

**A DINÂMICA DA POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA EM
TERESINA-PI**

**THE DYNAMICS OF THE BRAZILIAN HOUSING POLICY IN TERESINA-
PI**

**LA DINÁMICA DE LA POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEÑA EN
TERESINA-PI**

Vânia Vieira Lima

Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Piauí – UFPI.
vl.vania05@gmail.com / <http://orcid.org/0000-0003-2900-4382>

Bartira Araújo da Silva Viana

Doutora em Geografia pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG. Docente dos cursos de Graduação e Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Piauí – UFPI.
bartira.araujo@ufpi.edu.br / <http://orcid.org/0000-0002-7288-3119>

Recebido para avaliação em 28/04/2019; Aceito para publicação em 03/06/2019.

RESUMO

A fim de equacionar o problema habitacional, o Estado criou políticas públicas habitacionais, que se intensificaram a partir da segunda metade do século XX. Dentre as intervenções estatais no setor habitacional destaca-se a atuação do Banco Nacional da Habitação (BNH) da década de 1960 a 1980 e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no contexto recente. Ambos atuaram na expansão periférica das cidades brasileiras, por meio da construção de conjuntos/empreendimentos habitacionais. Teresina se insere nesse contexto uma vez que os conjuntos habitacionais, decorrentes do BNH e os empreendimentos habitacionais do PMCMV, têm forte atuação na expansão da cidade. Diante do exposto, o artigo objetiva compreender a dinâmica da política habitacional brasileira em Teresina-PI. Para tanto, propõem-se como objetivos específicos: discutir a evolução da política habitacional brasileira a partir da implantação do BNH até o PMCMV; apresentar a influência da política habitacional na expansão do espaço urbano teresinense, com foco na atuação do BNH e do PMCMV. Diante dos objetivos propostos, utilizou-se a pesquisa bibliográfica e documental como procedimentos metodológicos. A política habitacional desenvolvida em Teresina proporcionou a expansão da cidade, principalmente em direção à região Sul, onde concentra o maior número de unidades construídas.

Palavras-chave: Política Habitacional; Expansão Urbana; Teresina-PI.

ABSTRACT

In order to equate housing problem, the State created public housing policies, which intensified from the second half of the twentieth century. Among the state interchanges in the housing sector, the National Housing Bank (BNH) from the 1960s to the 1980s and the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV) in the recent context stand out. Both worked in the peripheral expansion of Brazilian cities, through the construction of housing developments/projects. Teresina is inserted in this context since the housing complexes, deriving from the BNH and the housing developments of the PMCMV, have a strong role in the expansion of the city. In view of the above, the article aims to understand the dynamics of Brazilian housing policy in Teresina-PI. Therefore, the

following specific objectives are proposed: to discuss the evolution of the Brazilian housing policy from the implementation of the BNH to the PMCMV; to present the influence of the housing policy on the expansion of the Teresina urban space, focusing on the performance of BNH and PMCMV. In view of the proposed objectives, bibliographical and documentary research was used as methodological procedures. The housing policy developed in Teresina provided the expansion of the city, mainly towards the South region, where it concentrates the largest number of units built.

Keywords: Housing Policy; Urban Sprawl; Teresina-PI.

RESUMEN

Con el propósito de solucionar la problemática habitacional, el Estado creó políticas habitacionales, que se intensificaron a partir de la segunda mitad del siglo XX. Entre las intervenciones estatales en el sector habitacional se destaca la actuación del Banco Nacional de Habitación (BNH) de la década de 1960 a 1980, y del Programa Mi Casa Mi Vida (PMCMV) en un contexto más reciente. Ambos actuaron en la expansión periférica de las ciudades brasileñas, por medio de la construcción conjuntos/proyectos habitacionales. Teresina se inserte en ese escenario una vez que los conjuntos habitacionales, decurrentes del BNH y los proyectos habitacionales del PMCMV, tiene fuerte actuación en la expansión de la ciudad. Delante del expuesto, el artigo objetiva comprender la dinámica de la política habitacional brasileña en Teresina-PI. Para tanto, se propone como objetivos específicos: Discutir la evolución de la política educacional brasileña a partir de la implantación del BNH hasta el PMCMV; Presentar la influencia de la política habitacional en la expansión del espacio urbano teresinense, con foco en la actuación del BNH y del PMCMV. Frente a los objetivos propuestos, se utilizó la pesquisa bibliográfica y documental como procedimientos metodológicos. La política habitacional desarrollada en Teresina proporcionó la expansión de la ciudad, principalmente en dirección a la región Sur, donde concentra el mayor número de unidades construidas.

Palabras-clave: Política Habitacional; Expansión Urbana; Teresina-PI.

INTRODUÇÃO

No âmbito do processo de urbanização e de concentração espacial da população nas cidades, a habitação torna-se uma necessidade e sua ausência um problema grave. Para atenuar esse problema o Estado implantou políticas habitacionais a partir da segunda metade do século XX, tendo o Banco Nacional de Habitação (BNH) como o responsável por canalizar a primeira política nacional de peso a partir da década de 1960, baseada na construção de conjuntos habitacionais.

O BNH atuou até a década de 1980, privilegiando, de forma geral, a produção habitacional para as famílias de classe média. Apesar disso, a sua extinção em 1986 provocou uma retração de investimento no setor habitacional, ocasionando uma produção de moradias em pequena escala com a participação mais presente do capital privado.

A produção em grande escala retorna com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que objetivou construir em três etapas, cerca de cinco milhões de novas habitações, em sua maioria para atender à população com renda de até três salários mínimos. Até 2016 foram contratadas 4.692.623 unidades habitacionais distribuídas nas três faixas do programa.

