

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS**  
**PRÓ-RETORIA DE GRADUAÇÃO**  
**ESCOLA DE GESTÃO E NEGÓCIOS**  
**CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**SARAH SILVA DE MELO**

**ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS DE  
HABITAÇÃO: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela**

**GOIÂNIA**

**2021**

**ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS DE  
HABITAÇÃO:** Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela\*

**COMPARATIVE ANALYSIS BETWEEN GOVERNMENTAL HOUSING PROGRAMS:**

Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela

Sarah Silva de Melo\*\*

Prof. Alexandre de Carvalho Paranaíba \*\*\*

**RESUMO:** A construção civil é um segmento de grande atenção do Governo, pois envolve a geração de renda, emprego, economia e habitação. Os programas implementados intensificam e fomentam esse setor, criando uma tríade entre a sociedade, governo e empresas. Nesse sentido, este estudo teve como objetivo verificar as principais mudanças e o futuro impacto dessa transição nos setores de construção civil e incorporação imobiliária, considerando o cenário atual existente dos programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela. Esta pesquisa classifica-se como descritiva e documental quanto ao tema, e de abordagem qualitativa em relação ao problema. Os resultados indicaram que houve a segregação das taxas de renda de acordo com regiões, não havendo alteração nos juros aplicados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste e reduzindo as taxas para regiões Norte e Nordeste. Foi retirado a faixa 1 do programa e os valores dos demais subsídios se mantiveram nos mesmos patamares, os valores dos imóveis permaneceram com o mesmo limite. O Programa Casa Verde e Amarela fez a ampliação da regularização fundiária e a melhoria habitacional. A atualização do programa habitacional traz consigo questões políticas e sociais que abrangem enfoques distintos, do Governo e da oposição.

**PALAVRAS-CHAVE:** Programas Habitacionais, Minha Casa Minha Vida, Casa Verde Amarela.

**ABSTRACT:** *Civil construction is a segment of great attention of the Government, as it involves the generation of income, employment, economy and housing. The programs implemented intensify and foster this sector, creating a triad between society, government and companies. In this sense, this study aimed to verify the main changes and the future impact of this transition in the civil construction and real estate sectors, considering the current scenario of the Minha Casa Minha Vida and Casa Verde Amarela programs. This research is classified as descriptive and documental on the subject, and with a qualitative approach to the problem. The results indicated that there was no change in the interest applied in the South, Southeast and Center-West regions. Track 1 was removed from the program and the values of other subsidies remained at the same levels, the property values remained with the same limit. The Casa Verde e Amarela Program expanded land title regularization and improved housing. The updating of the housing program brings with it political and social issues that encompass*

---

\* Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Ciências Contábeis da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis, sob a orientação do Prof. Alexandre de Carvalho Paranaíba.

\*\* Bacharelanda em Ciências Contábeis pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Av. Universitária, 1440 - Setor Leste Universitário, Goiânia - GO, 74.605-010. E-mail: sarahmelo18@gmail.com.

\*\*\* Professor Orientador do Curso de Ciências Contábeis da Pontifícia Universidade Católica de Goiás.  
E-mail: alexandrec@pucgoias.edu.br

*different approaches, from the Government and from the opposition.expanded land tenure regularization to improve housing, but so far there has been no issue of norms for its regulation.*

**KEY WORDS:** *Housing Programs, Minha Casa Minha Vida, Casa Verde Amarela.*

## 1 INTRODUÇÃO

A construção civil é um dos principais segmentos de atuação do Governo, implementando ou dando continuidade a programas de incentivo e fomento neste setor, dentre eles os programas de habitação, que trazem grande impacto no Governo, na população e nas empresas que se introduzem nesta área. Sendo assim, com o atual lançamento do programa habitacional Casa Verde e Amarela, em janeiro de 2021, e mudanças trazidas com ele em relação ao programa Minha Casa Minha Vida, já ambientado pelos usuários, essa análise foi instituída para visualizar as principais mudanças e seu impacto neste setor.

A pesquisa visa a apresentação dos impactos e mudanças decorrentes da transição de programas habitacionais sob três perspectivas, a perspectiva do Estado, das construtoras que atuam no mercado habitacional e sob a ótica dos consumidores dos imóveis disponibilizados através do programa.

Barreiro Júnior, (2020), expõe que a construção civil tem uma inegável importância quando se atenta à atuação de forma significativa no PIB de qualquer País e, ainda, na absorção de um grande número de mão de obra, independentemente do nível de desenvolvimento econômico. Desta forma, representa instrumento direto de política pública, que pode favorecer a geração de empregos e a multiplicação de renda, a indução ao crescimento econômico e a melhoria do bem-estar social (TEIXEIRA; CARVALHO, 2005).

Isto posto, mesmo diante das questões enfrentadas com a pandemia do novo coronavírus e seus efeitos na economia e por consequência no setor de incorporação imobiliária e construção civil, que sucedeu em quedas de lançamentos e na instabilidade nas vendas nos primeiros meses de pandemia, esse setor continuou tendo crescimento, propiciando aumento nas contratações e obtendo um aumento das vendas líquidas no final de 2020 (FRANÇA, 2021). Porém, ainda há incertezas quanto ao futuro crescimento desse setor e desafios em relação a gestão financeira das empresas e a mudança de comportamento e renda dos consumidores (BOHRER FILHO, 2020).

Deste modo, Gonçalves Junior, Dutra, Lopes e Rodrigues (2014) evidenciam que, os programas habitacionais proporcionam investimentos neste setor e alavancam a geração de postos de empregos, diretos e indiretos, e o aumento do PIB nacional, além da movimentação

de receitas empresariais e o retorno de parte dos subsídios para o governo, em detrimento dos impostos incididos, como aconteceu no decorrer do programa minha casa minha vida (PMCMV).

Com o lançamento, em 12 de janeiro de 2021, do novo programa habitacional, Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), o objetivo do Ministério do Desenvolvimento Regional é de reduzir o déficit habitacional e a inequação de domicílios, provendo melhores condições de moradia para os brasileiros e otimizando os esforços entre Governo federal, estados, municípios e o setor privado para que o impacto projetado no País seja alcançado, assim a construção da problemática desse artigo desenvolveu em: quais as principais mudanças e o futuro impacto da transição dos programas nos setores de construção civil e incorporação imobiliária, governo e cidadão?

Ao comparar os dois programas habitacionais, PMCMV e PCVA, o objetivo da pesquisa é verificar as principais mudanças e o impacto dessa transição nos setores de construção civil e incorporação imobiliária, considerando o cenário atual existente.

Este estudo se justifica para o autor, por aprofundar seus conhecimentos nas áreas de construção civil e incorporação imobiliária atrelado a contabilidade governamental e a contabilidade empresarial na base desta investigação, na área acadêmica por proporcionar conhecimentos contábeis na área de construção civil, adequadas às particularidades dos programas instituídos pelo governo. Além de apreciar impactos governamentais e a eficiência dos projetos e propostas nas empresas privadas.

