, corroborando a perspectiva de Maricato (2023, p. 45), ao afirmar que "a moradia, isoladamente, não resolve o

problema urbano, pois este está intrinsecamente ligado ao acesso ao trabalho, à mobilidade e aos serviços".

No que se refere à condição de moradia, predominam as residências próprias (80%), característica típica dos beneficiários do PMCMV. Em menor proporção, aparecem moradias cedidas (16,6%) e alugadas (3,3%). No tocante ao tempo de residência, 43,3% dos moradores vivem no local há mais de seis anos, o que contribui para uma análise mais consistente das transformações espaciais ocorridas.

No Eixo 2, que abordou a percepção dos moradores sobre a localização e as condições de vida, observou-se que 53% dos entrevistados avaliam o atendimento de suas necessidades como bom, enquanto 33,3% o consideram regular, e apenas 10% classificam como ótimo. Esses dados indicam uma percepção intermediária da qualidade dos serviços urbanos.

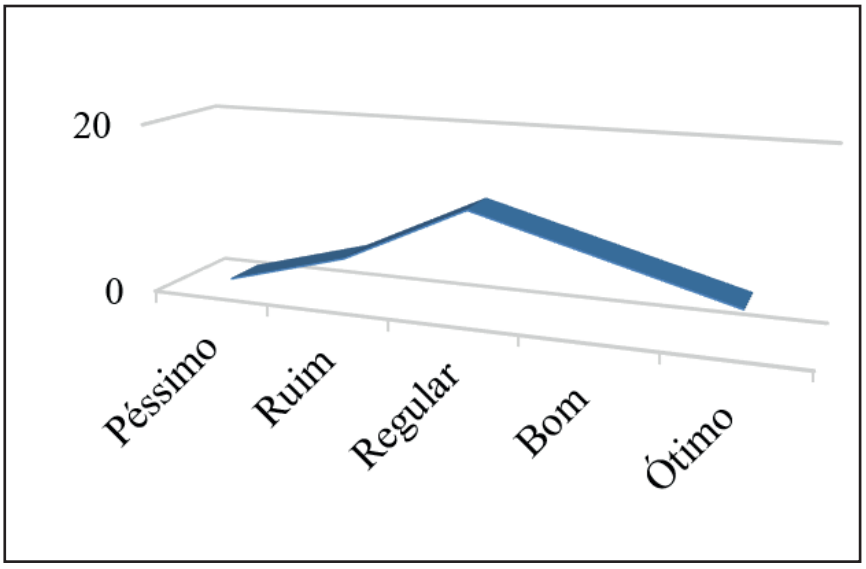
A análise da localização do Residencial Vila Paraíso evidencia a permanência da segregação sócio-espacial como elemento estruturante da cidade. Conforme enfatiza Santos (2008, p. 81), "o uso do território é seletivo, beneficiando alguns grupos em detrimento de outros". Nesse sentido, a localização periférica do conjunto habitacional, associada a limitações no acesso a serviços e à mobilidade urbana, configura-se como obstáculo à efetivação do direito à cidade.

Dessa forma, conclui-se que o PMCMV, embora relevante na redução do déficit habitacional em termos quantitativos, contribui para a reprodução de desigualdades socioespaciais quando não articulado a um planejamento urbano integrado.

Tal realidade reforça a necessidade de políticas públicas que transcendam a lógica quantitativa da produção habitacional e incorporem o princípio do direito à cidade como elemento central do planejamento urbano.

Conforme evidenciado no Gráfico 1, a maioria dos moradores avalia a localização do Residencial Vila Paraíso como regular ou boa, mesmo diante da significativa distância em relação às áreas centrais do município de Caxias. Contudo, observa-se que uma parcela dos entrevistados classifica a localização como ruim ou péssima, o que evidencia a presença de dificuldades relacionadas à acessibilidade, à mobilidade urbana e à adaptação às condições impostas pelo isolamento espacial do empreendimento.

