



PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: EFEITOS SOCIOECONÔMICOS NO MUNICÍPIO PIAUIENSE DE ALTOS (2009-2020)

Programa minha casa minha vida: socioeconomic effects in the municipality of altos (piauí state, brazil) (2009-2020)

Juliano Vargas

Universidade Federal do Piauí (UFPI), Brasil

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/7857231631766693> Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9766-836X>

E-mail: brazil.juliano@gmail.com

Yagor Neres Rocha

UFPI, Brasil

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6437254264086306> Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-7951-858X>

E-mail: yagorrocha@hotmail.com

Trabalho enviado em 16 de março de 2022 e aceito em 31 de julho de 2022



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 14, N.04., 2022, p. 2802-2846.

Juliano Vargas, Yagor Neres Rocha

DOI: [10.12957/rdc.2022.66042](https://doi.org/10.12957/rdc.2022.66042) | ISSN 2317-7721

RESUMO

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi uma política habitacional adotada pelo governo brasileiro em 2009, após a crise econômico-financeira internacional de 2008. Tinha como objetivo sanar o déficit habitacional e impulsionar o mercado interno via setor da construção civil. Assim, neste artigo objetiva-se examinar os efeitos socioeconômicos do PMCMV no município de Altos (estado do Piauí – PI) entre 2009 e 2020. Para atingir esse objetivo, fez-se apresentação e análise dos indicadores socioeconômicos obtidos de instituições oficiais do governo estadual do Piauí e do Cartório de Registro de Imóveis de Altos (PI). Os dados revelaram que, diante do déficit habitacional verificado, houve melhora nos indicadores socioeconômicos e na atividade econômica após a maturação do PMCMV via, por exemplo, o aumento das contratações nos setores do comércio e da construção civil. Conclui-se que o PMCMV contribuiu para a melhoria dos indicadores socioeconômicos e para o aumento substancial da área urbanizada/construída no município de Altos. Todavia, os resultados do programa geraram contradições, marcadamente a especulação imobiliária e a segregação socioespacial. Argumenta-se que a implementação de um Plano Diretor que preveja maior verticalização da área urbana de Altos (PI) pode mitigar tais contradições – proporcionando mudanças benéficas para a vida da cidadania altoense.

Palavras-chave: Construção Civil; Economia Regional; Espaço Urbano; Política Habitacional; Programa Minha Casa Minha Vida.

ABSTRACT

The *Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)* was a housing policy adopted by the Brazilian government in 2009, after the 2008 international economic and financial crisis. It aimed to remedy the housing deficit and boost the domestic market via the civil construction sector. Therefore, in this article the aim is to examine the socioeconomic effects of the *PMCMV* in the municipality of Altos (Piauí state – PI) from 2009 to 2020. To achieve this goal, it was made presentation and analysis of socioeconomic indicators obtained from official institutions of the state government of Piauí and the Land Registry Office of Altos (PI). The data revealed that, given the verified housing deficit, there was an improvement in socioeconomic indicators and economic activity after the *PMCMV* matured via, for example, the increase in hiring in the commerce and construction sectors. It is concluded that the *PMCMV* contributed to the improvement of socioeconomic indicators and to the substantial increase in the urbanized/built area in the municipality of Altos. However, the results of the program generated contradictions, notably real estate speculation and socio-spatial segregation. It is argued that the implementation of a Managing Plan that provides greater verticalization of the urban area of Altos (PI) can mitigate such contradictions – providing beneficial changes in the life of the citizens of Altos.

Keywords: Civil Construction; Regional Economy; Urban Space; Housing Policy; Programa Minha Casa Minha Vida.



1 INTRODUÇÃO

O PMCMV foi criado em 2009 visando a amenizar os efeitos da crise econômico-financeira internacional eclodida em 2008 sobre o Brasil. Seu objetivo econômico foi estimular as atividades da indústria da construção civil, que emprega grande quantidade de pessoas em sua cadeia produtiva e tem considerável participação no produto interno bruto (PIB)¹ do país. Teve também efeitos sociais, proporcionando o acesso à moradia para pessoas de baixa renda, tendo em vista o déficit habitacional brasileiro, em que muitos vivem (quando têm) em habitações precárias e/ou superlotadas. O PMCMV – substituído em 12 de janeiro de 2021 pelo Programa Casa verde e Amarela – foi a maior iniciativa de acesso à casa própria experimentada no Brasil, além de contribuir para a geração de emprego e renda via setor da construção civil (SHIMIZU, 2010; VIEIRA, 2012; MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2020).

É sob este panorama que neste artigo objetiva-se examinar – historicamente e por meio da análise de dados oficiais – os efeitos socioeconômicos do PMCMV no município de Altos (PI) no período compreendido entre 2009 e 2020. A hipótese subjacente é a de que estes efeitos foram em geral positivos, ainda que em meio a contradições. Para atingir o objetivo geral, os objetivos específicos responderão as seguintes perguntas: i) como foi a trajetória histórica do PMCMV? ii) o que revelam os indicadores relativos ao programa no município de Altos (PI)? iii) a partir dos resultados encontrados, que medidas podem ser adotadas para estimular a economia altoense na esfera da construção civil?

Além de fomentar a discussão sobre as políticas habitacionais, esta pesquisa se justifica por agregar academicamente à literatura econômica em âmbito local, pois verificou-se escassez de estudos acadêmicos que tratem deste tema em nível estadual e municipal. Este é o caso de Altos (PI) – cidade vizinha à Teresina (capital do estado do Piauí) – e que tem promissor potencial de crescimento e desenvolvimento socioeconômico. Ao mesmo tempo, almeja-se contribuir originalmente para futuras pesquisas acerca desta temática.

Além desta introdução e das considerações finais, este estudo divide-se em quatro partes: i) metodologia, em que se descreve como a pesquisa está estruturada as fontes de dados utilizadas; ii) PMCMV, em que será exposta a trajetória do programa; iii) apresentação e análise de alguns indicadores oficiais selecionados entre 2009 a 2020 para Altos (PI) (dispostos primeiramente através de análise de estatística descritiva seguida da exposição e análise do espaço urbano); iv) discussão crítica dos resultados, em que se faz um diagnóstico atual do cenário econômico do município no que se refere à temática proposta.

2 METODOLOGIA

Para buscar responder à questão norteadora desta investigação, emprega-se uma pesquisa de natureza qualitativa, com fins exploratórios via método indutivo, ou seja, do geral para o particular. O recorte temporal adotado (2009-2020) remete aos anos de início e de fim do PMCMV.

Inicialmente, serão abordados discursivamente através da revisão de literatura os fatores que levaram à implementação do PMCMV no cenário pós-crise de 2008, bem como seu percurso operacional. Tendo isso delimitado, serão expostos e analisados indicadores selecionados seguidos da discussão crítica contextualizada dos resultados revelados.

Para a revisão de literatura foram utilizadas fontes bibliográficas secundárias provenientes de pesquisadore(a)s que aborda(ra)m este objeto de estudo. A análise de estatística descritiva proveio de dados oficiais do Instituto Brasileiro de Estatística e Geografia (IBGE), do extinto Ministério do Trabalho e Emprego (atual Ministério do Trabalho e Previdência) – extraídos da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) e do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) –, do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), da Fundação João Pinheiro (FJP), da Câmara Brasileira da Construção Civil (CBIC), do Ministério da Economia (ME), do Simples Nacional, do *Google Earth* e do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Altos (PI).

Para aquilatar o déficit habitacional do município, foram examinadas a composição dos domicílios altoenses, levando-se em consideração o número de dormitórios e moradores, se possui banheiro e/ou sanitário, qual a fonte de abastecimento de água, se é alugado ou cedido ou próprio, qual o tipo de material das paredes, o rendimento mensal domiciliar e o número de componentes das famílias. Para a análise da economia de Altos (PI), utilizaram-se como parâmetros o número de empresas do município, as admissões e desligamentos anuais, o número de pessoas ocupadas e ocupadas assalariadas, o montante da arrecadação de tributos e remunerações, o salário médio da população, o PIB e o valor adicionado bruto (VAB).

Para avaliar a evolução e os efeitos do PMCMV no município, foram apresentados os loteamentos criados e o número de contratos registrados no Cartório de Registro de Imóveis altoense. Isto favoreceu observações da dinâmica desses indicadores dentro do recorte temporal proposto para a pesquisa, organizada em quadros, tabelas, mapas e gráficos, com a finalidade de diagnosticar os efeitos do PMCMV no município permitindo sopesar medidas que podem ser adotadas para estimular a economia altoense na esfera da construção civil.

3 REVISÃO DE LITERATURA: O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)

Para compreender a criação do PMCMV é necessário conhecer o cenário socioeconômico da época em que ele surgiu, intrinsecamente conectado ao processo de eclosão da crise econômico-financeira internacional de 2008 e da permanência do elevado déficit habitacional existente no Brasil. Em sua trajetória, o setor da construção civil foi fundamental para a execução e obtenção dos resultados planejados. Diante disso, esta seção aborda o contexto no qual estava inserido o PMCMV e as mudanças em sua configuração destacando o papel do setor da construção civil na economia do país.

3.1 A crise econômico-financeira internacional de 2008

Nas décadas de 1970 e 1980 havia forte defesa da liberalização da economia com base na proposta que propunha (dentre outras coisas) intensa desregulamentação financeira, ocorrida sobretudo nos mercados estadunidenses. As contínuas mudanças dessa época foram responsáveis pelo aparecimento de inovações financeiras relacionadas ao processo que culminou na crise econômico-financeira internacional de 2008 (FREDDO *et al.*, 2021).

Tal processo de desregulamentação proporcionou o crescimento de empresas de empréstimos hipotecários, em que o ambiente expansionista era favorável, principalmente pela via crédito imobiliário e taxas de juros baixas. Sob estas condições, foi iniciado um processo especulativo em que os valores dos imóveis se tornavam cada vez mais elevados, valores esses que serviam de parâmetro para novos empréstimos formando uma espiral. Contudo, as práticas dessas empresas desconectaram a acumulação financeira do real valor dos bens imobiliários dados em garantia nos empréstimos (PIRES, 2013).

A concessão desses empréstimos foi um indutor da crise econômico-financeira internacional de 2008 inicialmente nos Estados Unidos da América (EUA), em que o crescimento do mercado imobiliário resultou no crescimento da oferta de empréstimos imobiliários no segmento *subprime*, que era uma operação de risco oferecida a quem não tinha (críveis) garantias de pagamento. Logo, pessoas sem reais condições de tomar empréstimos – sobretudo, imobiliário – conseguiam através desse mercado obter o crédito desejado (PIRES, 2013; FREDDO *et al.*, 2021).

Esse tipo de empréstimo era oferecido pelas instituições financeiras com taxas de juros (flutuantes) inicialmente baixas, mas que contratualmente poderiam subir a qualquer tempo. Logo o problema materializou-se e, com o aumento das taxas de juros cobradas pelos emprestadores, os tomadores não conseguiram honrar o pagamento das parcelas. Naquela época tinha-se uma cadeia interligada por papéis lastreados pelas próprias hipotecas imobiliárias em que os tomadores, não raro,

sequer possuíam renda fixa. Diante disso, os investidores que compraram os títulos securitizados² nessas hipotecas notaram a direção deletéria que tomavam os negócios e, assim, tentaram vender os títulos sem acharem mercado correspondente para venda, ou seja, não encontraram liquidez. Em consequência disso, houve forte queda nos preços dos títulos, em geral devido às expectativas negativas naquele cenário de elevado risco de insolvência (LIMA; DEUS, 2013).

Em 2008, a insolvência do banco de investimentos *Lehman Brothers Holdings Inc.* provocou uma crise de incerteza, aversão ao risco e fuga para a liquidez, com que houve escassez e seletividade de crédito. Dessa maneira, uma crise instaurada no mercado imobiliário se tornou uma crise financeira que se espalhou para outras economias globalmente, em que tanto as empresas quanto as famílias tentaram reduzir o endividamento e os gastos – aprofundando mais ainda o processo de recessão (FERRAZ, 2013).

Devido à hegemonia estadunidense no cenário econômico, o dólar apresentava o maior grau de conversibilidade, sendo o ativo mais seguro e líquido do sistema monetário e financeiro internacional. Vários investidores compravam títulos dos EUA, mas com a queda dos valores dos títulos estadunidenses, acrescidas das falências de bancos e a crescente desconfiança na tomada de decisões dos agentes, suscitou-se a crise econômico-financeira internacional em 2008 (LIMA; DEUS, 2013).

De acordo com Pires (2013), os efeitos da crise no Brasil se manifestaram através do mercado financeiro e do comércio internacional, com sinais como a queda do preço médio das ações na bolsa de valores nacional, a elevação do risco país, a desvalorização do câmbio e, na sequência, pela dependência das exportações de *commodities*³. A vulnerabilidade externa do Brasil ficou evidente frente à crise, com a inflação e a dívida pública restringindo de diversas maneiras o crescimento do mercado interno. Apesar disso, os efeitos da crise sobre a economia brasileira foram amenizados por meio de políticas econômicas anticíclicas, em que investimentos foram feitos de modo a potencializar o mercado consumidor interno.

Junto a esse panorama, o país vinha postergando ações concretas que pudessem diminuir o crônico problema (de cunho social e econômico) do déficit habitacional. Esse é um elemento importante para entender o porquê da implementação de políticas públicas anticíclicas voltadas à moradia, o que será abordado na subseção seguinte.

3.2 Déficit habitacional

O conceito de déficit habitacional está ligado diretamente às deficiências de estocagem de moradias. Compreende aquelas construções desgastadas em sua estrutura física e em condições precárias que devem ser repostas. Inclui a necessidade de incremento do estoque em função da coabitação familiar não desejada (famílias que querem constituir um domicílio unifamiliar e não conseguem), dos moradores de baixo poder aquisitivo que têm dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbanas (e que, com isso,



precisam viver em casas e apartamentos alugados em áreas de alta densidade demográfica) e, também, da moradia em imóveis e locais precários e com fins não residenciais (domicílios improvisados). Assim, o déficit se distingue em dois: por reposição ou por incremento (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018).

Porém, a metodologia para a estimativa do déficit habitacional se alterou ao longo do tempo com as mudanças das pesquisas do IBGE, em especial da Pesquisa Nacional de Domicílios Contínua (PNAD-C, implementada a partir de 2012). Dentre as principais mudanças figuram: i) substituição da PNAD Anual pela Contínua; ii) uso do Cadastro Único (CadÚnico) como fonte de informações sobre domicílios improvisados; iii) identificação das famílias em unidades domésticas conviventes feita a partir de composições dos membros de domicílio; iv) análise da renda da unidade domiciliar; v) domicílios antes classificados como “aglomerado rural com extensão urbana” passaram a ser calculados como rurais; vi) a regularidade dos serviços de abastecimento de água e de energia elétrica, do potencial de armazenamento de água e do tipo de piso foram inseridos nos cálculos; vii) a mudança da nomenclatura do item *Adensamento de domicílios próprios* para *Cômodos* servindo como dormitórios, exceto banheiros (MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2021).

A tabela 1 mostra a distribuição do déficit habitacional urbano a partir do percentual de renda familiar mensal, tendo como parâmetro a quantidade de salários-mínimos no ano de 2009. O maior percentual no Brasil está na faixa de até 3 salários-mínimos (90,1%). Tal tendência se repete em todas as regiões, mas de forma mais acentuada na região Nordeste do país (94,8%), evidenciando onde estavam as maiores necessidades brasileiras em termos habitacionais naquele momento.

Tabela 1 – Distribuição do déficit habitacional urbano por faixa de renda média familiar mensal (%) por regiões e no Brasil (2009)

Região	Faixa de renda (em salários-mínimos)				
	até 3	mais de 3 a 5	mais de 5 a 10	mais de 10	total
Norte	89,3	7,7	2,6	0,4	100
Nordeste	94,8	3,6	1,2	0,4	100
Sudeste	88,2	8,6	2,8	0,5	100
Sul	86,4	9,7	3,2	0,6	100
Centro-Oeste	89,7	6,8	3,0	0,5	100
Brasil	90,1	7,0	2,4	0,5	100

Fonte: adaptado da Fundação João Pinheiro (2012).