Em âmbito social, o trabalho se fundamenta pela importância da integração das empresas de construção com o governo através dos programas, evidenciando suas particularidades com a sociedade. Isto posto, a importância de investigar a forma pelo qual o novo programa é executado, buscando analisar as principais diferenças nas regras e variáveis dentro do projeto, propicia uma ampla visão das consequências dentro das empresas e na sociedade.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

A base teórica deste estudo foi segregada em três tópicos. O primeiro refere-se à indústria de construção civil. O segundo tópico, trata-se dos programas habitacionais, divididos no Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela. E por fim, o terceiro tópico, se refere aos estudos correlatos ao tema.

## 2.1 SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL

A indústria da construção civil é composta por uma complexa cadeia produtiva que abrange setores industriais diversos (AMORIM, 1995), e de acordo com ABRAMAT (2007) ela é integrada por uma série de atividades, com diferentes graus de complexidade, ligadas entre si por uma vasta diversificação de produtos e com processos tecnológicos variados, vinculando-se a diferentes tipos de demanda. Marinho *et al.* (2014) acreditam que a construção civil é um ramo em crescimento devido a existente demanda por construções de residências, estradas, indústrias e outras, e justifica sua importância por ser essencial à população, ao desenvolvimento das cidades e a economia do País.

Segundo Oliveira (2001) a indústria da construção civil é uma das mais importantes do Brasil, seja em volume de produção, capital circulante, número de pessoas empregadas e outras. Maia e Iarozinski (2016) afirmam que no Brasil, a construção civil é um dos setores mais relevantes da economia, com mais de 200 mil empresas atuantes no mercado.

Teixeira e Carvalho (2005) acreditam que em geral os setores identificados como estrategicamente importantes para o crescimento dinâmico de um País ou região são os que exercem forte impacto na economia, então a importância da construção civil pode ser medida por sua contribuição relativa para a formação do produto nacional. E de acordo com o resultado do Produto Interno Bruto (PIB) divulgado pelo IBGE, esse ramo representa 6,2% do PIB brasileiro e corresponde a 34% da indústria do país, interferindo diretamente no desenvolvimento nacional.

De acordo com Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro (FIRJAN, 2014) o desenvolvimento e a capacidade de produção do País estão relacionados diretamente com o crescimento desse setor, Teixeira e Carvalho (2005) acredita que a construção civil e o desenvolvimento econômico estão intrinsecamente ligados, já que a indústria de construção promove incrementos que é capaz de elevar o crescimento econômico ocorrendo pelo seu efeito multiplicador de renda e sua interdependência estrutural.

Sendo assim, Vieira e Nogueira (2018) destaca que diversos fatores ajudam a impulsionar a construção civil no Brasil, como o programa minha casa minha vida, incrementado em 2009 com o intuito de reduzir o déficit habitacional brasileiro e diante desse contexto é evidente que o setor é influenciado pelo cenário macroeconômico do País.

Diante disso, com o acirramento da concorrência empresária, várias empresas começaram a concentrar esforços no seu negócio central, subcontratando de outras empresas, atividades, serviços de apoio, peças e subconjunto de produtos (AMATO NETO, 1995). E

Montaño (1999) diz que a atual tendência dos mercados é reduzir o número de trabalhadores e empregar mão de obra fornecida por pequenas e microempresas, denominados subempreiteiros. Sendo assim, as empresas construtoras tiveram que buscar novas formas de reduzir seus custos e se tornarem mais eficientes, intensificando a prática de subcontratação.

Dentro deste setor há uma concentração de micro e pequenas empresas, sendo, segundo dados da RAIS (2002) dos estabelecimentos na construção civil em todo o País 42,52% trabalham com construção de edifícios e 97,94% são de micro e pequenas empresas.

Em síntese, pode-se afirmar que a indústria de construção é amplamente importante tanto para as empresas, de todos os portes, quanto em âmbito social, instigando o crescimento habitacional e conseqüentemente contribuindo para o desempenho econômico do país, inclusive em indicadores de emprego e renda.

## 2.2 PROGRAMAS HABITACIONAIS

O déficit habitacional sempre foi um problema social pra diversos países do mundo, a falta de moradia leva as pessoas a apresentarem baixos níveis de qualidade de vida provocando a deterioração da condição humana. De acordo com Nishimura, Freitas e Almeida (2018) o Brasil elaborou e aplicou diversas ações voltadas à política habitacional ao longo dos anos, com o intuito de amortizar o déficit habitacional.

Oliveira (2014) destaca que em âmbito nacional, essas políticas habitacionais ocorrem a partir da década de 60 com a criação do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), que tinha como objetivo reduzir o déficit habitacional brasileiro existente na época, instalada pela crise econômica, e estimular a mão de obra na construção civil e através do SFH e BNH, órgão central do SFH, foram instaladas várias “fases” que contemplaram ações e programas no setor de habitação e construção civil, em caráter assistencialista, até a incorporação do BNH pela Caixa Econômica Federal.

Durante o período de 1995 a 1998 foram criados os Programas Pró Moradia e Habitação Brasil, além do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e Programa Carta de Crédito e demais programas que vigoraram até a criação do pacote habitacional “Minha Casa Minha Vida” lançado em 2009 como forma de acelerar as ações do Programa de Aceleração do Crescimento no setor habitacional (OLIVEIRA, 2014).

### 2.2.1 Programa “minha casa minha vida”

O programa minha casa minha vida (PMCMV) surgiu como uma medida de reestruturação do setor produtivo brasileiro diante da crise hipotecária ocorrida no ano de 2007, o contexto de elaboração do programa teve em suas origens e diretrizes a preocupação com o

crescimento econômico e em não deixar o setor produtivo da construção civil entrar em colapso (Klintowitz, 2016). Dias e Castelo (2011) acreditam que o programa surgiu em um contexto específico, em que necessitava combater os efeitos desaceleradores da crise mundial e tinha como objeto da ação um problema antigo, o déficit habitacional.

Segundo Foragi (2012) o déficit habitacional é um problema social no Brasil há muito tempo, e se tornou um problema estrutural grave que só é minimizado com os esforços governamentais na promoção do desenvolvimento socioeconômico. Ramos e Noia (2015) acreditam que a questão habitacional compõe um dos elementos mais importantes no passivo da exclusão social brasileira, e acordo com a cartilha do Minha Casa Minha Vida (CEF, 2013) o programa é voltado a atender a demanda habitacional existente no País, com o objetivo de diminuir o déficit habitacional brasileiro através da construção de um milhão de novas habitações na primeira fase.

Então em 7 de julho de 2009 foi promulgada a Lei 11.977 que criou o Programa minha casa minha vida. No artigo 1º desta lei, foi definido sua estrutura e finalidade, por finalidade foi definido por criar mecanismos de incentivos à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos e a produção ou reforma de habitações rurais para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende dois subprogramas: I – o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU); e II – o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) (BRASIL, 2009).

Romagnoli (2012) cita os subsídios do programa na primeira fase, dividindo-os por grupos de atendimento, sendo o primeiro grupo de famílias com renda de até três salários-mínimos, grupo dois, famílias com renda entre três e seis salários-mínimos e terceiro grupo as famílias de seis a dez salários-mínimos. Já na segunda fase o PMCMV ajustou os valores das faixas de renda, ampliou suas metas e escopos e melhorou as especificações das unidades habitacionais (CEF, 2013).

O programa também dispõe de três modalidades, a modalidade de financiamento com recursos do FGTS, a modalidade Aquisição e Alienação de Imóveis por meio da transferência de recursos ao fundo de Arrecadamento e o Programa Minha casa, Minha Vida – Entidades.