Gráfico 1 - Avaliação da localização do Residencial Vila Paraíso



Fonte: Elaborado pelos autores

Essa percepção ambígua revela uma contradição inerente à política habitacional: embora o acesso à moradia seja concretizado, a inserção plena no tecido urbano permanece limitada. A localização periférica do residual configura-se, portanto, como um dos principais entraves

à efetivação do direito à cidade, especialmente no que se refere ao acesso equitativo a serviços essenciais, tais como saúde, educação, transporte e saneamento básico.

Sob a perspectiva de Santos (2008, p. 81), "o uso do território é seletivo", favorecendo determinados grupos sociais em detrimento de outros. Nesse sentido, a população residente em áreas periféricas tende a enfrentar maiores dificuldades de acesso aos benefícios urbanos, o que reforça processos de segregação sócio-espacial. Tal dinâmica é visível no caso do Residencial Vila Paraíso, cuja localização dificulta a integração dos moradores às centralidades urbanas e às redes de serviços.

De maneira complementar, Lefebvre (2001) destaca que o direito à cidade vai além do acesso à moradia, envolvendo a possibilidade de usufruir plenamente dos bens, serviços e oportunidades urbanas. Assim, quando os empreendimentos habitacionais são implantados em áreas distantes e com infraestrutura insuficiente, esse direito torna-se incompleto, limitando-se à dimensão física da habitação.

Ademais, conforme argumenta Maricato (2023), a política habitacional, quando dissociada de um planejamento urbano integrado, tende a reproduzir desigualdades, uma vez que prioriza a quantidade de unidades produzidas em detrimento da qualidade da inserção urbana. Nesse contexto, a localização periférica não é apenas uma característica espacial, mas um elemento estruturante da desigualdade, que impacta diretamente a qualidade de vida da população beneficiada.

Dessa forma, a avaliação dos moradores acerca da localização do Residencial Vila Paraíso revela não apenas percepções individuais, mas também expressa as contradições de um modelo de produção do espaço urbano que, ao mesmo tempo em que amplia o acesso à moradia, perpetua a lógica de exclusão e fragmentação sócio-espacial.

Essa percepção ambígua evidencia uma contradição inerente à política habitacional contemporânea: embora o acesso à moradia seja efetivado, a inserção plena dos sujeitos no tecido urbano permanece limitada. A localização periférica do residencial configura-se, portanto, como um dos principais entraves à concretização do direito à cidade, sobretudo no que se refere ao acesso equitativo a serviços essenciais, tais como saúde, educação, transporte e saneamento básico.

Sousa (2019) destaca que um dos principais desafios do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) reside na sua implementação urbana, especialmente no que se refere à oferta de infraestrutura e serviços no próprio empreendimento. No caso do Residencial Vila Paraíso, embora o relatório diagnóstico apresente diretrizes para o desenvolvimento local, observa-se que parcela significativa dos equipamentos urbanos se encontra em bairros adjacentes, o que contribui para a condição de isolamento sócio-espacial e para a dependência funcional em relação a outras áreas da cidade.

Nesse contexto, buscou-se compreender a percepção dos moradores quanto à autossuficiência do residencial. Os resultados indicam que a realização de diversas atividades cotidianas ainda depende do deslocamento para outros bairros, especialmente para a região central de Caxias, evidenciando limitações na oferta de serviços e na infraestrutura interna do empreendimento.

Entre as dificuldades apontadas, destaca-se a ausência de serviços bancários essenciais, como casas lotéricas, aspecto recorrentemente mencionado pelos participantes da pesquisa. Tal situação afeta, de maneira mais acentuada, a população idosa, que necessita deslocar-se até áreas centrais para acesso a serviços básicos. Ademais, observa-se que a oferta de estabelecimentos comerciais no residencial é insuficiente frente à demanda local. Embora existam farmácias, bares e pequenos comércios, estes são majoritariamente de pequeno porte e, em grande parte, pertencentes aos próprios moradores, o que não supre plenamente as necessidades da população.