Nota: com base em dados como esse, o PMCMV criou mecanismos para atender a população de baixa renda através das faixas de renda familiar, com foco principalmente naquelas famílias que recebiam até 3 salários-mínimos.

Já a tabela 2 mostra o déficit habitacional no Brasil entre os anos de 2016 e 2019, em conformidade com a nova metodologia da PNAC-C citada anteriormente. Verificou-se aumento de 1,3% no período, com crescimento entre 2016 e 2017 (5,5%), queda em 2018 (-1,7%) e estabilidade em 2019. O componente *Cômodos* foi a categoria que mais apresentou encolhimento (-29,3%), enquanto a que



mais avançou foi a de moradias improvisadas (46,5%) – o que contribuiu para majorar o número de habitações precárias.

Tabela 2 – Déficit habitacional por componentes de inadequação (unidades) – Brasil (2016-2019)

Categoria	Ano			
	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	1.296.754	1.490.695	1.423.686	1.482.585
Rústicos	760.264	801.668	711.303	696.849
Improvisados	536.490	689.027	712.383	785.736
Coabitação	1.546.103	1.527.259	1.400.401	1.358.374
Cômodos	137.223	117.378	99.546	96.968
Unidades conviventes	1.408.880	1.409.882	1.301.155	1.261.407
Ônus excessivo aluguel urbano	2.814.391	2.952.708	3.045.653	3.035.739
Déficit Habitacional	5.657.249	5.970.663	5.870.041	5.876.699

Fonte: adaptado da Fundação João Pinheiro (2021).

3.3 Configuração, condições, regras e avanços com o PMCMV

Perante o contexto da crise econômico-financeira internacional eclodida em 2008 que impactou todas as economias mundiais e diante do déficit habitacional diagnosticado no Brasil, o governo federal brasileiro propôs articular estratégias com o intuito mitigar os efeitos de ambos. Assim, foram postas em prática políticas públicas anticíclicas que tinham como objetivo, sobretudo, alavancar o mercado interno.

Nessas circunstâncias foi lançado o PMCMV (promulgado pela Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009), com a finalidade de criar mecanismos de incentivos à produção e obtenção de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos e, também, a construção ou reforma de habitações rurais por famílias com renda mensal de até 10 salários-mínimos (BRASIL, 2009). Posteriormente, com a Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, houve mudança no limite de renda para se obter os benefícios do programa – o PMCMV veio a compreender os subprogramas intitulados Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR)⁴ (BRASIL, 2011). Ao mesmo tempo que se “tinha a aquisição de novas moradias, o programa [MCMV] tinha como objetivo mais amplo dinamizar a economia e gerar emprego através do setor da construção civil” (LOUREIRO *et al.*, 2015, p. 15).

De acordo com Shimizu (2010) e Vieira (2012), o programa pretendia de início atingir sobretudo a população de mais baixa renda (de zero até três salários-mínimos) alocando ali 400 mil casas, seguidas de outras 400 mil para a população que recebia mais de três até seis salários-mínimos e de outras 200 mil para a faixa de mais de seis até dez salários-mínimos. Dessa forma, o PMCMV proporcionaria mais emprego e renda através do aumento do investimento no setor da construção civil de modo a promover distribuição de renda e inclusão social. Assim, o programa assumiu que o acesso à habitação regular era necessidade básica para que as famílias de baixa renda conseguissem superar suas vulnerabilidades

sociais e fossem de fato incluídas socialmente, com que o acesso ao financiamento habitacional para essas famílias necessitava de condições diferenciadas devido à baixa capacidade de elas pouparem.

O PMCMV era subdivido em modalidades que compreendiam inicialmente três faixas de renda (1, 2, 3) (posteriormente observou-se a necessidade de se incluir uma faixa intermediária, de 1,5, para atender um número maior de famílias). O PMCMV Urbano operava nessas quatro faixas destinadas exclusivamente aos centros urbanos. O PMCMV Entidades funcionava por meio da organização de famílias de modo associativo por uma Entidade Organizadora, sendo que sua atuação se restringiu à faixa 1 (3 salários-mínimos). O PMCMV Rural se destinava ao atendimento dos trabalhadores e agricultores do campo e de pessoas que viviam em comunidades tradicionais, sendo que sua atuação permitia a construção ou reforma de moradia já existente, desde que a renda familiar máxima não ultrapassasse R\$ 78.000,00 ao ano. A faixa 1 podia ser atendida pelas modalidades Entidades e Urbano, e ainda tinha o PMCMV Financiamento (considerada submodalidade do PMCMV Urbano) em que se o interessado que não conseguisse a unidade habitacional através de empreendimentos realizados pelas prefeituras poderia se dirigir diretamente às instituições financiadoras para solicitar financiamento (MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2020).

Segundo Rocha (2017), os recursos derivavam do Orçamento Geral da União e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrados pela Caixa Econômica Federal (CEF), responsável em grande parte pela concessão dos financiamentos, que ainda contemplavam a possibilidade de participação de outras instituições financeiras. Mas também contavam com os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) que se destinou exclusivamente em atender as famílias da faixa 1 (MINISTÉRIO DAS CIDADES; CEF, 2019). O quadro 1 mostra as concessões de benefícios do programa, que eram feitas por faixas de renda familiar mensal de modo que, quanto maior a renda, menor o subsídio.

Quadro 1 – Modalidades do Programa Minha Casa Minha Vida

Renda Familiar Mensal	Faixa do PMCMV	Características
Até R\$ 1.800,00	1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros.
Até R\$ 2.600,00	1,5	Até R\$ 47.500,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$ 4.000,00	2	Até R\$ 29.000,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano.
Até R\$ 9.000,00	3	8,16% de juros ao ano.

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional (2020). **Nota:** tabela com as faixas e valores atualizados correspondentes ao ano de 2020 – último ano de atuação do programa.

Com base no Quadro 1, observa-se que o PMCMV viabilizou quatro diferentes modalidades que abarcam 4 faixas de renda com taxa de juros e subsídios diferenciados. As condições estabelecidas

possibilitaram a participação de beneficiários que tinham baixa renda familiar, facilitando significativamente a aquisição da casa própria.

Para os que se enquadravam na faixa 1, era necessário se cadastrar na cidade de residência e, se atendessem aos requisitos, poderiam concorrer ao sorteio da casa. Também podiam fazer uma simulação diretamente na CEF ou no Banco do Brasil para saber o valor do subsídio (reduzindo o valor da prestação) que tinham direito e requisitar financiamento. Para acessarem os benefícios dessa faixa (além dos limites de renda), os interessados não podiam ter débitos com a União, nem serem proprietário(s) ou terem outro tipo de financiamento residencial, nem terem ganho benefício habitacional de outro programa e nem terem cadastro no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT) (MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2020).

Para as demais faixas, os interessados podiam acionar diretamente o Banco do Brasil ou à CEF solicitando a simulação do valor do subsídio para pedir o financiamento. Contudo, para se obter o benefício e ter direito ao subsídio simulado, o interessado passaria por análise de crédito na instituição a qual se encaminhou, podendo conseguir ou não o financiamento (MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2020). Esse procedimento podia ser feito com a ajuda de corretores de imóveis, que auxiliavam os clientes durante o processo burocrático. Assim seus serviços iam desde a escolha do imóvel, coleta dos documentos para análise e registro do contrato no cartório até a entrega da casa.

A cada mudança de governo, o PMCMV sofreu modificações em sua configuração. No governo de Dilma Rousseff (2011-2016) houve a continuação dos trabalhos da gestão federal anterior, com ampliação do programa via criação do Programa Minha Casa Melhor, que financiou a compra de móveis e eletrodomésticos para as famílias beneficiárias do PMCMV. A CEF continuou sendo a principal financiadora dos programas voltados para o setor habitacional, concedendo até R\$ 5 mil por família com juros de 5% ao ano por um prazo máximo de pagamento de 48 meses. Também foram inseridas na política habitacional as áreas rurais (LUCIANO; MELO, 2019).

Em 2011 foi lançada a fase 2 do programa, que tinha como objetivo a construção de dois milhões de habitações. Sua nova configuração limitou o alcance das famílias com renda de até R\$ 5.000,00, mas continuou priorizando a população de baixa renda. O programa buscou otimizar o tempo de aprovação e realização dos empreendimentos garantindo mais agilidade ao processo (FORAGI, 2012).

O governo de Michel Temer (agosto de 2016 a janeiro de 2018) teve início após o processo de *impeachment* de Dilma Rousseff. As mudanças que ocorreram no campo habitacional não foram marcadas por rupturas explícitas, mas por mudanças de prioridades. Manteve-se o PMCMV, mas voltado especialmente às faixas 2 e 3, que são as que atendem rendas maiores se comparadas à faixa 1. Houve a efetivação da fase 3 do PMCMV (proposta do governo anterior) e a criação da faixa 1,5 – esta última a

principal mudança ocorrida no programa, com o objetivo de atender as famílias que não conseguiam serem atendidas pela faixa 1. Mas as faixas 1,5, 2 e 3 foram as mais contempladas no período. Verificou-se, ainda, a intensificação da diminuição dos subsídios diretos e, por conseguinte, a baixa tanto na produção de moradias para a população de baixa renda quanto na criação de novos empreendimentos (MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2015; SANTOS JUNIOR *et al.*, 2020).

Para Souza e Hoff (2019), a gestão do governo Temer rompeu com o compromisso social dos governos anteriores tendo em vista uma renovada inclinação pró-mercado na adoção de suas políticas. Nesse rumo houve a extinção da modalidade Entidades do PMCMV, o que dificultou o acesso à habitação popular pelas classes de mais baixas rendas.

Com isso, o valor da renda mensal familiar que garantia a aquisição do imóvel sofreu ajustes. A tabela 3 mostra a evolução dos valores nas respectivas faixas de renda familiar, podendo-se observar as mudanças sofridas de 2009 a 2019. A principal mudança observada na trajetória do programa ocorreu em 2016, quando foi incluída a faixa 1,5 para as famílias com renda de até R\$ 2.350,00. A faixa 1 sofreu alterações que aumentaram o valor da renda mensal para obtenção dos benefícios, para R\$ 1.800,00. As faixas 2 (com limite aumentado para R\$ 4.000,00) e 3 (com limite aumentado para R\$ 9.000,00) foram as que mais sofreram alterações em função do valor da renda mensal garantindo maior cobertura às famílias.

Tabela 3 – Evolução das faixas de renda familiar (R\$) – Brasil (2009, 2011, 2016 e 2019)

Faixas	2009	2011	2016	2019
1	Até R\$ 1.395	Até R\$ 1.600	Até R\$ 1.800	Até R\$ 1.800
1,5	Não existia	Não existia	Até R\$ 2.350	Até R\$ 2.350
2	Até R\$ 2.790	Até R\$ 3.275	Até R\$ 3.600	Até R\$ 4.000
3	Até 4.650	Até R\$ 5.000	Até R\$ 6.500	Até R\$ 9.000

Fonte: adaptado do Ministério da Economia (2020).

Já no governo de Jair Messias Bolsonaro (gestão 2019-2022), o futuro da política habitacional ficou incerto já que não se estabeleceu (até o momento da presente pesquisa) diálogo com a sociedade civil, sobretudo com os empresários do setor da construção civil. Logo no início dessa legislatura foi extinto o Ministério das Cidades (o quadro de servidores e suas respectivas atribuições foram incorporados pelo Ministério do Desenvolvimento Regional, de orientação marcadamente pró-mercado). Assim, inicialmente o PMCMV nesta gestão foi mantido, mas funcionou essencialmente com os recursos do FGTS, pois as verbas destinadas aos subsídios foram progressivamente reduzidas (SANTOS JUNIOR *et al.*, 2020).

Além disso, em 13 de janeiro de 2021 o governo federal promulgou a Lei nº 14.118, que lançou o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), que veio a substituir o PMCMV. O PCVA atua sob a denominação de grupos (1, 2 e 3) ao invés de faixas, atendendo as famílias das regiões urbanas que tenham renda mensal de até R\$ 7.000,00 e as de áreas rurais com renda anual de R\$ 84.000,00 anualmente. Tem o fito

de promover o direito à moradia garantindo o desenvolvimento econômico, aumento da qualidade habitacional nas moradias urbanas e rurais – estimulando a geração de emprego e renda (BRASIL, 2021).

Com base na pesquisa de Vieira *et al.* (2021), foram constatados efeitos positivos na vida dos beneficiários no que diz respeito à percepção do modelo proposto para o PMCMV, especificamente em relação à questão financeira (o pagamento do imóvel compromete somente 5% da renda para os beneficiários da faixa 1). Também foi verificada grande satisfação em relação à qualidade das casas (92,9% para os beneficiários da faixa 1 e 88,4% para os da 2 e 3).

Contudo, o PMCMV não apresentou somente aspectos positivos. Por exemplo, grande parte desta iniciativa corroborou para a periferização (em que as terras eram mais baratas, com que davam maior lucro às construtoras), pois os novos empreendimentos que iam surgindo se localizavam distantes dos centros das cidades. Nesses locais tinha-se acesso restrito a rede de infraestrutura, mobilidade e serviços urbanos, em que não raramente se promoveu baixa inclusão urbana dos moradores contemplados pelo programa. Outro empecilho visto no programa se deu através da centralidade das decisões do setor privado, já que não se tinha regulamentações que garantissem o efetivo controle e participação social (SANTOS JUNIOR *et al.*, 2020).

Nesse sentido, um dos elementos que dificultava a concretização das unidades habitacionais era o preço da terra, principalmente dos terrenos mais bem localizados, os quais em regra detinham melhor infraestrutura prévia. Em consequência disso, houve o esvaziamento de áreas centrais das cidades devido ao crescimento horizontal e aumento das fronteiras rumo às áreas rurais. Esse problema poderia ser resolvido se houvesse melhor aproveitamento dos espaços vagos em áreas bem localizadas da cidade. Desse modo, o PMCMV proporcionou a valorização desses terrenos como também permitiu que as cidades crescessem horizontalmente gerando segregação socioespacial, de forma por vezes desenfreada. Isto forçou o setor público a estender os serviços de redes de água, energia, coleta de lixo, dentre outros, nem sempre de modo efetivo e eficaz (LIMA, 2020).

Outro modo de contornar o problema territorial causado pelo PMCMV seria por meio da construção de unidades habitacionais sob o formato de edifícios pavimentados. Assim como abordado na pesquisa de Morigi e Bovo (2016), os novos empreendimentos se constituíram sob a modalidade de verticalização (construção de edificações formada por múltiplos pavimentos) e em áreas centrais da cidade onde estão situados o comércio e os serviços.

Segundo Rolnik *et al.* (2015), dos empreendimentos realizados na Região Metropolitana de Campinas (estado de São Paulo) e Região Metropolitana de São Paulo, respectivamente 60% e 45% se apresentaram com base na tipologia de blocos (edificações com até cinco pavimentos sem elevador), respectivamente. Estes são mormente destinados a fins residenciais sob o formato de condomínios,

inseridos perto de áreas centrais, contudo, os empreendimentos na região metropolitana de São Paulo se apresentaram mais dispersos devido à escassez de terrenos.

Em suma, o PMCMV foi uma política pública voltada ao enfrentamento do déficit habitacional, mas também teve efeitos no mercado consumidor interno. Sua configuração abrangeu boa parte da população que estava na faixa em que o déficit era elevado, com diversas faixas para atender essa população através de subsídios e financiamentos direcionados a baixo custo. Ainda nessa temática, a subseção seguinte abordará a importância da indústria da construção civil para a economia do país em geral e para o PMCMV em particular.

3.4 A indústria da construção civil

Conforme Foragi (2012), o governo federal não almejou somente diminuir o déficit habitacional com o PMCMV: ele agiu de modo a estimular as empresas de construção civil que estavam dispostas a investirem no mercado imobiliário. Nas edições do programa, o incentivo ocorreu através de linhas de crédito corporativo para financiamentos com recursos do BNDES que tinha taxas e prazos atrativos com chances de financiamento de até 100% do empreendimento. Para tanto, a CEF precisava fazer análise jurídica e de risco da empresa; depois de aprovadas o negócio passava por apreciação de engenheiros, para assim o crédito ser liberado.

O Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE, 2008, p. 11) caracteriza a construção civil como:

uma das atividades produtivas com maior impacto sobre os demais setores e cadeias produtivas que compõem o universo das atividades econômicas. Ela é complexa e envolve, pelo menos, três grandes segmentos: construção pesada (estradas, usinas de geração de energia, portos e terminais, aeroportos, etc.); montagens industriais e de plataformas de prospecção de petróleo e extração mineral; edificações industriais, comerciais e residenciais.

Esse setor abrange várias atividades na sua cadeia produtiva que vão desde o planejamento e viabilidade do negócio até a execução do projeto. Sua complexidade está na participação de várias atividades que não envolvem somente as ligadas as obras em si, mas também englobam, por exemplo, a aquisição de insumos (cimento, areia, ferro, vidro, etc.) e serviços de decoração e segurança, ou seja, a cadeia produtiva da construção civil consegue externalizar seus efeitos para outros setores.

De acordo com Shimizu (2010), o setor da construção tem relevância econômica e social tendo em vista sua grande capacidade de geração de renda, pois engloba diversas atividades e emprega várias pessoas tanto direta quanto indiretamente. Esse setor engendra-se com o setor de fornecedores de matérias-primas e equipamentos voltados para a construção e setores de serviços e distribuição.



A indústria da construção tem grande capacidade na criação de novos postos de trabalho tanto diretos quanto indiretos, haja vista que a cada R\$ 1 milhão investidos o setor gera 7,64 empregos diretos e 11,4 indiretos. Mesmo depois de finalizado e entregue, o empreendimento desse setor ainda cria empregos na produção de bens ou serviços. Além disso, boa parte do que é investido na construção civil retorna como PIB, emprego, imposto e renda (CBIC, 2020). A tabela 4 mostra a participação da construção civil na população ocupada⁵ total entre os anos 2009 e 2018.

Tabela 4 – Participação relativa da construção civil na população ocupada total (%)
Brasil (2009-2018)

Ano	Pessoas ocupadas		Participação
	Brasil	Construção civil	
2009	96.559.173	7.229.909	7,49
2010	98.116.218	7.844.451	8,00
2011	99.560.157	8.099.182	8,13
2012	100.960.268	8.578.192	8,50
2013	102.537.398	8.808.155	8,59
2014	105.472.678	9.149.114	8,67
2015	101.955.076	8.639.884	8,47
2016	100.362.394	8.033.881	8,00
2017	101.617.954	7.692.147	7,57
2018	104.340.275	7.617.875	7,30

Fonte: adaptado da CBIC (2021).

Verifica-se que houve expressivo crescimento do número de pessoas ocupadas no setor da construção civil de 2009 a 2014, com aumento total de quase dois milhões de pessoas. Porém, a partir daí constatou-se queda tendencial. Em 2009, a participação da construção civil representava 7,49% do total da população ocupada total. A maior participação da série histórica do setor aconteceu em 2014 com 8,67% e a menor participação se deu no último ano da série (2018, com 7,3%). No que se refere ao número absoluto de pessoas ocupadas, o melhor ano foi 2014 (9.149.114) e o pior foi 2009 (7.299.909).

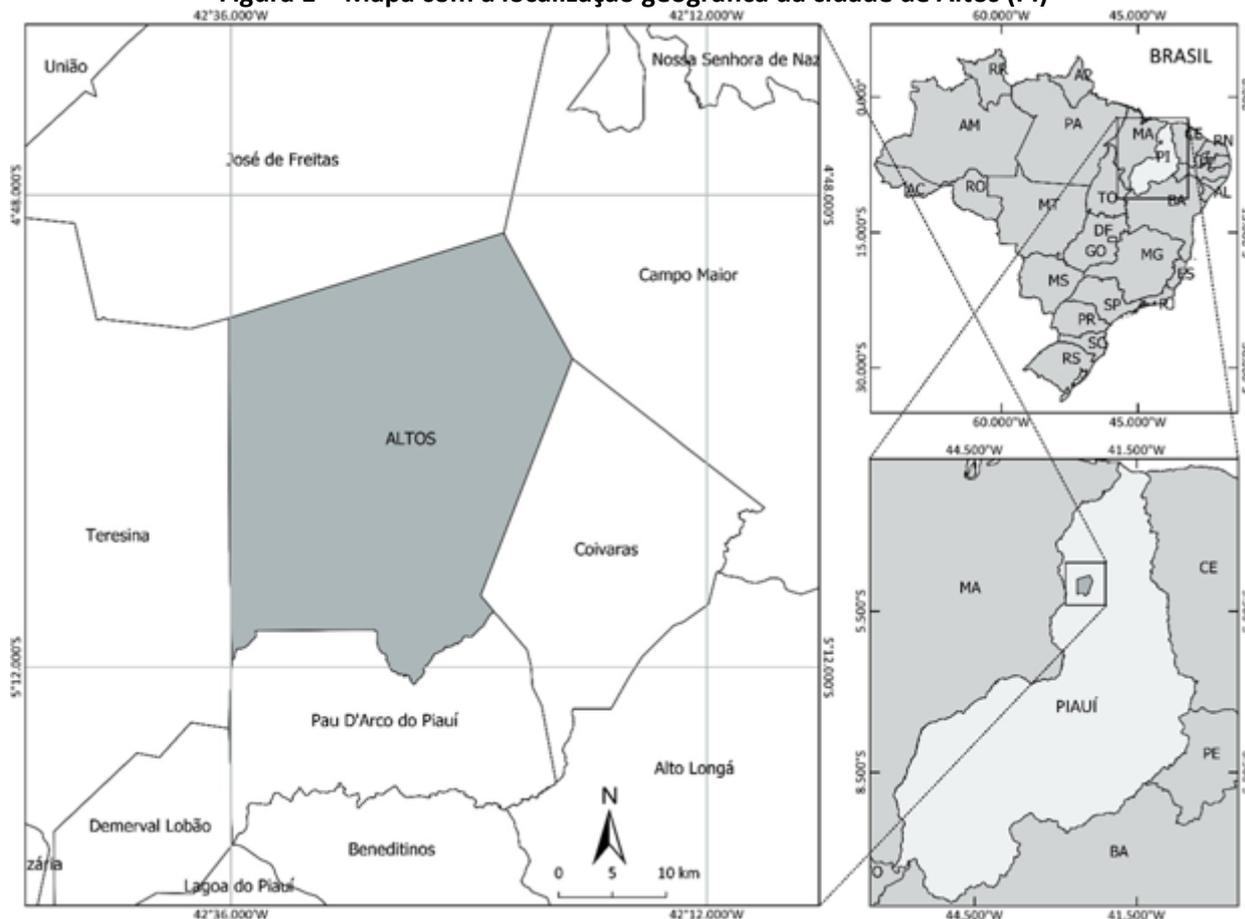
Vê-se que o setor da construção civil se apresentou como elemento importante para o desenvolvimento do Programa Minha Casa Minha Vida no sentido de amenizar os efeitos da crise de 2008 e de diminuir o déficit habitacional. Sua cadeia produtiva permite que diversas atividades econômicas atuem em sinergia no ciclo produtivo, tendo seus efeitos transbordados para outros setores da economia que não estão diretamente ligados à construção civil.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS INDICADORES SELECIONADOS: 2009 A 2020

Nesta seção constam organizadas informações numéricas referentes à economia de Altos (PI) entre 2009 e 2020, a fim de conhecer as características e a composição do mercado deste município. A seção está dividida entre a análise de estatística descritiva e a análise do espaço urbano.

O objeto de estudo, o município de Altos (PI), fica localizado na microrregião de Teresina, capital do Piauí, na mesorregião Centro-Norte e faz parte da Região Integrada de Desenvolvimento (RIDE)⁶ Grande Teresina. Fica a uma distância de 37km da capital, tem área total de 957 km² e 38.882 habitantes. Faz limites com os municípios de Teresina, José de Freitas, Campo Maior, Coivaras, Beneditinos, Pau D'arco do Piauí, Demerval Lobão e Lagoa do Piauí (MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL, 2014)⁷. A Figura 1 ilustra no mapa a localização geográfica da cidade de Altos (PI).

Figura 1 – Mapa com a localização geográfica da cidade de Altos (PI)

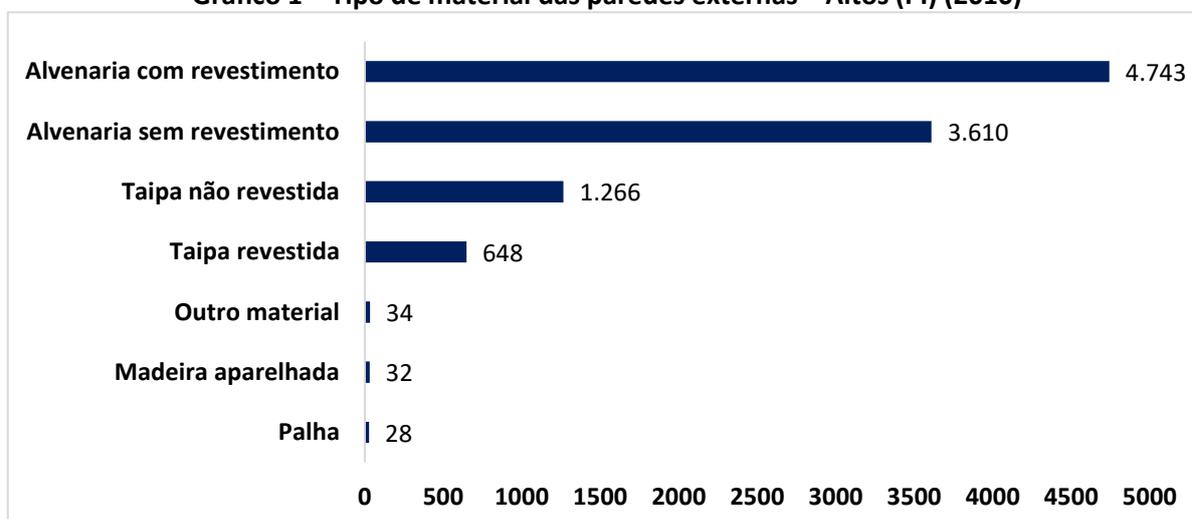


Fonte: SIRGAS 2000 (IBGE, 2021).

4.1 Análise de estatística descritiva do município de Altos (PI)

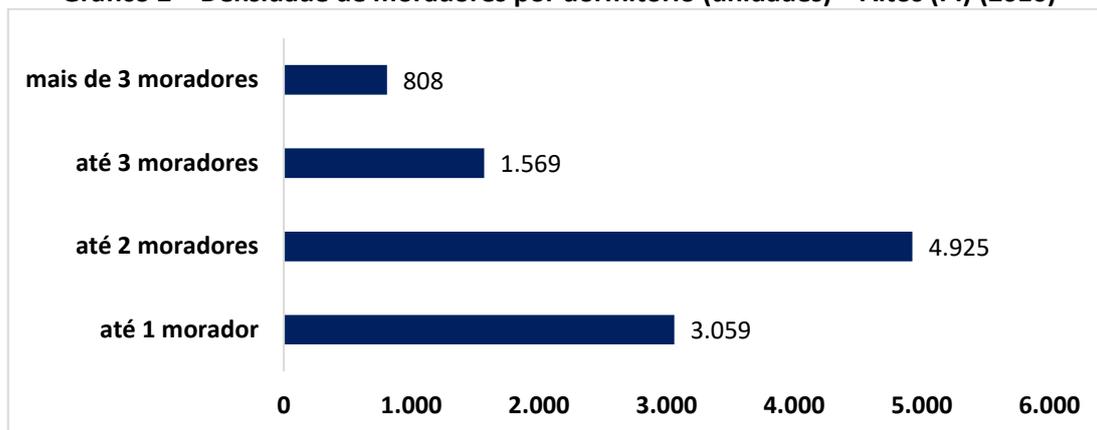
Os dados do gráfico 1 referem-se ao tipo de material das paredes externas dos domicílios do município de Altos (PI) em 2010. Observa-se que 8.353 (80,61%) dos domicílios foram construídos com estruturas de alvenaria. Desse total, 4.743 (45,77%) detinham revestimento externo e 3.610 (34,84%) não detinham esse tipo de acabamento. Ressalta-se ainda que 1.914 (18,46%) dos domicílios do município eram construídos com paredes de taipa, sendo 1.266 (12,21%) não revestidas e 648 (6,25%) revestidas. Outros 94 (0,93%) domicílios foram construídos com materiais alternativos como, por exemplo, palha e papelão.

Gráfico 1 – Tipo de material das paredes externas – Altos (PI) (2010)

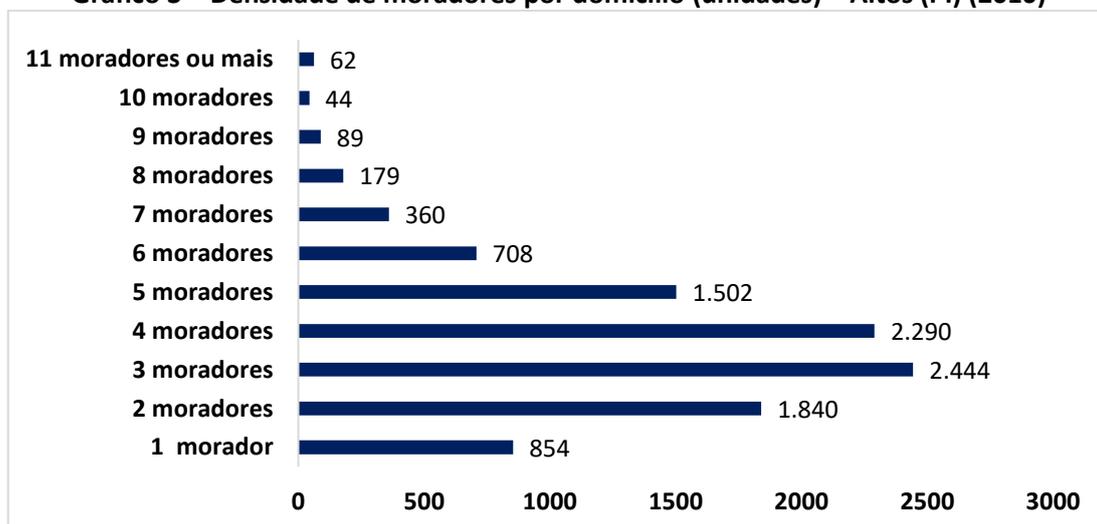


Fonte: IBGE (2010). Elaboração própria.

A seguir, veem-se dados sobre a densidade de moradores por dormitório e por domicílios em 2010 (gráficos 2 e 3, respectivamente). Nota-se que 4.925 (47,53%) dos domicílios tinham dois moradores habitando o mesmo dormitório, 3.059 (29,52%) domicílios com apenas um morador por dormitório e 2.377 (22,95%) domicílios com três ou mais moradores residindo no mesmo dormitório. Além disso, verificou-se que 7.428 (71,62%) domicílios possuíam de um até quatro moradores convivendo no mesmo domicílio (ver gráfico 3), em que o percentual de adensamento é maior nas moradias que têm até três moradores (2.444, o correspondente a 23,56%) e até quatro moradores (2.290, o correspondente a 22,08%). Ademais, tinha-se no município percentual significativo (28,38%) de famílias numerosas convivendo na mesma casa, totalizando 2.944 domicílios com até onze ou mais moradores (desse montante, 1.502 são de domicílios com até cinco residentes).

Gráfico 2 – Densidade de moradores por dormitório (unidades) – Altos (PI) (2010)

Fonte: IBGE (2010). Elaboração própria.