Rolnik *et al* (2015) discorre acerca das faixas de renda existentes, segundo eles o programa foi formulado para atender a três faixas de rendas distintas, com metas, mecanismos de contratação e subvenções econômicas diferentes. Empreendimento da faixa 1 são demandados aos governos locais, a construtora é remunerada pela execução do projeto ao fundo de arrendamento residencial (FAR), não sujeitando a risco de inadimplência e não exercendo qualquer atribuição relacionada à comercialização dos imóveis. As famílias beneficiadas

responsabilizam -se por fazer pagamentos mensais ao longo de um período de dez anos.

Ainda segundo Rolnik *et al* (2015) as condições dos empreendimentos destinados à faixa 2 e 3 que integram o mercado popular se diferem da primeira faixa. Nestes casos, a construtora se responsabiliza pela comercialização das unidades. Os beneficiários celebram contratos de compra e venda diretamente com a construtora, recebendo financiamento para a compra das unidades. O financiamento é concedido pela CAIXA com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). No caso da faixa 2 os beneficiários contam com o abatimento de uma parte da entrada, não aplicado à faixa 3. As faixas 2 e 3 contam com um seguro de crédito concedidos pela CAIXA, quando dispõe de condições mais favoráveis do que as de mercado e sejam garantidas por um fundo público, a subvenção concedida à essas faixas é bem inferior à da faixa 1.

De acordo com Foragi (2012) para que as famílias fossem beneficiadas, o governo além de visar a estimulação das famílias para diminuição do déficit também atuou como estimulador das empresas de construção civil dispostas a investirem no mercado, esse estímulo veio através de incentivos financeiros, como linhas de crédito corporativo para financiamento, com recursos do BNDES, taxas e prazos atrativos e possibilidade de financiamento de até 100% do empreendimento.

Para que isso aconteça a Caixa Econômica Federal faz, primeiramente, uma análise jurídica e de risco de crédito da empresa, além de ser submetida a uma análise de engenharia para que o crédito possa ser liberado segundo cronograma da obra até a conclusão (FORAGI, 2012).

Desde a sua criação, o programa MCMV tornou-se a principal iniciativa do governo federal brasileiro para enfrentamento das lacunas sociais advindas do histórico problema de más condições de moradia no país. Diante disso, verifica-se o atendimento à quase totalidade dos municípios nacionais, estando presente em maiores ou menores proporções em 5.530 dos 5.570 municípios do Brasil (Moreira et al, 2017).

Em meados de 2011, a AGEHAB promoveu um levantamento/atualização cadastral das áreas de propriedade do Estado, disponíveis para construção de novas unidades habitacionais de interesse social, para fins de proposição de novas parcerias com o Governo Federal, apurando a existência de um total de 41 áreas em 22 municípios do Estado, sendo suficientes para edificação de 9.396 unidades habitacionais (PEHIS/GO, 2013).

Segundo Moreira et al (2017), a região Centro-Oeste obteve mais predominância dos empreendimentos classificados nas faixas dois e três, sendo 86,1% do total de empreendimentos da faixa dois e 60,8% da faixa três.

Segundo Ibam (2013), o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social de Goiás apresentou no âmbito do PAC/Habitação, segundo dados de 2010, os investimentos de provisão habitacionais contratados, somaram 96,4 milhões de reais, resultado do atendimento a 5.800 famílias, sendo que 84,5% dessas famílias estão na região Metropolitana.

De acordo com Coelho e Luz (2017) no eixo Goiânia-Anápolis-Brasília foram assinados 10.520 contratos para empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida no ano de 2014, Goiânia se destaca como o município com maior número de financiamentos de unidades habitacionais, abrigando 45% dos contratos, distribuídos em 18 bairros, seguido de Anápolis, com 35% dos contratos, Brasília, com 17% e por fim Goianápolis com 3% das unidades habitacionais.

### **2.2.2 Programa “casa verde e amarela”**

O programa casa verde e amarela (PCVA) instituído pelo governo federal em 12 de janeiro de 2021 pela lei nº 14.118, foi instaurado em substituição ao programa minha casa minha vida. O PVCA, inspirado no PMCMV, tem por finalidade promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e a famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais) associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural (BRASIL, 2021a).

A lei instituída foi resultado da Medida Provisória nº 996/2020, aprovada pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal no final de 2020. Scartezini (2021) diz que ao comparar o projeto de lei de conversão com o texto definitivo da lei, viu se que houve o veto da disposição de unificação de tributos. Inicialmente, o texto permitiria que as construtoras contratadas pelo PCVA para construir as casas que atingissem até R\$ 124 mil e passariam a recolher tributos observando a alíquota de 4% da receita mensal, entretanto, com o veto presidencial o benefício contemplará apenas as empresas que foram contratadas pelo PMCMV e cujas obras já foram iniciadas.

A meta estabelecida é de atender 1,6 milhão de famílias de baixa renda com o financiamento habitacional até 2024, reduzindo a taxa de juros do Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS) e promovendo mudanças na remuneração do agente financeiro. Além do financiamento habitacional, o PCVA atua com a regularização fundiária, que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para assegurar a emissão do título que garante o

direito real sobre o lote das famílias com renda mensal de até R\$ 5 mil, e com a melhoria de residências (BRASIL, 2021a).

O Programa tem por objetivos estimular a modernização do setor da construção e a inovação tecnológica com vistas à redução de custos, além de inserir microempresas, pequenas empresas, microempreendedores individuais do setor da construção civil e entidades privadas sem fins lucrativos nas ações do programa (BRASIL, 2021a).

O Casa Verde e Amarela, conforme estabelecido pelo Senado Federal, alcança famílias com renda mensal de até R\$ 7 mil, em áreas urbanas, e renda anual de até R\$ 84 mil, em áreas rurais. O público-alvo é dividido em três faixas de renda familiar: até R\$ 2 mil mensais, de R\$ 2 mil a R\$ 4 mil, e de R\$ 4 mil a R\$ 7 mil. Somente as famílias que tiverem renda de até R\$ 4 mil em área urbana ou com renda anual de até R\$ 48 mil em área rural poderão contar com subvenção da União para adequar as parcelas ao orçamento familiar (BRASIL, 2021a)

A taxas de juros estipulados variam a depender das regiões do País, nas regiões norte e nordeste as taxas ficam entre 4,25% e 4,5% ao ano, submetendo às faixas de renda familiar, enquanto as demais regiões do País terão taxas de 5% (BRASIL, 2021a).

A lei instituída promoveu alterações também no Programa Nacional de Habitação Urbana, sendo elas, a inclusão como custo do programa aqueles decorrentes de assistência técnica e de seguros de engenharia, de danos estruturais, de responsabilidade civil do construtor, de garantia de término de obra e outros que visem à mitigação de riscos inerentes aos empreendimentos habitacionais, podendo ser reembolsados pelo empreendedor, a lei também passou a prever a dispensa da realização de leilão, em caso de consolidação da propriedade de imóvel em nome do credor fiduciário, em razão do não pagamento de dívida do beneficiário.

Alfredo Santos, Secretário Nacional de Habitação, afirmou que o PCVA tem como novidade ser o primeiro programa nacional de apoio aos municípios para a regularização fundiária., ou seja, milhões de famílias que sempre moraram na sua casa própria, mas que não tinham a segurança da propriedade terão o título de propriedade definitiva.