Na cidade de Teresina a política nacional de habitação tem forte influência na expansão da cidade. Portanto, com os investimentos do BNH, a Companhia de Habitação do Piauí (COHAB-PI) construiu entre as décadas de 1960 a 1980 cerca 33.850 unidades habitacionais distribuídas em 40 novos conjuntos e/ou ampliando os existentes, como é o caso do Parque Piauí.

A produção em grande escala apresentada anteriormente não avançou na década de 1990, tendo em vista o número inferior de unidades construídas em decorrência da queda de investimento no setor habitacional. No entanto, tem-se um retorno expressivo de construções de novas unidades habitacionais populares a partir dos anos 2000, principalmente com implantação do PMCMV. Em Teresina, o programa construiu 28 empreendimentos habitacionais com 18.269 unidades voltados para a população que possuía rendimentos de até três salários mínimos, distribuídas em três regiões da cidade.

Diante dos aportes apresentados, o artigo objetiva compreender a dinâmica da política habitacional brasileira em Teresina-PI. Para isso, busca especificamente discutir a evolução da política habitacional brasileira a partir da implantação do BNH até o PMCMV e apresentar a influência da política habitacional na expansão do espaço urbano teresinense, com foco na atuação do BNH e do PMCMV.

Para a efetivação do artigo, pesquisou-se inicialmente um referencial teórico-metodológico prévio, utilizando-se de fontes primárias e secundárias, disponíveis em órgãos públicos (estaduais e municipais), bibliotecas de Instituições de Ensino Superior (IES), entre outras instituições. Nesse sentido, a revisão bibliográfica possibilitou a composição de referencial teórico que viabilizasse a abordagem referente à política habitacional brasileira e a produção de moradia em Teresina mediante a atuação da política habitacional.

Realizou-se, ainda, uma pesquisa documental que ocorreu inicialmente em *sites* do governo federal referentes ao PMCMV, assim, utilizou-se um estudo técnico da Câmara dos Deputados sobre o PMCMV. Aliado a visitas à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEMDUH) para identificar os empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV para a população de baixa renda.

Além dos aspectos introdutório e finais do artigo, o mesmo encontra-se estruturado em dois momentos. O primeiro, aborda a evolução da política habitacional brasileira a partir da criação do BNH até a implantação do PMCMV, ressaltando os resultados de tais políticas. No segundo, apresenta a dinâmica da política habitacional no espaço urbano teresinense, enfatizando os resultados do BNH e do PMCMV na cidade.

EVOLUÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA

A produção pública de habitação ganhou a sua primeira intervenção mais direta do governo federal a partir da década de 1940, mas foi com o surgimento do BNH em 1964 que ocorreu uma grande produção habitacional no âmbito nacional. O BNH foi o principal agente do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) até 1986.

A sua criação ocorreu no contexto de legitimação do regime militar, principalmente para as camadas populares, em consonância com a criação de mecanismos que visassem atenuar a crise econômica no país, proporcionando um estímulo à economia por meio da geração de empregos e de ações que dessem um dinamismo ao setor da construção civil (CARDOSO; ARAGÃO, 2011; CAMPOS, 2011; SILVA, 1989).

A atuação do BNH se fez mediante a ação do Estado como agente promotor e o setor privado executando obras sem influência direta na localização dos conjuntos habitacionais destinados para o segmento popular. Com fontes de recursos destinados para o segmento popular, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS); e para o segmento de renda média e alta, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Assim, verifica-se que o investimento era segmentado a partir dos níveis de renda, conforme é enfatizado por Shimbo (2012).

Os períodos de atuação do BNH podem ser dividido em quatro momentos que são: 1964 a 1969; 1970 a 1974; 1975 a 1980; 1981 a 1986. O primeiro momento foi de 1964 a 1969, correspondendo ao período de estruturação institucional com a publicação de leis direcionadas ao mercado de capitais, à incorporação imobiliária e a medidas que visavam o estímulo a indústria da construção, assim como a estruturação da poupança voluntária e da formação e início de operação do FGTS. Foi nessa fase que ocorreu a implantação do programa Mercado de Hipotecas (ROYER, 2009).

Nesta fase o mercado popular¹ beneficiou-se com 40,7% (178.227) de habitações financiadas pelo BNH, sendo que este fato decorreu dos programas que visavam a diminuição das favelas (SILVA, 1989). O mercado econômico ficou com 28,8% (125.950) e o mercado médio com 30,5% (133.838) das construções habitacionais. Apesar do número maior de financiamento do mercado popular,

“[...] em termos de volume de investimento, o mercado médio foi o que mais se beneficiou, pois o valor médio das transações imobiliárias nessa faixa tende a ser

¹ Para o BNH, o mercado popular corresponde à população com renda de um a cinco salários mínimos, o mercado econômico com renda de seis a dez salários mínimos e o mercado médio com renda a partir de onze salários mínimos (SILVA, 1989).

substancialmente maior do que as que predominam entre as classes populares” (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p. 71).

Em consequência do dinamismo dos anos iniciais, o setor popular entre os anos de 1970 a 1974 perdeu sua força, e os recursos do BNH para financiamento de habitações foram canalizados para o mercado médio. Das 638.617 unidades financiadas, 404.123 foram destinadas para o mercado médio, 157.748 para o mercado econômico e apenas 76.746 para o mercado popular (AZEVEDO; ANDRADE, 2011). Portanto, o mercado médio nesse período correspondeu a mais de 60% dos financiamentos habitacionais, desse modo, comprovando a dinâmica de favorecimento da classe média.