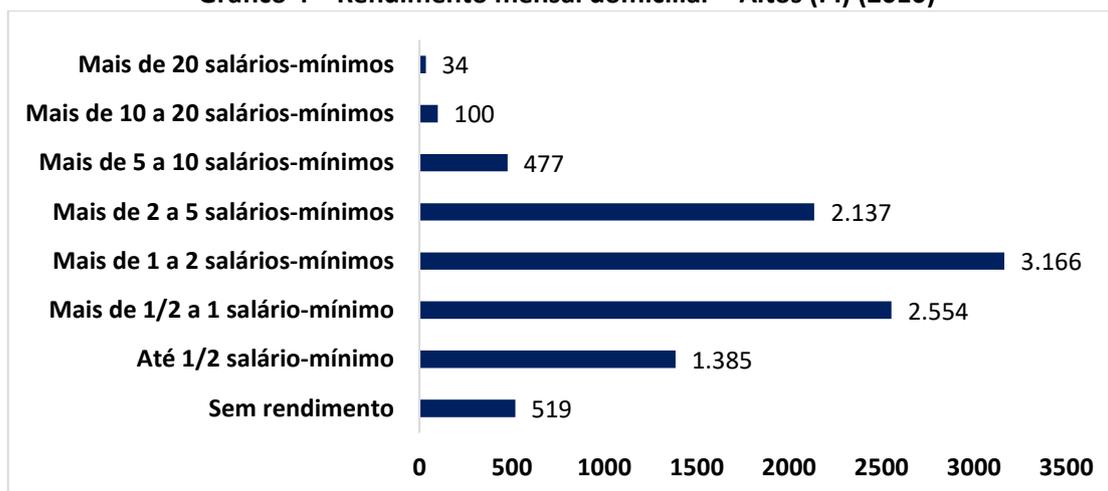
Gráfico 3 – Densidade de moradores por domicílio (unidades) – Altos (PI) (2010)

Fonte: IBGE (2010). Elaboração própria.

Foram pesquisados 10.372 domicílios de Altos (PI) via dados censitários do IBGE (2010). Desses, 8.306 (80,08%) eram próprios, 1.236 (11,92%) cedidos, 745 (7,18%) alugados e 85 (0,82%) em outra condição. Ainda, 10.158 (97,94%) tinham energia elétrica, 7.210 (69,51%) tinham banheiro, 1.148 (11,07%) tinham sanitário e 2.014 (19,42%) não tinham nem banheiro nem sanitário. Em relação ao abastecimento de água, 6.464 (62,32%) domicílios utilizavam água da rede geral, 2.283 (22,01%) de poço ou nascente na propriedade, 1.516 (14,62%) de poço ou nascente fora da propriedade e 109 (1,05%) domicílios garantiam seu abastecimento de outra forma. Além disso, o município contava com 38.882 habitantes domiciliados, 27.388 (70,55%) vivendo na zona urbana e 11.434 (29,45%) vivendo na zona rural.

No que se refere ao rendimento das famílias, o gráfico 4 mostra as classes de rendimento nominal mensal dos domicílios particulares permanentes de Altos (PI) em 2010. Observa-se que 7.105 (68,50%) domicílios possuíam renda mensal de meio a dois salários-mínimos. Desse montante, 3.166 (30,52%) contavam com rendas de um a dois-salários-mínimos, 2.554 (24,62%) com mais de meio a um salário-mínimo e 1.385 (13,35%) com até meio salário-mínimo.

Gráfico 4 – Rendimento mensal domiciliar – Altos (PI) (2010)

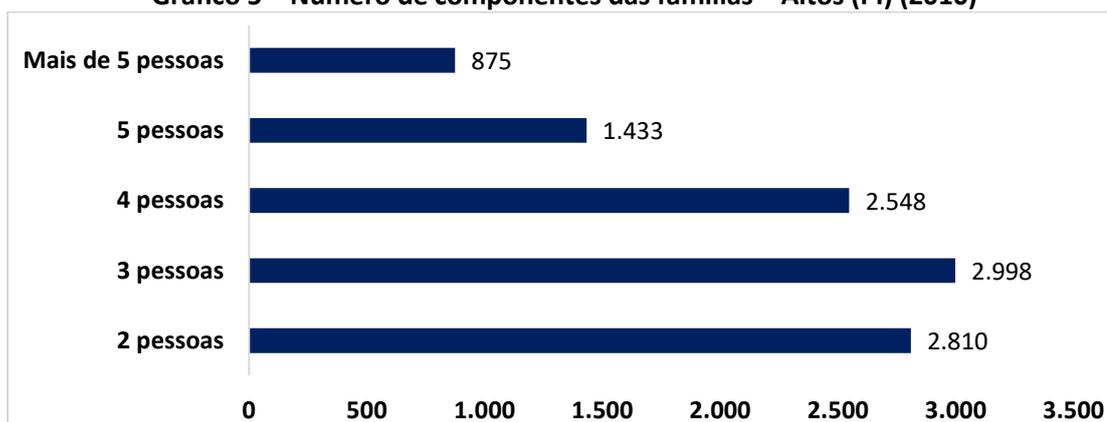


Fonte: IBGE (2010). Elaboração própria.

Observa-se, ainda, que 2.714 (26,17%) dos domicílios apresentavam renda mensal entre dois e vinte salários-mínimos. Desse total, 2.137 (20,6%) detinham de mais de dois até cinco salários-mínimos, 477 (4,6%) de mais cinco até dez salários-mínimos e 100 (0,96%) de mais de dez até vinte salários-mínimos. Além disso, 519 (5%) domicílios não tinham nenhum rendimento. Em contrapartida, 34 (0,33%) dos domicílios detinham mais de vinte salários-mínimos como rendimento.

No gráfico 5 constam dados sobre o número de componentes das famílias residentes em domicílios particulares de Altos (PI) em 2010. Pode-se verificar que 8.356 (78,36%) famílias eram compostas por entre duas até quatro pessoas, em que 2.810 (26,35%) dessas famílias eram compostas por duas pessoas, 2.998 (28,11%) por três pessoas e 2.548 (23,89%) por quatro pessoas. Além disso, havia outras 2.308 (21,64%) famílias compostas por cinco ou mais pessoas e, destas, 1.433 (13,44%) tinham cinco pessoas e 875 (8,21%) mais de cinco pessoas.

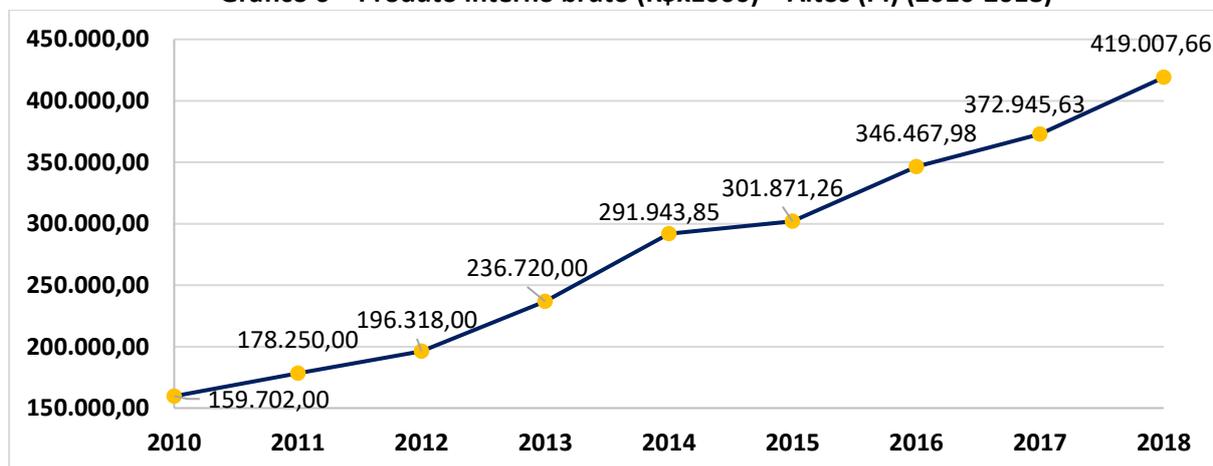
Gráfico 5 – Número de componentes das famílias – Altos (PI) (2010)



Fonte: IBGE (2010). Elaboração própria.

Os dados do gráfico 6 consistem nos valores do PIB de Altos (PI) entre 2010 e 2018. Observa-se de início grande progresso do PIB altoense, partindo de R\$ 159.702,00 em 2010 e chegando a R\$ 419.007,66 em 2018, com variação percentual de 162,37% na série apresentada. Verifica-se crescimento em todos os anos do período analisado, em que as maiores variações percentuais em relação aos anos imediatamente anteriores ocorreram nos anos de 2013 e 2014 (20,58% e 23,33%, respectivamente). Nos demais anos, a média de crescimento ficou em cerca de 10%, com exceção de 2015 (que apresentou a menor variação da série, 3,4%).

Gráfico 6 – Produto interno bruto (R\$x1000) – Altos (PI) (2010-2018)

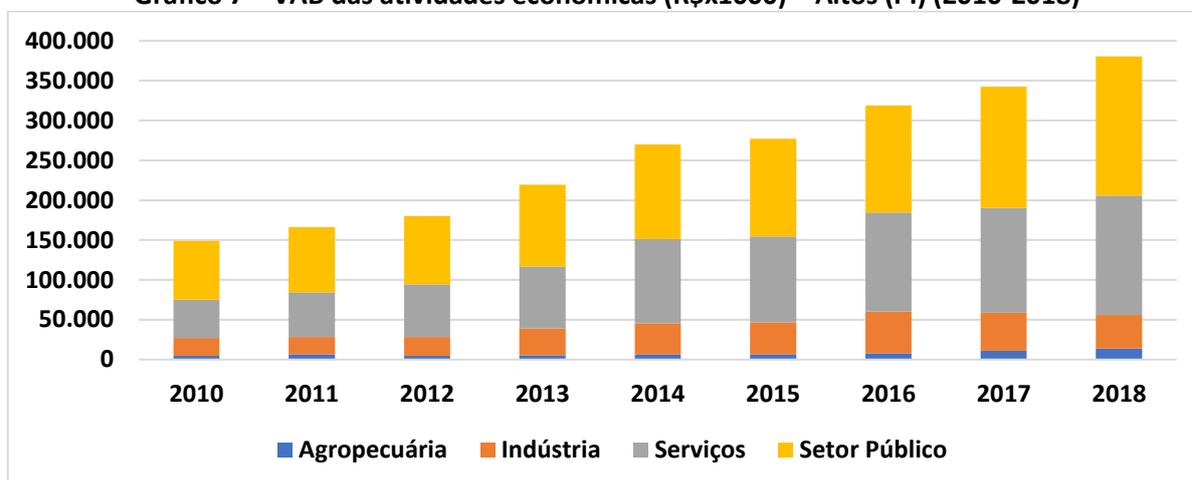


Fonte: IBGE (2021). Elaboração própria. Nota: os dados da série têm como referência o ano de 2010.

O gráfico 7 mostra o VAB das atividades econômicas (agropecuária, indústria, serviços e setor público) em Altos de 2010 a 2018. Constata-se que o setor público – que compreende a administração pública, a defesa, a educação, a saúde e a seguridade social – é o que tem maior participação dentre eles, com média anual de 46% no período, seguido do setor de serviços (37%), do setor da indústria (14%) e

agropecuário (3%). O setor de serviços apresentou contínuo crescimento, exceto no ano de 2015. O setor industrial também apresentou contínuos aumentos, mas a partir de 2016 teve queda em seus valores. O setor agropecuário é o menos expressivo do ponto de vista monetário na economia, mas observa-se nele tendência de crescimento.

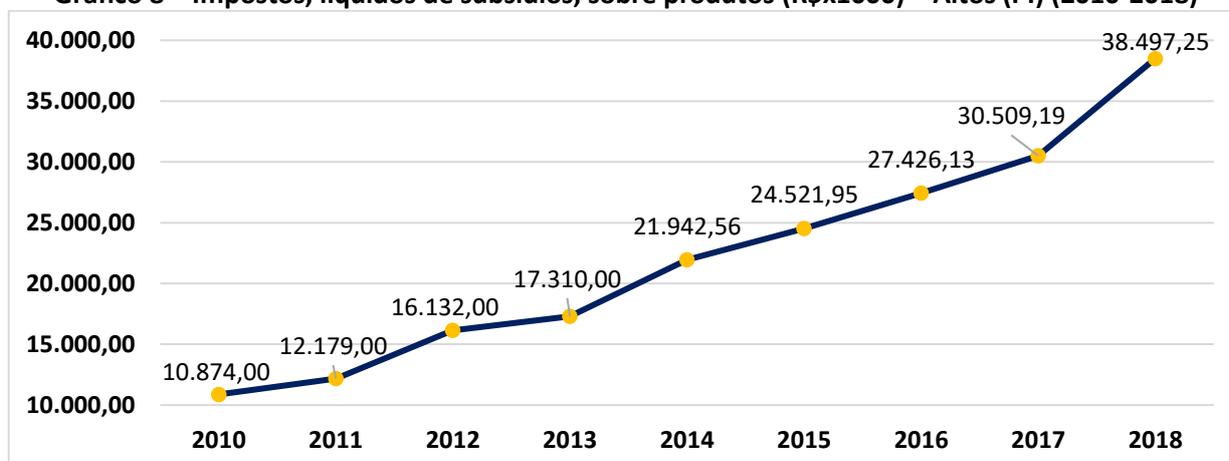
Gráfico 7 – VAB das atividades econômicas (R\$×1000) – Altos (PI) (2010-2018)



Fonte: IBGE (2021). Elaboração própria. Nota: os dados da série têm como referência o ano de 2010.

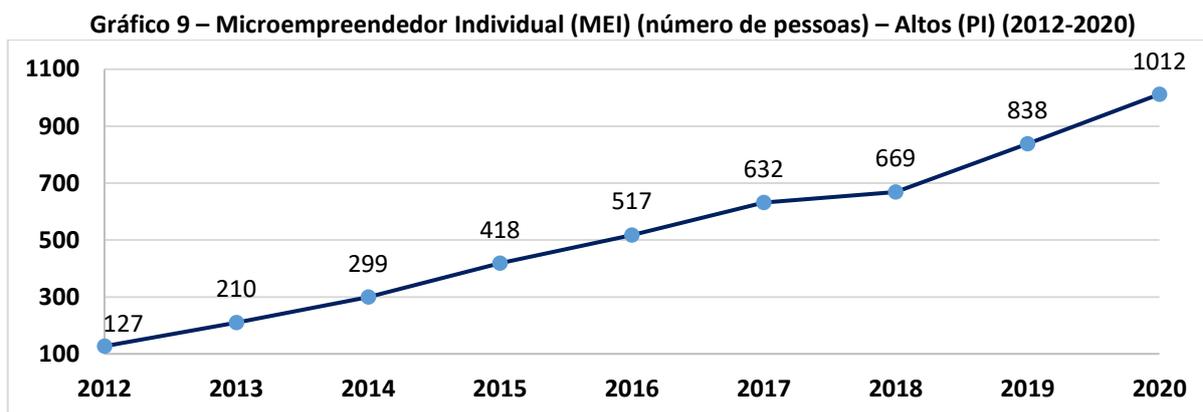
Os valores correspondentes aos *Impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos* do município de Altos (PI) entre os anos de 2010 e 2018 constam no gráfico 8. Observa-se que a trajetória foi sempre de crescimento: em 2010 esse era de R\$ 10.874,00 e em 2018 passou para R\$ 38.497,25 – variação percentual de 254% correspondente a diferença de R\$ 27.623,25. Cabe também destacar que dentro do período analisado o maior crescimento verificado foi de R\$ 7.988,00 (2017-2018), seguido de R\$ 4.633,00 (2013-2014) e de R\$ 3.953,00 (2011-2012). Nos demais anos o crescimento ficou acima dos 10%, exceto de 2012 a 2013 (7,3%).

Gráfico 8 – Impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos (R\$×1000) – Altos (PI) (2010-2018)



Fonte: IBGE (2021). Elaboração própria. Nota: os dados da série têm como referência o ano de 2010.