No que se refere ao Eixo 3, relativo aos equipamentos públicos de educação e transporte, identificam-se limitações significativas que impactam diretamente a qualidade de vida dos residentes. Em termos educacionais, verificou-se a ausência de todas as etapas da educação básica no interior do residencial, especialmente do ensino médio, o que obriga os moradores

a se deslocarem para bairros vizinhos, como Volta Redonda. Tal cenário pode comprometer a permanência escolar e aumentar os custos cotidianos das famílias, apesar dos avanços observados com a implantação gradual de unidades escolares na área.

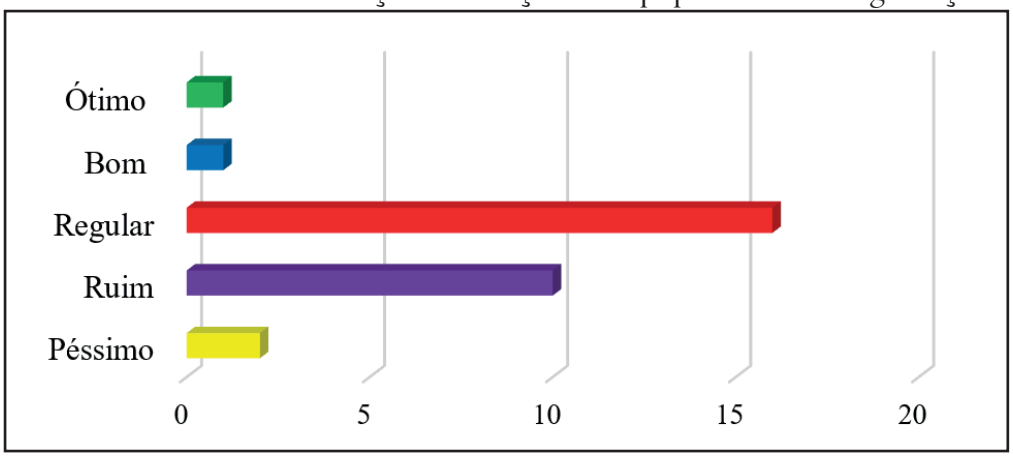
Quanto ao transporte, embora haja oferta de deslocamento coletivo, o serviço não é público, sendo realizado por micro-ônibus e vans privadas. Além disso, o custo da tarifa — aproximadamente R$ 5,00 até o centro da cidade — mostra-se elevado para a realidade socioeconômica dos moradores. Soma-se a isso a precariedade do serviço, caracterizada por baixa frequência, condições inadequadas dos veículos e limitações em termos de segurança. Esses fatores evidenciam fragilidades na mobilidade urbana e reforçam as desigualdades socioespaciais enfrentadas pela população local.

No Eixo 4, que trata dos equipamentos públicos de segurança, a análise baseou-se na percepção dos moradores sobre a existência e a efetividade desses serviços. Embora tenha sido reconhecida a presença de estruturas como postos policiais, trailers e rondas ostensivas, a maioria dos participantes considera tais ações insuficientes para garantir a segurança no residencial. Os relatos apontam para a escassez de efetivo policial, a irregularidade das rondas e a recorrência de ocorrências criminais, fatores que contribuem para a sensação de insegurança. Ainda assim, parte dos moradores afirma sentir-se relativamente segura em determinadas áreas, em função do patrulhamento eventual.

Dessa forma, a análise integrada dos dados empíricos e do referencial teórico evidencia que o Residencial Vila Paraíso expressa, de maneira concreta, as contradições da política habitacional brasileira. Ao mesmo tempo em que amplia o acesso à moradia, o empreendimento reforça dinâmicas de segregação e desigualdade, revelando a necessidade de políticas públicas que articulem, de forma indissociável, habitação, infraestrutura urbana, mobilidade e acesso aos serviços, em consonância com o princípio do direito à cidade.

