

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

AISLANE PALMEIRA LOPES

**NOVOS PROGRAMAS, VELHAS REALIDADES: UMA ANÁLISE DO
PROGRAMA HABITACIONAL CASA VERDE E AMARELA EM
ALAGOAS**

Maceió/AL
Março, 2024.

AISLANE PALMEIRA LOPES

**NOVOS PROGRAMAS, VELHAS REALIDADES: UMA ANÁLISE DO
PROGRAMA HABITACIONAL CASA VERDE E AMARELA EM
ALAGOAS**

Trabalho de conclusão final desenvolvido
como requisito obrigatório para obtenção do
grau de Bacharel em Arquitetura e
Urbanismo da Universidade Federal de
Alagoas - UFAL, Campus A. C. Simões.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Flávia Maria Guimarães
Marroquim

Maceió/AL
Março, 2024.

Catálogo na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central
Divisão de Tratamento Técnico

Bibliotecária: Helena Cristina Pimentel do Vale CRB4 - 661

- L864n Lopes, Aislane Palmeira.
 Novos programas, velhas realidades: uma análise do Programa Habitacional Casa Verde e Amarela em Alagoas / Aislane Palmeira Lopes. – 2024.
 66 f. : il. color.
- Orientadora: Flávia Maria Guimarães Marroquim.
 Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Alagoas, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Curso de Arquitetura e Urbanismo. Maceió, 2024.
- Bibliografia: f. 62-66.
1. Habitação de interesse social. 2. Programa Minha Casa, Minha Vida (Brasil).
 3. Programa Casa Verde e Amarela (Brasil) – Alagoas. I. Título.

CDU: 728(813.5)

FOLHA DE APROVAÇÃO

AISLANE PALMEIRA LOPES

NOVOS PROGRAMAS, VELHAS REALIDADES: UMA ANÁLISE DO PROGRAMA HABITACIONAL CASA VERDE E AMARELA EM ALAGOAS

Trabalho de conclusão final desenvolvido como requisito obrigatório para obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas - UFAL, Campus A. C. Simões. Apresentado em 27/03/2024.

Banca Examinadora:

Documento assinado digitalmente
 FLAVIA MARIA GUIMARAES MARROQUIM
Data: 27/03/2024 13:04:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Flávia Maria Guimarães Marroquim

Documento assinado digitalmente
 CAROLINE GONCALVES DOS SANTOS
Data: 02/04/2024 16:12:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Examinadora Interna: Prof^a. Dr^a. Caroline Gonçalves dos Santos

Documento assinado digitalmente
 VIVIANE REGINA COSTA SA
Data: 03/04/2024 10:00:59-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Examinadora Interna: Prof^a. Dr^a. Viviane Regina Costa Sá

Documento assinado digitalmente
 ADRIANA SALES CORDEIRO ARAUJO
Data: 27/03/2024 15:22:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Examinadora Externa: Prof^a. Me. Adriana Sales Cordeiro Araújo

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus pela oportunidade de vivenciar um dos meus maiores sonhos, com dedicação, força de vontade e acima de tudo, fé.

A Santa Teresa do Menino Jesus por sua intercessão sobre minha vida, minha grande amiga.

A minha família (mãe, pai, meus irmãos) por todo apoio, paciência e incentivos nos dias difíceis.

Ao Natan, por sua dedicação e apoio em minha trajetória da faculdade e vida.

A minha orientadora, Flávia Maria Guimarães Marroquim, pelos meses de dedicação, orientações e ensinamentos.

A professora Viviane Regina Costa Sá, pelos aprendizados passados em sala, por sua dedicação e animação.

Aos meus amigos de estágio, que me proporcionaram durante dois anos momentos de partilha, experiência e amizade.

Aos meus amigos de faculdade, por partilharem momentos de felicidades e aprendizados que jamais irei esquecer.

RESUMO

A partir de 1930, o Governo Federal passou a intervir no processo de produção da habitação popular, o mesmo período foi marcado com o surgimento de instituições que tratam essa questão habitacional, a **Fundação da Casa Popular** (FCP) e em 1964, foram criados o **Sistema Financeiro de Habitação** (SFH) e o **Banco Nacional de Habitação** (BNH). Com o fim da ditadura em 1985, principalmente a partir dos anos 1990, o Governo Federal criou programas voltados à Habitação de Interesse Social, sendo os mais recentes: o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), o Programa Casa Verde e Amarela (CVA) e em 2023 o retorno do Programa Minha Casa, Minha Vida. Nesse cenário, o presente trabalho tem como objetivo principal analisar a atuação do Programa Casa Verde e Amarela (2020-2022) no Estado de Alagoas, sobretudo na capital, Maceió. Através dos procedimentos metodológicos buscou-se estudar os referenciais teóricos e compreender como se deu a evolução da Habitação Popular, e logo em seguida, levantar dados sobre o Programa Casa Verde e Amarela e por fim, realizar uma análise da sua atuação em Alagoas com ênfase em Maceió. A partir disso, foi possível entender que o CVA não propôs mudanças significativas para a população de baixa renda que correspondem ao Grupo 1, no entanto, foram adicionadas taxas de juros que no Programa Minha Casa, Minha Vida não possuía para a Faixa 1. Em Alagoas, no total foram 8 (oito) empreendimentos entregues pelo Programa Casa Verde e Amarela em que 6 (seis) destes estão localizados em Maceió. A partir desses empreendimentos, foram realizadas análises das condições de implantação, tipologia, quantidades habitacionais entregues, equipamentos urbanos, dimensionamentos das unidades, cômodos e estacionamentos. Diante das análises, foi possível observar que não houve avanços nas tipologias dos empreendimentos nem mesmo na implantação no espaço urbano, portanto as condições enfrentadas pela população que corresponde às famílias de baixa renda são as mesmas presentes dos programas anteriores. Ademais, não há perspectivas de planejamento para uma nova modulação ou inserção dos empreendimentos próximos às centralidades urbanas, o que evidencia a persistência das velhas realidades enfrentadas pelos moradores de baixo recurso mesmo com a criação de novos programas habitacionais.

Palavras-chaves: Habitação de Interesse Social; Minha Casa, Minha Vida; Casa Verde e Amarela.

ABSTRACT

Since 1930, the Federal Government began intervening in the process of producing affordable housing, and the same period saw the emergence of institutions addressing this housing issue, such as the Popular Housing Foundation. In 1964, the Housing Finance System and the National Housing Bank were established. With the end of the dictatorship in 1985, particularly from the 1990s onwards, the Federal Government created programs focused on Social Interest Housing, the most recent being the My House, My Life Program, the Green and Yellow House Program, and in 2023, the return of the My House, My Life Program. In this scenario, this study aims to analyze the performance of the Green and Yellow House Program (2020-2022) in the state of Alagoas, especially in the capital, Maceió. Through methodological procedures, theoretical frameworks were studied to understand the evolution of Popular Housing, followed by data collection on the Green and Yellow House Program, and finally, an analysis of its performance in Alagoas with emphasis on Maceió was conducted. From this, it was possible to understand that the Green and Yellow House Program did not propose significant changes for the low-income population corresponding to Group 1; however, interest rates were added that were not present in the My House, My Life Program for Group 1. In Alagoas, a total of 8 (eight) developments were delivered by the Green and Yellow House Program, with 6 (six) of these located in Maceió. Through these developments, analyses were conducted on implementation conditions, typology, quantities of housing delivered, urban facilities, unit dimensions, rooms, and parking. From the analyses, it was observed that there were no advances in the typologies of the developments or in their implementation in urban spaces. Therefore, the conditions faced by the population corresponding to low-income families remain the same as those present in previous programs. Furthermore, there are no planning prospects for new modulation or the integration of developments near urban centralities, highlighting the persistence of old realities faced by low-resource residents despite the creation of new housing programs.

Keywords: Social Housing; My home, my life; Green and Yellow House.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa dos conjuntos habitacionais – Grupo 1	32
Figura 2 - Residencial Oiticica.....	33
Figura 3 - Residencial Alamedas Pajuçara.	33
Figura 4 - Residencial Parque da Lagoa.	34
Figura 5 – Mário Peixoto I e II.	35
Figura 6 - Residencial Dr. Marcelo Vilela I e II - Teotônio Vilela.....	36
Figura 7 – Mapa de Localização: Alamedas e Oiticica I e II.....	40
Figura 8 – Mapa de Localização: R. Diana Simon e R. Pedro T. Duarte I e II.....	41
Figura 9 – Mapa de Localização: R. Parque da Lagoa.	42
Figura 10 – Mapa de Localização: R. Mário Peixoto I e II.	43
Figura 11 – Dimensões, Circulações e Mobiliários mínimos.	45

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Renda referente aos grupos urbano e rural do CVA.	21
Quadro 2 - Taxas de juros do FGTS.	22
Quadro 3 - Diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela.	22
Quadro 4 - Limites estabelecidos pelo programa CVA.....	24
Quadro 5– Quantidade de unidades habitacionais entregues pelo PMCMV nos municípios de Alagoas, com destaque para Maceió.	26
Quadro 6 - Projetos PMCMV construídos em Maceió.....	29
Quadro 7 – Residenciais que foram entregues e que seriam entregues em Alagoas pelo Casa Verde e Amarela.	31
Quadro 8 - Comparativo de juros dos programas Minha Casa, Minha Vida e Casa Verde e Amarela.	37
Quadro 9 - Representação dos empreendimentos por numeração.....	39
Quadro 10 – Vagas de estacionamento dos empreendimentos.....	44
Quadro 11 – Tipologia dos empreendimentos.....	44
Quadro 12 – Dimensionamento por cômodo.....	47
Quadro 13 – Área total das unidades.....	48
Quadro 14 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Alamedas.	50
Quadro 15 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Diana Simon.....	51
Quadro 16 - Planta Baixa de unidade habitacional do Residencial Mário Peixoto I e II.	52
Quadro 17 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Oiticica I e II.....	53
Quadro 18 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Parque da Lagoa.	54
Quadro 19 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Pedro Teixeira Duarte I e II.....	55

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	8
1.1. Objetivos	9
1.1.1 Objetivo geral.....	9
1.1.2 Objetivos específico	9
1.2 Procedimentos metodológicos	10
2. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	12
2.1 Evolução da habitação popular	12
2.2 Breve contexto histórico da habitação popular no Brasil	13
3. OS PROGRAMAS HABITACIONAIS: MINHA CASA, MINHA VIDA E CASA VERDE E AMARELA.....	19
3.1 Minha Casa, Minha Vida.....	19
3.2 Casa Verde e Amarela.....	21
3.3 Retorno do Minha Casa, Minha Vida 2023.....	24
3.4 Os empreendimentos habitacionais em Alagoas	26
3.4.1 Os Empreendimentos entregues em Alagoas pelo Minha Casa, Minha Vida 26	
3.4.2 Empreendimentos entregues em Alagoas pelo Casa Verde e Amarela ...	30
3.5 Análise dos programas Minha Casa, Minha Vida e Casa Verde e Amarela..	36
4. ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA	39
4.1 Implantação urbanística/estacionamentos	39
4.2 Tipologia, dimensionamento das unidades e cômodos	44
4.3 Equipamentos públicos e de lazer.....	56
CONSIDERAÇÕES FINAIS	60
REFERÊNCIAS.....	62

1. INTRODUÇÃO

Sabe-se que a habitação popular no Brasil sempre foi um assunto de extrema importância, dado que, pessoas no país não possuem condições financeiras para adquirir uma moradia adequada. A falta de habitação apropriada é um problema grave que afeta a qualidade de vida das pessoas e é um desafio constante para as políticas públicas.

Historicamente, até a década de 1930 grande parte da população brasileira não tinha acesso à habitação formal, mesmo com uma grande demanda e significativa oferta de lotes (Souza, 2008). Com isso, as favelas e loteamentos clandestinos são intensificados, o que gera uma pressão para o poder público se posicionar e tomar novas atitudes. Segundo Bonduki (1998):

Até a década de 1930, era raro que operários e trabalhadores de baixa renda fossem donos de suas moradias – e mesmo grande parte da classe média ocupava casas de aluguel. Como o Estado não se imiscuía na provisão de moradias subsidiadas, não havendo linhas de financiamento nem esquemas que facilitassem a construção de casas na periferia dos núcleos urbanos pelos próprios trabalhadores (embora já ocorressem ensaios da formação desse modelo), era muito difícil para qualquer assalariado adquirir um bem cujo valor absoluto ultrapassava em muito seus rendimentos mensais e sua capacidade de poupança (Bonduki, 1998:83).

Neste contexto, aumentaram-se os conflitos de classes, e a interferência do Estado tornou-se necessária para regular as relações sociais e harmonizar os antagonismos de classe. Foi nesse processo que se inseriu a promoção pública da construção de habitações (Blay, 1978 *apud* Peruzzo, 1984).

A partir de 1930, o governo federal passa a intervir tanto no processo de produção como no mercado de locação habitacional, abandonando a postura de deixar a questão da construção, comercialização, financiamento e locação habitacional às "livres forças do mercado", que vigorou até então.

Nesse período surgiram os **Institutos de Aposentadorias e Pensão (IAPs)**, as primeiras instituições públicas que trataram da questão habitacional, a **Fundação da Casa Popular (FCP)** e em 1964, foram criados o **Sistema Financeiro de Habitação (SFH)** e o **Banco Nacional de Habitação (BNH)**.

Com o fim da ditadura em 1985, e sobretudo a partir dos anos de 1990, o Governo Federal lança diversos programas voltados à Habitação de Interesse Social, sendo os mais recentes: o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), o Casa Verde e Amarela (CVA) e em 2023 o retorno do Programa Minha Casa, Minha Vida.

De maneira geral, apesar dos avanços alcançados pelos programas habitacionais do governo ao longo das décadas, verifica-se que ainda há muito a ser feito para garantir moradias dignas para toda a população brasileira. É necessário investir em políticas públicas que promovam o acesso à moradia, como a regularização fundiária e a construção de novas moradias populares em áreas urbanas.

Benetti (2012) crítica as repetições projetuais durante as políticas atuais, uma vez que, repetem os mesmos erros construtivos do passado. São repetições que demonstram apenas o processo quantitativo e não qualitativo, resultando em tipologias repetidas e com parâmetros mínimos seguindo apenas o interesse de grandes construtoras.

Assim, faz-se necessário analisar o que de fato foi produzido, e para qual público, de modo a contribuir para a discussão acerca das Habitações de Interesse Social que têm sido produzidas no Brasil, e sobretudo no Estado de Alagoas.

1.1. Objetivos

1.1.1 Objetivo geral

Analisar a atuação do programa habitacional Casa Verde e Amarela (2020-2022) no Estado de Alagoas, sobretudo na capital, Maceió.

1.1.2 Objetivos específico

- Historiar a evolução da habitação popular no Brasil e as iniciativas governamentais;

- Apresentar as propostas gerais dos dois mais recentes programas: Minha Casa, Minha Vida e Casa Verde e Amarela, seus grupos de faixa de renda, assim como, os empreendimentos habitacionais entregues em Alagoas e mais precisamente na capital Maceió;
- Analisar o Programa Casa Verde e Amarela nos aspectos de condições de implantação, estacionamento, tipologia, quantidades de unidades habitacionais, equipamentos urbanos, dimensionamento das unidades e dos cômodos.

1.2 Procedimentos metodológicos

Este trabalho foi desenvolvido a partir das seguintes etapas metodológicas descritas abaixo:

ETAPAS	OBJETIVOS
Referencial Teórico	Obter dados sobre a evolução habitacional no Brasil através de dados extraídos de teses e livros que registram essa evolução
Levantar dados do Programa Casa Verde e Amarela	Identificar as propostas do programa através de sites governamentais
	Analisar a atuação do programa CVA em Maceió-AL
	Levantamento de dados por meio do site governamental e secretaria de habitação de Maceió
	Obter acesso dos empreendimentos entregues pelo programa com órgãos e as construtoras responsáveis.
	Levantar dados da localidade dos empreendimentos, implantação urbanística, estacionamento, tipologia, metragem das residências e área de lazer.
Análises e discussões	Através de mapas, analisar a localização dos empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela
	Analisar os programas CVA e MCMV para entender como ambos funcionaram durante suas atuações. Além disso, analisar a entregas de ambos em Maceió-AL

A etapa do **Referencial Teórico** consiste em compreender a formação da Habitação de Interesse Social durante sua estruturação no tempo, assim como sua evolução de forma a entender a sua importância para às famílias de baixa renda que não possuem condições de adquirir sua casa própria. Com isso, para compreender e analisar a Habitação de Interesse Social será estudado os autores: Nabil Bonduki (1998 e 2014); Angela Maria Gordilho Souza (2008); Ermínia Maricato (2012); Pablo Benetti (2012); Flávia Maria Guimarães Marroquim (2017). A partir dos referenciais foi possível entender a evolução da habitação popular, sobretudo descrever o um breve histórico da habitação popular no Brasil e como essa evolução acontece até os dias atuais.