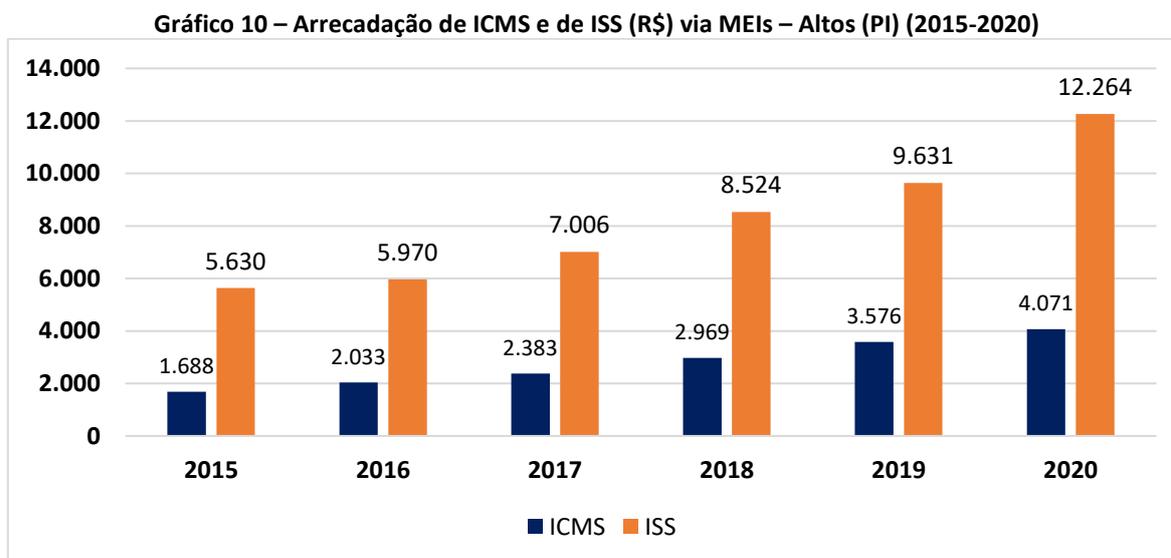
O gráfico 9 mostra a quantidade de profissionais autônomos cadastrados como microempreendedores individuais (MEI)⁸ entre 2012 e 2020 em Altos (PI). Verificou-se aumento de quase 7 vezes (696,85%) e diferença de 885 MEIs cadastrados do início ao fim do período analisado. Entre 2018 a 2020 foi quando mais teve aumento na quantidade de MEIs (de 343 microempreendedores individuais ao todo, sendo 169 de 2018 a 2019 e 174 de 2019 a 2020). Nos demais anos, a média de crescimento foi por volta de 90 pessoas, exceto no biênio 2017-2018 (tão somente 37 pessoas).



Fonte: Simples Nacional (2021). Elaboração própria.

Nota: os valores correspondem à quantidade de optantes do MEI até dezembro de cada ano.

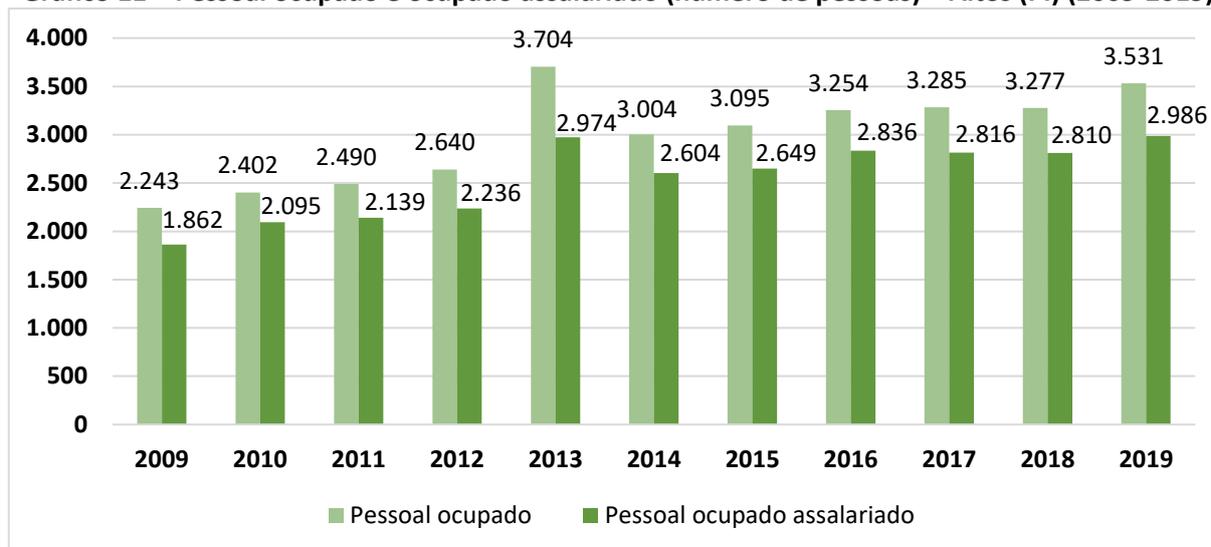
O gráfico 10 mostra o montante arrecadado do Imposto Sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e dos Impostos Sobre Serviços (ISS) do município de Altos (PI) entre 2015 e 2020 no que diz respeito à atuação dos MEIs. Verifica-se que a arrecadação nesses quesitos mais do que duplicou no período – 241,2% no caso do ICMS e 217,8% no caso do ISS. O ICMS teve média de crescimento aproximado de 19%, em que o maior aumento percentual anual foi de 24,6% (2017-2018) e o menor de 13,85% (2019-2020). O ISS apresentou média de crescimento em torno de 17%, tendo sua maior variação percentual anual de 27,34% (2019-2020) e a menor de 6,04% (2015-2016).



Fonte: Receita Federal (2021). Elaboração própria. **Nota:** valores nominais.

Os dados do gráfico 11 são referentes à quantidade de pessoas ocupadas e ocupadas assalariadas do município de Altos (PI) de 2009 a 2019. Por óbvio, em todos os anos analisados a quantidade de pessoas ocupadas é superior às ocupadas assalariadas (já que a segunda é uma subcategoria da primeira). A quantidade de pessoas ocupadas aumentou 57,42% nesse período, enquanto a quantidade de pessoas ocupadas assalariadas cresceu 60,37%.

Gráfico 11 – Pessoal ocupado e ocupado assalariado (número de pessoas) – Altos (PI) (2009-2019)

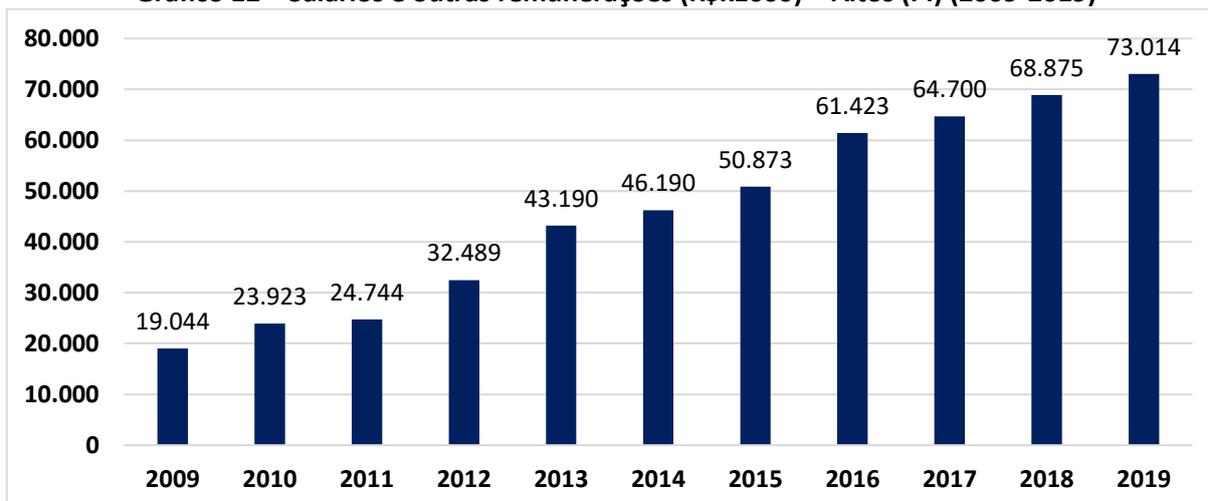


Fonte: IBGE (2021). Elaboração própria.

Verificou-se que o indicador de pessoas ocupadas apresentou contínuo crescimento até o ano de 2013, quando atingiu sua maior quantidade (3.704), tendo aumento de 40,3% se comparado a 2012. Porém, em 2014 houve diminuição de 18,9% em relação ao ano anterior. A quantidade de pessoas ocupadas assalariadas apresentou contínuo crescimento até o ano de 2013, quando atingiu a marca de 2.974 pessoas, mas em 2014 encolheu em 12,44%. Depois disso, manteve-se relativamente estável para só em 2019 voltar ao patamar que estava em 2013 (3.531 pessoas ocupadas e 2.986 pessoas ocupadas assalariadas).

O gráfico 12 mostra os valores do volume dos salários e outras remunerações entre 2009 e 2019 do município de Altos (PI). Inicialmente, os dados revelam que esse indicador quase triplicou ao longo do período citado, com aumento de R\$ 53.970,00 (283,40%) entre o primeiro e o último ano da série. Não houve instabilidade no montante de salários e outras remunerações em sua trajetória, ou seja, os salários sempre foram crescentes. A média anual de crescimento ficou em torno de 15%, sendo que em alguns anos a variação percentual chegou à marca de 30% (casos de 2011 a 2013). Além disso, a média salarial ficou oscilando entre 1,7 e 1,8 salário-mínimo.

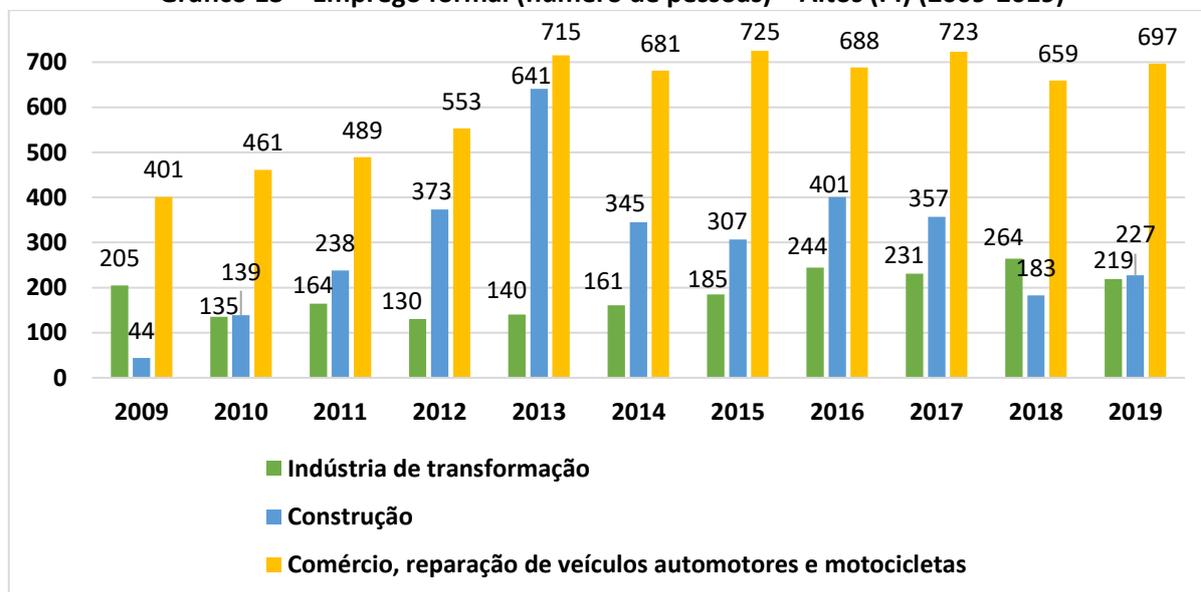
Gráfico 12 – Salários e outras remunerações (R\$x1000) – Altos (PI) (2009-2019)



Fonte: IBGE (2021). Elaboração própria. Nota: os dados da série têm como referência o ano de 2010.

Em relação à questão do emprego no município de Altos (PI), no gráfico 13 constam dados sobre a quantidade de pessoas formalmente empregadas (ao final de cada ano) de 2009 a 2019. Verifica-se que o indicador *Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas* foi o setor em que se teve maior número de pessoas empregadas, seguido do setor da *Construção* e o da *Indústria de transformação*.

Gráfico 13 – Emprego formal (número de pessoas) – Altos (PI) (2009-2019)



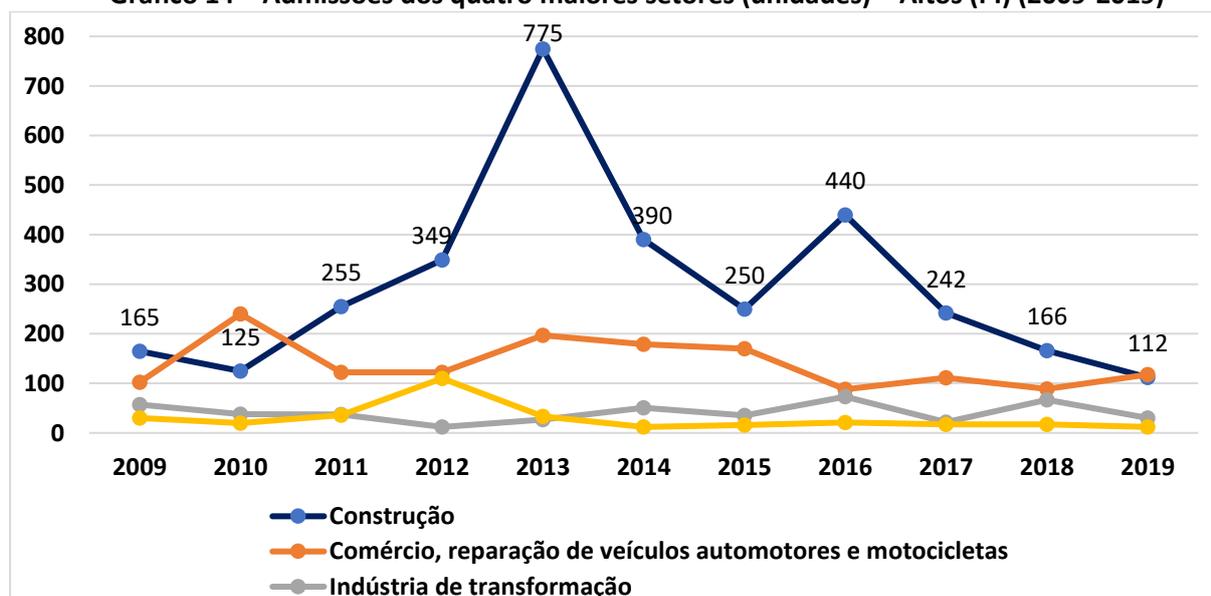
Fonte: MTE/RAIS (2021). Elaboração própria.

Nota: a RAIS considera o número de pessoas que estavam formalmente empregadas no dia 31 de dezembro de cada ano. Foi consultada a Classificação Nacional de Atividades Econômicas 2.0 (CNAE 2.0).

Além disso, em 2013, o setor da *Construção* teve o melhor desempenho em sua trajetória, alcançando a marca de 641 pessoas empregadas. De 2013 em diante o setor de *Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas* manteve-se em patamares elevados de empregos formais quando comparado aos demais setores. Já a *Indústria de Transformação* veio crescendo de forma menos expressiva, mas com considerável quantidade de pessoas empregadas (média de 200 pessoas).

Ainda sobre a questão do emprego, o gráfico 14 mostra a quantidade de admissões que aconteceram no município de Altos (PI) entre os anos de 2009 e 2019 nos quatro maiores setores, de acordo com a CNAE 2.0. Verificou-se que o setor *Agropecuário e de produção florestal, pesca e aquicultura* foi o quarto setor que mais contratou: em 2012 teve 110 admissões (sua maior marca) e nos demais anos essa quantidade variou de 12 a 33 admissões. O segundo setor que mais empregou foi o de *Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas*: em 2010 e 2013 houve 240 e 197 admissões, respectivamente. O terceiro setor que mais admitiu foi o da *Indústria de Transformação*, contratações estas estáveis ao longo do período (cerca de 50 anualmente).