## 2.2 ESTUDOS CORRELATOS

Pesquisas e artigos recentes sobre o lançamento do programa “casa verde e amarela” e as variações entre esse e o programa “minha casa minha vida”, apresentam visões acerca do impacto atrelado a sociedade e às empresas envolvidas.

Anversa, (2020), apresenta as diferenças entre os dois programas e faz um comparativo,

evidenciando as principais críticas do PMCMV e a nova proposta do Governo. Anversa salientou alguns problemas, principalmente estruturais, o qual o Governo indicou e sua proposta de reformulação a partir do PCVA. Os problemas indicados, foi a construção de residências em áreas sem estrutura, longes dos centros urbanos e sem adensamento de áreas, a quantidade de casas sem escritura construídas pelo PMCMV, e objetivando a atuação do PCVA na resolução dessas irregularidades e garantindo a escritura dos imóveis.

A VilaBrasil Engenharia (2021), estabelece as principais diferenças entre o programa minha casa minha vida e o programa casa verde e amarela, destacando a funcionalidade do novo programa e as regras estabelecidas de participação, sendo assim, o autor destaca o aumento da abrangência, quando se refere aos serviços oferecidos, do PCVA em comparação ao PMCMV, tendo o programa casa verde e amarela uma divisão diferenciada das faixas de renda da participação e atuando na produção habitacional, melhoria de habitações já existentes e na regularização fiduciária das famílias, enquanto o programa minha casa minha vida atuava apenas na produção habitacional de novas moradias.

Salomão (2020), apresenta sua pesquisa objetivando o impacto das mudanças de programas para o mercado. Salomão destaca que a grande diferença do PCVA é a diminuição de repasses para Caixa, no decorrer do PMCMV a CAIXA recebia 1% dos financiamentos que passa agora a ser 0,5%, com isso, as taxas de juros cobrados dos consumidores serão mais baixas e o poder de compra será maior, mas no estudo avalia-se também o risco com a mudança no repasses para Caixa, pois com um repasse menor e mais diluído, o banco arca com mais riscos e pode, por consequência, endurecer as regras para autorização do financiamento.

### **3 ASPECTOS METODOLÓGICOS**

Segundo Minayo (2002) a metodologia é o caminho do pensamento e a prática exercida na abordagem da realidade, inclui as concepções teóricas de abordagem e o conjunto de técnicas que possibilitam a construção da realidade. De acordo com Gerhardt e Silveira (2009) a metodologia se interessa pela validade do caminho escolhido para chegar ao fim proposto pela pesquisa, indo além da descrição dos procedimentos e indicando a escolha teórica para abordar o objeto de estudo.

Nesse sentido, essa pesquisa quanto à natureza, caracteriza-se como aplicada, pois tem por objetivo a produção de conhecimentos que tenham aplicação prática e dirigidos à solução

de problemas reais específicos, envolvendo verdades e interesses locais (NEVES; DOMINGUES, 2007). GIL (2002) expõe que a pesquisa aplicada tem como característica fundamental o interesse na aplicação, utilização e consequências práticas dos conhecimentos.

Quanto à abordagem, este estudo consiste em uma abordagem qualitativa. A abordagem qualitativa da pesquisa possibilita a investigação do fenômeno social existente, trabalhando os dados e buscando um significado, tendo por base a percepção do fenômeno dentro do seu contexto (Trivinos, 1987).

A pesquisa tem por objetivo a descrição. Tal método registra e descreve os fatos observados sem interferência, visando descrever as características de determinada população, fenômeno ou estabelecimento de relações entre variáveis (PRADANOV; FREITAS, 2013). As pesquisas com esse objetivo, visam identificar a natureza da existência de relações entre variáveis, além de servir também para proporcionar uma nova visão do problema (GIL, 2002).

Quanto aos procedimentos aplicados na pesquisa, o estudo utilizará a pesquisa documental. É aquela realizada a partir de documentos, considerados cientificamente autênticos, sendo esses contemporâneos ou retrospectivos (GERHARDT; SILVEIRA, 2009). A pesquisa documental é utilizada em praticamente todas as ciências sociais e constitui um dos delineamentos mais importantes no campo da história e economia, apresentando pontos semelhante com a pesquisa bibliográfica, diferenciando-se somente na natureza das fontes. Enquanto a pesquisa bibliográfica fundamenta-se no material elaborado por autores, a documental vale-se de toda sorte de documentos (GIL, 2002).

## **4 RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Os resultados desse trabalho são compreendidos pela atualização do programa habitacional Minha Casa Minha Vida para o programa Casa Verde e Amarela e as mudanças relativas à essa mudança. Para isso, foi feito a comparação dos dois programas e destacados os pontos relevantes dessa comparação.

### **4.1 COMPARAÇÃO PMCMV E PCVA**

Para uma melhor análise comparativa, foi elaborado quadros correspondentes aos itens dos dois programas, sendo assim, possibilita verificar as diferenças encontradas. Como demonstrado no Quadro 1, o comparativo dos programas: Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela.

Quadro 1 – Comparativos: PMCMV e PCVA

	PMCMV	PCVA
INFORMAÇÕES GERAIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criado com o objetivo de reduzir o déficit habitacional e estimular a atividade econômica;</li> <li>• Limite de renda de R\$ 9 mil (faixa 3);</li> <li>• Recursos da União são despendidos apenas nas faixas 1 e 1,5 e 2;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalidade do programa é promover direito à moradia;</li> <li>• Associado ao desenvolvimento econômico, geração de trabalho e renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e qualidade de vida;</li> <li>• Se forem cedidos recursos da União as famílias atendidas devem ter renda de até R\$ 7 mil mensais em áreas urbanas e até R\$ 48 mil em áreas rurais;</li> <li>• Para regularização fundiária o PCVA atende com recursos da União fica limitado ao que é previsto na Lei 13.465/2017.</li> </ul>
DIRETRIZES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promoção da melhoria da qualidade de vida dos beneficiários;</li> <li>• Promoção habitacional de acordo com os planos diretores municipais;</li> <li>• Criação de empregos;</li> <li>• Promoção de acessibilidade a pessoas com deficiência;</li> <li>• Promover ações inclusivas de caráter socioeducativo para o fortalecimento da autonomia das famílias e inclusão produtiva; (Portaria MDR 114 de 9 de fevereiro de 2018)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atender a demanda por habitações do país adaptando as peculiaridades regionais e socioculturais;</li> <li>• Promover o planejamento urbanístico e priorizar o atendimento social da moradia;</li> <li>• Redução das desigualdades sociais e regionais;</li> <li>• Sustentabilidade econômica e social dos empreendimentos habitacionais e transparência nos processos de escolha dos participantes do PCVA.</li> <li>• Redução de impactos ambientais, economia de recursos naturais e conservação e uso racional de energia. (PLV 41/2020)</li> </ul>
OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzir o déficit habitacional;</li> <li>• Promover o desenvolvimento econômico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliar o estoque de moradias, sobretudo o de baixa renda;</li> <li>• Promover a melhora do estoque de moradias existentes, melhorando as inadequações habitacionais em geral;</li> <li>• Estimular a modernização do setor de Construção civil e promover o desenvolvimento institucional dos agentes responsáveis pelo PCVA.</li> </ul>
RECURSOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividido em 4 faixas de renda: 1, 1,5, 2 e 3;</li> <li>• Envolve agentes públicos e privados;</li> <li>• Envolve União, Estados, Municípios, famílias, construtoras e agentes financeiros.;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividido em 3 grupos de renda: 1, 2 e 3.</li> <li>• Agentes públicos e privados serão responsáveis pelas etapas de promoção do PCVA;</li> <li>• O MDR será responsável pela gestão, monitoramento, e avaliação do PCVA;</li> <li>• A união, agentes financeiros, estados, municípios e famílias são os demais participantes do processo em suas etapas;</li> </ul>
VEDAÇÕES	Beneficiário que tenha recebido benefício oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seja titular de contrato do FGTS;</li> <li>• Tenha posse, de alguma forma, de imóvel residencial no país;</li> <li>• Já tenha recebido, nos últimos 10 anos, benefícios similares de subvenções econômicas do OGU, FAR, FDS ou descontos com recursos do FGTS, exceto descontos disponibilizados pelo INCRA;</li> </ul>