A **Coleta e Levantamento de Dados** baseou-se nas leituras, portarias, notícias extraídas dos sites governamentais e dos sites municipais, para entender todo o funcionamento e estrutura dos programas: **Programa Minha Casa, Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela**, também foi obtido das visitas realizadas à Secretaria de Habitação Social e Saneamento (SEM HAB) para confirmar as informações sobre os empreendimentos construídos em Maceió referentes ao CVA. Assim, a partir das informações das construções produzidas em Alagoas, e sobretudo, em Maceió, e analisando os empreendimentos de forma a não expor os responsáveis, atendendo ao pedido de confidencialidade por parte das empresas. No que diz respeito ao MCMV, foi necessário coletar dados em teses, sites governamentais e acesso as tabelas com todos os empreendimentos entregues separados por cidade que foi disponibilizado pelo portal FalaBR.

As **Análises e Discussões** partiram a princípio do levantamento de dados de ambos os programas, foi separado e levantado cada unidade entregue por cidade e se sua classificação quanto a empreendimento urbano ou rural. Logo, foi realizada a análise do **Programa Casa Verde e Amarela** em Maceió, para que por fim pudesse extrair as distinções entre ambos os programas, suas diretrizes, como cada um exerceu e o que mudou com a atuação do **Programa Casa Verde e Amarela**. Além disso, é realizado uma análise das condições de implantação, estacionamentos, tipologias, quantidades de unidades habitacionais, equipamentos urbanos, dimensionamento das unidades e dos cômodos do CVA.

2. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Nesta seção é apresentada uma abordagem histórica sobre o tema adotado, onde será compreendida a evolução da habitação popular, além do contexto histórico da habitação popular no Brasil - dos cortiços e vila operárias, passando pelo período do BNH até o relançamento do atual programa de provisão habitacional do Governo Federal - o Minha Casa, Minha Vida em 2023.

2.1 Evolução da habitação popular

A habitação popular começou a ser pautada no começo do século XIX na Europa, com o início da Revolução Industrial. As primeiras crises habitacionais aconteceram na Inglaterra e França decorrente da migração de uma parte da população rural para a cidade. Pois, os trabalhadores foram em busca de melhores condições de trabalho no final do século XVIII.

[...] a péssima qualidade da moradia dos trabalhadores, com terríveis condições de higiene e grande adensamento nos pequenos cômodos, foi a causa de epidemias como o cólera, a peste bubônica e a tifo, que dizimaram boa parte da população dos maiores centros (Folz, 2003, p. 06).

Em virtude disso e da ausência de infraestrutura nas cidades (que deveria eliminar os dejetos líquidos e sólidos), epidemias começaram a se alastrar descontroladamente, só então as autoridades começaram a se preocupar com as condições sanitárias dos centros urbanos. Com isso, surgem, já no século XIX, as primeiras leis a serem implantadas nas moradias na tentativa de melhorar as condições de salubridade das cidades (Marroquim, 2017).

A construção de vilas operárias nos arredores das fábricas foi uma política habitacional adotada por alguns industriais ingleses e depois implementada em todos os países industriais europeus. Com isso, as casas eram alugadas aos operários, visando melhorar suas condições de vida para facilitar a produção e reprodução da força de trabalho (Rodrigues, 1989).

Entretanto, um novo padrão habitacional levou famílias a alugar juntas uma única habitação ou uma única sala, agravando a crise habitacional entre as classes menos favorecidas - o que resultou em uma propagação da crise de moradia em toda cidade (Ribeiro; Pechman, 1985).

Apenas após a Segunda Guerra Mundial começou a se pensar novas diretrizes para um mundo melhor, onde foi proposto em 1948 a Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH) da Organização das Nações Unidas (ONU) no plano internacional, reconhecendo a habitação como direito, presente no parágrafo 1º no Artigo 25:

Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, [...] (Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948).

Em 1966, o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC) reforça nos direitos humanos à moradia digna, e em seu Artigo 11 determina:

Os Estados-partes no presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e para sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados-partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento (Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, 1966).

A segunda Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos, conhecida como Habitat II, ocorreu em junho de 1996 em Istambul, Turquia. Durante o evento, estabeleceram diretrizes políticas e compromissos com os governos, com o intuito de aprimorar as condições de moradias em áreas urbanas e rurais.

Além disso, a Conferência reuniu líderes mundiais, prefeitos e autoridades locais, abordando temas importantes como: moradia adequada e assentamentos mais habitáveis, sustentáveis, equitativos, seguros e produtivos. Também reconheceram as necessidades especiais das mulheres, crianças e jovens por condições de vida seguras e saudáveis.

2.2 Breve contexto histórico da habitação popular no Brasil

As primeiras habitações populares no Brasil iniciaram-se com as senzalas no período escravocrata. Os escravos realizavam todos os tipos de serviços como: eliminar dejetos, abastecer de lenha a cozinha, abastecer as casas de água, eliminar lixos, entre outros afazeres que eram obrigados a realizar.

Com o fim do sistema escravocrata no final do século XIX, os fazendeiros necessitavam de trabalhadores e diante disso, precisavam encontrar trabalhadores livres para substituir mão-de-obra escrava, marcando o início de uma nova fase no desenvolvimento capitalista. Tanto os ex-escravos, quanto os imigrantes não possuíam economias que lhes permitissem adquirir propriedades do solo urbano e da habitação. Com isso, tornam-se dependentes dos fazendeiros, que utilizavam a moradia como forma de fixá-los e garantir sua mão-de-obra (Marroquim, 2017).

Assim, os capitalistas empreendedores começam a construir vários cômodos enfileirados, todos com as mesmas tipologias, destinados a cada família independente de quantas pessoas fazem parte do conjunto familiar, esses conjuntos foram chamados de cortiços. Os cortiços passaram a ser a solução mais barata de construção e a mais rentável (Lemos, 1996).

Foram as reformas urbanas do final do século XIX e começo do século XX, entretanto, que definiram mais fortemente a nova face da cidade republicana ou da sociedade sem o escravo. Nela, a massa trabalhadora pobre e em especial os negros desempregados serão “varridos para baixo do tapete”, ou seja, serão expulsos das áreas centrais (Maricato, 2012, p.19).

Segundo Souza (2008), mesmo com uma grande demanda e significativa oferta de lotes, até a década de 1930 grande parte da população não tinha acesso à habitação formal. Com isso, as favelas e loteamentos clandestinos são intensificados, o que gera uma pressão para o poder público se posicionar e tomar novas atitudes.

Lutar pela casa própria passou a ser aspiração fundamental para a população urbana até 1930. Neste contexto, aumentaram-se os conflitos de classes, e a interferência do Estado tornou-se necessária para regular as relações sociais e harmonizar os antagonismos de classe. Foi nesse processo que se inseriu a promoção pública da construção de habitações (Blay, 1978 *apud* Peruzzo, 1984).

Com a Revolução de 1930 se tem uma intensa transformação no estado, que abandona o liberalismo e passa a interferir em todos os aspectos da vida econômica do país, com isso, incluindo a questão habitacional. De acordo com Bonduki (1998 e 2014), o governo passa a intervir tanto no processo de produção como no mercado de locação habitacional, abandonando a postura de deixar a questão da construção, comercialização, financiamento e locação habitacional às “livres forças do mercado”, que vigorou até então.

Nesse período, surgem os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), as primeiras instituições públicas que vão tratar da questão habitacional. Os institutos eram constituídos por algumas categorias de profissionais, que alugavam, construíam conjuntos e financiavam moradias aos seus associados. Mas, a população de baixa renda era excluída desse sistema, visto que o favorecimento era apenas para uma minoria de trabalhadores organizados em empregos estáveis (Folz, 2003).

Em 1946, através do Decreto Lei nº 9.218 de 01/05/1946 (BRASIL, 1946), foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP), órgão governamental que buscava ofertar moradias a toda a população de baixa renda. Apesar da criação da FCP, a crise habitacional no período pós-guerra não foi resolvida, levando as próprias pessoas a buscarem soluções para o problema (Imai, 2000).

Com o golpe militar de 31 de março de 1964, a Fundação da Casa Popular foi extinta, e em 21 de agosto do mesmo ano, a Lei nº 4.380/64 (Brasil, 1964), instituiu o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), e também, criou o Banco Nacional de Habitação (BNH), com a grande incumbência de 'promover a construção e a aquisição da casa própria', especialmente pela população de baixa renda (Bolaffi, 1979 *apud* Oliveira, 1993), marcando assim, o início de uma nova etapa na política de habitação popular no Brasil.

Após o fechamento do Banco Nacional de Habitação, em 1986 (suas atribuições e recursos foram transferidos para a Caixa Econômica Federal), houve um período de estagnação em relação à construção de moradias populares, até que o Banco Central baixasse normas para novos financiamentos.

Com o fim do BNH, perdeu-se uma estrutura de caráter nacional que, mal ou bem, tinha acumulado enorme experiência, havia formado técnicos e financiado a maior produção habitacional da história do país e que, embora com equívocos, era articulada. Assim, ocorreu um esvaziamento, deixando de existir uma efetiva política nacional de habitação (Bonduki, 2014, p. 295).

Durante o governo do presidente Fernando Collor (1990-1992) não houve mudanças na política habitacional, sendo firmados em financiamentos direcionados para os agentes privados. No governo do presidente Itamar Franco (1992 – 1994) a política habitacional foi colocada em pauta discursivas para melhorias. No entanto, não houve avanço pois o foco era concluir obras paralisadas durante o governo anterior. Mas, para as famílias de baixa renda tiveram dois programas para atendê-los: o Habitar-Brasil e o Morar-Município (Bonates, 2009).

No mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso (1º mandato: 1995 a 1998 e 2º mandato: 1999 a 2002) houve avanço no que desrespeito a novas políticas habitacionais, pois era constituída em conjunto com os estados e municípios. Os programas habitacionais destinado à população com a renda inferior a 3 salários mínimos foram: Pró-Moradia (que no governo anterior correspondia ao Morar-Município), o Habitar-Brasil, o Morar-Melhor e o Programa de Subsídio à Habitação (PSH – criado no segundo mandato) (Martins, 2004).

Em 1999, o governo lançou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) para atender a população de baixa renda com moradias nos grandes centros urbanos (Martins, 2004). Foi implementado em 2001 a Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade (Brasil, 2001) - lei urbanística que regula a aplicação da função social da propriedade por meio do Plano Diretor, que se tornou obrigatório para a parcela mais urbanizada dos municípios brasileiros (Maricato, 2012).

Em 2007, no governo do presidente Luís Inácio Lula da Silva (1º mandato: 2003 a 2006 e 2º mandato: 2007 a 2010) foi lançado o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC), com o objetivo de melhorar as condições de vida da população, acelerar o crescimento econômico e aumentar o emprego. Ou seja, buscava reassumir as obras de infraestrutura econômica e social que o Governo Federal estagnou em 1980, não investindo mais (Maricato, 2012).

Em 2009, foi lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) através da Lei Federal nº 11.977 (Brasil, 2009) e posteriormente alterada pela Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 (Brasil, 2011). O programa tinha como finalidade de garantir o acesso à moradia digna para população na faixa de renda de 0 a 10 salários-mínimos¹.

Em 2012, foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida 2 (Lei Federal nº 7.795 de 24 de agosto de 2012 – Brasil, 2012), instituído no primeiro mandato da

1

Originalmente, para o MCMV foram determinadas 3 faixas de renda para o atendimento do programa, sendo elas: Faixa 1 (até 3 salários mínimos); Faixa 2 (entre 3 e 6 salários mínimos); e Faixa 3 (entre 6 a 10 salários mínimos). Correspondendo com o salário mínimo em 2011 que era de R\$ 540 (onde a lei do MCMV foi alterada ainda no Governo do Presidente Luís Inácio Lula da Silva) o valor em reais correspondia a faixa 1 (até R\$ 1.620,00) faixa 2 (R\$ 1.620,00 e 3.240,00) e faixa 3 (R\$ 3.240,00 e R\$ 6.480,00).

presidente Dilma Rousseff (2011 – 2014), cuja meta era de construir 2 milhões de casas para famílias com renda mensal de até R\$ 5.000,00 até final de 2014.

No primeiro mandato do governo da presidente Dilma Rousseff (2011 a 2014) foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida 2 através da Lei Federal nº 7.795 de 24 de agosto de 2012 (Brasil, 2012), cuja meta era construir 2 milhões de casas para famílias com renda mensal de até R\$ 5.000,00 até final de 2014.

No segundo mandato do governo de Dilma Rousseff (2015 a agosto de 2016), em 2015 o programa MCMV 2 passou por mudanças (terceira etapa do programa) com a criação da faixa 1.5 para famílias com renda mensal entre R\$1.800,00 e R\$2.350,00 e a ampliação do limite das faixas 2 e 3 para R\$3.600,00 e R\$6.500,00, respectivamente.

Com o impeachment da presidente Dilma Rousseff, em 31 de agosto de 2016, o vice-presidente Michel Temer assumiu no mesmo ano o comando da presidência. Esse período foi marcado com a estagnação do programa habitacional MCMV: sem avanços para a população da faixa 1 e com permissões para construção de moradias apenas para as destinadas às faixas 2 e 3 (Estadão Conteúdo, 2018).

No governo do presidente de Jair Messias Bolsonaro (2019 a 2022) é lançado o Programa Casa Verde e Amarela (CVA), ofertando novos grupos de renda e juros. Além de apresentar propostas de juros menores para as regiões Norte e Nordeste, os grupos são distribuídos como Grupo 1, Grupo 2 e Grupo 3 - urbano e rural.

Ao assumir novamente a presidência do Brasil em 2023, o governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva lança novamente o Novo Minha Casa, Minha Vida. A proposta do novo programa é ofertar melhorias construtivas, além da sustentabilidade, acessibilidade, gerar trabalho e renda, promovendo o desenvolvimento econômico e social.

Utilizando o contexto histórico, uma linha do tempo foi criada para traçar, de forma linear e cronológica, os principais eventos relacionados à evolução da habitação popular no Brasil:

- XIX - Habitação popular começou a ser pautada na Europa, com o início da Revolução Industrial.
- 1930 – Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) onde somente parte da classe trabalhadora com empregos estáveis eram beneficiados.
- 1946 – Fundação da Casa Popular (FCP) órgão governamental que buscava ofertar moradias a toda a população de baixa renda.
- 1964 – Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e Banco Nacional de Habitação (BNH) para promover a criação de casa própria.
- **Período de estagnação na construção de moradias populares**
- 1999 – Programa de Arrendamento Residencial (PAR) para atender a população de baixa renda com moradias nos grandes centros urbanos.
- 2007 – Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) tinha como objetivo melhorar as condições de vida da população, acelerar o crescimento econômico e aumentar o emprego.
- 2009 – Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) foi fundado através da Lei Federal nº 11.977 (Brasil, 2009); (alterada pela Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 – Brasil, 2011) foi lançado durante o governo do presidente Luís Inácio Lula da Silva.
- 2012 – Foi Lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida 2 (Lei Federal nº 7.795 de 24 de agosto de 2012 – Brasil, 2012), Instituído no primeiro mandato da presidente Dilma Rousseff.
- 2016 – **Início do governo Michel Temer até 2018.**
- 2020 – Programa Casa Verde e Amarela (CVA) através da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021 (Brasil, 2021), no período do governo Jair Messias Bolsonaro.
- 2023 – **Retorno do novo Minha Casa, Minha Vida.**

3. OS PROGRAMAS HABITACIONAIS: MINHA CASA, MINHA VIDA E CASA VERDE E AMARELA

Nesta seção será abordado o histórico dos dois programas habitacionais mais recentes do Brasil, o Minha Casa, Minha Vida e o Casa Verde e Amarela. Assim, apresentar-se-á trajetória desses programas federais de habitação em Alagoas e sobretudo, na capital Maceió, por meio de levantamentos documentais dos empreendimentos construídos, com ênfase para os da Faixa 1 (para o programa MCMV) e do Grupo 1 (para o programa CVA).