Gráfico 14 – Admissões dos quatro maiores setores (unidades) – Altos (PI) (2009-2019)



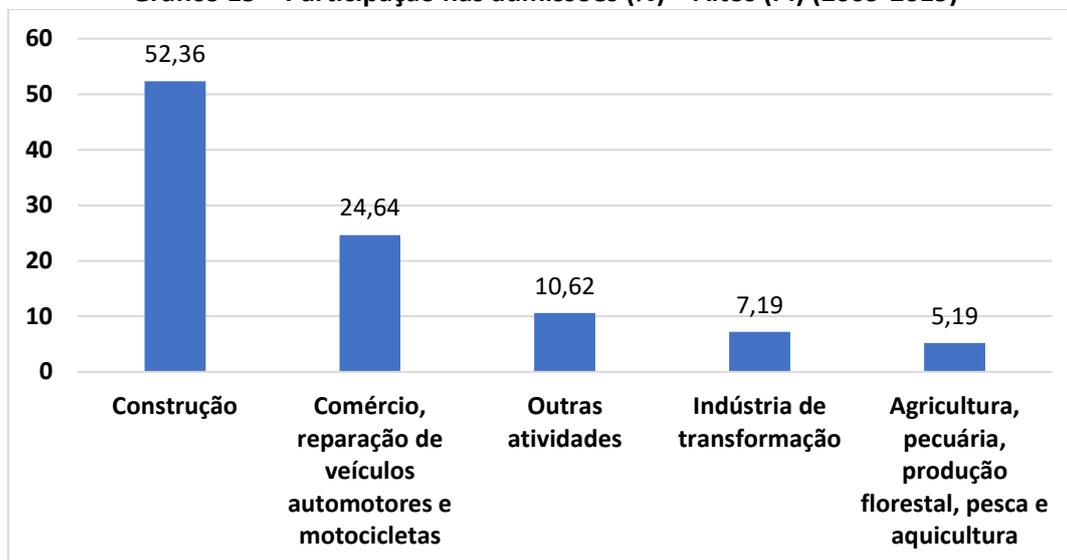
Fonte: MTE/CAGED (2021). Elaboração própria. Nota: foi utilizada a CNAE 2.0.

O setor que mais teve admissões ao longo do período foi o da *Construção*. Desde 2010 esse setor vinha crescendo na quantidade de admissões e em 2013 chegou a contratar 775 pessoas. Contudo, a quantidade de admissões decaiu nos anos seguintes, salvo em 2014 (em que houve 440 admissões, o segundo maior montante).

No gráfico 15 tem-se dados sobre a participação dos setores nas admissões em Altos (PI) entre 2009 a 2019. Foi constatado que das 6.243 admissões que ocorreram, 3.269 (52,36%) foram referentes à

Construção, 1.538 (24,64%) ao Comércio, 449 (7,19%) à Indústria de transformação, 324 (5,19%) ao setor Agropecuário e 663 (10,62%) às demais atividades.

Gráfico 15 – Participação nas admissões (%) – Altos (PI) (2009-2019)

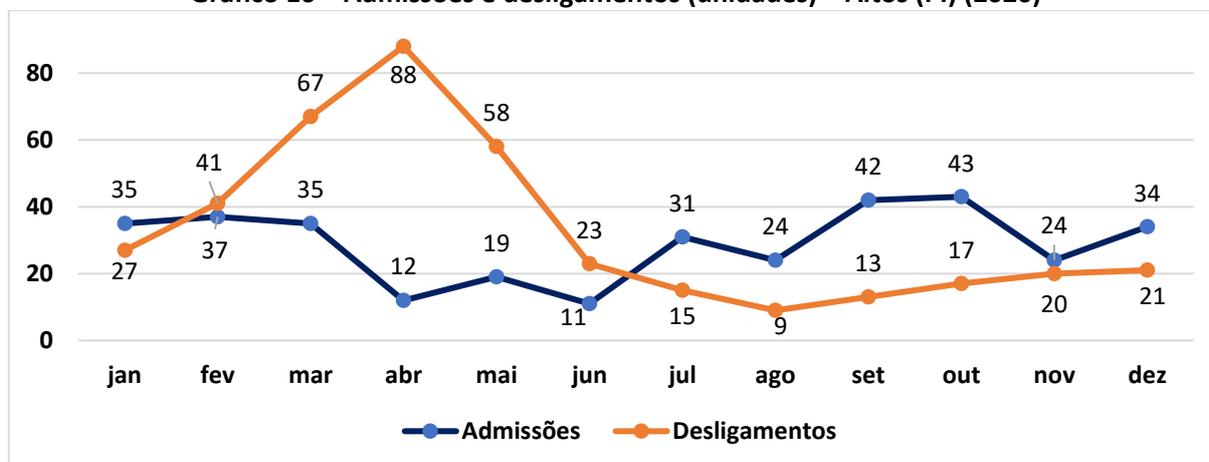


Fonte: MTE/CAGED (2021). Elaboração própria.

Nota: foi utilizada a Classificação Nacional de Atividades Econômicas 2.0 (CNAE 2.0).

O gráfico 16 mostra as admissões e desligamentos que ocorreram no município de Altos (PI) no ano de 2020 mês a mês. Verificou-se que os desligamentos se elevaram desde o início do ano até abril, quando houve o maior número de demissões (88). A partir de junho do referido ano, houve mais admissões do que desligamentos. Contudo, ao longo desse ano foram realizadas 347 admissões e 399 desligamentos, ou seja, um saldo líquido negativo em 52 empregos. Inference-se que a diminuição do ritmo de contratações teve relação direta com a pandemia do novo coronavírus, que passou a impactar a economia nacional e municipal a partir de abril de 2020.

Gráfico 16 – Admissões e desligamentos (unidades) – Altos (PI) (2020)



Fonte: MTE/Novo CAGED (2021). Elaboração própria.

Na tabela 8 constam dados referentes aos registros de loteamentos, bem como as suas localizações e as áreas de quadras do município de Altos (PI) de 2012 a 2019. Ao todo foram registrados 14 loteamentos, os quais contam com 5.940 lotes e 1.364.657,60m² em quadras localizados em cinco bairros da cidade.

Tabela 8 – Registros de loteamentos – Altos (PI) (2012-2019)

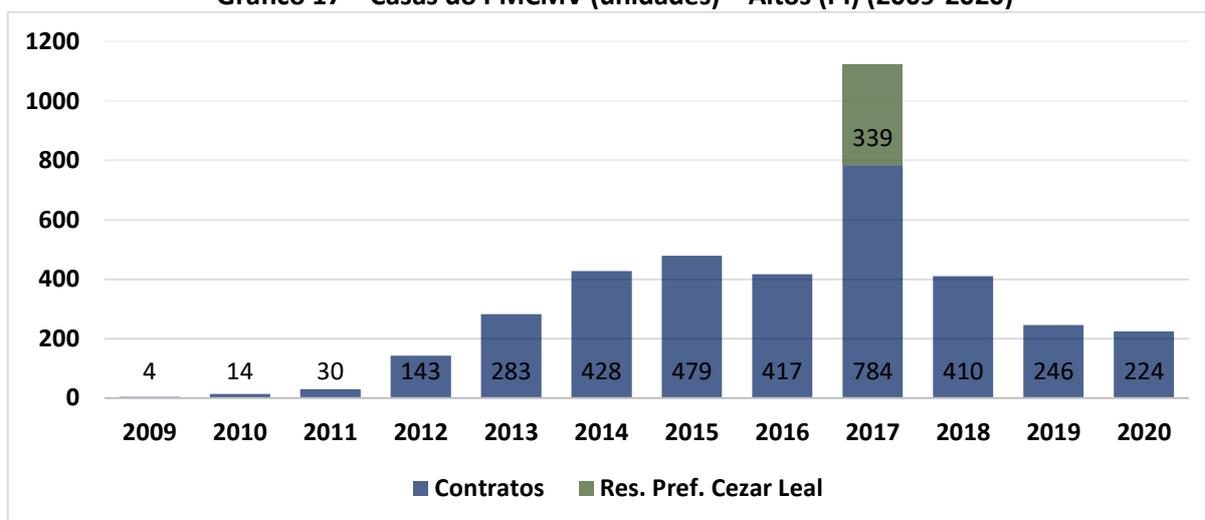
Ano	Loteamento	Lotes	Bairro	Área de quadra
2012	Res. Jardim Cidade Residence I	355	Santa Luz	88.481,25
	Res. Jardim Cidade Residence II	197	Santa Luz	50.330,91
2013	Residencial Primavera I	372	São Sebastião	94.485,35
	Residencial São Luiz	312	Santa Inês	91.016,95
	Res. Prefeito Cezar Leal	339	São Sebastião	69.016,70
2015	Residencial Primavera II	430	São Sebastião	122.467,49
	Res. Jardim Cidade Residence III	396	Santa Luz	80.100,82
	Residencial Primavera III	450	São Sebastião	109.455,74
2016	Residencial Primavera IV	154	São Sebastião	31.015,22
	Recanto dos Altos	891	São Sebastião	185.659,71
	Residencial São José I	164	Baixão dos Paivas	37.993,71
2019	Residencial São José II	178	Baixão dos Paivas	35.754,62
	Residencial São José III	759	Tranqueira	167.798,79
	Vila Margarida	943	Baixão dos Paivas	201.080,34

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Altos (PI) (2021). Elaboração própria.

Observa-se que os primeiros residenciais que surgiram foram o Jardim Cidade Residence (I e II) e o Residencial Primavera I. Logo depois foram lançados o Residencial São Luiz e o Residencial Prefeito Cezar Leal. Com isso, em 2012 e 2013 foram abertos 1.575 lotes. Em 2015 e 2016 houve expansão, com os empreendimentos Jardim Cidade Residence (III) e Primavera (II, III e IV) que, juntos, abriram mais 1.430 lotes. Além disso, surgiu mais um residencial, o Recanto dos Altos, que tem 891 lotes. Em 2019 foi o ano em que se mais tiveram registros de loteamentos: foram 4, com 2.044 lotes pertencentes ao Residencial São José (I, II e III) e ao Vila Margarida.

Em 2013 foi lançado o Residencial Prefeito Cezar Leal. Foram construídas 339 casas residenciais com os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) para a população de baixa renda. No entanto, aconteceu a invasão dessas casas e assim não ocorreram os registros dos contratos junto ao Cartório de Imóveis de Altos (PI) por parte dos beneficiários. Todavia, se os contratos desse residencial tivessem sido registrados no mesmo ano do Residencial São Luiz, haveria ao todo em 2017 o registro de 1.123 casas do PMCMV (gráfico 17).

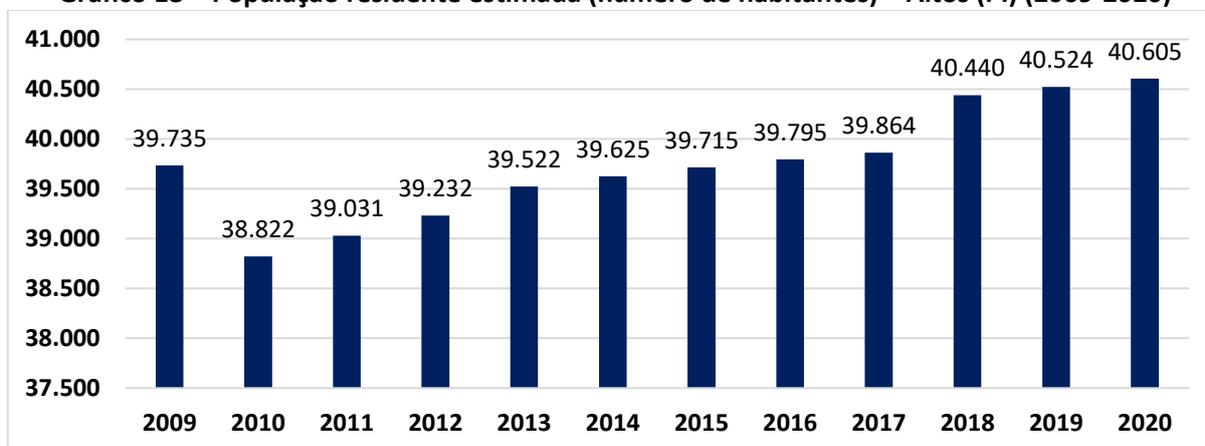
Gráfico 17 – Casas do PMCMV (unidades) – Altos (PI) (2009-2020)



Fonte: Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Altos (PI) (2021). Elaboração própria.

Sobre o crescimento populacional, o gráfico 18 mostra as estimativas da população altoense entre os anos de 2009 a 2020. Verificou-se que de 2009 a 2010 houve queda populacional, mas a partir daí a população residente veio aumentando. Em 2018 passou dos 40 mil habitantes. Assim, de 2010 a 2020 teve-se aumento populacional de 1.783 (4,59%).

Gráfico 18 – População residente estimada (número de habitantes) – Altos (PI) (2009-2020)



Fonte: IPEA/IBGE (2021). Elaboração própria. Nota: estimativas da população residente calculada com data de referência em 1º de julho de cada ano civil. Para o ano de 2010 foi utilizada a informação do censo do IBGE e para os demais anos foram usadas as estimativas do IPEA.

As imagens que se seguem na subseção seguinte mostram os efeitos do PMCMV no crescimento da malha urbana do município de Altos (PI) entre os anos de 2009 e 2020. As observações serão feitas a partir de imagens de mapas obtidos no *Google Earth* (opção de “imagens históricas”).

4.2 Análise do espaço urbano do município de Altos (PI)

A figura 2A mostra a situação territorial inicial (2009) e a 2B a final (2020) de Altos (PI) diante da implementação do PMCMV. Na comparação de 2020 com 2009, observa-se que o município aumentou sua malha urbana – principalmente em direção as áreas afastadas do centro urbano e das margens da BR-343.

Figura 2 – 2A: Município de Altos (PI) (2009); 2B: Município de Altos (PI) (2020)



Fonte: adaptado do *Google Earth* (2021).

Verifica-se, ainda, que em 2009 o município tinha pouco espaço urbano e diversas áreas verdes não utilizadas para fins imobiliários. Já em 2020, verifica-se quantidade considerável de tecido urbano em locais onde sequer existia vias pavimentadas e que antes eram consideradas áreas rurais.

A figura 3 mostra a situação inicial e final do Residencial Jardim Cidade Residence (I, II e III) do município de Altos (PI) em 2009 e em 2020. Esse é um dos primeiros empreendimentos no município juntamente com o Residencial Primavera. Observa-se que em 2009 no local só tinha a vegetação com nenhum sinal de construção e, em 2020, com suas 3 edições, o empreendimento levou a uma expressiva construção residencial.

**Figura 3 – 3A: Res. Jardim Cidade Residence (2009); 3B: Res. Jardim Cidade Residence (2020)
Altos (PI)**



Fonte: adaptado do *Google Earth* (2021).

A figura 4 mostra a situação do Residencial Primavera (I, II, III e IV) do município de Altos (PI) em 2009 e em 2020. Observa-se que em 2009 o local desse empreendimento era uma zona rural e em 2020 verifica-se quantidade considerável de quadras, de casas residenciais e áreas a serem construídas. Ao lado desse empreendimento está o Residencial Prefeito Cezar Leal e um pouco mais afastado está o Residencial Recantos dos Altos. Pode-se verificar, ainda, o início de mais um empreendimento, o Residencial Primavera V (lado direito superior da imagem 4B).

Figura 4 – 4A: Res. Primavera (2009); 4B: Res. Primavera (2020) – Altos (PI)



Fonte: adaptado do *Google Earth* (2021).

A figura 5 mostra a situação do Residencial São Luiz do município de Altos (PI) em 2009 e em 2020. Observa-se que em 2009 a região era quase que apenas área de vegetação e em 2020 vê-se mudança drástica na paisagem, com considerável quantidade de habitações residenciais destinadas às famílias de baixa renda – resultante da iniciativa da Prefeitura de Altos (PI) junto ao setor privado para atender às necessidades habitacionais da população por meio do PNHU-PMCMV. Globalmente (valor da operação) foi dispendido R\$ 16.848.000,00 neste empreendimento com o valor de venda previsto de um terreno por R\$ 877.000,00 (ALTOS/REGISTRO DE IMÓVEIS, 2021).

Figura 5 – 5A: Residencial São Luiz (2009); 5B: Residencial São Luiz (2020) – Altos (PI)



Fonte: adaptado do *Google Earth* (2021).

A figura 6 mostra a situação inicial e final do Residencial Prefeito Cezar Leal do município de Altos (PI) em 2009 e em 2020. Assim como o Res. São Luiz, esse residencial também foi destinado à população de baixa renda. Em 2009 no local tinha-se somente a vegetação nativa e, assim que lançado o residencial, foi dado início a construção das unidades habitacionais. Isso proporcionou o crescimento da cidade na direção de áreas cada vez mais distantes do centro da cidade e dos serviços públicos básicos, residencial este que tem pouca urbanização no seu entorno. Também foram utilizados recursos do PNHU-PMCMV. Em relação ao valor dispendido nesse empreendimento, tem-se R\$ 18.306.000,00 de valor global da operação e valor unitário de compra do terreno a R\$ 50.000,00 (ALTOS/REGISTRO DE IMÓVEIS, 2021).