Algumas medidas foram tomadas para minimizar a crise que se instalava na política habitacional regida pelo BNH. Entre as medidas destacaram-se a ampliação do mercado popular na faixa de até cinco salários mínimos pelas COHABs. Além disso, “[...] foi adotado maior rigor nas seleções dos candidatos à casa própria, com exigência de documentos oficiais para comprovação de renda” (SILVA, 1989, p. 62). Essa medida foi tomada para tentar diminuir os altos índices de inadimplência do mercado popular verificado no período, tendo em vista que as famílias contempladas com as unidades habitacionais tinham renda familiar muito baixa que comprometia a capacidade de pagamento, conforme sugerem Azevedo e Andrade (2011). A incapacidade de pagamento estava associada a deflação salarial e aos elevados reajustes no valor das prestações que ocasionaram o abandono de unidades habitacionais.

O BNH ampliou suas funções reforçando sua atuação nas atividades de “desenvolvimento urbano” com programas que visavam a melhoria das infraestruturas urbanas, entre eles destaca-se: o Programa Urbana para Recuperação Acelerada, Fundos Regionais para o Desenvolvimento Urbano, Financiamento para Urbanização (FIMURB), Financiamento para Sistemas Ferroviários para Transporte Urbano de Passageiros (FETREN) e Financiamento para Planejamento Urbano (FIPLAN) (ROYER, 2009). Esses programas tiveram sua participação crescente nos recursos do BNH ao ponto de chegar a ser superior as atividades de construção de moradias. Portanto,

[...] de 1969 a 1974, a produção e comercialização de casas decrescem continuamente, passando de 84,9% para 35,88%. [...] nesse período os setores populares foram os mais atingidos, pois, além dessa redução, os recursos aplicados tenderam a se concentrar na construção de moradia para o mercado médio (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p. 66).

A produção de moradias voltou a crescer entre os anos de 1975 a 1980, caracterizando o terceiro momento do BNH. Nessa fase a inadimplência sofre uma queda,

havendo um retorno crescente do mercado popular. Este se constitui como o período de maior investimento no setor se comparado com as fases anteriores. Assim, o mercado popular teve o financiamento de 749.911 unidades habitacionais, em consequência da diminuição da crise que se instalava nas COHABs com a inadimplência dos mutuários. Essa alteração do panorama só foi possível devido a destinação das unidades construídas para a faixa de renda incorporada pelas COHABs na fase anterior. Desse modo, o segmento popular contemplado foram as famílias com renda entre três a cinco salários mínimos.

Essa ação reforçou a tendência excludente às famílias com renda de até três salários mínimos. Assim, a “[...] nova realidade provoca o não atendimento de grande parte da demanda, provocando o ressurgimento do favoritismo, tão criticado pelo BNH nos seus primórdios e propiciando maior seletividade da clientela atendida” (SILVA, 1989, p. 69).

A partir da fase analisada, constatou-se a criação de programas “alternativos” para atender a população de baixa renda que não estava sendo incorporadas pelas COHABs. Nesse contexto, se insere o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB) que pretendia “[...] fornecer condições de saneamento e infraestrutura básica, reservando ao mutuário a responsabilidade de construir sua habitação de acordo com suas disponibilidades financeiras e prioridades individuais” (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p. 84). Mas, os números expressavam que não houve a abrangência que se esperavam, pois até 1980 só foram financiados 42.908 lotes no país com pouca construção nos mesmos (AZEVEDO; ANDRADE, 2011; SILVA, 1989).

Os programas “alternativos” continuaram a ser implantado na etapa final do BNH – 1981 a 1986. É lançado o Programa Nacional de Autoconstrução, denominado Projeto João-de-Barro que objetivava o atendimento das famílias com até 1,5 salários, pela modalidade de autoconstrução. Essa medida, de acordo com Silva (1989, p. 91), estava enquadrada no discurso do bem-estar social que rodava as primeiras intenções do BNH, mas o programa “[...] não escapava, mesmo em nível de discurso, à lógica econômico-financeira do BNH [...], visando reduzir os custos da habitação de baixa renda como consequência da escassez dos recursos disponíveis”.

Portanto, o discurso do retorno a provisão de habitação para o segmento mais carente da população voltou a ser enaltecido nesta etapa. Entretanto, as medidas adotadas voltaram-se para criação de mecanismos de sobrevivência do sistema. Nessa fase a inadimplência voltava a crescer, inclusive nas classes médias, chegando a atingir cerca de 54,6% em 1984, em decorrência da conjuntura econômica do país.

Nos anos de 1980 a 1986 o número de financiamento concedidos para a população com renda superior a 10 salários mínimos foi superior ao destinado a faixa de 1 a 5 salários, sendo que esta faixa representou 727.511 contra 1.119.550 habitações financiadas. Esse número é ainda inferior, se analisados apenas a população de 1 a 3 salários com 231.963 financiamentos (ROYER, 2009). Os números mostram que o retorno ao segmento popular ficou apenas no discurso, uma vez que os investimentos privilegiaram apenas o segmento de maior renda, com isso, restou a população de até três salários os recursos dos programas “alternativos” que não apresentaram resultados significativos.

A instabilidade economia do país, aliado a fatores presentes no fim do Regime Militar contribuíram para o encerramento das atividades do BNH em 1986. Suas atribuições e recursos foram destinados para a CEF que passou a operar o SFH e administrar os contratos vigentes, herdando a inadimplência em grande parte dos planos de desenvolvimento urbano, segundo Rodrigues (1994). A transferência não trouxe grandes transformações na problemática habitacional, assim como demonstrou a ausência de propostas para o setor habitacional (CARDOSO; ARAGÃO, 2011; SHIMBO, 2012).