O Gráfico 2 evidencia, de forma consistente, a percepção dos moradores em relação à segurança no Residencial Vila Paraíso, destacando a categoria "regular" como a mais recorrente, correspondente a 56% das respostas. Em seguida, a avaliação "ruim" representa 33,3%, reforçando o quadro de insatisfação quanto às condições de segurança no empreendimento.

Gráfico 2 - Grau de aceitação em relação aos equipamentos de segurança



Fonte: Elaborado pelos autores

Por outro lado, as avaliações positivas apresentaram baixa representatividade, sendo que as opções "bom" e "ótimo" alcançaram apenas 3,3% cada. Esses resultados indicam a predominância de uma percepção negativa ou insuficiente acerca da segurança, evidenciando fragilidades estruturais no atendimento desse direito básico.

Sob a perspectiva analítica, Silva (2022) destaca que fatores socioeconômicos exercem influência direta sobre os índices de criminalidade, uma vez que se articulam às dinâmicas do

sistema econômico e às suas externalidades. Tal interpretação mostra-se pertinente no contexto analisado, no qual a sensação de insegurança é recorrente entre os moradores do Residencial Vila Paraíso, marcada pelo temor constante de furtos, roubos de motocicletas e invasões domiciliares. Assim, a precariedade das condições socioeconômicas, associada à localização periférica, contribui para a intensificação da vulnerabilidade social e da insegurança.

No que se refere ao Eixo 5, referente aos equipamentos públicos de saneamento básico, a análise foi realizada com base em duas questões consideradas fundamentais para compreender tanto a situação do residencial quanto a percepção dos moradores. Observa-se que a maior parte das respostas concentrou-se na avaliação "regular" (46,6%), enquanto 23,3% dos participantes optaram por não opinar sobre o tema. As avaliações positivas ("ótimo" e "bom") corresponderam a 16,6% e 13,3%, respectivamente, ao passo que as opções "ruim" (10%) e "péssimo" (3,3%) apresentaram menor incidência.

De modo geral, os resultados indicam um nível intermediário de satisfação em relação aos serviços de saneamento básico, sem polarizações significativas. Entretanto, a análise qualitativa revela problemáticas relevantes, especialmente no que diz respeito à qualidade da água disponibilizada no residencial. Um dos principais problemas relatados pelos moradores refere-se à presença de água com características salobras, frequentemente descrita como imprópria para consumo direto e para o preparo de alimentos. Diante dessa realidade, diversas famílias são obrigadas a adquirir água mineral ou a buscá-la em outros bairros, o que implica custos adicionais e dificuldades cotidianas.

A provisão de água potável de qualidade constitui um dos requisitos fundamentais estabelecidos nas diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial (PMCMV-FAR), visando assegurar condições adequadas de inserção urbana à população beneficiada (CAIXA, 2023). No entanto, o cenário observado no Residencial Vila Paraíso evidencia uma contradição entre as diretrizes normativas e a realidade empírica, na qual famílias em situação de vulnerabilidade social são compelidas a arcar com despesas adicionais para acessar um recurso essencial à vida.

Essa situação reforça a crítica de Maricato (2023), ao apontar que a produção habitacional no Brasil, quando orientada por uma lógica quantitativa e dissociada de um planejamento urbano integrado, tende a gerar espaços urbanos marcados por precariedade e desigualdade. Ademais, conforme argumenta Santos (2008), a distribuição desigual dos serviços urbanos reflete a seletividade do uso do território, penalizando, sobretudo, as populações residentes em áreas periféricas.

O Eixo 6, por sua vez, aborda os equipamentos públicos de saúde, com o objetivo de analisar as condições de atendimento no Residencial Vila Paraíso. Para tanto, foram formuladas questões voltadas à identificação dos serviços de saúde existentes no local, bem como à avaliação da sua capacidade de atendimento às demandas da população residente. Tal análise torna-se fundamental para compreender o grau de efetividade das políticas públicas no que se refere à garantia do direito à saúde, especialmente em contextos marcados por vulnerabilidade sócio-espacial.