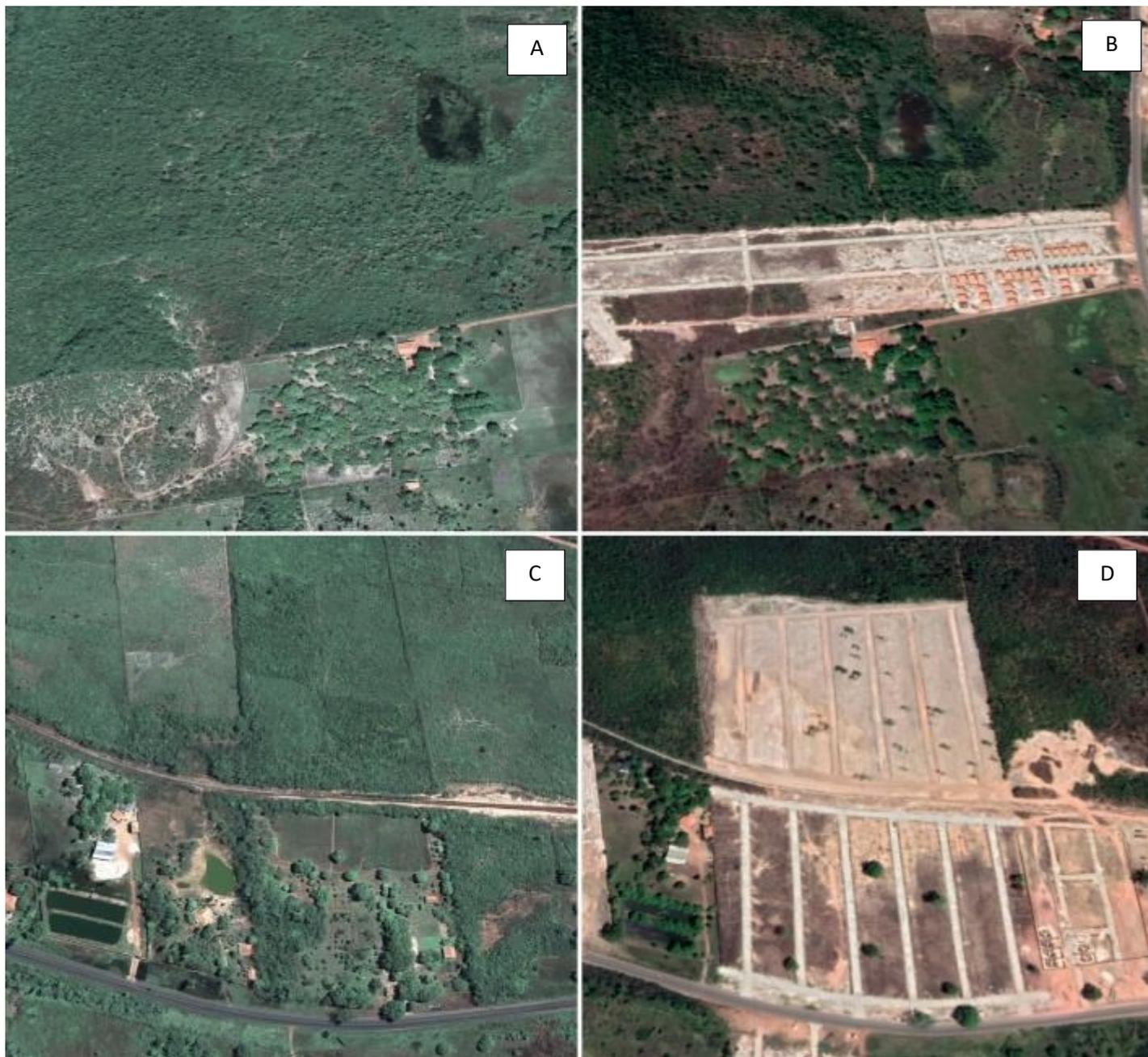
Figura 6 – 6A: Res. Pref. Cezar Leal (2009); 6B: Res. Pref Cezar Leal (2020) – Altos (PI)



Fonte: adaptado do *Google Earth* (2021).

A figura 7 mostra a situação inicial (2009) e final (2020) do Residencial São José (I, II e III) do município de Altos (PI). Situado às margens da BR-343 na saída de Altos com destino à Teresina, esse empreendimento propiciou moradias mais bem localizadas em relação às demais citadas, tendo em vista maior proximidade com a capital piauiense. Isso propiciou o alargamento da cidade para áreas mais valorizadas.

**Figura 7 – 7A: Res. São José I e II (2009); 7B: Res. São José I e II (2020);
7C: Res. São José III (2009); 7D: Res. São José III (2020) – Altos (PI)**



Fonte: adaptado do Google Earth (2021).

A figura 8 mostra a situação inicial (2009) e final (2020) do Residencial Vila Margarida do município de Altos (PI). Em 2009 também era área de vegetação nativa, mas quando foi lançado teve-se as vendas rápidas dos lotes, que então passou a ter melhorias como serviços de terraplanagem e aberturas de vias de circulação para que pudessem serem feitas as edificações do novo residencial.

Figura 8 – 8A: Res. Vila Margarida (2009); 8B: Res. Vila Margarida (2020) – Altos (PI)



Fonte: adaptado do *Google Earth* (2021).

]

A figura 9 mostra a situação inicial (2009) e final (2020) do Residencial Recanto dos Altos. Observa-se que foram poucas as modificações que ocorreram entre 2009 e 2020 nesse residencial. Ele fica localizado ao lado do Residencial Prefeito Cezar Leal, em uma área mais afastada da cidade em que ainda não ocorreram grandes modificações. Verifica-se que foram feitos serviços de terraplanagem, aberturas de vias de circulação e demarcação dos lotes a serem vendidos ou iniciadas obras.

Figura 9 – 9A: Res. Recantos dos Altos (2009); 9B: Res. Recanto dos Altos (2020) – Altos (PI)



Fonte: adaptado do *Google Earth* (2021).

A seção seguinte será destinada à discussão dos efeitos do PMCMV no município de Altos (PI), tendo como base as informações dispostas ao longo desse trabalho. Serão levantadas considerações gerais sobre a situação socioeconômica do município para, a partir disso, propor medidas para seu crescimento e desenvolvimento – enfatizando o papel do setor da construção civil.

5 DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Dados os resultados encontrados ao longo desta investigação, é possível chegar-se a quatro considerações básicas interligadas: i) havia déficit habitacional no município de Altos (PI) antes do PMCMV; ii) verificou-se melhora significativa nos indicadores econômicos e na atividade comercial após a implantação do programa; iii) o setor de comércio empregou mais mão de obra ao passo que o setor da construção civil admitiu mais mão de obra ao longo do período de vigência do programa; iv) depreende-se das considerações anteriores que o PMCMV foi fator importante para o crescimento socioeconômico e territorial do município de Altos (PI).

A primeira consideração – de que havia déficit habitacional – pode ser constatada pela pouca quantidade de domicílios que não detinham de infraestrutura adequada (mais da metade dos pesquisados foram caracterizados como rústicos e/ou improvisados). Tinha-se, ainda, grande adensamento familiar em que não raro existiam domicílios compostos com 5 ou mais pessoas. Soma-se a isso o fato de muitos desses domicílios deterem rendimento familiar de até 2 salários-mínimos.

Contudo, diante do que foi exposto, o PMCMV propiciou melhor atuação dos agentes do setor imobiliário via construção de diversas unidades habitacionais e do registro de seus respectivos contratos. Além disso, tendo em vista a noção de déficit habitacional no seu sentido mais amplo, isto é, de incremento de moradia aumentando o estoque de casas, o PMCMV conseguiu de certa forma lograr êxito, pois a quantidade de casas já comercializadas pelo PMCMV foi maior que o aumento no contingente populacional estimado⁹ – para além da construção de casas particulares feitas com recursos próprios dos proprietários.

A segunda consideração – melhora significativa nos indicadores econômicos e na atividade comercial – está amparada pela taxa média de crescimento dos indicadores do PIB e do VAB, em especial em 2012 e 2013, momento marcado pelo início das obras dos primeiros residenciais. Concomitantemente a melhora desses indicadores, aumentaram a quantidade de empresas, emprego (formal e informal), salários (e outras remunerações) e arrecadação de tributos. Destaque no município foi a crescente quantidade de MEIs, que ajudaram significativamente na atividade comercial.

A atuação do PMCMV possibilitou o aquecimento da dinâmica econômica altoense. Já foi mencionado que a *Indústria da Construção Civil* não restringe suas práticas somente à construção de edificações, já que sua atuação se estende tanto para frente na cadeia produtiva (com serviços de segurança e decoração) quanto para trás (com a obtenção de matérias-primas), além de serviços de melhorias e/ou expansão na unidade habitacional (construção de muros e de cômodos). Com o início das primeiras obras dos residenciais, foi preciso grande volume de insumos e mão de obra para a execução dos projetos.

Desse modo, a implementação do PMCMV promoveu o aumento da produção e consumo de bens e serviços no município. Ao mesmo tempo que houve essa melhora, a atividade comercial se intensificou, a quantidade de empresas atuantes na economia cresceu consideravelmente, pois com o alargamento territorial nas direções mais distantes do centro da cidade tornou-se oportuna (e necessária) a presença do comércio nessas áreas. Conseqüentemente, essa intensificação da dinâmica econômica proporcionou a elevação no total de remunerações, tributos e emprego.

A terceira consideração – de que o setor de comércio empregou mais enquanto o da construção civil admitiu mais mão de obra – é resultante da grande quantidade de pessoas empregadas formalmente no setor do *Comércio*, montante que resulta tanto da grande quantidade de MEIs que destinaram-se a esse ramo quanto ao aumento das empresas atuantes na economia que exercem suas atividades para atender à demanda da população, tais como: supermercados, pequenos comércios, lojas de materiais de construção, bares, restaurantes, postos de gasolina, farmácias, oficinas em geral, dentre outros. Apesar disso, o setor que mais contratou empregados foi o da *Construção*, sobretudo em 2012 e 2013, sendo os anos em que mais ocorreram admissões e que se mantiveram acima da média dos demais até 2019; possivelmente pela maturação dos empreendimentos realizados no município naquele biênio.

O setor da construção civil atua em uma grande cadeia produtiva. Utiliza-se, por exemplo, de profissionais como pedreiros, serventes de pedreiro, pintores, armadores de ferro, carpinteiros, mestres de obras, operadores de máquinas, fabricantes de pré-moldados, marceneiros, engenheiros, dentre outros. Nesse sentido, o PMCMV atuou em Altos (PI) de forma positiva no que tange à empregabilidade, ensejando oportunidade de trabalho direto e indireto, formal e informal, à população. Isso aumentou o leque de possibilidades na procura por emprego ali, não se restringindo só a Teresina (PI). Entretanto, sabe-se que a capital piauiense tem muita influência na dinâmica socioeconômica do município, com grande quantidade de pessoas se dirigindo para lá a procura de serviços de saúde, trabalho, estudo (principalmente no ensino superior) e fazendo compras de produtos para revender nos estabelecimentos do município (principalmente os pequenos empreendedores). Por isso, o PMCMV (ao impulsionar o mercado interno do município) estimulou a empregabilidade em Altos (PI).

Já a quarta consideração – de que o PMCMV contribuiu para o crescimento socioeconômico e territorial – é depreendida pela grande quantidade de registros de loteamentos para fins residenciais (e seus respectivos contratos) que proporcionaram aumento na qualidade de vida da população que se manifestou por meio do aumento de emprego, renda, moradia digna, PIB e VAB. Somado a isso, o PMCMV proporcionou o alargamento territorial do município, proporcionando a expansão da cidade.

Nesse sentido, é relevante falar sobre a importância dos residenciais, principalmente os construídos com recursos do FAR a partir de 2013, como sinalizador de mercado, isto é dizer, várias empresas e outras organizações viram em Altos (PI) boa possibilidade de investimento e lucratividade. Antes disso, de 2009 a 2011, o PMCMV no município atuava de forma pouco expressiva (mais nos planejamentos e fechamentos contratuais). Mas com o início da edificação desses residenciais, agentes imobiliários (construtoras, imobiliárias e corretores de imóveis) voltaram seus recursos ao município provocando mudanças qualitativas na vida da população.

Tirando proveito disso, esses agentes procuraram investir em terras com baixo custo para posteriormente lotear, construir e vender moradias sob as regras e condições do PMCMV. Os locais escolhidos mormente se encontravam distantes do centro da cidade e dos serviços públicos básicos. Além disso, nem todos os lotes dos residenciais foram destinados à construção de casas financiadas pelo PMCMV, com vários casos em que os compradores adquiriam os lotes para futuramente construir ou vender por um preço mais alto (estimulando a especulação imobiliária¹⁰). Nesse caso a habitação se tornou mais mercadoria do que acesso a um direito, sendo um resultado deletério do PMCMV.

Essa prática fez com que a cidade crescesse para direções cada vez mais distantes do centro dinâmico urbanizado de Altos (PI). Casos de destaque nesse aspecto foram os Residenciais São Luiz e Prefeito Cezar Leal, por eles se localizarem em bairros muito distantes do centro e dos serviços públicos (saneamento, segurança, educação, saúde) que por vezes são irregulares e em alguns casos inexistentes. Denota-se a falta de atenção às questões sociais por parte da administração pública nesses casos, tendo em vista que várias famílias necessitam desses serviços, mas precisarão se deslocar excessivamente para deles usufruir. Portanto, esses residenciais nasceram como periferia da cidade de Altos.

Exceção à regra foi o Residencial São José (I, II e III), construído às margens da BR-343 – que liga a cidade de Altos à Teresina. Tal rodovia passa pelo meio da cidade, com que a maioria das atividades econômicas se concentram em torno dela. Dessa forma, ali buscou-se aliar boa localização e, ao mesmo tempo, diminuir os custos por meio de imóveis baratos para que pudessem ser rentáveis e se encaixaram no orçamento do possível beneficiário/cliente.

Mas, exceção à regra, a configuração territorial evidenciou um processo de segregação socioespacial¹¹ em que os residenciais construídos juntaram várias pessoas com baixa renda no mesmo

lugar desassistidas pelo poder público. Logo, urge que a Prefeitura de Altos (PI) (juntamente com suas secretarias e a sociedade civil) tome providências visando à inclusão social desses moradores, tais como: construção de creches, escolas, unidades básicas de saúde, delegacias, praças, etc. Enfim, que ofereça condições de infraestrutura e saneamento dignas.

Uma forma de amenizar essa situação seria construir novas moradias em áreas mais bem localizadas, mas não promovendo o alargamento horizontal e sim fazendo com que a cidade cresça verticalmente. Dessa forma, a construção de edifícios com vários pavimentos voltados ao programa habitacional (que atualmente é o PCVA) contribuiria para a inclusão social dos beneficiários, diminuiria o custo com a compra de terrenos, potencialmente barateando o valor final do imóvel aos seus beneficiários.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste artigo objetivou-se examinar os efeitos socioeconômicos do PMCMV no município de Altos (PI) entre 2009 e 2020. Por meio de uma análise de estatística descritiva constatou-se que a hipótese da pesquisa - de que tais efeitos foram em geral positivos, ainda que em meio a contradições – foi validada. A implementação do programa teve repercussões positivas tanto para o município quanto para seus beneficiários. A tendência foi de aumento na quantidade e qualidade de moradias dignas para acesso direcionado às classes mais baixas, o que reverberou em dinamização econômica municipal. No campo social teve diminuição significativa do déficit habitacional (inferência possível dada relação entre as *proxies* da quantidade de casas financiadas pelo PMCMV com a do aumento populacional do município) proporcionando melhoria na qualidade de vida da população. No campo econômico, os resultados foram também expressivos: melhoria na empregabilidade e absorção de mão de obra, das remunerações e, conseqüentemente, no consumo e na arrecadação de tributos.