No contexto geral do BNH, verificou-se que as medidas adotadas para o segmento popular não foram eficientes por privilegiar a classe média. Nos anos de existência do BNH (1964-1986) foram financiadas cerca de 4.467.329 unidades habitacionais, destas apenas 33,6% (1.499.806) destinou-se para o mercado popular, 17,6% (788.130) para o mercado econômico e 48,8% (2.179.393) para mercado médio (AZEVEDO; ANDRADE, 1988; ROYER, 2009). Portanto,

Em termos de volume, foi o ‘mercado médio’ que mais se beneficiou com a política de habitação, pois o valor médio das transações imobiliárias era substancialmente maior do que o das classes populares. As aplicações no ‘mercado popular’, eram atraentes por não apresentarem os altos índices de inadimplência que este mercado apresentou (CAMPOS, 2011, p. 69).

Apesar do total de investimentos no setor habitacional, o BNH não resolveu o problema da habitação popular, pois sua ação foi limitada nesse segmento, evidenciando o seu caráter clientelista de momentos anteriores da política habitacional brasileira. Além disso, esta política contribuiu para o crescimento horizontal das cidades brasileiras de modo que não foram articulados à construção dos conjuntos habitacionais com a infraestrutura urbana, mesmos com os programas de “desenvolvimento urbano” que objetivam implantado a partir da década de 1970.

Conforme é evidenciado nas críticas ao BNH, este atendeu em sua maioria as classes médias e não supriu a necessidade de habitações populares, mas a sua extinção

provocou uma recessão de investimentos no setor habitacional. Este fato ocasionou uma diminuição das ações do Estado na produção habitacional, contribuindo para iniciar a canalização de recursos públicos para o setor privado. Isso tornou-se presente nas políticas habitacionais a partir da década 1990.

O dinamismo da política habitacional pós-década de 1990 trouxe novos contornos para o setor habitacional, inclusive para o segmento de interesse social. Nessa nova fase, o capital privado com recursos públicos assume o papel de agente promotor da política habitacional. Esta situação reafirma os padrões estruturais de momentos anteriores.

Mas até chegar ao contexto recente de confluência de interesses estabelecidos entre o Estado e o setor privado, as intervenções no setor habitacional não tiveram grande impacto, tendo em vista que até a metade dos anos de 1990 a política habitacional foi marcada pela fragmentação institucional e pela descontinuidade com a extinção de órgãos públicos responsáveis pela política habitacional (CARMO, 2006). Os programas criados nesse período como o Habitar-Brasil e Morar-Município não alcançaram resultados significativos.

A partir de 1995 a política habitacional voltou a ser rearticulada ao processo de estabilidade econômica. A participação do setor privado foi ampliada, inserindo os princípios de mercado na produção habitacional. Esse novo modelo “[...] previa a descentralização da alocação dos recursos federais e a introdução de uma política de crédito para o mutuário final” (SHIMBO, 2012, p. 33).

A nova política desenvolvida entre período de 1995 a 2002 apoiava-se em cinco princípios, que são: I) o reconhecimento da moradia atrelada aos equipamentos e serviços públicos; II) a provisão de moradia deve estar amparada por um sistema financeiro; III) a criação de instrumentos que possam estimular a participação popular e a cidadania; IV) cumprimento da função social da terra com ações regulatórias do Estado; V) a articulação das esferas governamentais no enfrentamento da questão habitacional (CARMO, 2006). Diante disso, houve um avanço no tratamento da questão habitacional com esses princípios.

Os programas nesse período podem ser dividido em três grupos seguindo a lógica de divisão de renda. O primeiro grupo foi voltado para a renda de até 3 salários mínimos com programas que se destinavam ao financiamento, em alguns casos, a fundo perdido, para recuperar áreas habitacionais degradadas, ocupadas por populações de baixa renda. As intervenções ocorriam mediante a melhoria ou a construção de habitações e infraestrutura urbana. Os principais programas eram o Pró-Moradia e o Habitar-Brasil que buscavam beneficiar 677.100 famílias (AZEVEDO, 2007).

A dinâmica desses programas se fazia mediante a apresentação de projetos pelos estados e municípios aos órgãos federais, sendo que estes avaliavam a possibilidade de liberação de recursos antes de aprovarem. Após a aprovação eram realizadas melhorias sem a compensação financeira dos beneficiários (BARBOSA, 2008). Ainda para faixa de renda de até 3 salários mínimos foi proposto o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) em 2002.

O segundo grupo estava composto por programas de financiamento de longo prazo destinados principalmente para a população com renda entre 3 e 12 salários mínimos. O principal programa desse grupo foi o Programa Carta de Crédito, na modalidade individual, com financiamento para compra de material de construção ou compra de imóvel usado e na modalidade associativa, sendo que estas se transformaram em um mecanismo de captação do recurso do FGTS pelo setor privado, para ser aplicado na produção de novas unidades habitacionais (BARBOSA, 2008).

Os recursos do Programa Carta de Crédito nas duas modalidades, ocorreram predominantemente até 2003, tendo sido empregados nas faixas de renda de 5 a 10 e superior a 10 salários mínimos. Ambas com 28,6% e 49,7% na modalidade individual, e 34,5% e 49,7% na modalidade associativa, respectivamente. Embora não fosse o foco do programa, este foi destinado para a faixa de renda de até 3 salários mínimos, 6,2% e 1,9% do total de recursos, segundo dados de Bonduki (2008).

Ainda na faixa descrita anteriormente, mas limitada até 6 salários mínimos, criou-se o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) em 1999, com utilização de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) (BARBOSA, 2008). O financiamento do imóvel consistiu no arrendamento da moradia com a possibilidade do arrendatário adquirir o imóvel após 15 anos.