Este Eixo, concentra-se na análise dos equipamentos públicos de saúde disponíveis no Residencial Vila Paraíso, buscando compreender tanto sua presença no território quanto sua capacidade de atender às demandas da população residente. A investigação considerou a percepção dos moradores acerca do acesso aos serviços de saúde, bem como a efetividade do atendimento oferecido.

De acordo com os dados obtidos, observa-se que a oferta de serviços de saúde no entorno do residencial é limitada, exigindo que grande parte dos moradores se desloque para outros bairros, especialmente para áreas mais centrais do município de Caxias. Essa realidade evidencia uma fragilidade no processo de territorialização dos serviços de saúde, princípio fundamental do Sistema Único de Saúde (SUS), que preconiza a organização das ações e serviços de saúde a partir das necessidades específicas de cada território.

A territorialização, conforme diretriz do SUS, pressupõe o reconhecimento das particularidades socioespaciais e a distribuição equitativa dos serviços, de modo a garantir o acesso universal e integral à saúde. No entanto, o cenário observado no Residencial Vila Paraíso indica uma desconexão entre esse princípio e a realidade empírica, evidenciando a insuficiência de equipamentos de saúde no próprio território ou em sua área de abrangência imediata.

Nesse sentido, os moradores de áreas periféricas enfrentam maiores dificuldades de acesso aos serviços de saúde, o que contribui para a reprodução das desigualdades socioespaciais.

Além disso, a dependência de deslocamentos para o acesso à saúde revela limitações na articulação entre política habitacional e planejamento urbano. Neste aspecto, é ratificada a ideia de que a implantação de conjuntos habitacionais em áreas periféricas, sem a devida provisão de infraestrutura e serviços públicos, resulta em espaços urbanos incompletos, nos quais direitos básicos não são plenamente assegurados. No caso analisado, a ausência ou insuficiência de unidades de saúde próximas compromete a efetividade do atendimento e impõe custos adicionais à população, tanto financeiros quanto de tempo.

Sob a perspectiva do SUS, essa situação contraria os princípios da equidade e da integralidade, uma vez que a população em maior situação de vulnerabilidade — residente em áreas periféricas — deveria ser priorizada na alocação de recursos e serviços. Entretanto, o que se observa é a manutenção de um padrão desigual, no qual o acesso à saúde está diretamente relacionado à localização no espaço urbano.

Ademais, quando Lefebvre (2001) destaca que o direito à cidade envolve o acesso pleno aos serviços urbanos, inclui-se, neste contexto, os de saúde. Assim, quando esses serviços não estão adequadamente distribuídos no território, o direito à cidade torna-se parcial e excludente. No contexto do Residencial Vila Paraíso, a limitação no acesso aos serviços de saúde representa não apenas uma deficiência estrutural, mas também uma forma de exclusão sócio-espacial

Outro aspecto relevante refere-se à qualidade do atendimento, que, segundo relatos dos moradores, é frequentemente prejudicada pela superlotação das unidades de saúde nos bairros vizinhos, decorrente da sobrecarga gerada pela ausência de equipamentos suficientes no próprio residencial. Essa situação evidencia uma falha na regionalização do sistema de saúde, comprometendo a eficiência e a resolutividade dos serviços prestados.

Dessa forma, a análise do Eixo 6 aponta que, embora o acesso formal ao sistema de saúde esteja garantido, sua efetividade é limitada por fatores territoriais, estruturais e socioeconômicos. A realidade observada no Residencial Vila Paraíso reforça a necessidade de uma abordagem integrada das políticas públicas, na qual a habitação seja planejada em conjunto com a oferta de serviços de saúde, transporte e demais infraestruturas urbanas.

Em síntese, a precariedade ou insuficiência dos equipamentos de saúde no território analisado evidencia as contradições entre os princípios normativos do SUS e sua materialização no espaço urbano. Tal cenário reforça a importância de políticas públicas orientadas pela justiça espacial, capazes de promover uma distribuição mais equitativa dos serviços e garantir, de fato, o direito à saúde e à cidade para a população periférica.