Todavia, alguns aspectos derivados da implementação do PMCMV no município resultaram em problemas sociais. Marcadamente houve contradições relativas à questão territorial decorrentes da implementação do PMCMV no período estudado, em especial a especulação imobiliária e a segregação socioespacial. O desafio maior nesse sentido diz respeito a falta de um Plano Diretor que almeje a harmonia entre as políticas habitacional, urbana e fundiária, fazendo com que a população seja mais beneficiada. Essa questão poderia ser amenizada por meio de medidas que visem o acesso à moradia através de edificações com vários pavimentos (verticalização da cidade) – proporcionando mudanças quali-quantitativas positivas na vida da cidadania altoense.

A dúvida que fica quanto ao futuro da política habitacional é se o PCVA conseguirá atingir os mesmos resultados que o PMCMV ou até mesmo superá-los. Esse “novo modelo do PMCMV” foca a população de renda média mais alta. Por exemplo, foi retirada a faixa 1 que compreendia a população que não tinha moradia e/ou que vivia precariamente, além de substituir-se a faixa 1,5 por um grupo 1. Desse modo, residenciais construídos com os recursos do FAR ficarão mais difíceis de serem realizados por esse programa, correndo o risco de desvirtuar-se de sua essência enquanto política pública.

É importante destacar as limitações desse artigo, bem como a possibilidade de estudos futuros sobre a temática. Por se tratar de um estudo a nível municipal, teve-se a dificuldade na obtenção de dados que por vezes são inexistentes como, por exemplo, sobre o déficit habitacional de Altos (PI). Isso fez com que o pesquisador tivesse de inferir sobre alguns aspectos com base apenas nas variáveis encontradas (algumas assumidas como *proxies*), sem a possibilidade de consultar o dado em si. Também se constatou pouco material bibliográfico relativo ao município, fazendo-se necessário (analogamente) o método indutivo para sustentar a argumentação tendo como base os resultados obtidos pelo PMCMV em níveis mais amplos.

Por fim, vale ressaltar que esse artigo não esgotou o tema discutido, cabendo investigações mais densas e rigorosas cientificamente. Há amplos espaços para aprofundamentos teóricos e empíricos como, por exemplo, investigar o perfil socioeconômico dos beneficiários e amiúde os valores aplicados nas construções das unidades habitacionais. Estudos envolvendo modelagem econômica e recursos computacionais também são frentes promissoras de pesquisas sobre a temática levantada.

NOTAS DE FIM

¹ PIB: total de bens e serviços finais produzidos, geralmente, dentro de um ano por um país, estado ou município, calculado na respectiva moeda nacional (IBGE, 2021).

² Securitização: transformação de uma operação de crédito em um título comercializável (FERRAZ, 2013).

³ *Commodities*: produtos de origem primária em seu estado bruto e/ou com baixo grau de industrialização comercializados internacionalmente em grandes quantidades (com características homogêneas enquanto mercadoria), precificados internacionalmente. Em geral têm origem agropecuária, mineral ou financeira (SOUZA e VERÍSSIMO, 2013).

⁴ O PNHU com o objetivo de promover a construção ou compra de novas unidades habitacionais ou a restauração de imóveis urbanos e o PNHR com o propósito de subsidiar a construção ou reforma de imóveis rurais de agricultores e trabalhadores do campo, utilizando recursos da União ou do FGTS (BRASIL, 2011).

⁵ População ocupada: pessoa, com mais de 16 anos, que exerce atividade profissional (formal ou informal, remunerada ou não) durante pelo menos 1 hora completa na semana (IBGE, 2021).

⁶ Com o intuito de dinamizar a economia e fornecer ações em infraestrutura necessárias ao desenvolvimento, a RIDE coordena e adequa as ações administrativas da União, dos estados e dos municípios.

⁷ Assim como o Ministério das Cidades, o Ministério da Integração Nacional foi extinto e integrado ao Ministério do Desenvolvimento Regional.

⁸ Microempreendedor individual: profissional autônomo que, quando cadastrado, passa a ter Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ). O MEI obtém facilidades econômicas, financeiras e jurídicas para acesso a empréstimos, isenção de tributos, aposentadoria, dentre outros (SEBRAE, 2021).



⁹ Levando-se em consideração somente a quantidade de casas do PMCMV tem-se cerca de 3.801 unidades habitacionais, número esse superior ao crescimento populacional estimado entre 2010 a 2020 (1.783 habitantes).

¹⁰ Especulação imobiliária: prática de aquisição de imóveis esperando sua valorização futura (PAGANI *et al.*, 2015).

¹¹ Segregação socioespacial: fragmentação dos segmentos de classes sociais em diferentes regiões; abrange os aspectos físicos, econômicos e sociais (PAGANI *et al.*, 2015).

REFERÊNCIAS

ALTOS (PI). **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Altos (PI)**. Altos (PI), 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília: DF, 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 12/03/2022.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília: DF, 2011. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm>. Acesso em: 12/03/2022.

BRASIL. **Lei nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021**. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nº 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. Brasília: DF, 2021. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm>. Acesso em: 12/03/2022.

CÂMARA BRASILEIRA DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO (CBIC). **PIB Brasil e Construção Civil**. Banco de dados. Brasília: DF, 2021. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil>>. Acesso em: 12/03/2022.

CÂMARA BRASILEIRA DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO (CBIC). **Posicionamento - Construção civil é a locomotiva do crescimento, com emprego e renda**. Brasília: DF, 2020. Disponível em: <<https://cbic.org.br/posicionamento-cbic-construcao-civil-e-a-locomotiva-do-crescimento-com-emprego-e-renda/>>. Acesso em: 12/03/2022.

FERRAZ, F. C. **Crise financeira global: impactos na economia brasileira, política econômica e resultados**. 104f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2013.

FORAGI, R. **Uma análise do programa minha casa minha vida**. 60f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012.



FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional do Brasil 2009**. Belo Horizonte, 2012.

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

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2016-2019**. Belo Horizonte, 2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte, 2021.

FREDDO, D.; NOFAL, S.; VARGAS, J. Banking deregulation in the United States after the world economic crisis of 2007/2008: economic immunity or false hopes. *In*: anais do 14º ENCONTRO INTERNACIONAL DA ASSOCIAÇÃO KEYNESIANA BRASILEIRA, 2021, *online*.

GOOGLE EARTH. **Mapas**. Altos, 2021. Disponível em: <<https://www.google.com.br/earth/download/gep/agree.html>>. Acesso em: 12/03/2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Série de relatórios metodológicos: contas regionais do Brasil**, v. 37, Rio de Janeiro: IBGE, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Estatísticas de gênero**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/apps/snig/v1/?loc=0&cat=-1,1,2,-2,-3,128,129&ind=4728>>. Acesso em: 12/03/2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Produto Interno Bruto (PIB)**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/explica/pib.php>>. Acesso em: 12/03/2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Portal Cidades: Censos**. Altos: IBGE, 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pi/altos/panorama>>. Acesso em: 12/03/2022.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA) - IPEADATA. **Macroeconômico**. Regional. Banco de dados do IPEA. Brasília: DF, 2021. Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br/Default.aspx>>. Acesso em: 12/03/2022.

LIMA, T. D.; DEUS, L. N. A crise de 2008 e seus efeitos na economia brasileira. **Revista Cadernos de Economia**, Chapecó, v. 17, n. 32, p. 52-65, 2013.

LIMA, M. F. V. O direito à moradia e as políticas públicas habitacionais brasileiras da segunda década do século XXI. **Geo Uerj**, Rio de Janeiro, n. 36, p. 1-19, 2020.

LOUREIRO, M. R.; MACÁRIO, V.; GUERRA, P. H. Legitimidade e efetividade em arranjos institucionais de políticas públicas: o Programa Minha Casa Minha Vida. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 49, n. 6, p. 1531-1554, 2015.

LUCIANO, F.; MELLO, M. A questão da moradia na redemocratização do estado brasileiro. **Revista Geo. UEG**, Porangatu, v. 8, n. 2, p. 1-21, 2019.

MINISTÉRIO DAS CIDADES; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Relatório de Gestão Fundo de Arrendamento Residencial – FAR 2018**. Brasília: DF, 2019.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA. **Relatório de Avaliação Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília: DF, 2020.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 14, N.04., 2022, p. 2802-2846.

Juliano Vargas, Yagor Neres Rocha

DOI: 10.12957/rdc.2022.66042 | ISSN 2317-7721

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)**. Brasília: DF, 2020. Disponível em: <<https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida/programa-minha-casa-minha-vida-mcmv>>. Acesso em: 12/03/2022.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Dados revisados do déficit habitacional e inadequação de moradias nortearão políticas públicas**. Brasília: DF, 2021. Disponível em: <<https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/dados-revisados-do-deficit-habitacional-e-inadequacao-de-moradias-nortearao-politicas-publicas>>. Acesso em: 12/03/2022.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Ministro das Cidades apresentou nova fase do programa MCMV na Câmara dos Deputados**. Brasília: DF, 2015. Disponível em: <<https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/ministro-das-cidades-apresenta-fase-3-do-mcmv-a-deputados-da-comissao-de-desenvolvimento-urbano>>. Acesso em: 12/03/2022.

MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL (MIN). Companhia de Desenvolvimento dos Vales do Parnaíba e São Francisco (CODEVASF). **Plano de Ação Integrado e Sustentável para a RIDE Grande Teresina**. Produto II: Diagnóstico Situacional Participativo. Teresina, 2014. Disponível em: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/wp-content/uploads/sites/39/2014/09/Ride-_Diagnostico-Situacional-Participativo-1.pdf>. Acesso em: 12/03/2022.

MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO (MTE). Programa de Disseminação das Estatísticas do Trabalho. **Cadastro geral de empregados e desempregados (CAGED)**. Brasília: DF, 2021. Disponível em: <<https://bi.mte.gov.br/bgcaged/>>. Acesso em: 12/03/2022.

MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO (MTE). Programa de Disseminação das Estatísticas do Trabalho. **Novo cadastro geral de empregados e desempregados (Novo CAGED)**. Brasília: DF, 2021. Disponível em: <<http://pdet.mte.gov.br/component/content/article?id=1784>>. Acesso em: 12/03/2022.

MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO (MTE). Programa de Disseminação das Estatísticas do Trabalho. **Relação anual de informações sociais (RAIS)**. Brasília: DF, 2021. Disponível em: <<https://bi.mte.gov.br/bgcaged/>>. Acesso em: 12/03/2022.

MORIGI, J. de. B.; BOVO, M. C. A verticalização urbana em cidades de porte médio: o caso da cidade de Campo Mourão - Paraná, Brasil. **Revista de Geografia**, Recife, v. 33, n. 1, p. 48-67, 2016.

PAGANI, E. B. S.; ALVES, J de. M.; CORDEIRO, S. M. A. Segregação socioespacial e especulação imobiliária no espaço urbano. **Argumentum**, Vitória, v. 7, n. 1, p. 167-183, 2015.

PIRES, S. S. A crise financeira internacional de 2008 e seus desdobramentos sobre a economia brasileira. **In: VI Jornada Internacional de Políticas Públicas**, São Luís, 2013.

RECEITA FEDERAL. **Arrecadação por município**. Brasília: DF, 2021.

ROCHA, J. L. L. **A evolução do financiamento imobiliário no Brasil e o Minha Casa Minha Vida como alternativa para reduzir o déficit habitacional**. 50f. Monografia (Graduação) – Curso de Ciências Econômicas, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.



ROLNIK, R.; PEREIRA, A. L. S.; MOREIRA, F. A.; ROYER, L. O.; IACOVINI, R. F. G.; NISIDA, V. C. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos Metrôpoles**, São Paulo, v. 17, n. 16, p. 127-154, 2015.

SANTOS JUNIOR, O. A.; DINIZ, T. M. R. G.; SAULE JUNIOR, N. (Org). **Dossiê do Desmonte da Política Urbana Federal nos Governos Temer e Bolsonaro e seus Impactos Sobre as Cidades: Violações de Direitos Humanos e os Riscos de Construção de Cidades Intolerantes, Excludentes, Injustas e Antidemocráticas**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2020.

SERVIÇO DE APOIO ÀS MICROS E PEQUENAS EMPRESAS (SEBRAE). **Cadeia produtiva da construção civil: cenários econômicos e estudos setoriais**. Recife, 2008. Disponível em: <<https://silo.tips/download/cadeia-produtiva-da-construcao-civil-cenarios-economicos-e-estudos-setoriais>>. Acesso em: 12/03/2022.

SERVIÇO DE APOIO ÀS MICROS E PEQUENAS EMPRESAS (SEBRAE). **Tudo o que você precisa saber sobre o MEI**. Brasília: DF, 2021. Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/tudo-o-que-voce-precisa-saber-sobre-o-mei,caa7d72060589710VgnVCM100000d701210aRCRD>>. Acesso em: 12/03/2022.

SOUZA, M. B. de.; HOFF, T. S. R. O governo Temer e a volta do neoliberalismo no Brasil: possíveis consequências na habitação popular. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [S.l.], v. 11, p. 1-14, 2019.

SOUZA, T. S.; VERÍSSIMO, M. P. O papel das *commodities* para o setor exportador brasileiro. **Indic. Econ. FEE**, Porto Alegre, v. 40, n. 2, p. 79-94, 2013.

SHIMIZU, J. Y. **Projeção de Impactos econômicos do Programa Minha Casa, Minha Vida: Uma abordagem de Equilíbrio Geral Computável**. 89f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Ciências Econômicas, Universidade de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010.

SIMPLES NACIONAL. **Microempreendedor individual (MEI)**. Brasília: DF, 2021. Disponível em: <<http://www8.receita.fazenda.gov.br/simplesnacional/arrecadacao/estatisticas/arrecadacao.aspx>>. Acesso em: 12/03/2022.

SISTEMA DE REFERÊNCIA DE COORDENADAS GEODÉSICAS (SIRGAS 2000). **Mapa da localização geográfica da cidade de Altos (PI)**. Brasília: IBGE, 2021. Disponível em: <<http://www.sirgas.org/pt/>>. Acesso em: 12/03/2022.

VIEIRA, F. O. **Distribuição dos Impactos de Investimentos em construção Civil no Nordeste: Programa Minha Casa Minha Vida**. 45f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.

VIEIRA, K. M.; FRAGA, L. S.; ALVARENGA, S. M. Casa nova, vida nova? Percepção dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida. **Revista NAU Social**, v. 12, n. 22, p. 599-615, 2021.

Contribuição de cada um dos autores:

- a) participar ativamente das discussões dos resultados: 50%
- b) revisão e aprovação final do trabalho: 50%



Sobre os autores:**Juliano Vargas**

Professor Adjunto A no Departamento de Ciências Econômicas (DECON) e no Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas (PPGPP) da Universidade Federal do Piauí (UFPI). Pesquisador na FAPEPI/SEPLAN/Governo do Estado do Piauí. Doutor em Ciências Econômicas (2020) pela Universidade de Brasília (UnB). Mestre em Ciências Econômicas (2015) e Bacharel em Ciências Sociais (2016) pela Universidade Federal do Espírito Santo. Bacharel em Ciências Econômicas (2012) pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Bacharel e Licenciatura em Educação Física (2007) pela Universidade de Caxias do Sul. MBA em Gestão Estratégica em Comércio Exterior (2017) pela Universidade Candido Mendes. Tem interesse na área de Ciências Econômicas, com ênfase em Teoria Econômica (Macrodinâmica), Economia Política, História Econômica, Economia Internacional e Economia do Trabalho. Membro da Associação Brasileira de Pesquisadores em História Econômica (ABPHE). Editor-chefe da revista INFORME ECONÔMICO (UFPI) (ISSNe 2764-1392) e coordenador do Grupo de Pesquisa em Economia do Trabalho (GPET) (certificado pelo CNPq).

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/7857231631766693> Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9766-836X>

E-mail: brazil.juliano@gmail.com

Yagor Neres Rocha

Bacharel em Ciências Econômicas pela UFPI. Escrivente na 1ª Serventia Extrajudicial de Registro Geral de Altos-PI.

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6437254264086306> Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-7951-858X>

E-mail: yagorrocha@hotmail.com

Os autores contribuíram igualmente para a redação do artigo.