No terceiro grupo estavam-se os programas que visavam a faixa de renda superior a doze salários mínimos, dentre eles: o Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade Habitacional (PBQP-H), o Sistema Nacional de Certificação e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Esses programas voltavam-se para a melhoria do funcionamento do mercado de habitações (BARBOSA, 2008).

Apesar da evolução no tratamento da gestão habitacional, a fase analisada reafirmou a tendência de momentos anteriores, pois 78,84% dos recursos foram destinados para renda superior a 5 salários mínimos. Para a população de baixa renda restou apenas 8,47% do total dos investimentos, embora estivesse nessa faixa a maior concentração de déficit habitacional do país (BONDUKI, 2008). Logo, “[...] pode-se dizer que se manteve ou mesmo se acentuou uma característica tradicional das políticas habitacionais no Brasil, ou

seja, um atendimento privilegiado para as camadas de renda média” (BONDUKI, 2008, p. 80).

Após o ano de 2003 novos rumos são tomados no setor habitacional com a participação mais presente do setor privado. No entanto, até a conjuntura recente, alguns programas continuaram a ser utilizados como a Carta de Crédito Individual, a Carta de Crédito Associativa, o Programa de Apoio à Produção, o Programa Pró-Moradia, entre outros. Porém, foram criados programas como: o Programa Crédito Solidário e o Programa Especial de Habitação Popular (PEHP). Essas intervenções de menor amplitude no setor habitacional ocorreram devido ao reajuste econômico no qual o país passava. Com a economia estabilizada, o foco voltou-se para a habitação como ferramenta de crescimento e estabilização econômica diante do cenário de crise que se anunciava.

A criação do Ministério das Cidades em 2003 colaborou para a implementação da nova Política Nacional de Habitação (PNH) desenvolvida a partir desse ano. Segundo Brasil (2004, p. 29), a PNH “[...] obedecem a princípios e diretrizes que têm como principal meta garantir à população, especialmente a de baixa renda, o acesso à habitação digna [...]”. A habitação digna está relacionada ao direito a infraestrutura, saneamento, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais (BRASIL, 2004). Para equacionar a problemática habitacional, a PNH tinha como princípio a integração dos poderes governamentais com setor privado na resolução da questão habitacional. Desse modo, o setor privado assumiu a função de promotor da política habitacional, inclusive as de baixa renda. Essa alteração refletiu-se na morfologia das cidades brasileiras, ratificando estruturas urbanas de momentos anteriores.

O cenário econômico brasileiro corroborou para a criação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2007. A habitação se fazia presente nas bases do programa, com ênfase na urbanização de favelas. Inicialmente os programas habitacionais contaram com investimentos de cerca de dezessete bilhões de reais (DIAS, 2012). Contudo, o retorno da produção habitacional em grande escala ocorreu com o PMCMV, que nasceu num contexto visando à minimização dos efeitos da crise mundial de 2008. Assim, a construção de habitações apareceu como estratégia de indução ao crescimento econômico.

Juntas as três etapas do PMCMV objetivaram construir cerca de cinco milhões de novas habitações. A primeira etapa anunciada em 2009 tinha como objetivo construir um milhão de novas moradias para a população de até dez salários mínimos, sendo a faixa I e II com 400.000 cada uma e a faixa III com 200.000. Na segunda fase anunciada em 2011 houve ampliação da meta para a faixa I e a redução dos investimentos para as demais. Já na terceira etapa do programa a meta foi a mesma da anterior, correspondendo a dois milhões

de novas moradias, mas com novos limites de renda e com a implantação da faixa 1,5 (até R\$ 2.600,00), reservadas para as famílias que não se enquadravam nos critérios das demais faixas.

O programa contratou 4.692.623 unidades habitacionais até 2016, destas 1.765.503 para a faixa 1, 2.339.679 para a faixa 2 e 587.441 para a faixa 3, porém do total só foram entregues 3.418.969 unidades (BRASIL, 2017). Em termos quantitativos havia um déficit de 593.237 unidades habitacionais a serem entregues para a faixa 1, 414.307 para a faixa 2 e 266.110 para a faixa 3.

Conforme é evidenciado, a faixa 2 do programa foi a que mais contratou unidades habitacionais. Com isso a faixa 1, onde concentrava-se o maior déficit habitacional e estava destinado o maior número de recursos, não foi atendida em sua totalidade, havendo uma distorção no objetivo central do programa que era minimizar o déficit habitacional na faixa mais atingida.

Das unidades contratadas, as regiões Sudeste e Nordeste foram as que receberam o maior número, com 1.702.796 e 1.297.608 unidades, respectivamente, sendo São Paulo e Bahia os Estados que foram os mais contemplados nestas regiões. Nas demais regiões, totalizaram 856.939 unidades na região Sul, 532.009 no Centro-Oeste e 423.443 na Norte (BRASIL, 2017).

O modelo adotado pelo programa encontra-se diretamente ligado ao setor privado, com isso acentua o crescimento periférico das cidades brasileiras e contribui para a segregação sócioespacial. Nesse enfoque Rolnik (2015, p. 128) destaca que

[...] a sistemática do programa, atribuindo um protagonismo na concepção das operações às construtoras privadas, que geralmente se incumbem da elaboração de projetos e da escolha de terrenos, incentivou a proliferação de grandes conjuntos em lugares onde o custo da terra é o mais baixo possível – uma condição fundamental para a rentabilidade das operações –, reiterando um padrão histórico de ocupação do território onde o assentamento da população pobre é feito prioritariamente em periferias precárias e mal equipadas.