3.1 Minha Casa, Minha Vida

O programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) foi lançado em 2009, através da Lei Federal nº 11.977 (Brasil, 2009) logo, alterada pela Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 (Brasil, 2011). O seu principal objetivo é garantir que as pessoas tenham acesso a moradias dignas, seguindo padrão mínimo de sustentabilidade, segurança e habitabilidade para a população na faixa de renda de 0 a 10 salários mínimos (Brasil, 2012).

De acordo com Ministério das Cidades (Brasil, 2010), foram estipuladas 3 faixas de renda para o atendimento do programa, sendo elas: Faixa 1 - até 3 salários mínimos; Faixa 2 - entre 3 e 6 salários mínimos; e Faixa 3 - entre 6 a 10 salários mínimos. Podendo ser feito em parcerias com Estados, municípios, entidades sem fins lucrativos e empresas.

A meta do programa MCMV era realizar a entrega de 1 milhão de moradias entre os anos de 2009/2011, distribuídas da seguinte forma: 400 mil para a população com faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos (Faixa 1); 400 mil para a faixa de 3 e 6 salários (Faixa 2) e 200 mil para a população com renda entre 6 e 10 (Faixa 3).

Além disso, o MCMV contava com dois subprogramas: (i) o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, cujo o objetivo era promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos; e (ii) o Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR, cuja finalidade era a produção ou reforma de imóveis para agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio

de operações de repasse de recursos do Orçamento Geral da União - OGU ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (Sá, 2018).

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) tem o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, criado através da Lei nº 5.107, de 13 de setembro de 1966 e vigente a partir de 01 de janeiro de 1967. Assim, dá acesso para o beneficiário ter ao seu próprio patrimônio, aposentadoria ou em situações de dificuldades. Conforme a Caixa Econômica Federal, o FGTS é uma das mais importantes fontes de financiamento habitacional, beneficiando o cidadão brasileiro, principalmente o de menor.

Outrossim, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) provia recursos ao PMCMV e ao PAR (Programa de Arrendamento Residencial) para a realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, saúde, edificação de equipamentos de educação e outros complementares à habitação, mediante carteira diversificada de ativos imobiliários, financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro (Caixa Econômica Federal, 2017).

Ao assumir a presidência do Brasil, a presidente Dilma Rousseff (2011 – 2014) em 2012, lançou o Programa Minha Casa Minha Vida 2 através da Lei nº 7.795 (Brasil, 2012) Programa Minha Casa Minha Vida 2, com objetivo de construir 2 milhões de casas para famílias com renda mensal de até R\$ 5.000,00 até final de 2014 (Brasil, 2012).

Em setembro de 2015, no segundo mandato do governo de Dilma Rousseff, foram exibidas novas propostas para a terceira etapa do programa, incluindo a criação da Faixa 1,5 para famílias com renda mensal entre R\$1.800,00 e R\$2.350,00 e a ampliação do limite das Faixas 2 e 3 para R\$3.600,00 e R\$6.500,00, respectivamente. Além disso, também propuseram a elevação das taxas de juros do financiamento imobiliário das Faixas 2 e 3.

Ao assumir a presidência do Brasil em 2016, Michel Temer levanta novas propostas para a terceira fase do Programa Minha Casa, Minha Vida beneficiando as faixas 2 e 3. O presidente pretendia oferecer a contratação de 610 mil moradias no ano de 2017, sendo 170 mil para a baixa renda, a chamada Faixa 1. Outras 40 mil

seria destinado à Faixa 1,5 (de renda familiar de R\$2,3 mil até R\$2,6 mil) e 400 mil às Faixas 2 (de R\$2,7 mil até R\$4 mil) e 3 (de R\$4 mil até R\$9 mil) (Correio Braziliense, 2017).

3.2 Casa Verde e Amarela

O Governo Federal lançou em 2020 uma medida provisória para a criação do Programa Habitacional *Casa Verde e Amarela* (CVA), através da medida Nº 996, de 25 de agosto de 2020 (Brasil, 2020). Logo, de forma oficial, o programa foi constituído por meio da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021 (Brasil, 2021), no período do governo do presidente Jair Messias Bolsonaro.

O programa tinha como objetivo promover o direito à moradia digna a famílias residentes em áreas urbanas e rurais. Com isso, oferecer habitabilidade e qualidade de vida à população. As faixas de renda são: para famílias residentes em áreas urbanas, com renda mensal de até R\$7.000,00 e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$84.000,00 (Brasil, 2020).

Os grupos eram divididos conforme a renda mensal prevista pelo programa, sendo elas divididas entre o grupo urbano e rural, sendo o urbano com renda mensal e o rural com renda anual (Quadro 01).

Quadro 1 - Renda referente aos grupos urbano e rural do CVA.

GRUPO URBANO	RENDA BRUTA MENSAL	GRUPO RURAL	RENDA BRUTA ANUAL
Grupo 1	até R\$ 2.000,00	Grupo 1	até R\$ 24.000,00
Grupo 2	R\$ 2.000,01 até R\$ 4.000,00	Grupo 2	R\$ 24.000,01 até R\$ 48.000,00
Grupo 3	R\$ 4.000,01 até R\$ 7.000,00	Grupo 3	R\$ 48.000,01 até R\$ 84.000,00

Fonte: Brasil, 2020.

Outrossim, são as taxas de juros distribuídas por regiões e sendo Norte e Nordeste as menores taxas e as regiões Sul, Sudeste e Centro Oeste apresentam as maiores taxas de juros. Assim, são divididas entre cotista e não cotistas do FGTS (Quadro 02).

Quadro 2 - Taxas de juros do FGTS.

TAXAS DE JUROS DO FGTS				
Norte e Nordeste			Sul, Sudeste e Centro Oeste	
GRUPOS	COTISTA	NÃO COTISTA	COTISTA	NÃO COTISTA
Grupo 1	4,25% a 4,5%	4,75% a 5%	4,5% a 4,75%	5% a 5,25%
Grupo 2	4,75% a 6,5%	5,25% a 7	5%	5,5% a 7%
Grupo 3	7,66%	8,16%	7,66%	8,16%

Fonte: Brasil, 2021.

A finalidade do programa é seguir diretrizes que garantam habitação de qualidade, regularização fundiária de imóveis, investimentos em infraestrutura básica, como esgoto, água e iluminação pública. É importante destacar também, o comprometimento para a redução das desigualdades sociais e regionais do País (Quadro 03).

Quadro 3 - Diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela.

I - Atendimento habitacional compatível com a realidade local, com o reconhecimento da diversidade regional, urbana e rural, ambiental, social, cultural e econômica do País.
II - Habitação entendida em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece.
III - Estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos da Constituição Federal.
IV - Promoção do planejamento integrado com as políticas urbanas de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de gestão do território e de transversalidade com as políticas públicas de meio ambiente e de desenvolvimento econômico e social, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável.
IX - Sustentabilidade econômica, social e ambiental dos empreendimentos habitacionais.
V - Estímulo a políticas fundiárias que garantam a oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade.

VI - Redução das desigualdades sociais e regionais do País.
VII - Cooperação federativa e fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.
VIII - Aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade, da segurança e da habitabilidade da construção de habitações e da instalação de infraestrutura em empreendimentos de interesse social.
X - Transparência com relação à execução física e orçamentária das políticas habitacionais e à participação dos agentes envolvidos no Programa Casa Verde e Amarela e dos beneficiários desse Programa.
XI - Utilização de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e a conservação e o uso racional de energia.

Fonte: Brasil, 2021.

Ademais, o CVA prioriza para o atendimento beneficente mulheres chefes de família, de que façam parte: pessoas com deficiência, crianças, adolescentes e idoso, além de pessoas em situação de risco e vulnerabilidade. O Ministério do Desenvolvimento Regional tem a liberdade de estabelecer outros critérios a fim de compatibilizar com a linha de atendimento estabelecida. Assim, pode permitir que Estados, Distrito Federal, Municípios e entidades privadas sem fins lucrativos que promovem empreendimentos habitacionais, incluam outras exigências e critérios em consideração, como situações específicas de vulnerabilidade econômica e social em cada localidade (Brasil, 2021).

Assim, são estabelecidos valores destinados a famílias que serão beneficiadas pelo programa, que utiliza dotações orçamentárias da União ou recurso do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Os limites variam de acordo com a localidade, sendo rural ou urbana, com valores alterados significativamente. Como pode ser observado no quadro 4, estabelecido pelo Decreto nº 10.976 de 2022 (Brasil, 2022).

Quadro 4 - Limites estabelecidos pelo programa CVA.

LIMITES	ÁREA URBANA	ÁREA RURAL
Produção ou aquisição de imóveis novos ou usados	R\$ 130.000,00	R\$ 55.000,00
Requalificação de imóveis em áreas urbanas	R\$ 140.000,00	
Melhoria habitacional	R\$ 23.000,00	R\$ 23.000,00
Regularização fundiária	R\$ 2.000,00	

Fonte: Brasil, 2022.

Além disso, o Ministério do Desenvolvimento Regional pode interferir nos limites, conforme a situação em que se encontra a localização e o grupo de renda familiar. Os recursos que partiram do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), que visam a produção ou aquisição subsidiada de imóveis novos ou usados e a requalificação de imóveis em áreas urbanas, podem contemplar os grupos urbanos Grupo 1 e Grupo 2, a partir do momento em que as famílias tenham sido deslocadas involuntariamente devido a programas e ações do Governo Federal ou desastres como emergências ou calamidade pública, e também venham a residir em área de risco (Brasil, 2021).

3.3 Retorno do Minha Casa, Minha Vida 2023

De acordo com o Ministério das Cidades, a nova fase do programa Minha Casa, Minha Vida em 2023 oferece novas propostas para melhorias. Assim, para residentes em áreas urbanas com a renda bruta mensal de até R\$8 mil e famílias de áreas rurais com renda bruta anual de até R\$ 96mil. Além disso, o programa tem como objetivo gerar trabalho e renda, promovendo o desenvolvimento econômico e social (Brasil, 2023).

Outrossim, o programa procura beneficiar família que tenha a mulher como responsável pela unidade familiar; família que comporta pessoas com deficiência, idosos, crianças e adolescentes; família em situação de risco e vulnerabilidade;

famílias em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais; famílias em situação de rua e famílias em áreas em situação de emergência ou de calamidade.

Os projetos realizados pelo programa agora precisam levar em consideração a acessibilidade e a sustentabilidade em obras e serviços, pois as unidades devem ser adaptáveis e acessíveis para idosos, pessoas com deficiência (PCD) ou com mobilidade reduzida (PMR). Além disso, deve-se atentar à sustentabilidade social, ambiental, econômica e climática.

O novo programa prevê 5 linhas de ação que tem como objetivo: subsidiar parcialmente ou totalmente unidades habitacionais novas em áreas urbanas ou rurais; locação social dos imóveis em áreas urbanas; provisão de lotes urbanizados; melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais; financiamento de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas ou rurais. Para essa versão do programa, foram definidas novas Faixas de rendas, sendo elas:

- **Faixa Urbano 1** renda bruta mensal de até R\$ 2.640, com taxas de juros 4,00% (cotista) e 4,25% (não cotista) Norte e Nordeste - 4,25% (cotista) e 4,75% (não cotista) Sul, Sudeste e Centro - Oeste, variando de R\$ 2.000,01 a R\$ 2.640,00 juros de 4,25% (cotista) e 4,75% (não cotista) - Norte e Nordeste e 4,50% (cotista) e 5,00% (não cotista) Sul, Sudeste e Centro -Oeste.
- **Faixa Urbano 2** de R\$ 2.640,01 a R\$ 3.200,00, 4,75% (cotista) e 5,25% (não cotista) Norte e Nordeste - 5,00% (cotista) e 5,50% (não cotista) Sul, Sudeste e Centro-Oeste - de R\$ 3.200,01 a R\$ 3.800,00 Norte e Nordeste e Sul, Sudeste e Centro-Oeste com a mesma taxas de juros, sendo 5,50% (cotista) e 6,00% (não cotista), para rendas de R\$ 3.800,01 a R\$ 4.400,00 taxas de 6,50% (cotista) e 7,00% (não cotista).
- **Faixa urbano 3** de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000,00 para todas as regiões taxas de 7,66% (cotista) e 8,66% (não cotista).

Foi inserido nas leis do programa que as famílias beneficiadas pelo Bolsa Família e Benefício de Prestação Continuada (BPC) estarão isentas do pagamento das prestações referentes aos imóveis. Além disso, houve a redução nas prestações de contas de 120 para 60 meses para Programa Nacional de Habitação Urbana

(PNHU) e redução de 4% a 1% da parcela paga pelos beneficiários nos contratos do Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR).

3.4 Os empreendimentos habitacionais em Alagoas

Neste subitem serão identificados os empreendimentos habitacionais entregues pelos programas Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e Casa Verde e Amarela (CVA) no Estado de Alagoas, sobretudo na capital Maceió.

3.4.1 Os Empreendimentos entregues em Alagoas pelo Minha Casa, Minha Vida

Em Alagoas, foram identificadas 71.827 unidades habitacionais entregues para a Faixa 1 pelo Programa Minha Casa, Minha Vida entre os anos de 2009 e 2018 (Quadro 05), sendo a capital com um total de 12.021 unidades habitacionais entregues.

Depois de Maceió, Rio Largo foi o município com maior número de unidades habitacionais entregues pelo MCMV, totalizando 10.267 zona urbana; seguido de Arapiraca com total de 5.193 UH, sendo 4.858 para zona urbana e 335 zona rural; União dos Palmares com 4.249 UH, com 4176 para zona urbana e 73 zona rural;

As cidades que apresentaram o menor número de unidades habitacionais entregues foram: Ouro Branco 5 UH, Japaratinga 7 UH, Porto de Pedras 9 UH, Chã Preta 10 UH e Roteiro 12 UH.

Quadro 5– Quantidade de unidades habitacionais entregues pelo PMCMV nos municípios de Alagoas, com destaque para Maceió.

MUNICÍPIO	UH (zona urbana)	UH (zona rural)	TOTAL
Arapiraca	4.858	335	5.193
Atalia	500	86	586
Barra de Santo Antônio	320	-	320
Barra de São Miguel	350	-	350
Belo Monte	-	26	26
Boca da Mata	45	-	45

Branquinha	970	-	970
Cacimbinhas	35	-	35
Cajueiro	396	27	423
Campestre	21	-	21
Campo Alegre	1.153	147	1.300
Campo Grande	39	-	39
Capela	273	-	273
Carneiros	35	-	35
Chã Preta	10	-	10
Coité do Nóia	-	60	60
Coruripe	956	-	956
Craíbas	49	46	95
Delmiro Gouveia	49	20	69
Dois Riachos	-	47	47
Feira Grande	-	58	58
Flexeiras	34	-	34
Girau do Ponciano	50	120	170
Jacuípe	277	-	277
Jarapatinga	7	-	7
Joaquim Gomes	-	38	38
Jundiá	166	-	166
Junqueiro	295	84	379
Lagoa da Canoa	32	32	64
Limoeiro de Anadia	46	-	46
MACEIÓ	12.021	-	12.021
Maragogi	-	13	13
Marechal Deodoro	456	-	456
Maribondo	40	33	73
Mata Grande	42	-	42
Minador do Negrão	34	-	34

Monteirópolis	30	43	73
Murici	2.654	-	2.654
Olho d'Água do Casado	-	14	14
Ouro Branco	5	-	5
Palmeira dos Índios	1.154	234	1.388
Pão de Açúcar	75	-	75
Pariconha	15	47	62
Paripueira	93	-	93
Paulo Jacinto	442	-	442
Penedo	2.016	12	2.028
Piaçabuçu	40	13	53
Pilar	2.596	-	2.596
Pindoba	-	12	12
Piranhas	37	62	99
Poço das Trincheiras	69	50	119
Porto de Pedras	9	-	9
Porto Real do Colégio	70	390	460
Quebrangulo	759	-	759
Rio Largo	10.267	-	10.267
Roteiro	12	-	12
Santa Luzia do Norte	268	-	268
Santana do Ipanema	-	217	217
Santana do Mundaú	1.072	-	1.072
São Brás	38	42	80
São José da Laje	1.206	50	1.256
São José da Tapera	-	35	35
São Luís do Quitunde	153	248	401
São Miguel dos Campos	1.311	-	1.311
São Sebastião	-	119	119
Satuba	80	-	80

Tanque d'Arca	-	50	50
Taquarana	39	50	89
Teotônio Vilela	406	113	519
Traipu	-	27	27
União dos Palmares	4.176	73	4.249
Viçosa	479	-	479
TOTAL	68.754	3.073	71.827

Fonte: Adaptado pela autora a partir da tabela excel do Fala.BR.