Fonte: elaborado pelo autor com base BRASIL (2009; 2021a) e Relatório de avaliação PMCMV (2020) .

Os Programas Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde Amarela trabalham com dois ramos de atuação, área urbana, para imóveis localizados em cidades e área (zona) rural. Os programas são divididos por faixas ou grupos econômicos, de acordo com a renda que o

participante se enquadra. Conforme evidenciado no Quadro 2, na área urbana, as rendas usadas são mensais e na área (zona) rural usa-se a renda bruta anual.

Quadro 2 – Faixa de renda dos programas

		Área Urbana		Área Rural	
	Faixa	Renda Mensal	Modalidades	Faixa	Renda Bruta Anual
PMCMV	FAIXA 1	Até 1.800,00	Produção Subsidiada	FAIXA 1	Até 15.000,00
	FAIXA 1,5	Até 2.600,00	Produção Financiada	FAIXA 2	Até 30.000,00
	FAIXA 2	Até 4.000,00		FAIXA 3	Até 60.000,00
	FAIXA 3	Até 9.000,00			
PCVA	GRUPO 1	Até 2.000,00	Produção Subsidiada; Regularização fundiária; Melhoria habitacional; Produção Financiada.	GRUPO 1	Até 24.000,00
	GRUPO 2	Até 4.000,00	Produção Financiada; Regularização Fundiária.	GRUPO 2	Até 48.000,00
	GRUPO 3	Até 7.000,00		GRUPO 3	Até 84.000,00

Fonte: elaborado pelo autor com base BRASIL (2009; 2021a).

Conforme apresentado no Quadro 2, as faixas de renda sofreram mudanças com a diminuição das faixas de área urbana, de 4 para 3, excluindo a faixa 1 e substituindo a faixa 1,5 para o grupo 1, assim, reduzindo o valor de enquadramento da renda de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) para R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e alterando o valor da faixa/grupo 3, reduzindo a renda mensal familiar de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) para R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e mantendo a faixa/grupo 2 sem alteração.

Já as faixas da área rural dos programas, tiveram um aumento significativo nos haveres, tendo alterações de valores nas três faixas existentes.

No Grupo 1 do Programa Casa Verde e Amarela houve a inserção da regularização fundiária, com subvenção econômica de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais) nas áreas urbanas. Na produção e aquisição de imóveis novos ou usados serão de até R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) em áreas urbanas e de até R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil) em áreas rurais. Na requalificação de imóveis em áreas urbanas será de até R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) e em melhoria habitacional de imóveis próprios, os subsídios nas áreas urbanas e rurais serão de até R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais).

Já nos grupos 2 e 3 foram inseridos a regularização fundiária para famílias com renda de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que não existia no programa anterior.

Há também a priorização de contemplação às famílias de baixa renda, que são chefiadas por mulheres e que tenham em sua composição idosos, pessoas com deficiência, crianças e adolescentes, ou seja, famílias que se encontram em situação de vulnerabilidade social. Este

questo, que no programa Minha Casa Minha Vida não era privilegiado, foi inserido no programa Casa Verde e Amarela e permitiu ao Ministério do Desenvolvimento Regional além dos Estados, Municípios e entidades privadas sem fins lucrativos que participam do programa, a concessão de demais critérios e requisitos de acordo com as necessidades existentes.

Quadro 3 – Faixa de juros dos programas

	Faixa	Renda Mensal	BRASIL				
			NÃO COTISTA	COTISTA			
PMCMV	FAIXA 1	Até 1,8 mil	-	-			
	FAIXA 1,5	Até 2 mil	5,00%	4,50%			
	FAIXA 2	Até 2 mil	2 mil a 2,6 mil	5,50%	5,00%		
			2,6 mil a 3 mil	6,00%	5,50%		
			3 mil a 4 mil	7,00%	6,50%		
			4 mil a 7 mil	8,16%	7,66%		
	FAIXA 3	7 mil a 9 mil	7 mil a 9 mil	9,16%	-		
			S - SE - CO		N - NE		
			NÃO COTISTA	COTISTA	NÃO COTISTA	COTISTA	
PCVA	GRUPO 1	Até 2 mil	5,00%	4,50%	4,75%	4,25%	
			5,25%	4,75%	5,00%	4,50%	
	GRUPO 2	2 mil a 2,6 mil	2 mil a 2,6 mil	5,50%	5,00%	5,25%	4,75%
			2,6 mil a 3 mil	6,00%	5,50%	6,00%	5,50%
			3 mil a 4 mil	7,00%	6,50%	7,00%	6,50%
	GRUPO 3	4 mil a 7 mil	8,16%	7,66%	8,16%	7,66%	

Fonte: elaborado pelo autor com base BRASIL (2009; 2021a).

De acordo com a Quadro 3, as taxas de juros no novo programa Casa Verde e Amarela foram segregadas por região, diminuindo as taxas das regiões Norte e Nordeste, regiões com maiores déficits populacionais e com população mais carente, deixando as regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste com as taxas praticamente inalteradas, a não ser pela Faixa 2 para famílias com renda mensal de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com alteração de 5,50% para não cotista do FGTS do programa Minha Casa Minha Vida para 5,25% no programa Casa Verde e Amarela e para os cotistas do FGTS essa taxa passou de 5,0% para 4,75% no novo programa.

Quando tratado dos subsídios, a faixa 1, destinada a famílias de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) é subsidiada pelo governo e a parte da faixa 3 destinadas a famílias de até R\$ 9.000,00 (nove mil reais foram retiradas no programa casa verde e amarela, conforme apura no Quadro 4.

Quadro 4 – Faixa de subsídios dos programas

	Faixa	Renda Familiar	Subsídios
PMCMV	FAIXA 1	Até 1.800,00	Até 90%
	FAIXA 1,5	Até 2.600,00	Até 47.500,00
	FAIXA 2	Até 4.000,00	Até 29.000,00
	FAIXA 3	Até 9.000,00	Não Possui
PCVA	GRUPO 1	Até 2.000,00	Até 140.000,00
	GRUPO 2	Até 4.000,00	Até 29.000,00
	GRUPO 3	Até 7.000,00	Não Possui

Fonte: elaborado pelo autor com base BRASIL (2009; 2021a).