A localização periférica é encontrada majoritariamente na faixa 1 (FAR – até 3 salários mínimos) do programa, sendo facilitado pelo poder público com o estabelecimento de valores máximos de contratação para unidades (FURTADO; KRAUSE; LIMA NETO, 2015), aliado à ineficiência dos governos municipais em aplicar as leis de desenvolvimento e a expansão urbana que em teoria estão expressas nos planos diretores.

O padrão periférico adotado em diferentes momentos da política habitacional brasileira se insere na dinâmica urbana teresinense, onde os grandes conjuntos habitacionais

decorrentes da ação do BNH e mais recente do PMCMV tem contribuído para a expansão urbana no sentido periférico.

A POLÍTICA HABITACIONAL NO CRESCIMENTO URBANO DE TERESINA

O crescimento urbano de Teresina é reflexo da atuação da política nacional de habitação, uma vez que a produção de moradias populares provenientes do BNH e mais recente do PMCMV influenciaram a expansão urbana, principalmente em direção à periferia da cidade. Portanto, as intervenções reconfiguraram o espaço urbano por meio das construções de grandes conjuntos/empreendimentos habitacionais em diferentes regiões da cidade.

A expansão da cidade via políticas habitacionais iniciou-se a partir de 1966 com a construção de cinco conjuntos habitacionais (Tabuleta, São Raimundo, Primavera I, Monte Castelo e Parque Piauí), com 2.950 unidades habitacionais. Dos conjuntos citados, o Parque Piauí concentrou o maior número de unidades habitacionais com 2.294 unidades. Além do mais, é reflexo da dinâmica implantada na cidade, onde os conjuntos habitacionais foram construídos longe do centro da cidade, provocando vazios urbanos que serviram de fundo especulativo, pois adquiriram valor diferenciado com a implantação de infraestruturas urbanas.

Com exceção do Primavera I, os conjuntos habitacionais da década de 1960 foram construídos na região Sul da cidade. Desse modo, nesta década, a cidade se expandiu para o sentido sul com a construção das unidades habitacionais. Além disso, esta região beneficiou-se com a implantação de serviços de infraestruturas que contribuíram para sua expansão, logo, transformou-se na principal área de expansão da cidade (FAÇANHA, 1998).

A região em questão, na década de 1970 continuou a ser foco de atração de investimentos no setor habitacional, com a construção de 3.823, das 7.043 unidades habitacionais. Os conjuntos construídos nesta região foram: o Cristo Rei (92 unid.), Stände de Tiro (40 unid.), Bela Vista (912 unid.), São Pedro I (66 unid.), Ampliação do Parque Piauí (500 unid.), Saci (2.034 unid.), São Pedro II (109 unid.) e DER (70 unid.) (CRISANTO, 2002). Dentre os conjuntos citados, Lima (2010, p. 37) chama a atenção para os conjuntos Bela Vista e o Saci, tendo em vista que se localizaram fora do adensamento urbano, fato que contribuiu “[...] para a expansão do processo de periferação e o aumento dos conflitos por terra”.

A região Leste, com a construção do Conjunto Itararé I com 3.040 unidades habitacionais passou a ser inserida no contexto de provisão de habitações de cunho popular. Configurando como tendência de crescimento, reforçado pela construção do Itararé I e pela construção da ponte sobre o rio Poti. Já na região Norte a tendência de crescimento nesse eixo foi baixa, tendo em vista que foram apenas 180 unidades construídas, distribuídas no conjunto Primavera II com 100 unidades e no conjunto União I com 80 unidades.

Embora a década de 1980 tenha sido marcada nacionalmente pela crise econômica, que também atingiu o setor habitacional, ocasionando uma queda na produção habitacional de cunho popular, em Teresina foi o período em que recebeu o maior número de unidades habitacionais construídas, principalmente na linha de mercado de até três salários mínimos, mesmo com a extinção do BNH em 1986.

Até 1986 foram construídos pela COHAB-PI 19.438 unidades habitacionais em 19 conjuntos. Fato que não se tornou tendência nos anos posteriores, pois só foram construídos 4.419 unidades habitacionais distribuídos em 5 conjuntos, no intervalo de 1987 a 1989. Essa redução decorreu da diminuição dos investimentos no setor habitacional com a extinção do BNH e das políticas adotadas após o fim do Regime Militar.

Na década analisada houve uma maior distribuição dos conjuntos habitacionais em direção a todas às regiões da cidade. Portanto, os incentivos federais favoreceram a expansão da cidade em direção ao Sul, Leste e Norte. A região Sul reafirmou sua tendência de concentração de investimentos habitacionais com a construção de 8 conjuntos habitacionais (9.464 unid.), com destaque para o conjunto Promorar com 4.696 unidades habitacionais e para o primeiro conjunto de apartamentos, João Emílio Falcão, com 996 unidades. Nesta região foi instalado o Morada Nova I e II, somando 2.172 unidades, sendo que eles foram destinados para faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos.

A região Leste foi a segunda a receber o maior número de unidades, com 7.999 moradias distribuídas em 9 conjuntos. Destaca-se o Itararé II com 4.254 unidades e o Renascença I, II e III somando 2.350. Nesta região também se instalaram os conjuntos de apartamentos construídos pela COHAB-PI em 1985 para a faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos – o Tancredo Neves com 756 unidades. A construção dos conjuntos possibilitou a expansão urbana dessa região que viria a se tornar décadas mais tarde a de maior concentração populacional da cidade.