Em Maceió, foram identificados 12.021 empreendimentos entregues pelo MCMV entre os anos de 2009 e 2018, relacionados no Quadro 06.

Quadro 6 - Projetos PMCMV construídos em Maceió.

EMPREENDIMENTO	BAIRRO	UH	ANO DE APROVAÇÃO	m ²
R. Jorge Quintela	Benedito Bentes	763	2013	45,64
R. Morada do Planalto	Benedito Bentes	1.199	2013	42
R. Parque dos Caetés	Benedito Bentes	2.927	2012	42
R. Maceió 1	Cidade Universitária	3.898	2013	-
R. Ouro Preto	Ouro Preto	239	2012	45,64
R. José Aprígio Vilela	Benedito Bentes	1.875	2010	34,94 e 53,39
R. Vale do Amazonas	Rio Novo	280	2017	44,90 e 46,22
R. Vale do Tocantins	Rio Novo	300	2014	44,90 e 46,22
R. Vale do São Francisco	Rio Novo	300	2014	44,90 e 46,22
R. Vale do Parnaíba	Rio Novo	240	2017	-
	TOTAL	12.021		

Fonte: Adaptado pela autora a partir de Marroquim, 2017; Sá, 2018; Melo e Lins, 2015.

Os empreendimentos apresentam uma variação da metragem quadrada, mesmo que pertencentes ao mesmo conjunto, como é o caso do Residencial José Aprígio Vilela que está entre 34,94 e 53,39m². Assim como o Vale do Amazonas, Tocantins e São Francisco com áreas que variam entre 44,90 e 46,22m². Os empreendimentos Jorge Quintela e Residencial Ouro Preto possuem a mesma área útil de 45,64m², e também o Morada do Planalto e Parque dos Caetés com 42m²

(Quadro 06).

Os empreendimentos com maior quantidade de unidades habitacionais são o Residencial Maceió 1 com 3.898 UH; Parque dos Caetés 2.927 UH e Residencial José Aprígio Vilela com 1.875 UH. Todos os empreendimentos possuem unidades habitacionais de 2 quartos.

3.4.2 Empreendimentos entregues em Alagoas pelo Casa Verde e Amarela

A atuação do Casa Verde e Amarela no Estado de Alagoas foi mais expressiva na capital alagoana, tendo sido identificado apenas dois empreendimentos entregues no interior do estado durante a vigência do CVA: em Quebrangulo (559 UH) e em Teotônio Vilela (400 UH), totalizando 959 unidades habitacionais. Os dois empreendimentos estão presentes no **Quadro 05** disponibilizado pelo Fala BR, onde consta que foram iniciadas ainda no Programa Minha Casa, Minha Vida e finalizadas pelo Programa Casa Verde e Amarela (Quadro 07).

Em Maceió identificaram-se 6 empreendimentos, totalizando 7.213 habitacionais entregues, localizados nos bairros de Benedito Bentes, Santos Dumont, Santa Amélia e Vergel do Lago (este último com apenas 760 UH entregues à população).

Apesar dos 6 (seis) empreendimentos localizados em Maceió terem sido entregues na época do programa CVA, quase todos os projetos foram aprovados em anos anteriores a 2019 ainda durante a vigência do PMCMV, exceto o empreendimento Parque da Lagoa. Desta forma, para esta pesquisa esses empreendimentos serão considerados e analisados como pertencentes ao CVA, pois foram entregues entre os anos de 2020 e 2022, período do governo do presidente Jair Bolsonaro.

Quadro 7 – Residenciais que foram entregues e que seriam entregues em Alagoas pelo Casa Verde e Amarela.

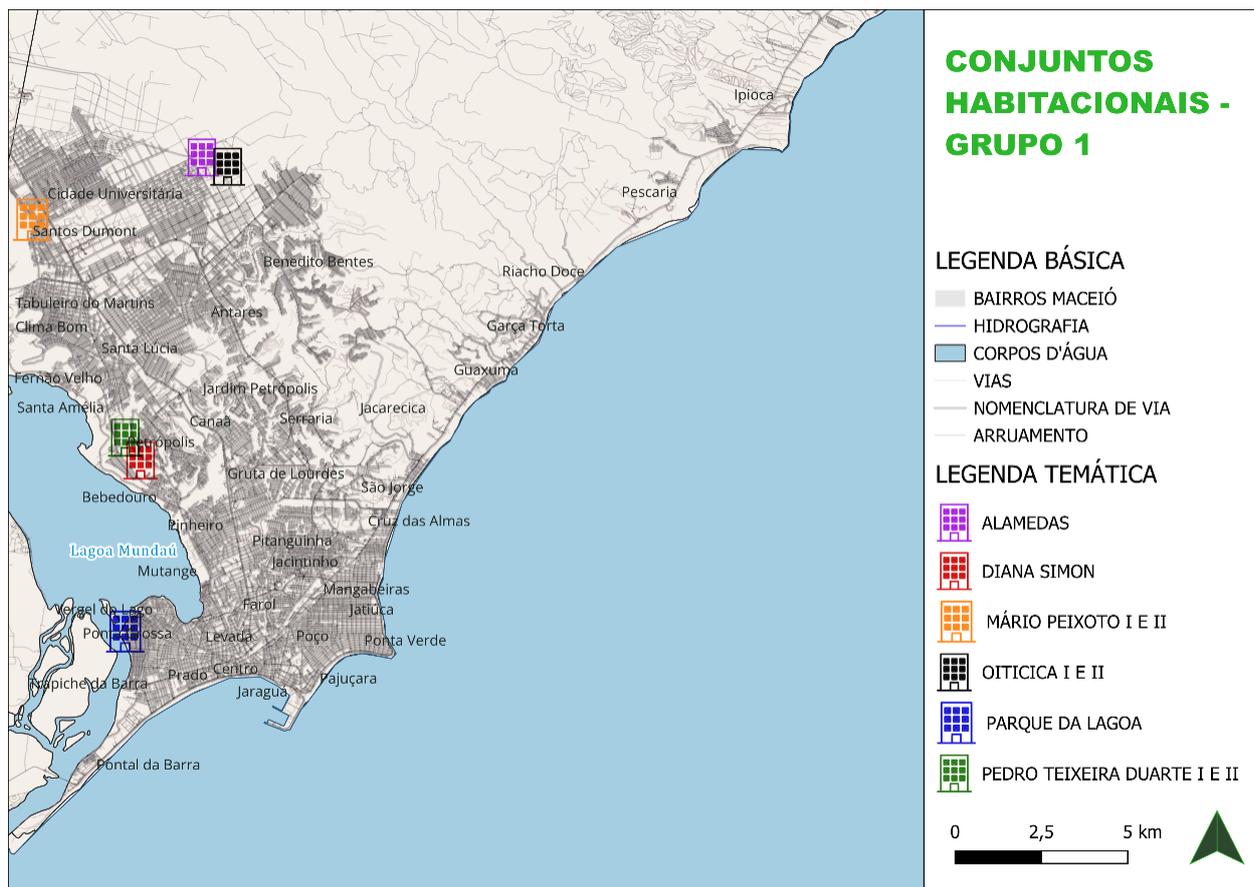
DENOMINAÇÃO	CIDADE/ BAIRRO	UH	ENTREGUES E NÃO ENTREGUES
Alameda Pontal; Alameda do Farol; Alameda Jatiúca e Alameda Pajuçara	Benedito Bentes	1.920 (480 UH em cada conjunto)	Entregue
R. Oiticica I e II	Benedito Bentes	1.000 (I: 500 II:500)	Entregue
R. Parque da Lagoa	Vergel do Lago	1.776	Parcialmente entregue
R. Mário Peixoto I e II	Santos Dumont	378 (I: 250 II:128)	Entregue
R. Diana Simon	Santa Amélia	180	Não entregue
R. Pedro Teixeira Duarte I e II	Santa Amélia	1.000 (I: 500 II: 500)	Não entregue
R. Dr. Marcelo Vilela I e II	Teotônio Vilela	400	Entregue
R. Geraldo Passos Lima	Quebrangulo	559	Entregue
	TOTAL	7.213	

*O Residencial Parque da Lagoa possui um total de 1.776 unidades habitacionais, no entanto, até a presente data, apenas foram entregues 760 unidades habitacionais.

Fonte: Produzido pela autora, 2023.

O mapa da figura 1 mostra a localização dos 6 (seis) empreendimentos entregues em Maceió, referentes ao **Programa Casa Verde e Amarela**. A seguir serão descritos esses empreendimentos.

Figura 1 – Mapa dos conjuntos habitacionais – Grupo 1



Fonte: Produzido pela autora, 2024.

O primeiro residencial entregue pelo CVA foi o **Residencial Oiticica I e II** com 1000 unidades habitacionais no bairro Benedito Bentes, em Maceió. Casas geminadas composta por dois quartos, com 44,92m² e recebem estrutura completa com água, energia elétrica, esgoto, pavimentação, iluminação pública e drenagem. Além disso, é disposto também áreas de lazer como quadra poliesportiva, parque infantil e ginástica (TNH1 Alagoas, 2021) (Figura 02).

Figura 2 - Residencial Oiticica



Fonte: TNH1 Alagoas, 2021.

No bairro Benedito Bentes foi realizada também, a entrega dos **Residenciais Alameda Pajuçara, Alameda Jatiúca, Alameda do Farol e Alameda do Pontal**, todos com 480 unidades habitacionais, com área total de 42,65m² e formada por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e dois quartos. Além disso, é composto por área de lazer como salão de festa, quadra poliesportiva, parque infantil, bicicletário e ciclovia. Todas as entregas foram realizadas no ano de 2022 e todos os residenciais são compostos por blocos geminados contando com o primeiro andar, totalizando 4 residências (Seminfra, 2022) (Figura 03).

Figura 3 - Residencial Alamedas Pajuçara.

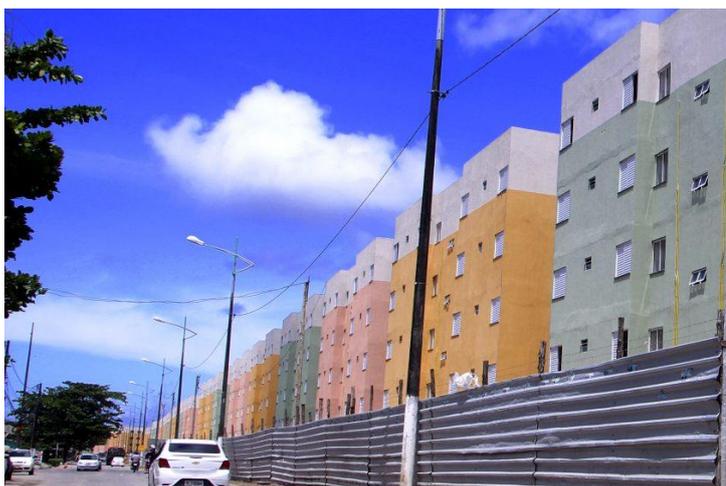


Fonte: Ascom Seminfra, 2022.

Localizado no Vergel, o **Residencial Parque da Lagoa** é composto por 1.776 unidades habitacionais e foi realizado a entrega parcialmente, apenas somente 760

unidades, sendo 160 em 2022 e 600 em 2024, de acordo com a Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEMINFRA) de Maceió. O Parque da Lagoa foi dedicado para as famílias que estavam em situação de risco e moravam em lonas, sendo uma parte dessa população realocada para os residenciais citados acima, que estão localizados no bairro Benedito Bentes (Prefeitura de Maceió, 2024) (Figura 04).

Figura 4 - Residencial Parque da Lagoa.



Fonte: Prefeitura de Maceió, 2022.

Localizado no Bairro Santo Dumont, o **Residencial Mário Peixoto I e II** foi entregue em 2023, são 250 unidades habitacionais para o **conjunto I** e 128 para o **conjunto II** que foram distribuídos para 378 famílias. O Residencial conta com área útil de 44m² sala, cozinha, área de serviço, dois quartos, banheiro e área de lazer (Figura 05).

Figura 5 – Mário Peixoto I e II.



Fonte: Secom, 2023.

Alguns residenciais ainda estão em fase final para serem entregues às famílias, dois desses residenciais estão localizados no bairro Santa Amélia, em Maceió. O **Residencial Diana Simon** com 180 unidades habitacionais e **Residencial Pedro Teixeira Duarte I e II** com 1000 unidades habitacionais. De acordo com a secretaria-adjunta de habitação 1.180 famílias serão contempladas com apartamentos de 44m² contendo cinco cômodos, são dois quartos, banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Além disso, contam com quadra de esporte, playground e salão de festa (Secom Maceió, 2023).

No interior, foram registrados dois residenciais entregues pelo Programa Casa Verde e Amarela, o **Residencial Dr. Marcelo Vilela I e II** localizado na cidade de Teotônio Vilela e o **Residencial Geraldo Passos Lima**, em Quebrangulo.

O **Residencial Dr. Marcelo Vilela I e II** conta com 200 unidades habitacionais em cada módulo, totalizando 400 UH; conforme site da prefeitura da cidade, as casas possuem dois quartos e infraestrutura completa com água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, iluminação pública e drenagem (Prefeitura de Teotônio Vilela, 2022) (Figura 06)

Figura 6 - Residencial Dr. Marcelo Vilela I e II - Teotônio Vilela



Fonte: Ministério das Cidades, 2022.

A cidade de Quebrangulo entregou 559 unidades habitacionais, o **Residencial Geraldo Passos Lima** beneficiou 2,2 mil pessoas de baixa renda. O residencial possui acesso a infraestrutura completa, com água, iluminação pública, esgoto, energia elétrica, pavimentação e drenagem, além de possuir transporte público, creche, posto de saúde e escola nas proximidades (Ministério das Cidades, 2022).

3.5 Análise dos programas Minha Casa, Minha Vida e Casa Verde e Amarela

As principais mudanças na troca de governo são de fato o nome do programa e às faixas de renda, acompanhadas também nas mudanças de juros. Além disso, a Faixa de renda 1 ofertada pelo PMCMV não é adotada pelo CVA, o que não privilegia as famílias de baixa renda. Sem juros, as famílias que pertenciam a Faixa 1 a renda mensal era de até R\$1,8 mil no MCMV. Com a mudança, passam a ser atendidas pelo Grupo 1, com taxas de juros de até 4,75% dependendo se é contista ou não, e a região do País.

Com isso, o Grupo 1 passa a pagar taxas de juros e tem o acesso na modalidade de atendimento com a produção subsidiada; Regularização fundiária; Melhoria Habitacional e regularização fundiária; Produção financiada. A uma semelhança com o que o MCMV oferecia na faixa 1,5, o que difere o MCMV são que

as taxas de juros são 5% (não cotista do FGTS) a 4,5% (cotista do FGTS). O CVA estipula uma variação de juros cobrados entre os cotistas e não cotistas, além de diferenciar as taxas entre a região Sul, Sudeste / Centro Oeste e Norte/Nordeste.

Apesar de seguir algumas regras do programa anterior, o Casa Verde e Amarela não dá continuidade com o que era proposto para **Faixa 1** do MCMV. Ou seja, a **Faixa 1** passa a não existir no atual programa o que leva a criação do **Grupo 1** com taxas de juros sendo a única acessível para as famílias de baixa renda. As diretrizes do próprio programa induzem a redução da desigualdade social no País, mas isso não é posto em prática quando o único objetivo que era proporcionar solução de moradia acessível passa a adotar taxas de juros que, mesmo que sejam menores para regiões Norte e Nordeste, ainda assim não são mudanças significativas.

Como observado no Quadro 08, pode-se notar que o grupo 1 do CVA tem os juros semelhantes ao MCMV, com diferença apenas nas regiões. As mudanças nas etapas 2 e 3 seguem parecidas em ambas propostas, com mudanças acentuadas no CVA. As taxas de juros não chegam a ter mudanças exorbitantes para as regiões Norte e Nordeste quando comparadas com o do MCMV.