As subvenções econômicas, quantia concedida pelo Governo para cobrir parte do valor imóvel, são concedidas com dotações orçamentárias da União ou com recursos do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) ou do FDS (Fundo de Desenvolvimento Social) em ambos os programas, mas são estabelecidos de diferente forma.

No PMCMV o benefício financeiro se caracterizava de duas formas. Na faixa 1 o fundo correspondente (FAR, FDS) ou a União oferecia uma subvenção econômica de até 90% do valor do imóvel e nas faixas 1,5 e 2, essa subvenção reduzia, tendo um limite de R\$ 47.500,00 para faixa 1,5 e de R\$ 29.000,00 para faixa 2, sendo este valor reduzido progressivamente em relação ao aumento da renda.

No PCVA as subvenções são estabelecidas a depender da modalidade escolhida. Na produção ou aquisição de imóveis novos ou usados o limite é de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) em áreas urbanas e de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) em áreas rurais, na requalificação de imóveis em áreas urbanas esse limite passa a ser de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), em melhorias habitacionais, áreas urbanas ou rurais, o limite é de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) e na regularização fundiária em áreas urbanas esse valor é de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Os subsídios desse programa podem variar dependendo da localização do imóvel e ao grupo de renda familiar, além de permitir ao Ministério do Desenvolvimento Regional conceder subsídios sendo observado a disponibilidade orçamentária e financeira da União.

Quadro 5 – valor dos imóveis dos programas

		Regiões	Valor do imóvel (R\$)
PMCMV	Capitais estaduais classificadas como metrópoles	DF, SP, RJ	240.000,00
		SUL, ES E MG	215.000,00
		CO, N E NE	190.000,00
	Outras capitais estaduais e municípios das regiões metropolitanas	DF, SP, RJ	230.000,00
		SUL, ES E MG	190.000,00
		CO, N E NE	180.000,00
	Municípios com mais de 100 mil habitantes ou de região metropolitana com população menor que isso	DF, SP, RJ	180.000,00
		SUL, ES E MG	170.000,00
		CO	165.000,00
		N E NE	160.000,00
	Municípios com população entre 50 mil e 100 mil habitantes	DF, SP, RJ	145.000,00
		SUL, ES E MG	140.000,00
		CO	135.000,00
		N E NE	130.000,00
	Municípios com população entre 20 mil e 50 mil habitantes	DF, SP, RJ	110.000,00
SUL, ES, MG E CO		105.000,00	
N E NE		100.000,00	
Demais cidades	TODAS	95.000,00	
PCVA		Até 240.000,00	

Fonte: elaborado pelo autor com base BRASIL (2009; 2021a).

O Quadro 5 dispõe a respeito dos tetos de valores de imóveis abrangidos pelos programas habitacionais. No Programa Minha Casa Minha Vida os valores são distintos a depender da cidade que é estabelecido, estabelecendo que nas metrópoles esse valor seja maior, com limite de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) e diminuindo consideravelmente em relação à população da cidade. Além do critério das cidades, os limites se diferem de acordo com as regiões em que estão considerando Distrito Federal, São Paulo e Rio de Janeiro com aval de enquadramento de valor maior e Norte e Nordeste com valores menores.

No Programa Casa Verde e Amarela não houve, até a conclusão deste trabalho, nenhuma Instrução Normativa que estabeleça novos valores de imóveis, sendo assim, foi considerado a alteração dos limites dos valores dos imóveis. Com isso, as construtoras participantes do PCVA terão que custear a construção com um preço mais elevado devido ao aumento do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) desde o quarto trimestre de 2020 gerado principalmente pelo aumento dos preços do material de construção, sem a conformidade nos preços dos imóveis elencados no PCVA, o que pode prejudicar os empreendimentos deste programa, principalmente das famílias dos grupos de renda 1 e 2, renda mensal de R\$ 2.500,00 a R\$ 4.500,00, já que são a faixa que representam menor margem de lucro para as empresas contratadas.

## 4.2 Modalidades: Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional

O Programa Casa Verde e Amarela ampliou duas modalidades, a regularização fundiária e a melhoria habitacional. De acordo com o manual de instrução dessas modalidades, o objetivo é promover moradia adequada a população de baixa renda, por meio da concessão de financiamento, em condições especiais de subsídios, para a execução de obras e serviços destinados à regularização fundiária de núcleos urbanos informais e melhorias habitacionais.

As famílias com renda mensal de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais) é o público-alvo para a modalidade de melhoria habitacional e famílias de baixa renda em núcleos urbanos informais classificados como Reurb de Interesse Social (Reurb-S) para regularização fundiária (GUERREIRO, 2020).

O procedimento de seleção e contratação de proposta tem início com a adesão do município ao Programa, os agentes promotores, empresas privadas que executarão os serviços ligados à regularização: mobilização comunitária e cadastro físico e social, estudos técnicos (cartografia, ambiental e áreas de risco), projetos de regularização fundiária e infraestrutura e, por fim, registros das matrículas individuais e da área (loteamento ou condomínio), submeterão propostas ao Órgão gestor que deverão obrigatoriamente contar com anuência do poder público municipal ou Distrital, ratificando as informações prestadas quanto às características do núcleo e os instrumentos de regularização a serem utilizados, bem como declaração de que a área é regularizável e enquadra-se nos critérios de Reurb-S.

No processo de seleção de propostas, serão consideradas as disponibilidades orçamentárias e financeiras, a convergência das propostas aos objetivos do Programa, os critérios de elegibilidade e priorização e as demais orientações contidas na Instrução Normativa nº 2 de janeiro de 2021. Bem como, os calendários estabelecidos em ato específico, as propostas poderão ser apresentadas, de forma conjunta, por um ou mais Agentes Promotores, sendo um deles o responsável pelo preenchimento do formulário eletrônico e pela execução dos serviços de regularização fundiária e os demais pelas obras de melhoria habitacional, considerando seus perfis de qualificação técnica e capacidades de execução e obtenção do financiamento (BRASIL, 2021b).

A regularização fundiária o programa Casa Verde e Amarela, não considera a execução da infraestrutura urbana, parte mais cara e complexa de processos de inclusão de assentamentos informais na cidade formal, é dado os recursos pelos projetos e o compromisso de execução futura da urbanização pelo município (GERREIRO, 2021). A proposta depois de aprovada pelo Governo Federal passa para o processo de contratação que anteriormente era feita pela Caixa

Econômica Federal, que agora será feita pelos agentes financeiros intermediários, que são responsáveis pela intermediação financeira, pela aprovação e pelo acompanhamento técnico da regularização.

As áreas a serem regularizadas devem atender aos critérios da IN n° 2 de 21 de janeiro de 2021. Dentre esses critérios, as áreas não podem ser objeto de conflito de fundiário, devem ser enquadradas como Reurb-S e ter entre 100 e 700 domicílios, com isso, a abrangência do projeto se limita devido ao alto número de áreas em conflito. Além disso, a IN n° 2/2021 não trata de questões relevantes como o Direito real de laje derivado de domicílios de vários andares e a posse distinta das unidades, além de ausência de determinações sobre o direito de proprietários e inquilinos que ocorre com frequência nessas áreas. (BRASIL, 2021b)

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A análise demonstrada neste estudo se propôs a avaliar as principais diferenças e alterações que ocorreram com a mudança do programa habitacional em vigência. Comparando o Programa Minha Casa Minha, vigente desde 2009, com o atual Programa Casa Verde e Amarela, lançado pelo Governo Federal em agosto de 2020 e instituído por lei em janeiro de 2021. O trabalho evidenciou os pontos principais dos programas habitacionais, fazendo um comparativo entre eles.