A região Norte se apresentava até o início da década de 1980 com poucas unidades construídas, no entanto, essa realidade alterou-se com a construção do conjunto Mocambinho I, II e III, com o total de 5.130 unidades habitacionais. Estas construções

possibilitaram a ampliação da cidade entre a área central e o limite dos rios Parnaíba e Poti, ocupando um espaço até então vazio e, desta forma, também revelou uma possibilidade de uso de novas áreas para a construção dos conjuntos (FAÇANHA, 1998). Os demais conjuntos nesta zona foram: Itaperu, União II, Cintia Portela e São Joaquim, em que juntos somam 1.264 unidades habitacionais.

Na década averiguada, Façanha (2003, p. 5) destaca a ocorrência de mudanças espaciais quanto a construção de conjuntos habitacionais, assim como as mudanças no padrão das novas residências. Desse modo, os conjuntos “[...] não ocupam grandes espaços de terra, nem se situam na periferia da cidade, sendo construídos com poucas unidades, se comparadas à década passada, caracterizando um novo padrão com unidades residenciais de apartamentos”.

Ao analisar a produção habitacional nas décadas de 1960, 1970 e 1980 (Figura 1), a partir da atual divisão em quatro regiões, verificou-se que a expansão da cidade via conjuntos habitacionais ocorreu em maior sentido para a região Sul da cidade, onde foram construídas 16.135 unidades distribuídas em 20 conjuntos, mais a ampliação do Parque Piauí. As demais regiões concentraram números inferiores, sendo a região Sudeste 10.954 unidades habitacionais distribuídas em nove conjuntos e a região Norte com 6.761 unidades habitacionais em 10 conjuntos. Na região Leste não houve implantação de conjuntos habitacionais populares. Cabe ressaltar que, embora os conjuntos habitacionais expostos na Figura 1 apresentem-se integrados ao espaço urbano, sabe-se que os mesmos foram implantados em direção à franja urbana, longe do centro da cidade.

Ordem	Conjuntos	Zona	Ano
1	Tabuleta	Sul	1966
2	São Raimundo	Sul	1966
3	Primavera I	Norte	1966
4	Monte Castelo	Sul	1966
5	Parque Piauí	Sul	1966
6	Cristo Rei	Sul	1975
7	Stand de Tiro	Sul	1977
8	Bela Vista	Sul	1977
9	São Pedro I	Sul	1977
10	Ampliação do Parque Piauí	Sul	1977
11	União I	Norte	1977
12	Saci	Sul	1978
13	Itararé I	Sudeste	1978
14	São Pedro II	Sul	1979
15	DER	Sul	1979
16	Primavera II	Norte	1979
17	Itararé II	Sudeste	1980
18	Itaperu	Norte	1980
19	União II	Norte	1981
20	Cintia Portela	Norte	1982
21	João Emílio Falcão	Sul	1982
22	Bela Vista II	Sul	1982
23	Promorar	Sul	1982
24	Catarina	Sul	1983
25	Mocambinho I	Norte	1984
26	Mocambinho II	Norte	1984
27	São Joaquim	Norte	1984
28	Roa Esperança I	Sudeste	1984
29	Tancredo Neves	Sudeste	1985
30	Polícia Militar	Leste	1985
31	Boa Esperança II	Sudeste	1985
32	Mocambinho III	Norte	1986
33	Novo Horizonte	Sudeste	1986
34	Renascença I	Sudeste	1986
35	Morada Nova I	Sul	1988
36	Renascença II e III	Sudeste	1989
37	Morada Nova II	Sul	1989
38	Angelim II	Sul	1989
39	Santa Fé	Sul	1989

Legenda

Período de construção

- ▲ 1960 - 1969
- 1970 - 1979
- 1980 - 1989

Regiões

- Centro-Norte
- Leste
- Sudeste
- Sul

Rede hidrográfica

0 1,25 2,5 5 Km

Apesar de uma aproximação com a área central na última década, os conjuntos habitacionais foram construídos em sua maioria na região periférica da cidade com baixa oferta de serviços e equipamentos públicos, ocasionando um imenso vazio, que serviu para o capital especulativo, assim, dificultou o acesso à moradia para a população de baixa renda, principalmente nessas áreas. Nesta perspectiva Lima (2010, p. 44) evidencia que:

A política nacional de habitação alterou o espaço da cidade, reproduzindo a dinâmica de expansão periférica, processo no qual os conjuntos habitacionais contribuíram decisivamente. Essa expansão via política habitacional passou a ocorrer em menor intensidade na década de 1990, tendo em vista a redução dos investimentos federais no setor habitacional, principalmente para o setor popular.

A exemplo do cenário nacional, Teresina retornou a produção habitacional após a segunda metade dos anos de 1990. No entanto, o número de habitações construídas foi

inferior aos anos anteriores, principalmente se comparado à década de 1980. A queda no volume de habitações confirmou a ausência de uma política nacional de habitação, assim como a incapacidade do Estado em atender a demanda por habitações, segundo Viana (2013).

Para a produção de habitações, nesse período buscou-se medidas alternativas como a parceria com governo do Estado, por meio do Instituto de Assistência e Previdência do Estado do Piauí (IAPEP), do governo federal, através da Caixa Econômica Federal (CEF) com o programa Habitar-Brasil e também através do autofinanciamento. No entanto, essas medidas não foram eficientes para aumentar o número de habitações, tendo em vista que nesta década foram construídas apenas 4.079 unidades. Dos 22 conjuntos construídos nesta década, três representaram a ampliação de conjuntos existentes, a exemplo do Renascença II, do Mocambinho IV e do Bela Vista III, todos construídos em 1996 (CRISANTO, 2002).

A exemplo das décadas anteriores, a região Sul da cidade foi a que recebeu os maiores investimentos no setor habitacional, com a construção de 2.051 unidades. Nesta região destacou-se o conjunto de apartamentos Verde Te Quero Verde, com 640 unidades construídas para a faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos. As demais regiões ficaram com 876 (unid.) na Sudeste, 798 (unid.) na Leste, 194 (unid.) na Norte, e 160 (unid.) na região central. A maior parte dos conjuntos possuíam poucas unidades habitacionais, tendo em vista que 8 dos 22 conjuntos não chegaram a 100 unidades.