O único equipamento público de saúde presente no Residencial é a Unidade Básica de Saúde Talmir Franklin Rosa Neto. De acordo com as entrevistas e os questionários aplicados, a UBS atende apenas parcialmente às necessidades da população, apesar de ser uma das poucas instituições públicas de saúde disponíveis no Residencial, figura 2.

Figura 2 – Unidade Básica de Saúde Talmir Franklin Rosa Neto



Fonte: autores

O Eixo 7, último elemento analisado nesta pesquisa, refere-se aos equipamentos públicos de lazer no Residencial Vila Paraíso. Para tanto, foi formulada uma questão direcionada à identificação da existência de estruturas como praças, parques e à realização de eventos periódicos no interior do empreendimento, bem como à verificação da atuação do poder público na promoção dessas atividades.

A Areninha Esportiva localizada no Residencial Vila Paraíso, equipada com academia ao ar livre, campo de futebol com gramado sintético, playground e quiosques, resultante de parceria entre o Governo do Estado do Maranhão e a Prefeitura Municipal de Caxias (GOVERNO DO MARANHÃO, 2024). De modo geral, esse equipamento foi amplamente elogiado pelos moradores, sobretudo em função de sua estrutura e localização. Contudo, é importante destacar que sua inauguração ocorreu apenas em 2024, o que indica que a oferta de espaços de lazer no residencial é relativamente recente e ainda insuficiente para atender à totalidade da população.

De fato, o lazer destacou-se como um dos aspectos com maior nível de aprovação entre os entrevistados, especialmente em razão da existência de algumas praças e da realização de eventos comunitários. Entretanto, parcela significativa dos moradores afirmou desconhecer tais atividades, o que evidencia fragilidades na divulgação e no acesso a essas iniciativas. Além disso, foram relatadas problemáticas como a paralisação de obras de espaços públicos de lazer e a quantidade reduzida desses equipamentos, que se mostram insuficientes para atender às aproximadamente 5.000 unidades habitacionais existentes no residencial.

Cabe ressaltar que a implantação e manutenção dos equipamentos de lazer são atribuições do poder público municipal, devendo atender às demandas da população local de forma equitativa. No entanto, a localização periférica do empreendimento pode constituir um fator limitante à atuação contínua do Estado, dificultando tanto a ampliação quanto a manutenção desses espaços. Tal cenário reforça a hipótese de que a periferização dos conjuntos habitacionais compromete não apenas o acesso aos serviços essenciais, mas também às práticas de sociabilidade e lazer, fundamentais para a qualidade de vida.

Sob uma perspectiva crítica, Martins e Lima (2017) argumentam que o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) não apresenta um enfrentamento estrutural do déficit habitacional, sendo frequentemente utilizado como instrumento de estímulo econômico, com prioridade à dinamização do setor da construção civil. Nesse sentido, a implementação recorrente do programa em Caxias, sem o devido fortalecimento prévio dos equipamentos públicos, evidencia a primazia da lógica financeira sobre as reais necessidades da população beneficiada.

Essa constatação pode ser compreendida à luz de Santos (2008), ao afirmar que o espaço urbano é produzido de forma desigual, refletindo interesses distintos e, muitas vezes, conflitantes. No caso em análise, a construção de habitações dissociada da consolidação de serviços e equipamentos urbanos contribui para a formação de espaços incompletos, nos quais a vida cotidiana se torna limitada.

Além disso, observa-se que o processo de implantação do Residencial Vila Paraíso não atende plenamente aos princípios estabelecidos no Plano Diretor municipal, especialmente no que se refere à participação popular nas decisões relacionadas ao planejamento urbano. A condução do programa, com forte protagonismo de agentes privados na execução de milhares de unidades habitacionais, evidencia a fragilidade dos mecanismos de controle social e de gestão democrática da cidade.