Quadro 8 - Comparativo de juros dos programas Minha Casa, Minha Vida e Casa Verde e Amarela.

Minha Casa, Minha Vida		Casa Verde e Amarela		
Faixa	Juros	Grupo	Juros Sul Sudeste e Centro Oeste	Juros Norte e Nordeste
1	Sem juros prestações até R\$ 270	-	-	-
1.5	5% (não cotista do FGTS) e 4.5% (cotista do FGTS)	1	5% a 5,25% (não cotista) e 4,5% a 4,75% (cotista)	4,75% a 5% (não cotista do FGTS) e 4,25% a 4,5% (cotista)
2	Juros de 5.5% a 7% (não cotista do FGTS) e 5% a 6.5% (cotista)	2	5,5% a 7% (não cotista) e 5% (cotista)	5,25% a 7% (não cotista) é de 4,75% A 6,5% (cotista)
3	8,16% (não cotista) e 7,66% (cotista)	3	8,16% (não cotista) e 7,66% (cotista)	8,16% (não cotista) e 7,66% (cotista)

Fonte: Adaptado pela autora a partir de Brasil 2011 e Brasil 2021.

Outrossim, é a diferença entre o Grupo 1 e os Grupos 2 e 3, pois é característico desde o MCMV a diferença de localização e o modo como se administra os conjuntos habitacionais. Os recursos para ambas as faixas não são o mesmo, isso é fato visto o valor do investimento, onde os Grupos 2 e 3 estão em condomínio fechado, com segurança e tem acesso a uma estrutura maior na área de lazer. Já o Grupo 1, que corresponde a famílias de baixa renda, estão localizados longe dos centros urbanos e não se caracteriza como condomínio fechado, visto que não possui muro ou segurança 24 horas. Como já mencionado isso faz parte dentro das normas do programa referente a baixa renda, visto que os mesmos não teriam condições de arcar com os custos adicionais se o condomínio fosse privativo.

Além disso, dispõe de área de lazer menores e muitos destes conjuntos os moradores criam adaptações como mercadinho, lanchonete e outros tipos de serviços fornecidos para atender demandas que dispensem o deslocamento desses moradores. A conjuntura de oferta e demanda são opostas e se torna evidente desde a distribuição de renda até a localidade do empreendimento, onde a gestão de território decide.

Os conjuntos HIS são disponibilizados de forma a atender os processos construtivos determinados pelo programa ao qual se insere, sem expectativas de um estudo sobre a região, quantidade de integrantes que vão ocupar essas residências ou até mesmo possíveis melhorias que conforme o tempo, possa a atender de forma mais generosa essas pessoas.

4. ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA

Nesta seção serão analisadas as condições de implantação urbanísticas, estacionamentos, tipologias, dimensionamento das unidades, cômodos, equipamentos públicos e de lazer dos 6 (seis) empreendimentos do Casa Verde Amarela construídos na cidade de Maceió.

4.1 Implantação urbanística/estacionamentos

De forma a atender o pedido de confidencialidade por parte das empresas que cederam as informações referentes a seus empreendimentos, substitui-se o nome fantasia por letras (ver quadro 09).

Quadro 9 - Representação dos empreendimentos por numeração.

Nº	EMPREENDIMENTO
A	Alameda Pontal; Alameda do Farol; Alameda Jatiúca e Alameda Pajuçara
B	R. Oiticica I e II
C	R. Parque da Lagoa
C	R. Mário Peixoto I e II
D	R. Diana Simon
D	R. Pedro Teixeira Duarte I e II

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

Os empreendimentos destinados às famílias de baixa renda são incorporados fora das centralidades urbanas, levando-os para bairros que estão em crescimento ou até mesmo o que a própria comunidade já habitava. Esse afastamento dos centros urbanos dificulta não só o deslocamento para necessidades mais simples, como também a falta equipamentos básicos para esses bairros e que pode se tornar um espaço ocioso até mesmo para os próprios moradores.

A localidade dos empreendimentos **Alameda Pajuçara; Alameda Farol; Alameda Jatiúca; Alameda Pontal e o Oiticica I e II** foram inseridos no limite do bairro Benedito Bentes, atingindo quase o limite final do bairro. A rua é tomada por

conjuntos verticalizados o que a torna ainda mais ociosa e somente um ônibus transita pela Avenida Assis Chateaubriand que dá acesso aos residenciais. Ou seja, os moradores que habitam ali dependem de um único transporte público que os levam até a principal avenida do bairro, para que assim possam pegar outro ônibus que as leve ao seu destino.

Apesar dos impasses, os empreendimentos estão localizados próximos a mercados e a Unidade de Pronto Atendimento do Benedito Bentes, que está situada no início da avenida, levando os moradores que não possuem transporte, esperar o único ônibus passar. Além disso, não se tem escolas públicas próximas aos empreendimentos, gerando deslocamento diário para outros bairros próximos. Alguns moradores utilizam de suas residências para fornecer serviços simples como mercearias, lanchonetes etc.

Através do mapa (Figura 07) é possível ver a implantação de ambos os empreendimentos, por estarem próximos é difícil diferenciar uma vez que possuem a mesma tipologia, casa sobreposta.

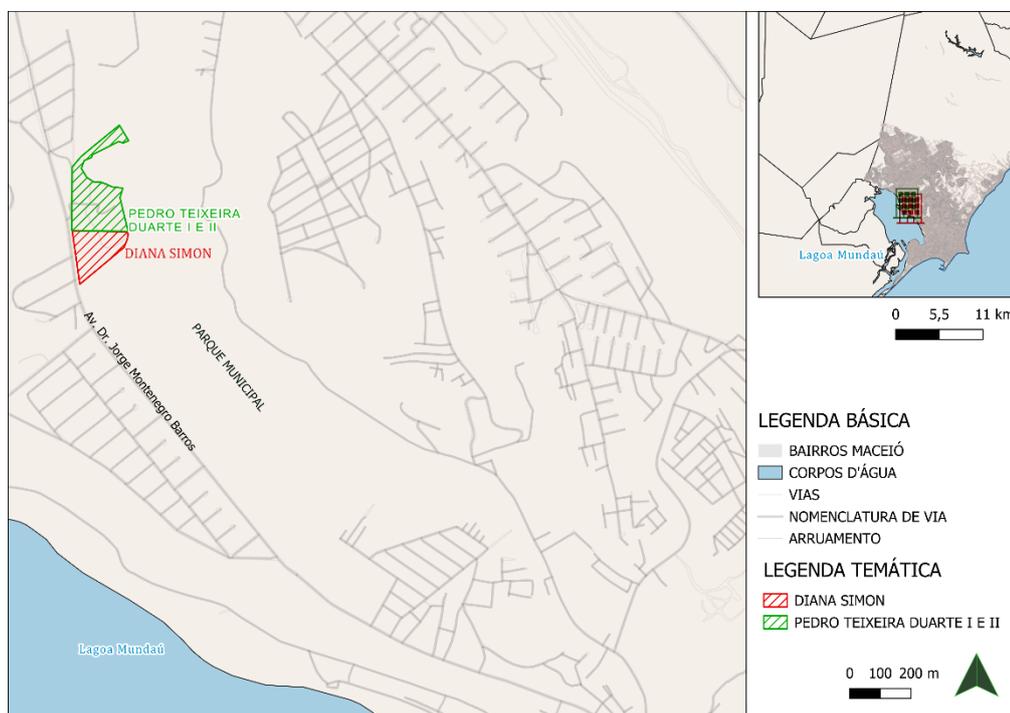
Figura 7 – Mapa de Localização: Alamedas e Oiticica I e II.



Fonte: Produzido pela autora, 2024.

Outrossim, os empreendimentos **Diana Simon** e **Pedro Teixeira Duarte I e II** situados no bairro Santa Amélia, possuem exatamente a mesma tipologia e estão próximos à mata pertencente ao Parque Municipal, sendo o **Pedro Teixeira Duarte II** situado entre o entorno da mata. Apesar de estarem em uma avenida, não se tem acesso fácil a nenhuma Unidade de Pronto Atendimento próximo, o que leva os moradores a terem que se deslocar a uma unidade mais próxima. Além disso, outros serviços básicos do dia a dia se tornam mais distantes, principalmente por ser uma avenida onde o uso oferecido é mais atrativo para serviços. O trajeto até os residenciais também é ocioso, devido as configurações do próprio bairro (Figura 08).

Figura 8 – Mapa de Localização: R. Diana Simon e R. Pedro T. Duarte I e II.



Fonte: Produzido pela autora, 2024.

O **Residencial Parque da Lagoa** localizado no bairro Vergel do Lago, está situado às margens da Lagoa Mundaú e foi destinado aos moradores que já ocupavam esse espaço. Ele ocupa uma extensa parte da vista da lagoa, além de sua tipologia ser vertical criando uma grande barreira visual. Destaca-se que o mesmo está próximo a escolas, Unidade de Pronto Atendimentos, mercado etc.

O empreendimento buscou atender os moradores já inseridos no local, pois os sustentos de boa parte dos ocupantes dessas residências partem da pesca.

Porém, não se exclui o fato de que em período de chuva pode vir ocorrer o aumento do nível da Lagoa Mundaú, causando a invasão sob o residencial e comprometer a segurança dos moradores, principalmente os que irão residir no térreo (Figura 09).

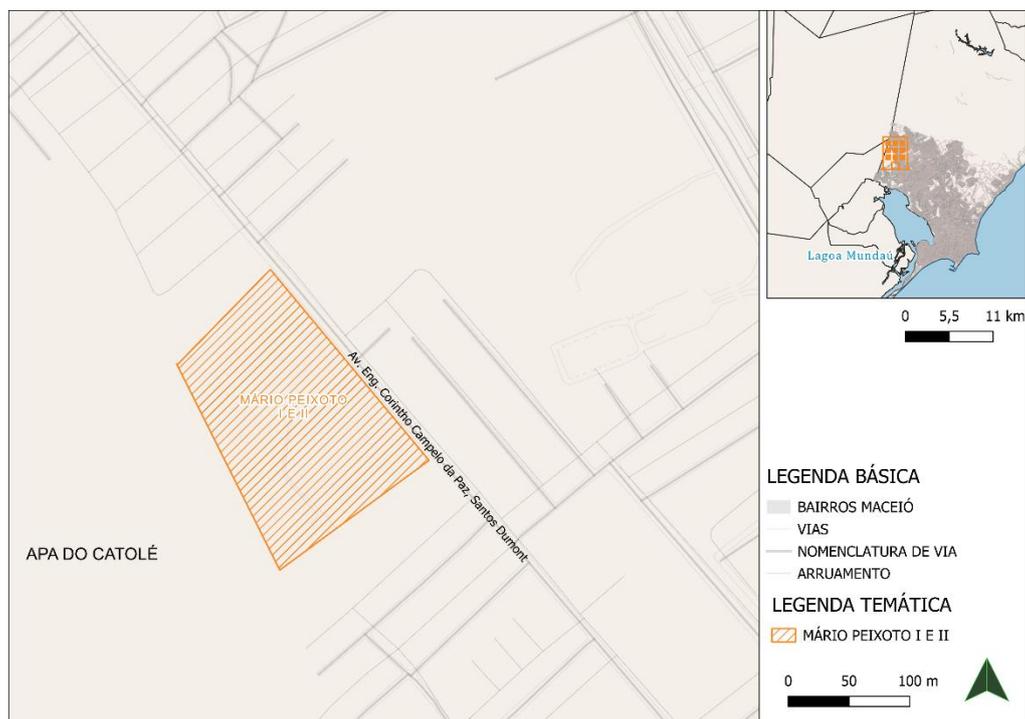
Figura 9 – Mapa de Localização: R. Parque da Lagoa.



Fonte: Produzido pela autora, 2024.

O **Residencial Mário Peixoto I e II** localizado no bairro Santos Dumont, está inserido em área de predominância residenciais e serviços próximos ao mesmo, o que proporciona uma facilidade aos moradores, uma vez que está longe dos centros da cidade. Porém, as Unidades de Pronto Atendimento estão um pouco afastadas, o que gera um deslocamento maior dos moradores (Figura 10).

Figura 10 – Mapa de Localização: R. Mário Peixoto I e II.



Fonte: Produzido pela autora, 2024.

Considerando que os empreendimentos são classificados pelo **Grupo 1** as vagas de estacionamentos são implantadas de forma rotativa, uma vez que não será destinada a cada morador dos residenciais. São previstos determinados números de vagas de que atendam moradores que possuam meios de transportes e parte delas são destinadas aos idosos e Pessoas com Deficiência (PCD). Ou seja, os veículos não iram criar obstáculos ocupando a rua uma vez que são atendidos com vagas internas.

Diante disso, ao analisar o Quadro 10 é possível visualizar que alguns residenciais abarcam um maior número de vagas de estacionamentos, mas com o percentual de vagas para idosos e Pessoas com Deficiência (PCD) baixos.

O **Residencial Parque da Lagoa** possui o maior número de vagas de estacionamento no total com 553, seguindo do **Oiticica I** com 353. Os Residenciais que apresentaram o menor número de vagas de estacionamento foram **Diana Simon** com 56 vagas e **Mário Peixoto II** com 75 vagas. Se observado quantas residências são distribuídas por empreendimentos, nenhum deles chega a contemplar 50% dos moradores.

Quadro 10 – Vagas de estacionamento dos empreendimentos.

VAGAS DE ESTACIONAMENTO				
EMPREENDIMENTO	VAGAS	IDOSOS	PCD	TOTAL
Alameda do Farol	197	33	33	263
Alameda Jatiúca	238	24	24	286
Alamedas Pajuçara	123	20	20	163
Alameda do Pontal	230	15	15	260
Diana Simon	44	6	6	56
Mário Peixoto I	68	6	6	80
Mário Peixoto II	43	16	16	75
Oiticica I	321	16	16	353
Oiticica II	133	15	15	163
Parque da Lagoa	529	-	24	553
Pedro Teixeira Duarte I	143	17	17	177
Pedro Teixeira Duarte II	120	15	15	150

Fonte: Adaptado pela autora a partir da análise, 2024.

4.2 Tipologia, dimensionamento das unidades e cômodos

Em Maceió, os números de unidades habitacionais de 2020 até 2022 totalizam ao todo 6.256 unidades entregues e a serem entregues pelo Governo Federal, as tipologias dos empreendimentos são distribuídas entre casas sobrepostas e verticais (Quadro 11).

Quadro 11 – Tipologia dos empreendimentos.

EMPREENDIMENTO	TIPOLOGIA	UH POR ANDAR	Nº TOTAL DE UN
Alamedas Pontal; Farol; Pajuçara; Jatiúca	Casa sobreposta	2	1920
Diana Simon	Vertical	12	180
Mário Peixoto I e II	Vertical	12	1000
Oiticica I e II	Casa sobreposta	2	1000
Parque da Lagoa	Vertical	4	1776
Pedro Teixeira Duarte I e II	Vertical	12	378

Fonte: Adaptado pela autora a partir da análise dos projetos, 2024.

O tamanho de área mínima definida pela Caixa Econômica Federal foi de 36m² se a área de serviço for externa ou 38m² se a área de serviço for interna. Entretanto, se for apartamento ou casa sobreposta o tamanho mínimo é estimado em 39m². São critérios realizados onde são destacadas especificações mínimas para os empreendimentos entregues pelos programas habitacionais desde 2017, através da Portaria nº 269 de 22 de março de 2017.

Todavia, o projeto prevê uma família com 4 habitantes dentro deste parâmetro criado e deixa em aberto que não é estabelecido obrigatoriamente a área mínima por cômodo, o que deixa livre os projetistas para desenvolver o projeto seguindo as leis mínimas dos ambientes e, que sigam obrigatoriamente à NBR 15.575 no que couber (Figura 11).

Figura 11 – Dimensões, Circulações e Mobiliários mínimos.