Em relação aos aspectos gerais dos programas não há grandes diferenças, tendo ambos a finalidade de estimular a atividade econômica e reduzir o déficit habitacional. O Programa Casa Verde e Amarela foi aderido com a proposta de promover mais qualidade de vida aos beneficiários do programa e concluir empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida que estão estagnados e melhorar os imóveis que são inadequados à moradia. Para isso, fez a ampliação da modalidade de regularização fundiária e implementou as melhorias habitacionais como nova modalidade.

Com o comparativo, constatamos as alterações das faixas de renda do PMCMV. Retirando a faixa 1, de famílias mais carentes, alterando a faixa 1,5 para grupo 1 e reduzindo a faixa de renda do grupo. A faixa 2 ficou inalterada, sendo somente renomeada para grupo 2 e a faixa 3 converteu-se para grupo 3 e reduziu sua faixa de renda. A retirada da faixa 1 faz com que o Governo tenha menor participação nos subsídios, já que essa faixa, os subsídios contemplavam até 90% do preço dos imóveis e retira a faixa com maior inadimplência, conforme relatório de avaliação do PMCV em 2020.

Com a implementação do PCVA as taxas de juros das faixas/grupos foram adaptadas para distribuição regional, que não existia anteriormente, reduzindo as taxas de juros das regiões Norte e Nordeste, considerando o déficit habitacional dessas regiões. As demais taxas de juros, pertencente às regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste permaneceram quase inalteradas.

Em relação aos imóveis, a falta de atualização dos limites de valores e o aumento do preço dos insumos da construção civil, fazem com que a qualidade dos materiais e serviços despenquem e assim, os imóveis tenham uma qualidade inferior a desejada pelos beneficiados.

Conclui-se que, segundo o Governo, o foco inicial do programa são as modalidades, melhoria habitacional e a regularização fundiária, que usarão o FDS (Fundo de Desenvolvimento Social) integralmente. Com a Lei de REURB 13.465/2017, e a desvinculação da regularização à implantação de infraestrutura deixa questões em aberto e trazem prerrogativas para a transferência de responsabilidade aos beneficiados.

A mudança e atualização do programa habitacional vigente, traz consigo questões políticas e sociais com dois enfoques distintos. O primeiro, do Governo, apresenta uma continuidade ao programa de moradia com seus traços, instalados com ajustes de melhoramento de gestão e inclusão em um programa desenvolvimentista de apoio popular e de visibilidade. Por outro lado, a oposição considera a atualização do programa como a exclusão de um símbolo esquerdista, que é vista por alguns como um retrocesso, comparando a política de financiamento à classe média ao formato do BNH da ditadura, responsável pela exclusão dos mais pobres ao acesso à moradia.

O estudo se limitou devido ao recente lançamento do programa, com legislações novas e até a falta de instrução que caberá ao atual programa. Além da dificuldade de encontrar informações por parte do Governo Federal.

Como proposta para pesquisas futuras, é sugerido a observação das novas legislações e movimentações do mercado habitacional. A fim de avaliar, através de estudos de casos dos dois programas e as diferenças constatadas. E assim, buscar avaliar a influência na população beneficiada, no Governo e nas empresas do mercado.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMAT. A cadeia produtiva da construção e o mercado de materiais. Fundação Getúlio Vargas. FGV Projetos. Agosto 2007. Disponível em: <http://www.abramat.org.br/datafiles/publicacoes/estudo-cadeiaprodutiva.pdf> . Acesso em 16 mar. 2021
- AMATO NETO, J. Reestruturação industrial, terceirização e redes de subcontratação. **Revista de Administração de Empresas** [online]. 1995, v. 35, n. 2, pp. 33-42. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/S0034-75901995000200006>>. Acesso em 16 mar. 2021
- AMORIM, S. R. L. Tecnologia, Organização e Produtividade na Construção. 1995. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção), Programa de Pós Graduação em Engenharia de Produção, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro 1995.
- ANVERSA G. B. Casa Verde e Amarela: O que você precisa saber sobre o programa. Blog Sienge, agosto, 2020. DOI: Disponível em: < <https://www.sienge.com.br/blog/casa-verde-e-amarela/> >. Acesso em: 24 mar. 2021.
- BARREIRO JÚNIOR, I. S. **Da inovação tecnológica à estratégia competitiva: um estudo de caso no setor da construção para o concreto de alto desempenho**. Curitiba; Appris, 2020.
- BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida — PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 8 jul. 2009. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm)>. Acesso em: 16 mar. 2021.
- \_\_\_\_\_. 2021a. Lei nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. Diário Oficial da União, Brasília, 13 jan. 2021. Disponível em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993>>. Acesso em: 16 mar. 2021.
- \_\_\_\_\_. 2021b. Título. **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, DE 21 DE JANEIRO DE 2021**, Ministério do Desenvolvimento Regional, 22.01.2021. Seção 1, edição 15, página 17. Disponível em: < <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-2-de-21-de-janeiro-de-2021-300085716>>. Acesso em: 04.05.2021.
- BOHRER FILHO, Clovis. Construção civil e mercado imobiliário estão preparados para enfrentar a crise. **Revista Haus**, julho, 2021. DOI: Disponível em: < <https://www.gazetadopovo.com.br/haus/mercado-imobiliario/opiniao-construcao-civil-e-mercado-imobiliario-estao-preparados-para-enfrentar-a-crise/> >. Acesso em: 16 mar. 2021.
- CEF - Caixa Econômica Federal. "Cartilha do Programa Minha Casa Minha Vida." (2013).
- COELHO, L. F. F.; LUZ, J. S. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: estudo de caso no eixo Goiânia-Anápolis-Brasília. Trabalho apresentado no IV Congresso de Ensino, Pesquisa e Extensão da UEG. Junho 2017. Universidade Estadual de Goiás. Anápolis. 2017.

FIRJAN - Federação das Indústrias do Rio de Janeiro, Construção Civil: Desafios 2020. **FIRJAN**, julho 2014, Rio de Janeiro.

FORAGI, R. Uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida. 2012. Trabalho de conclusão de graduação, Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Ciências Econômicas. Porto Alegre 2012.