Embora o processo de seleção dos beneficiários — conforme descrito no Relatório do Residencial Vila Paraíso — priorize famílias em situações de vulnerabilidade, como mulheres responsáveis por unidades familiares, populações residentes em áreas de risco ou insalubres e famílias não contempladas anteriormente por programas habitacionais, tal critério não garante, por si só, a efetividade do direito à cidade.

Dessa forma, observa-se uma contradição central: populações em situação de vulnerabilidade social são inseridas em espaços que, embora garantam a posse da moradia, não asseguram condições adequadas de acesso aos serviços urbanos e às dinâmicas da vida cotidiana. Nesse contexto, a ausência ou insuficiência de equipamentos de lazer compromete as práticas de convivência, sociabilidade e bem-estar da população.

Por fim, destaca-se que, embora haja esforços do poder público na implantação de equipamentos comunitários, a produção habitacional não pode ser reduzida à construção de unidades físicas. É fundamental que as moradias sejam inseridas em um contexto urbano funcional, acessível e atrativo, considerando as dinâmicas sociais dos moradores. A permanência de famílias em condições precárias, em áreas mais centrais, muitas vezes se justifica justamente pela maior proximidade com serviços e oportunidades, o que evidencia que a localização e a infraestrutura urbana são elementos decisivos na qualidade de vida.

Assim, o Eixo 7 reforça que o lazer, enquanto dimensão essencial da vida urbana, não deve ser tratado como elemento secundário nas políticas habitacionais, mas como componente estruturante do direito à cidade, cuja ausência contribui para a reprodução das desigualdades socioespaciais.

CONCLUSÃO

O presente capítulo fundamentou-se na análise do Relatório de Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos do Residencial Vila Paraíso (Blocos A, B, C e D), documento que sustenta a justificativa para a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no município de Caxias (MA). Tal instrumento revela que, em sua concepção formal, o programa não se restringe à provisão de unidades habitacionais, mas incorpora, ao menos em nível normativo, a perspectiva de um desenvolvimento urbano integrado, incluindo a implantação de equipamentos públicos essenciais, como instituições educacionais, unidades de saúde, equipamentos de assistência social e espaços de lazer.

Sob uma perspectiva crítica, verifica-se que a expansão espacial das cidades não ocorre de maneira neutra, mas articulada a interesses econômicos mais amplos, particularmente os vinculados ao mercado imobiliário. Tal dinâmica reforça o argumento de que a política habitacional, ao promover a urbanização de novas áreas, também contribui para a reprodução de uma lógica de produção do espaço urbano orientada pela valorização do capital.

No que tange às condições de vida dos moradores do Residencial Vila Paraíso, a análise dos dados empíricos demonstra que, apesar da efetivação do acesso à moradia, persistem limitações estruturais que comprometem a qualidade da inserção urbana. Entre os principais

problemas identificados destacam-se a dificuldade de acesso à água potável de qualidade, a insuficiência dos serviços de segurança pública, a carência de estabelecimentos comerciais de maior porte e a limitada oferta de equipamentos de lazer em proporção adequada ao número de habitantes.

Essas fragilidades evidenciam uma contradição central na política habitacional contemporânea: a redução quantitativa do déficit habitacional não implica, necessariamente, a superação das desigualdades socioespaciais. Ao contrário, quando dissociada de um planejamento urbano integrado, a produção habitacional tende a reproduzir padrões de periferização e segregação, deslocando populações de baixa renda para áreas com menor infraestrutura e limitada oferta de serviços urbanos.

Nesse contexto, a habitação deixa de ser compreendida como elemento isolado e passa a ser analisada enquanto componente de um sistema urbano mais amplo, no qual sua efetividade está diretamente condicionada à articulação com a infraestrutura, a mobilidade e os serviços públicos. A ausência dessa integração compromete o pleno exercício do direito à cidade, entendido não apenas como acesso à moradia, mas como possibilidade de usufruir dos recursos, oportunidades e dinâmicas da vida urbana.