Dimensões, Circulações e Mobiliários mínimos	Dormitório casal	Largura mínima de 2,40 m. Mobiliário: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima (entre mobiliários e/ou paredes) de 0,50 m.
	Dormitório duas pessoas	Largura mínima de 2,40m. Mobiliário: 2 camas (0,80 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações mínimo de 0,50 m.
	Cozinha	Largura mínima de 1,80m. Mobiliário: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão de espaço para armário sob a pia e gabinete. Prever porta de serviço para casas.
	Sala de estar/refeições	Largura mínima de 2,40m. Mobiliário: Sofá(s) com 04 lugares e mesa de 04 lugares ou ambos com maior número de assentos. Estante/Armário TV (0,80m x 0,50m). Porta de acesso principal. Prever espaço de no mínimo 0,50m na frente do assento (sentar, levantar e circular). Demais circulações de no mínimo 0,50m.
	Banheiro	Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro – (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 20 mm; Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box.
	Área de Serviço	Dimensões mínimas para área de serviço externa: 1,80 m x 2,40 m. Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m). Garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar.

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2017.

Com isso, os empreendimentos precisam atender minuciosamente critérios para facilitar o deslocamento de pessoas portadoras de necessidades. Além disso, prevê que casas sejam passíveis de ampliações futuras, mas, isso somente se aplica em casas e não está destinada a casa sobreposta ou prédios, o que é óbvio visto que não se tem onde prever essa ampliação. Conforme a diretrizes da Caixa Econômica Federal:

- **Em Todos os Cômodos:** Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever no banheiro o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 360° definido

pela NBR 9050 (D = 1,50 m), livre de obstáculos e nos demais cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos.

- **Ampliação – casas:** A unidade habitacional deverá ser projetada de forma a possibilitar a sua futura ampliação sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação natural dos cômodos existentes.

Os conjuntos habitacionais em Maceió são formados com áreas totais sem acréscimos das paredes, ultrapassando um pouco acima do que a Caixa Econômica Federal limita como mínimo a ser seguido. Através do Quadro 12 é possível observar a área de cada ambiente de forma geral dos empreendimentos analisados neste trabalho separados além disso, estão setorizados em que as cores correspondem: setor social (vermelho), setor íntimo (amarelo) e setor de serviço (azul).

A sala corresponde uma metragem maior que os demais ambientes até mesmo que a cozinha, pois abrange duas funções: estar/jantar. Os **empreendimentos Oiticica I e II e Alamedas Pajuçara, Alameda Jatiúca, Alameda do Farol e Alameda do Pontal** dispõem de uma maior área referente a sala, eles também são os únicos que condizem com a tipologia de casa sobreposta.

Os quartos são identificados como quarto casal e quarto para abrigar até duas pessoas, como mencionado pela figura 11. Os empreendimentos **Pedro Teixeira Duarte I e II e Diana Simon** apresentam a mesma tipologia, a área para os 2 quartos são as mesmas. Os demais, apresentam variações entre suas disposições, tornando evidente essa separação entre os quartos e o **Conjunto Alameda** dentre todos tem um quarto maior com área de 8,90m².

Outrossim, os banheiros precisam atender requisitos da norma de acessibilidade NBR 9050 possuindo espaço para o giro da cadeira que necessita de 1,50m livre. Os banheiros dos empreendimentos apresentam variações entre si, sendo o **Conjunto Alameda** com a maior área de 5,30m² e os **Pedro Teixeira Duarte I e II, Diana Simon e Parque da Lagoa** menores.

Por fim, as cozinhas são lineares e nem sempre são separadas da área de serviço, os empreendimentos **Mário Peixoto I e II, Oiticica I e II e Conjunto Alameda**

estão separadas, enquanto **Pedro Teixeira Duarte I e II**, **Diana Simon** e **Parque da Lagoa** considera cozinha/serviço um só. Além disso, **Pedro Teixeira Duarte I e II** e **Diana Simon** contam com circulação de 2,25m² entre os quartos e BWC, assim como o **Parque da Lagoa** 1,48m².

Quadro 12 – Dimensionamento por cômodo.

EMPREENDIMENTO	SALA	QUARTO 1	QUARTO 2	BWC	COZINHA /SERVIÇO
Alamedas	14,32m ²	7,13m ²	8,90m ²	5,30m ²	4,88m ² /2,30m ²
Diana Simon	11,80m ²	8,16m ²	8,16m ²	3,79m ²	5,17m ²
Mário Peixoto I e II	12,60m ²	7,40m ²	7,28m ²	4,41m ²	5,13m ² /2,85m ²
Oitica I e II	14,11m ²	7,32m ²	7,08m ²	4,54m ²	5,27m ² /2,57m ²
Parque da Lagoa	13,33m ²	8,42m ²	8,42m ²	3,89m ²	7,47m ²
Pedro Teixeira D. I e II	11,80m ²	8,16m ²	8,16m ²	3,79m ²	5,17m ²

Fonte: Adaptado pela autora a partir da análise dos projetos, 2024.

Os empreendimentos chegam em seu total com áreas que variam entre 42,65m² à 46,20m² apresentando como visto no Quadro 13, contemplando os em 5 (cinco) cômodos que a Caixa Econômica Federal determina. O único residencial que apresentou área útil maior que 50m² em Maceió, foi o Residencial José Aprígio Vilela, no Bairro Benedito Bentes, entregue em 2010 pelo Programa Minha Casa, Minha Vida com área útil de 34,94m² e 53,39m².

As tipologias apresentam uma separação entre a área privativa do setor social e de serviço, os empreendimentos **Pedro Teixeira Duarte I e II**, **Diana Simon** e **Parque da Lagoa** possuem uma pequena circulação entre os quartos e banheiro como foi citado anteriormente, o que permite ser mais privativo para os moradores e gera essa separação do setor social e serviço.

Os demais residenciais **Oitica I e II** e **Alamedas Pajuçara**, **Alameda Jatiúca**, **Alameda do Farol**, **Alameda do Pontal** e **Mário Peixoto I e II** não possuem essa separação de ambientes tornando um espaço privativo. Assim, os quartos estão voltados para a sala de estar/jantar impedindo essa separação entre o setor íntimo e o social.

Ao analisar as plantas baixas dos empreendimentos, foi possível observar se as tipologias pertencentes às empresas apresentam a mesma proposta ou divergem entre si. No caso dos residenciais **Diana Simon** e **Pedro Teixeira Duarte I e II** possuem a mesma tipologia e inclusive, o mesmo dimensionamento dos cômodos, ambos pertencentes à empresa **D**. Ao verificar as plantas baixas do residencial **Parque da Lagoa** e **Mário Peixoto I e II** que pertencem a empresa **D**, foi possível perceber a diferença entre as áreas dos cômodos, mas também como o **Parque da Lagoa** faz a separação do setor íntimo e do social. **Mário Peixoto I e II** não, gerando a integração entre os dois setores, social e íntimo.

Os residenciais **Alamedas Pajuçara**, **Alameda Jatiúca**, **Alameda do Farol**, **Alameda do Pontal** pertencente a empresa **A** e o **Oiticica I e II** pertencente a empresa **B**, possuem a tipologia quase idêntica, alterando somente área útil da residência e dos cômodos, ambos são de empresas distintas.

Todos os 6 (seis) empreendimentos seguem à risca o que Caixa Econômica Federal, através da Portaria nº 269 de 22 de março de 2017 prevê como dimensões mínimas e a forma como as tipologias foram propostas, impedindo que haja alguma ampliação irregular feita pelos moradores. As passivas a essa intervenção seriam as residências térreas.

É fato que se tem a proibição dessas ampliações, mas são medidas tomadas pelos moradores para possuir um cômodo adaptável. Seja ele para privatização dessa residência, varanda ou até mesmo para usufruir como comércio. No Quadro 13 é possível visualizar a área total dos 6 (seis) empreendimentos.

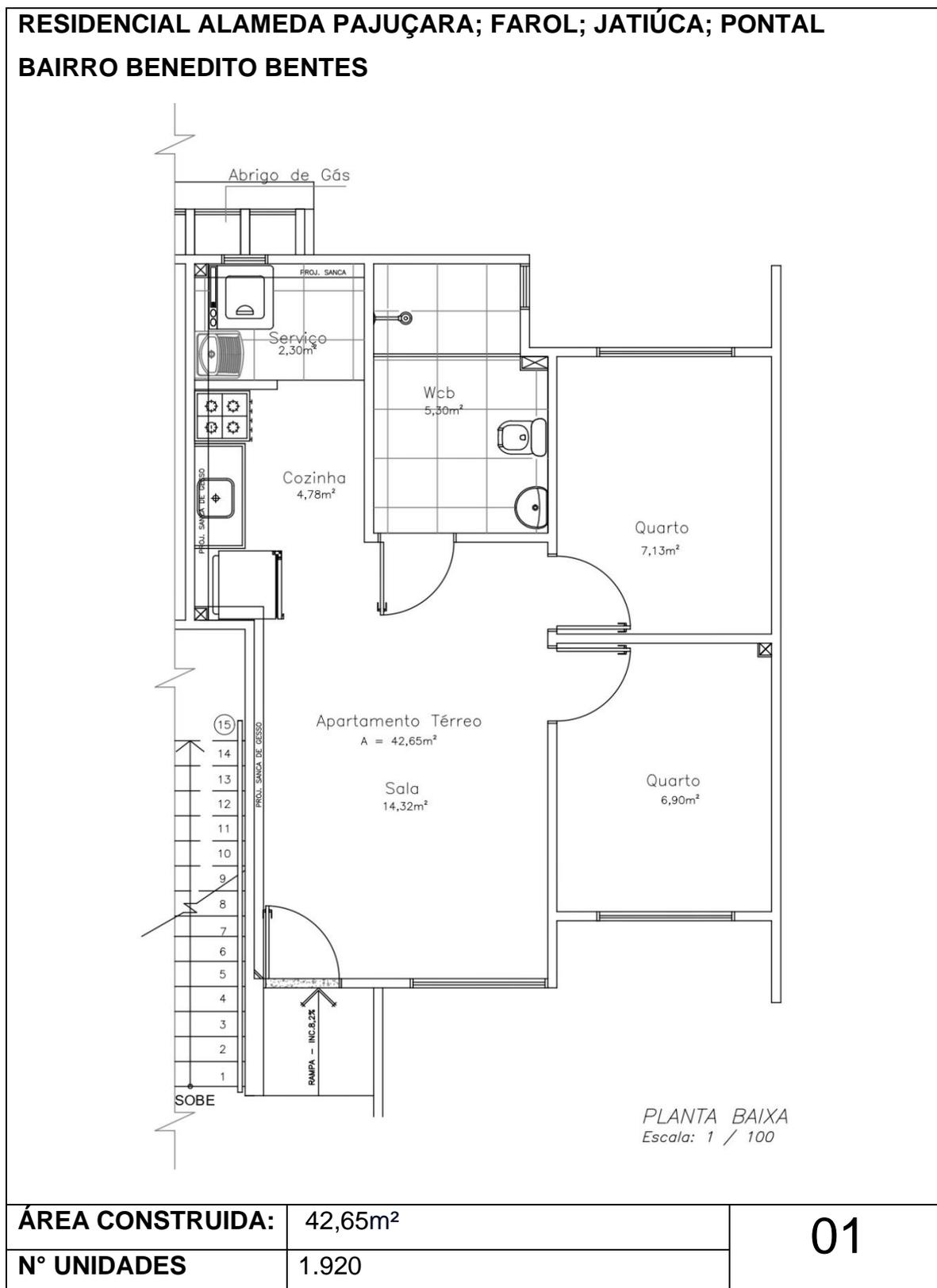
Quadro 13 – Área total das unidades.

ÁREA TOTAL DAS UNIDADES	
Alamedas	42,65m ²
Diana Simon	45,70m ²
Mário Peixoto I e II	43,71m ²
Oiticica I e II	44,92m ²
Parque da Lagoa	46,20m ²
Pedro Teixeira D. I e II	45,70m ²

Fonte: Adaptado pela autora a partir da análise dos projetos, 2024.

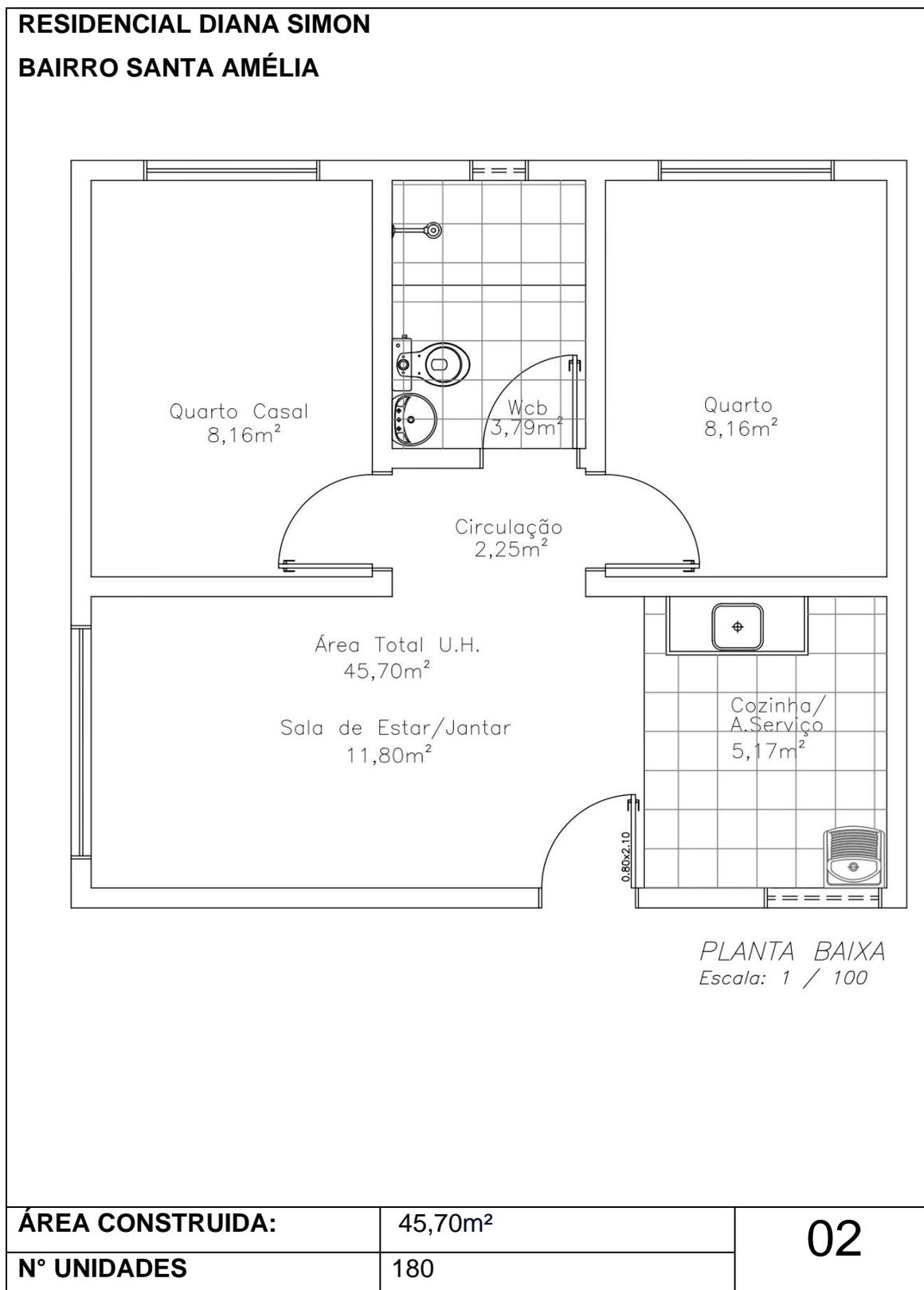
Logo abaixo, pode-se visualizar a disposição dos cômodos em cada empreendimento:

Quadro 14 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Alamedas.