FRANÇA, L. A. Compromisso com o Brasil: Pesquisa da Abrainc mostra que 95% das incorporadoras planejam lançar em 2021, posicionando o setor entre os motores da economia. **Exame**, março, 2021. DOI: Disponível em: <  
[GERHARDT, T. E.; SILVEIRA, D. T. \*\*Métodos de Pesquisa\*\*. Porto Alegre. Editora da UFRGS. 2009.](https://exame.com/bussola/compromisso-com-o-brasil/#:~:text=Pesquisa%20da%20Abrainc%20mostra%20que,entre%20os%20motores%20da%20economia&text=O%20setor%20de%20incorpora%C3%A7%C3%A3o%20imobili%C3%A1ria%20iniciou%202020%20com%20expectativas%20altamente%20positivas.> . Acesso em: 16 mar. 2021.</a></p></div><div data-bbox=)

GIL, A. C.. **Como elaborar projetos de Pesquisa**. 4. ed. São Paulo, Atlas. 2002

GONÇALVES JUNIOR, C. A.; DUTRA, R. de L.; LOPES, R. L.; RODRIGUES, R. L. O impacto do Programa Minha Casa, Minha Vida na economia brasileira: uma análise de insumo-produto. *Ambiente Construído*, Porto Alegre, v. 14, n. 1, p. 177-189, jan./mar. 2014. Disponível em <https://seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/viewFile/42612/28757>. Acesso em 16 mar. 2021

GUERREIRO, I. Casa Verde e Amarela, securitização e saídas da crise: no milagre da multiplicação, o direito ao endividamento. Setembro 2020. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/casa-verde-e-amarela-securitizacao-e-saidas-da-crise-no-milagre-da-multiplicacao-o-direito-ao-endividamento/>. Acesso em 25 maio 2021.

GUERREIRO, I. Normativa da regularização fundiária do Casa Verde e Amarela: mais problemas à vista. Fevereiro 2021. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/normativa-da-regularizacao-fundiaria-do-casa-verde-e-amarela-mais-problemas-a-vista/>. Acesso em 25 maio 2021.

IBAM - Instituto Brasileiro de Administração Municipal. Plano Estadual de Habitação de Interesse Social de Goiás. 2013. Disponível em [www.agehab.go.gov.br/images/imagens\\_migradas/upload/arquivos/2014-05/plano-de-habitacao-social-de-goias-final-2013.pdf](http://www.agehab.go.gov.br/images/imagens_migradas/upload/arquivos/2014-05/plano-de-habitacao-social-de-goias-final-2013.pdf) . Acesso em 16 mar. 2021

KLINTOWITZ, D. "Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista?." **Cadernos MetrÓpole** 18.35 (2016): 165-190.

MAIA, A. T.; IAROZINSKI, A. Quais as principais características organizacionais das empresas dos diferentes segmentos da construção civil?. **Ambiente Construído** [online]. 2016, v. 16, n. 3, pp. 197-215. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/s1678-86212016000300100>>. Acesso em 16 mar. 2021

MARINHO, A. A.; SANTO, J. de O.; BATISTA, O. H. S.; SOUZA, J. K. S. de; LIMA, C. T. de; SANTOS, J. R. dos. Resíduos da indústria da construção civil e o seu processo de reciclagem para a minimização dos impactos ambientais. **Caderno de Graduação - Ciências Exatas e Tecnológicas - UNIT - ALAGOAS**, [S. l.], v. 1, n. 1, p. 73–84, 2014. Disponível em: <https://periodicos.set.edu.br/fitsexatas/article/view/1337>. Acesso em: 16 mar. 2021.

MINAYO, M. C. S. **Pesquisa Social: Teoria, Método e Criatividade**. Petrópolis. 2002.

MONTAÑO, C. E. Das “lógicas do Estado” às “lógicas da Sociedade civil”: Estado e “terceiro setor” em questão. **Revista Serviço Social e Sociedade** n° 59. São Paulo: Cortez, 1999.

NEVES, E. B.; DOMINGUES, C. A. **Manual de metodologia da pesquisa científica**. Rio de Janeiro: EB/CEP. 2007.

NISHIMURA, F.; FREITAS, C. E.; ALMEIDA, R. . Impacto do Financiamento Habitacional Sobre o Mercado de Trabalho na Construção Civil. **Revista Brasileira de Economia** [online]. 2018, v. 72, n. 4, pp. 497-514. Disponível em: <https://doi.org/10.5935/0034-7140.20180024>. Acesso em 16 mar. 2021

OLIVEIRA, O. J. Sistemas da qualidade na indústria da construção civil do Brasil. **Pensamento & Realidade**, v. 8, n. 1, p. 27-47, 2001. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/pensamentorealidade/article/view/8534/6338>. Acesso em 16 mar. 2021

OLIVEIRA, V. F. Os sentidos da casa própria: condomínios horizontais populares fechados e novas práticas espaciais em Presidente Prudente e São Carlos. 2014. 226 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2014. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11449/115733>>. Acesso em 16 mar. 2021

PRODANOV, C. C., FREITAS, E. C. **Metodologia do Trabalho Científico: Métodos e Técnicas da Pesquisa e do Trabalho Acadêmico**. 2. Ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

RAMOS, J. S.; NOIA, A. C. A Construção de Políticas Públicas em Habitação e o Enfrentamento do Déficit Habitacional no Brasil: uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida. **Desenvolvimento em Questão**, [S. l.], v. 14, n. 33, p. 65–105, 2015. DOI: 10.21527/2237-6453.2016.33.65-105. Disponível em: <https://www.revistas.unijui.edu.br/index.php/desenvolvimentoemquestao/article/view/3194>. Acesso em 16 mar. 2021

ROLNIK, R., *et al.* "O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação." **Cadernos MetrÓpole** 2015, v. 17. n. 33 pp. 127-154. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3306>>. Acesso em 16 mar. 2021.

ROMAGNOLI, A. J. O Programa Minha Casa, Minha Vida na política habitacional brasileira: continuidades, inovações e retrocessos. 2012. 141 f. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de São Carlos, 2012. Disponível em:

<https://repositorio.ufscar.br/bitstream/handle/ufscar/1003/4655.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em 16 mar. 2021

SALOMÃO, K. Com programa Casa Verde e Amarela, o que muda para as construtoras?. Revista Exame, agosto, 2020. DOI: Disponível em: <<https://exame.com/negocios/com-programa-casa-verde-amarela-o-que-muda-para-as-construtoras/>>. Acesso em: 26 mar. 2021.

SCARTEZINI, J. Sancionada a lei que cria o Programa Casa Verde e Amarela: e agora?. **Revista Consultor Jurídico**, jan. 2021. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2021-jan-18/julia-scartezini-lei-programa-casa-verde-amarela>. Acesso em 16 mar. 2021

TEIXEIRA, L. P.; CARVALHO, F. M. A. A construção civil como instrumento do desenvolvimento da economia brasileira. **Revista Paranaense de Desenvolvimento** n. 109, jul./dez. 2005. Disponível em: <<http://www.ipardes.gov.br/ojs/index.php/revistaparanaense/article/view/138>>. Acesso em 16 mar. 2021.

VIEIRA, B. A.; NOGUEIRA, L. Construção civil: crescimento versus custos de produção civil. **Revista Eletrônica Sistemas & Gestão**. V. 13, N. 3, 2018, DOI: 10.20985/1980-5160.2018.v13n3.1419. Disponível em < <https://www.revistasg.uff.br/sg/article/view/1419> >. Acesso em 16 mar. 2021.

VILABRASIL, Engenharia. Conheça o programa Casa Verde e Amarela. Blog VilaBrasil Engenharia, janeiro, 2021. DOI: Disponível em: < <https://vilabr.com.br/programa-casa-verde-e-amarela/> >. Acesso em: 26 mar. 2021.

TRIVIÑOS, A. N. S. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo: Atlas, 1987.

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, Relatório de avaliação, dezembro, 2020. DOI: Disponível em: <<https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf/>>. Acesso em: 16 mai. 2021.