Dessa forma, conclui-se que o PMCMV, no contexto de Caxias (MA), apresenta resultados expressivos no que se refere à ampliação do acesso formal à habitação, mas revela limitações estruturais no enfrentamento qualitativo das condições de vida urbana. A persistência de carências nos equipamentos públicos e a reprodução de desigualdades territoriais indicam que a política habitacional, quando orientada predominantemente por parâmetros quantitativos, tende a apresentar baixa efetividade social.

Assim, torna-se imprescindível a reorientação das políticas públicas no campo da habitação, no sentido de promover uma integração efetiva entre produção habitacional e planejamento urbano. Tal reorientação deve considerar não apenas a construção de moradias, mas também a garantia de acesso equitativo à infraestrutura, aos serviços públicos e às oportunidades socioeconômicas, de modo a assegurar condições dignas de vida e a efetivação do direito à cidade para a população beneficiada.

Em síntese, a análise desenvolvida permite afirmar que o Programa Minha Casa Minha Vida, ao ser implementado em Caxias (MA), revela uma contradição estrutural que transcende a mera questão habitacional, evidenciando-se como um instrumento simultaneamente de inclusão e exclusão sócio-espacial.

Se, por um lado, o programa amplia o acesso formal à moradia, por outro, ao se materializar em áreas periféricas desprovidas de infraestrutura adequada e de integração funcional com a cidade, contribui para a reprodução de um urbanismo desigual, no qual o direito à cidade permanece incompleto e seletivo.

Tal cenário explicita que a política habitacional, quando orientada prioritariamente por imperativos quantitativos e pela lógica de valorização do capital, tende a reforçar a fragmentação do território e a precarização das condições de vida, ao invés de superá-las. Assim, mais do que produzir habitações, impõe-se como desafio fundamental a reconfiguração do modelo de planejamento urbano, de modo que a moradia seja concebida como parte indissociável de um sistema urbano integrado, capaz de garantir, de forma efetiva, equidade territorial, justiça social e pleno acesso aos bens e serviços urbanos.

REFERÊNCIAS

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo.** Tradução de Luís Antero Reto e Augusto Pinheiro. São Paulo: Edições 70, 2016. 3. reimpressão da 1. edição. Disponível em: https://madmunifacs.files.wordpress.com/2016/08/anc3a1lise-de-contec3bado-laurence-bardin.pdf.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha PMCMV-FAR. Fundo de Arrendamento Residencial – Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília:** CAIXA, 2023. Disponível em: https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Cartilha-PMCMV-FAR.pdf.

CAXIAS. **Relatório de Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos.** Caxias, 2013.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de Metodologia Científica.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MARANHÃO. **Em Caxias, Governo do Maranhão entrega novas obras nas áreas da educação, esporte, saúde e mobilidade urbana. São Luís, 27 maio 2024.** Disponível em: carlosbrandao.com.br/em-caxias-governo-do-maranhao-entrega-novas-obras-nas-areas-da-educacao-esporte-saude-e-mobilidade-urbana.

MARICATO, E. A produção de cidade e o direito a habitá-la. Uma conversa em dois momentos com Ermínia Maricato, entrevista concedida a Ana Estevens. **Revista Cidades, comunidades e territórios.** n. 47, 2023.

MARTINS, R. M.; LIMA, C. M. **"Por que o Programa Minha Casa Minha Vida não resolveu o déficit habitacional?"**. Anais do 16º Encontro Nacional de Pesquisadores em Serviço Social, 2017.

PRODANOV, C. C. **Metodologia do trabalho científico:** métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares:** a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015. Disponível em: https://www.boitempoeditorial.com.br/produto/guerra-dos-lugares.

SANTOS, J. S. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e o Direito à Moradia - a experiência dos Sem Teto em Salvador. **Organizações & Sociedade**, v. 21, n. 71, p. 739-758, 2014.

SILVA, J. A. G. **Estimando impactos do programa Minha Casa Minha Vida sobre a criminalidade.** Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Atuária, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

SOUZA, M. C. **Habitação de interesse social no Brasil:** desafios e perspectivas do PMCMV. São Paulo: Editora Universidade, 2019. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/4497.