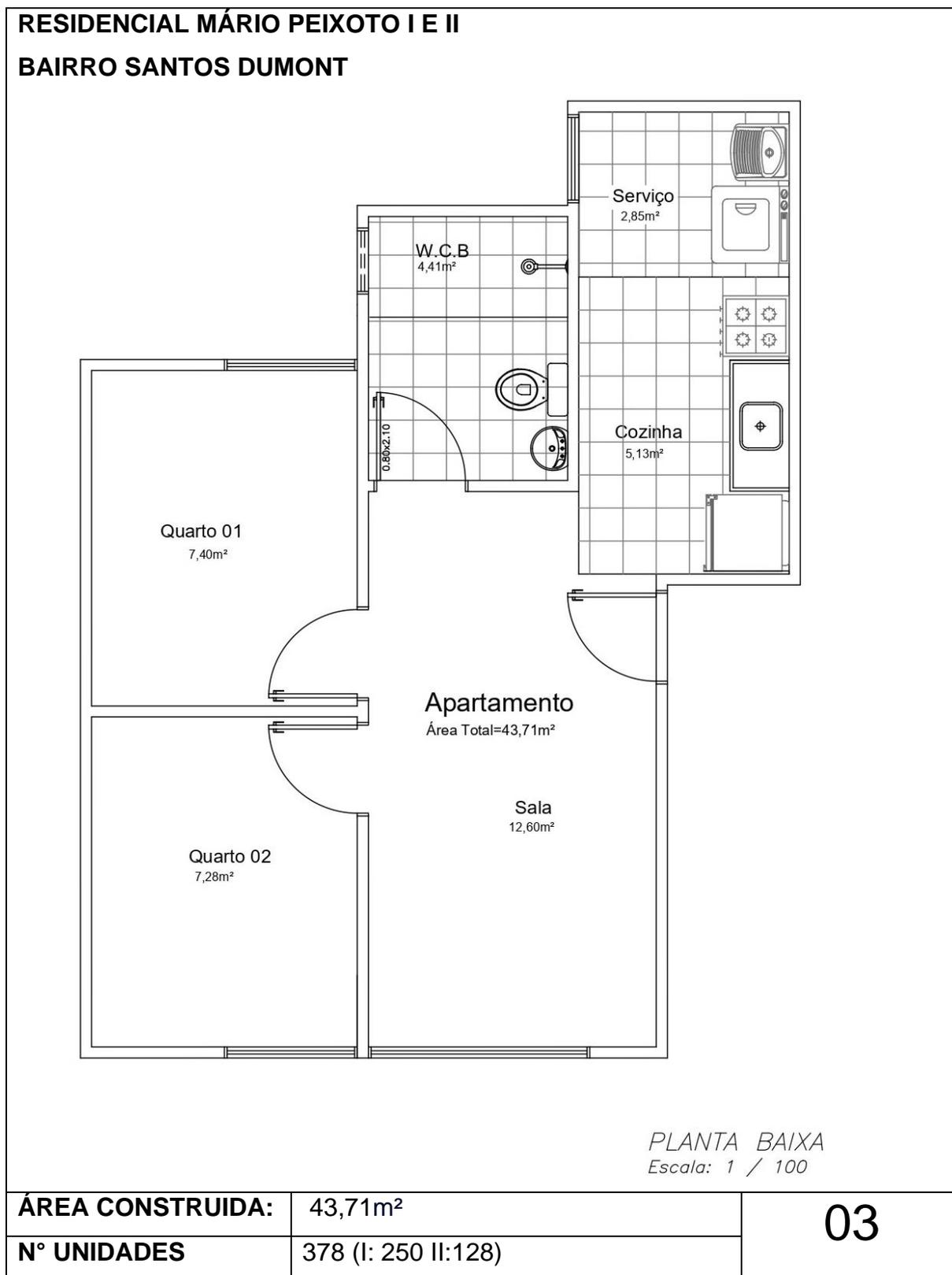
Fonte: Adaptado pela autora a partir da empresa A, 2024.

Quadro 15 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Diana Simon.



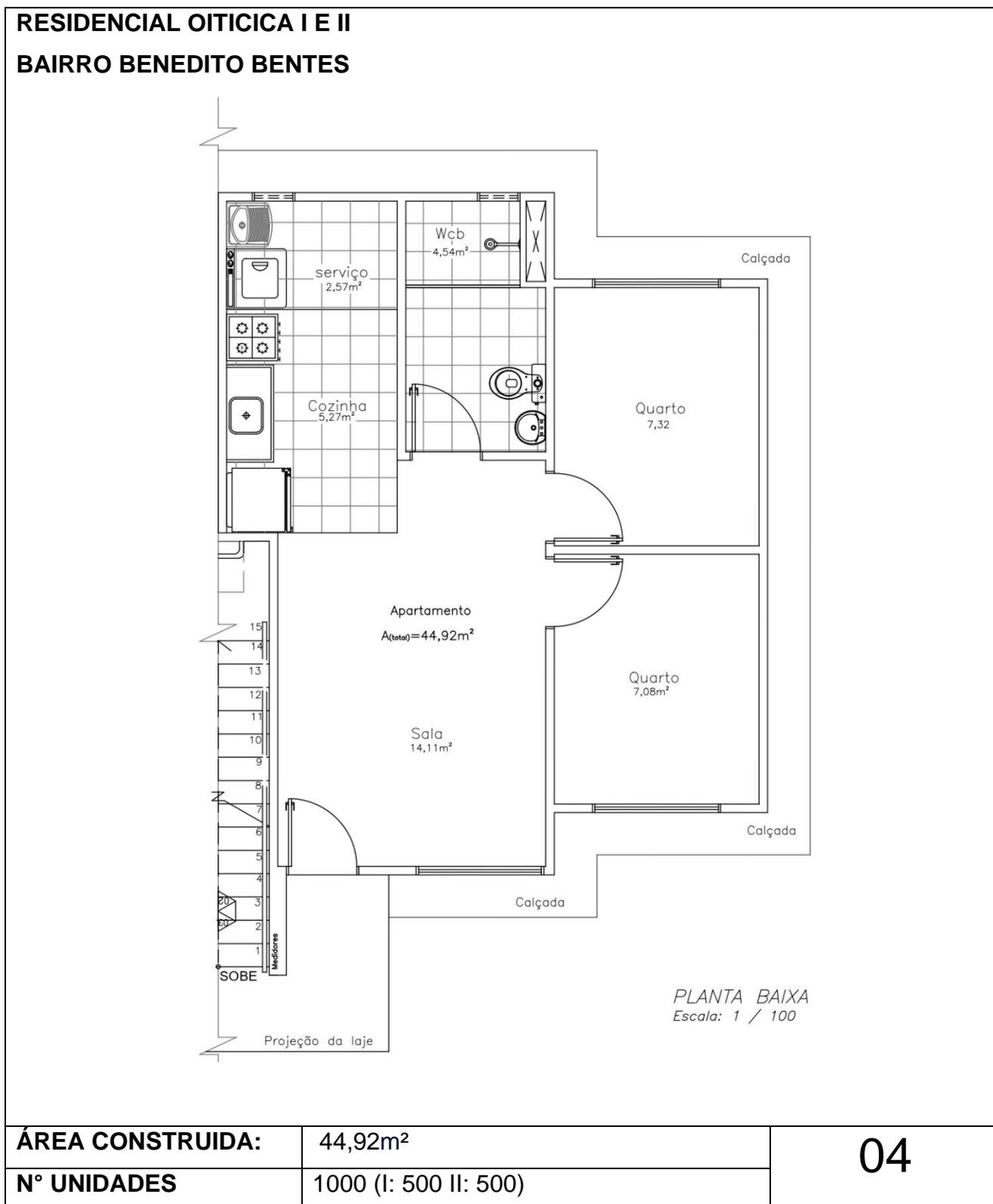
Fonte: Adaptado pela autora a partir da empresa D, 2024.

Quadro 16 - Planta Baixa de unidade habitacional do Residencial Mário Peixoto I e II.



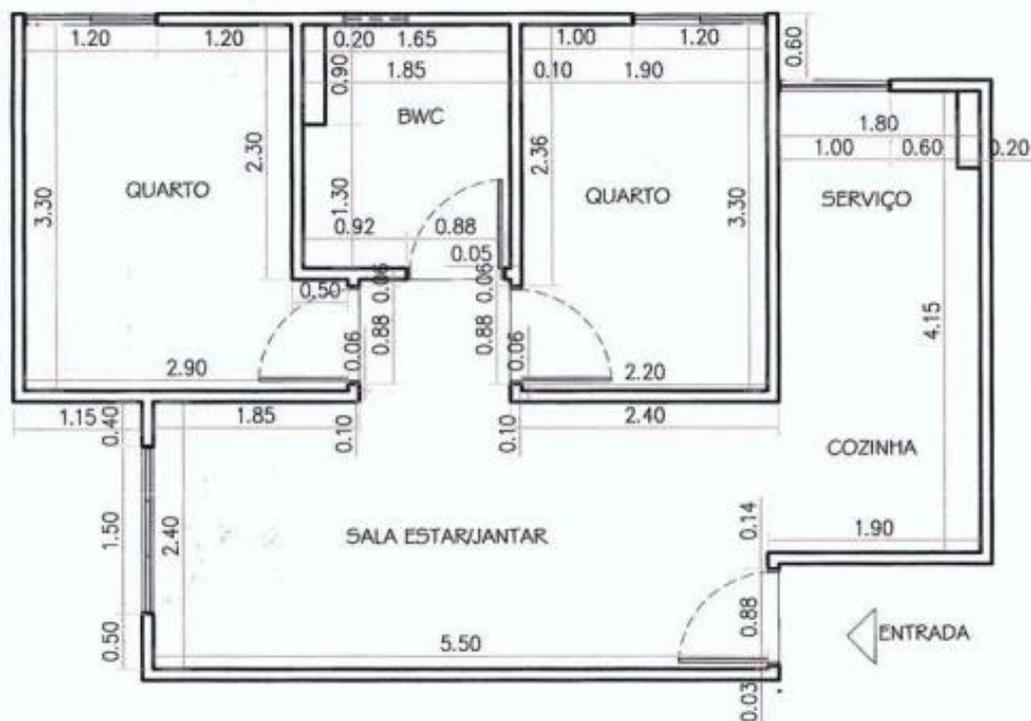
Fonte: Adaptado pela autora a partir da empresa C, 2024.

Quadro 17 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Oiticica I e II.



Fonte: Adaptado pela autora a partir da empresa B, 2024.

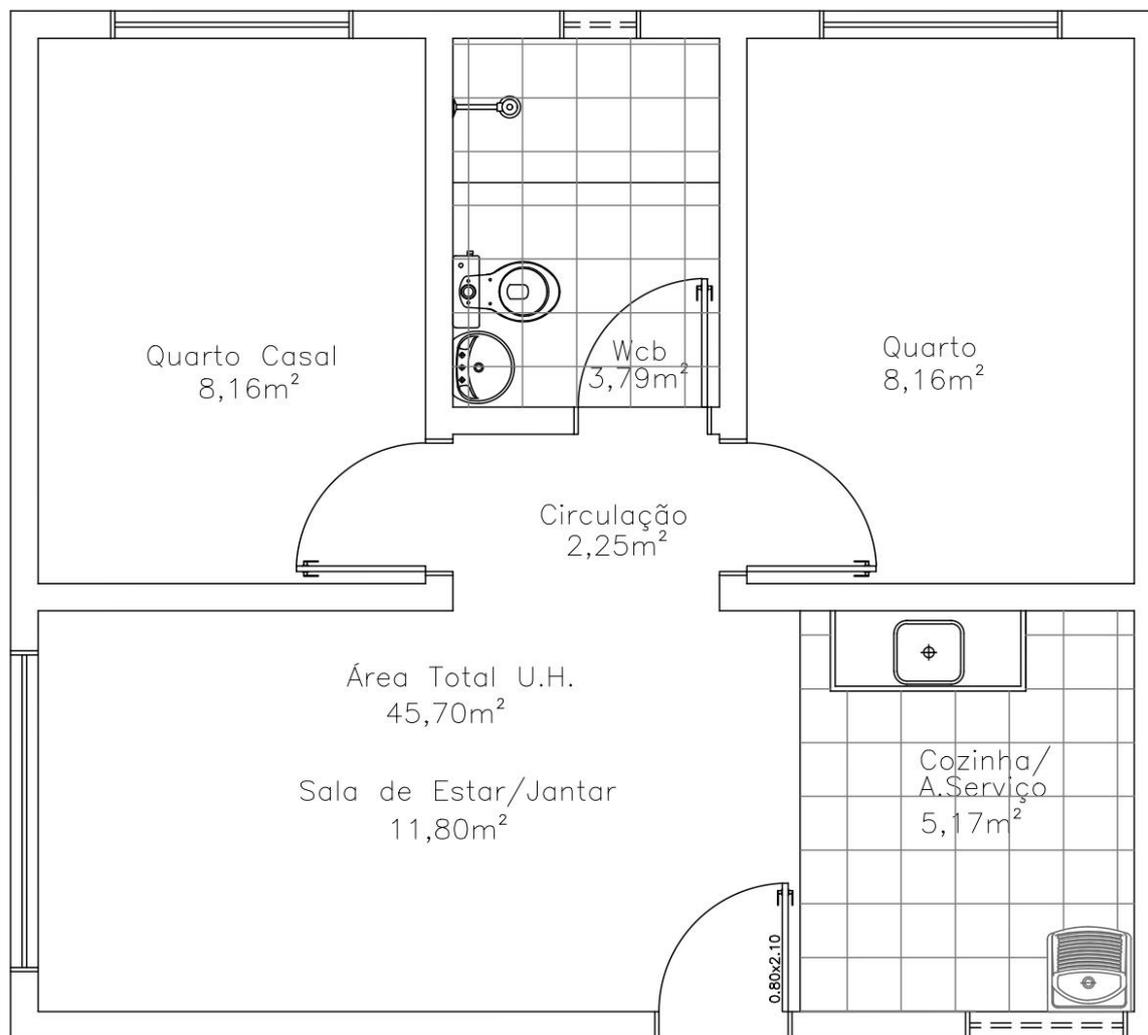
Quadro 18 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Parque da Lagoa.

RESIDENCIAL PARQUE DA LAGOA**BAIRRO VERGEL DO LAGO**

LAYOUT APARTAMENTO COTADO
 ESCALA _____ 1/50

ÁREA CONSTRUIDA:	46,20m ²	05
Nº UNIDADES	1.776	

Quadro 19 - Planta baixa de unidade habitacional do Residencial Pedro Teixeira Duarte I e II.

RESIDENCIAL PEDRO TEIXEIRA DUARTE I E II**BAIRRO SANTA AMÉLIA**

PLANTA BAIXA
Escala: 1 / 100

ÁREA CONSTRUIDA:	45,70m ²	06
Nº UNIDADES	378 (I: 250 II:128)	

Fonte: Adaptado pela autora a partir da empresa D, 2024.

4.3 Equipamentos públicos e de lazer

Os empreendimentos apresentam áreas de lazer e áreas de doações a qual nem todos os residenciais identificam uma função a essas áreas, apenas sua metragem. Também é possível identificar que os conjuntos dispõem de diferentes áreas de lazer, uns com maior quantidade de equipamentos e outros com menores, o que depende da implantação urbanística de cada empreendimento.

O **Residencial Alameda Pajuçara** possui área de lazer interna de 2.645,21m² com área de quadra esportiva, salão de festa, playground e área livre de lazer para doação ao município de 11.376,36m². Também conta com 4.016,19m² de canteiros para doação.

O **Residencial Alameda Jatiúca** dispõe de área de lazer interna de 2.906,44m² com salão de festa, quadra esportiva, playground e possui pequenas áreas de lazer dispostas entre as extremidades do residencial. Além disso também conta com algumas áreas menores de doação e uma designada para equipamento comunitário com área de 2.395,61m² e canteiros para doação com 1.347,42m².

O **Residencial Alameda Farol** possui uma área livre de lazer interna de 5.525,24m² com disposição de quadra esportiva, área de campo esportivo e salão de festa. Equipamento urbano não definido com área de 5.025,89m², canteiro de doação com área total de 4.927,62 e alguns desses são propostos playground. Além disso, também são dispostas áreas de lazer para doação ao município com total de 2.325,32m².

Alameda Pontal dispõe de equipamento comunitário com 10.521,46m², área livre de lazer interna de 2.645,21m² com playground, quadra esportiva e salão de festa. Além disso, possui 3.167m² de canteiros internos que apresentam proposta de playground e reservatório com área de 520,69m².

O **Residencial Diana** contém duas áreas de doação, sendo a primeira 1.927,20m² designado para área de lazer, a segunda com 200,85m² designado para equipamento público, e a terceira com 270,02m². Quanto às áreas de lazer internas, há 478,49m² com um salão de festa, 427,31m² sem função determinada e quadra esportiva com 347,48m². Adicionalmente, possui reservatório com 59,91m².

Mário Peixoto I sugere a divisão do espaço em três áreas de lazer. A primeira área, com uma extensão de 999,99m² contendo playground e salão de festa. A segunda com 877,79m², contém bicicletário e playground, enquanto a terceira é de 169,95m² e inclui apenas um playground. Além disso, há um reservatório com 101,30m², área para equipamento urbano com 858,59m² e poço com 25m². O complexo residencial também possui mais áreas de bicicletário e 399,27m² de canteiro distribuídos pelo local.

O **Mário Peixoto II** oferece três áreas de lazer, com 554,95m² esse espaço possui playground e salão de festa, com 927,50m² o segundo espaço conta com pequena praça com bancos disposto e quadra esportiva, o terceiro espaço com 160,61m² contém equipamentos de academia ao ar livre. Além disso, o residencial apresenta áreas de doação sendo a **I** com 100,62m² destinado ao reservatório, **II** com 25m² para poço e a **III** 617,68m² área de doação.

Residencial Oiticica I apresenta três áreas designadas para doação. A primeira área, com uma extensão de 3.327,79m², destina-se à construção de uma Escola de Ensino Fundamental com seis salas. A segunda área, com 2.619,66m², destina-se à construção de uma Creche, enquanto a terceira área, com 428,23m², será destinada a um Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

As áreas de lazer do residencial incluem 1.041,25m² com uma quadra esportiva e bicicletário na primeira área, 2.169,08m² com quadra esportiva, playground e salão de festas na segunda área, e 629,23m² com quadra esportiva e bicicletário na terceira área. Além disso, há áreas livres de lazer para doação totalizando 10.088,23m² e uma área designada para equipamentos urbanos, incluindo um poço e um reservatório, com 347,05m².

Oiticica II propõe três áreas de lazer, uma delas com 1.133,33m² possui salão de festa, playground e quadra esportiva, a segunda contém 2.673,49m² comportando quadra esportiva, academia ao ar livre e playground e a terceira com 753,3m² propôs quadra. Além disso, o residencial também possui área de doação com 989,41m², bicicletários pelos blocos, poço com 138,38m² e alguns canteiros com playground.

O **Residencial Parque da Lagoa** abriga seis equipamentos urbanos, sendo dois campos de futebol um com 7.174,40m² e outro de 4.684,44m², escola 8.000m², creche com 2.044,63m², Unidade Básica de Saúde (UBS) de 2.403,43m² e Centro de

Referência de Assistência Social (CRAS) com 1.374,90m². Além disso, todo o residencial possui áreas de lazer distribuídas com playground, praças e academia ao ar livre.

Pedro Teixeira Duarte I conta com área de 1.825,765m² destinado como área de doação e já apresenta á disposição em planta inicial uma creche e uma área livre de lazer em distinção com 398,53m². Para área de lazer interna, foi disposto três áreas sendo a primeira com 1.300,68m² dispondo de playground, pequena praça, salão de festa e quadra esportiva. A segunda conta com 197,56m² de área destinada somente a playground.

O **Residencial Pedro Teixeira Duarte II** a primeira área de lazer contém quadra esportiva, playground e pequena praça totalizando 902,59m². O segundo espaço destinado a lazer conta com salão de festa e possui 347,81m² e o terceiro possui quadra esportiva, academia ao ar livre e playground com 766,79m². Os equipamentos comunitários de doação são destinados a Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) com área de 424,86m², para fins de doação sem distinção, com 404,82m² e outro com 600,95m².

Não se sabe ao certo se as áreas de doações já foram projetadas nos residenciais, uma vez que são destinadas para construções municipais que venham agregar e facilitar a vida dos moradores. Dentre esses empreendimentos, o **Parque da Lagoa** é o que mais possui áreas de doação. Além disso, os residenciais que possuem mais de um conjunto, tem as áreas de lazer e doação divididas de forma a se completarem e resultarem em um espaço só.

Apesar de serem destinados a determinadas funções, a entrega dessas áreas designadas a doação, não são feitas no mesmo tempo que as residências e por sua vez podem retardar até que sejam produzidas. Ou seja, por mais que possam contribuir para algumas necessidades do bairro onde os moradores foram inseridos, eles terão que se adaptar até a construção por parte do órgão municipal.

Outro fator a ser destacado é a distância percorrida para se ter acesso aos equipamentos públicos que muitas vezes, estão situados distantes dos bairros onde eles foram inseridos. Como o caso de escolas, creches, hospitais, unidades básicas de saúde entre outros serviços.

A inserção urbana é um dos primeiros fatores que deveriam ser considerados quando se trata de Habitação de Interesse Social, uma vez que essas famílias em sua maioria não possuem condições para deslocamento em transporte próprio, o que se faz necessário a utilização de transportes públicos. Assim, uma vez afastados dos centros urbanos, estão sujeitos a terem dificuldades ao acesso fácil dos equipamentos públicos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou analisar como o Programa Casa Verde e Amarela atuou em relação à proposta para **Habitação de Interesse Social** em Alagoas, sobretudo em Maceió. Diante disso, foi possível observar que ainda persistem as velhas realidades dos programas habitacionais, não atribuindo novas propostas para tipologias e inserção urbana.

Levando em consideração as análises realizadas, foi possível identificar que o **Programa Casa Verde e Amarela** (CVA) insere as famílias de baixa renda no **Grupo 1**, onde é cobrado juros de até 4,75% dependendo da região. O que diverge do **Programa Minha Casa, Minha Vida** em que a modalidade **Faixa 1** não possui taxas de juros e ainda parcelas de até R\$270 para as pessoas de menor renda. Assim, evidenciando que as propostas idealizadas para essas famílias não vêm a facilitar como o MCMV e sim, adicionar novos valores a serem pagos. Destinando-se somente para a diminuição do déficit habitacional e não incorporando as necessidades dos moradores de adquirir seu imóvel.

A localização dos empreendimentos regularmente é afastada dos centros urbanos e não se tem próximo serviços básicos, como: mercado, farmácia, hospital, posto de saúde, escolas entre outros. São raros os residenciais que abarcam infraestrutura adequada e como foi observado dos 6 empreendimentos do CVA na cidade de Maceió, todos possuem suas limitações na cidade. Apesar de receberem espaço para a criação de equipamentos públicos que proporcionem um deslocamento menor, não se chega de imediato, ou seja, muitas vezes estes somente são implantados posteriormente à entrega das unidades habitacionais.

Como observado, as mudanças no **Programa Casa Verde e Amarela** não incorporam melhorias na qualidade de vida das pessoas na modalidade baixa renda. Observando-se que diante das discussões inseridas nesse trabalho, no que condiz a mudanças nas propostas arquitetônicas e a localização desses empreendimentos na cidade não foram discutidas para possíveis avanços. Uma vez entregues, os moradores desses empreendimentos ficam à mercê do município, para a ocupação das áreas doadas para a construção de equipamentos públicos previsto para suprir algumas necessidades das famílias.

Diante disso, faz-se necessário a revisão e discussão do **Governo Federal** sobre possíveis melhorias para garantir novas tipologias, proporcionando boa habitabilidade às pessoas de baixa renda. Além disso, analisar a inserção urbana desses empreendimentos na cidade, possibilitando uma boa localização e integração.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Decreto-Lei nº 9.218, de 01 de maio de 1946. Autoriza a instituição da "Fundação da Casa Popular". **Diário Oficial da União**, 01 de maio. 1946. Seção 1, 04/05/1946. p. 6774.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, 21 ago. 1964. Seção 1, 11/09/1964. p. 8089

BRASIL. Programa Casa Verde e Amarela completa um ano com avanços no combate ao déficit habitacional. **Assistência Social**, Brasília, DF, 08 out. 2022. Disponível em: Programa Casa Verde e Amarela completa um ano com avanços no combate ao déficit habitacional (www.gov.br). Acesso em: 02 maio. 2023.

BRASIL. Cerca de 1,4 milhão de famílias tiveram acesso à casa própria no País. **Ministério do Desenvolvimento Regional**. Brasília, DF, 27 de set. 2022. Disponível em: Cerca de 1,4 milhão de famílias tiveram acesso à casa própria no País. Acesso em: 06 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de Junho de 2011**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: L12424 (planalto.gov.br). Acesso 28 jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de Junho de 2005**. Dispõe sobre o Conselho do Programa de Transição Energética Justa e o Plano de Transição Justa. Disponível em: Lei nº 11.124 (planalto.gov.br). Acesso em: 28 jul. 2023.

BRASIL. **Lei Federal nº 7.795, de 24 de agosto de 2012**. Disponível em: Decreto nº 7795 (planalto.gov.br). Altera o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, que regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Acesso em: 10 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021**. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis os 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017. Disponível em: L14118 (planalto.gov.br). Acesso em: 17 jun. 2023.

BENETTI, Pablo. **Habitação social e cidade. Desafios para o ensino de projeto.** Rio de Janeiro: RioBook's, 2012.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da casa própria.** São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BONDUKI, Nabil. **Os pioneiros da habitação social no Brasil. Cem anos de política pública no Brasil.** vol. 1. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp: Edições SESC São Paulo, 2014.

BONATES, Mariana F. **Ideologia da casa própria...sem casa própria: o programa de arrendamento residencial na João Pessoa-PB.** João Pessoa: editora universitária da UFPB, 2009.

CAIXA Econômica Federal. **Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR/FDS Especificações Mínimas.** 2017. Disponível em: [Espec_Min_CAIXA_UH_Fase3_v07.pdf](#) (unmp.org.br). Acesso em: 10 de fev. 2024.

CASA Verde e Amarela: em Maceió, Cerca de 2 mil pessoas são beneficiadas com casa própria. **THN1**, Alagoas 13 ago. 21. Disponível em: Casa Verde e Amarela: em Maceió, cerca de 2 mil pessoas são beneficiadas com casa própria - TNH1. Acesso em: 5 jul. 2023.

CASA Verde e Amarela entregou mais de um milhão de imóveis em três anos. **Correio dos Municípios**, Alagoas, 30 de jul. 2022. Disponível em: Casa Verde e Amarela entregou mais de um milhão de imóveis em três anos - Correio dos Municípios - Alagoas (correiodosmunicipios-al.com.br). Acesso em: 06 de maio. 2023.

DEISTER, Jaqueline. Programa de moradia de Bolsonaro: "A gente não vê a entrega das casas", aponta militante. **Brasil de Fato**, Rio de Janeiro, 22 de set. de 2022. Disponível em: Programa de moradia de Bolsonaro: "A gente não vê a entrega | Política (brasildefato.com.br). Acesso em: 07 maio. 2023.

EM MACEIÓ (AL), 480 famílias de baixa renda recebem a casa própria: Serviços Habitação. **Governo Federal**, Alagoas, 8 set. 2022. Disponível em: Em Maceió (AL), 480 famílias de baixa renda recebem a casa própria — Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (www.gov.br). Acesso em: 14 jul. 2023.

FOLZ, Rosana Rita. **Mobiliário na habitação popular – discussões e alternativas para melhoria da habitabilidade.** São Carlos: RIMA, 2003.

FAMÍLIAS têm direito à moradia própria em Maceió e se distanciam da vulnerabilidade social. **Prefeitura de Maceió**, Alagoas, 21 out. 2022. Disponível em: Prefeitura de Maceió | Famílias têm direito à moradia própria em... (maceio.al.gov.br). Acesso em: 14 jul. 2023.

GOVERNO FEDERAL entrega 1,1 mil moradias do Programa Casa Verde e Amarela a famílias de baixa renda em Maceió nesta terça. **Tribuna do Sertão**. Alagoas, 28 jun. 2022. Disponível em: .Tribuna do Sertão - Compromisso com a verdade (tribunadosertao.com.br). Acesso em: 16 jul. 2023.

GOVERNO zera dívida do Minha Casa, Minha Vida para quem recebe Bolsa Família ou Benefício Prestação Continuada. **Secretária de Comunicação Social**. 29 set 2023. Disponível em: Governo zera dívida do Minha Casa, Minha Vida para quem recebe Bolsa Família ou Benefício Prestação Continuada — Secretaria de Comunicação Social (www.gov.br). Acesso em: 12 dez 2023.

IMAI, César. **Avaliação Pós-Ocupação (APO) no Projeto Casa Fácil: o caso de Londrina-Paraná**. 2000. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2000.

LEMOS, Carlos A. C. **História da Casa brasileira**. São Paulo: Contexto, 1996. – (Repensando a História).

MARROQUIM, Flávia Maria Guimarães. **Produção Habitacional de Maceió-AL: transformações espaciais da Habitação de Interesse Social de 1964 a 2014**. Repositório Ufal, 2017. Disponível em: Produção habitacional de Maceió-AL: transformações espaciais da habitação de interesse social de 1964 a 2014 (ufal.br). Acesso em: 13 de abr. 2023.

MARTINS, Thiago Luiz de O. Gomes. **Produção habitacional de baixa renda pós-BNH em Maceió: um estudo sobre o Programa de Arrendamento Residencial**. 2004. Trabalho Final de Graduação (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2004.

MULHERES vítimas de violência doméstica reconstróem suas vidas em moradias próprias. **Prefeitura de Maceió**, Alagoas, 23 nov. 2022. Disponível em: Prefeitura de Maceió | Mulheres vítimas de violência doméstica... (maceio.al.gov.br). Acesso em: 20 ago. 2023.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atual, 2012.

MELO, Tainá Silva. LINS, Regina Dulce Barbosa. **O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E O ACESSO DOS MAIS POBRES À MORADIA NAS CIDADES BRASILEIRAS CONTEMPORÂNEAS: REFLEXÕES SOBRE A SITUAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS PARA FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA EM MACEIÓ, ALAGOAS.** Maceió, Alagoas. Disponível em: Paper1207.pdf (ufal.br). Acesso em: 10 set. 2023.

NO NORDESTE, presidente Jair Bolsonaro faz entregas de obras em comemoração aos mil dias de governo. **Governo Federal**, Alagoas, 31 out. 2022. Disponível em: No Nordeste, Presidente Jair Bolsonaro faz entregas de obras em comemoração aos Mil Dias de Governo (www.gov.br). Acesso em: 23 ago. 2023.

Novo Minha Casa, Minha Vida recebe sanção do presidente da República. **Governo Federal**, Brasil. 13 jul. 2023. Disponível em: Novo Minha Casa, Minha Vida recebe sanção do presidente da República — Ministério das Cidades (www.gov.br) Acesso em: 09 ago. 2023.

OLIVEIRA, Maria do Rosário. **A Política de Habitação Popular em Maceió e seus Aspectos Ambientais.** 1993. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1993.

PERUZZO, Dilvo. **Habitação. Controle e Espoliação.** São Paulo: Cortez, 1984, 133p.

PREFEITO JHC entrega 480 apartamentos do Alamedas da Pajuçara e garante moradia digna às famílias. **Prefeitura de Maceió**, Alagoas, 8 set. 22. Disponível em: Prefeitura de Maceió | Prefeito JHC entrega 480 apartamentos do... (maceio.al.gov.br). Acesso em: 5 de jul. 2023.

PREFEITO JHC sorteia 600 apartamentos e transforma realidade de moradores do Vergel. **Prefeitura de Maceió**, Alagoas, 26 fev. 24. Disponível em: [https://maceio.al.gov.br/noticias/semhab/prefeito-jhc-sorteia-600-apartamentos-e-transforma-realidade-de-moradores-do-vergel#:~:text=Nesta%20segunda%2Dfeira%20\(26\),de%20um%20total%20de%201776..](https://maceio.al.gov.br/noticias/semhab/prefeito-jhc-sorteia-600-apartamentos-e-transforma-realidade-de-moradores-do-vergel#:~:text=Nesta%20segunda%2Dfeira%20(26),de%20um%20total%20de%201776..) Acesso em: 04 de fev. 2024.

RIBEIRO, L. C. Q.; PECHMAN, R. M. **O que é questão da moradia**. São Paulo: Brasiliense, 1985.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**, 2. ed., São Paulo: Contexto, 1989.

SÁ, Viviane Regina Costa. **"COMÉRCIO? NÃO, NÃO TEM! MAS SEMPRE APARECE."**. Maceió, 2018. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - Faculdade de Arquitetura Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2018.

SILVEIRA, Daniel. Brasil tem mais de 5,1 milhões de domicílios em situação precária, aponta IBGE. **G1 Globo**, 19 de maio. 2020. Disponível em: Brasil tem mais de 5,1 milhões de domicílios em situação precária, aponta IBGE | Coronavírus | G1 (globo.com). Acesso em: 07 maio. 2023.

SOUZA, A. G. **Limites do Habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX**. 2. ed., Salvador: EDUFBA, 2008.