Com as novas medidas adotadas de inserção do capital privado na provisão de habitações populares após os anos 2000, Teresina retornou a sua produção com mais intensidade. Entretanto, a produção de habitação em maior escala inicia-se após 2003, visto que até este ano não foram construídas novas unidades habitacionais no âmbito da COHAB-PI, segundo Vieira (2017). Entre os anos de 2004 a 2007 foram construídas 3.546 unidades habitacionais pela COHAB-PI em diferentes bairros da cidade.

Com a extinção da COHAB-PI, a Agência de Desenvolvimento Habitacional (ADH) passou a ser responsável pela política habitacional no estado do Piauí. Ao contrário da década anterior, foram necessários convênios com instituições locais. Nessa fase os recursos tiveram origem na esfera federal, de onde foram repassados para o estado, após a apresentação de projetos aos órgãos federais. Os programas também atuaram na urbanização de assentamentos precários, além de construir novos conjuntos.

A região Norte foi a que recebeu o maior volume de habitações com a construção Residencial Jacinta Andrade (4.000 unid.), sendo a sua última etapa finalizada em 2015 – maior conjunto no âmbito do PAC. Também foram construídos os conjuntos Mirante

Santa Maria da Codipi (556 unid.), conhecido como Paulo de Tarso e o Residencial Nova Teresina (527 unid.). Esses conjuntos contribuíram para “nova fronteira urbana” em direção ao sentido norte, conforme é evidenciado por Viana (2013).

Entre os anos de 2004 a 2010 o programa habitacional Semeando Moraria produziu habitações (2.455 unid.) em diferentes áreas da cidade, por meio de carta de crédito, em que o beneficiário era o responsável pela construção de sua moradia (LÚCIA, 2011). Mas em termos quantitativos o programa Pró-Moradia foi o responsável por produzir o maior número de novas moradias, com 4.556 unidades concentradas na região Norte, impulsionadas pela construção do Residencial Jacinta Andrade.

A produção de moradias na cidade intensifica-se com o PMCMV, sendo que este teve forte atuação do poder municipal de Teresina na organização da demanda por moradia das famílias pertencentes ao segmento de baixa renda. Com o referido programa, a produção habitacional em grande escala retornou, modificando a morfologia da cidade, e reafirmando o movimento de expansão de momentos anteriores.

Para o segmento de até três salários mínimos foram construídas 18.269 unidades habitacionais em três regiões da cidade. A região Sul, a exemplo das políticas habitacionais anteriores, concentrou o maior número, totalizando 13.876 unidades distribuídas em 18 empreendimentos. Nesta região destacou-se a concentração no bairro Portal da Alegria com 8 empreendimentos (6.910 unid.), entre eles: o Residencial Portal da Alegria VI-A (1.344 unid.) e o Residencial Portal da Alegria VI-B (1.354). Além desses empreendimentos localizados nesta região, destaca-se o maior empreendimento em unidades habitacionais, o Residencial Orgulho do Piauí, com 1.368 (unid.).

As demais regiões concentraram o número inferior em relação a região Sul, com 24% do total de unidades. Nesse sentido, a região Leste recebeu 2.834 novas unidades, com ênfase para o bairro Vale do Gavião com 2.690 (unid.) e a região Norte com 1.559 (unid.). Não há empreendimentos para a faixa 1 do programa na região Sudeste da cidade. Cabe ressaltar que não há previsão de construções de novos empreendimentos habitacionais voltados para a população de baixa renda, conforme é destacado por Teresina(2018).

A partir de 2015 verifica-se o predomínio na construção de apartamentos, tendo em vista que dos 11 empreendimentos entregues a partir desse ano apenas o Residencial Edgar Gayoso não se encaixa nesse tipo de moradia. Essa forma de habitação aumenta o custo da moradia, pois nos casos analisados o valor do condômino é superior ao valor da prestação, logo, afeta diretamente a população de menor renda. Essa insatisfação é exposta pelos moradores do Residencial Bosque Sul, entregue em 2016, em que julgaram abusivo o valor

do condomínio de R\$ 176,00, sendo que o valor da prestação é de R\$ 83,00 (MEIO NORTE.COM, 2017; PORTAL 45GRAUS, 2017).

As características apresentadas no cenário nacional por Cardoso, Aragão e Araújo (2011) se manifestam em Teresina, entre elas a fragmentação dos empreendimentos habitacionais construídos em várias etapas, formando grandes conjuntos. Segundo estes autores, esta realidade em teoria não se enquadraria nas normas descritas no programa, uma vez que limita o número de unidades construídas por empreendimento. Nesse cenário se insere os Residenciais Teresina Sul I e II, Sigefredo Pacheco I, II e III, entre outros. Além disso, há uma concentração de diferentes empreendimentos em áreas próximas, formando conglomerados de imóveis carentes de infraestrutura urbana. Nesse contexto, se enquadram os residenciais construídos no bairro Portal da Alegria, localizados na região Sul da cidade (Figura 2).

Figura 2 – Vista de empreendimentos localizados no Portal da Alegria



Fonte: Portal O Dia (2016).

O padrão periférico do programa para a população de baixa renda verificado nas cidades brasileiras materializou-se em Teresina, pois a maioria dos empreendimentos foram construídos na franja urbana da cidade e alguns casos fora do perímetro urbano, como é o caso de oito empreendimentos (Res. Portal da Alegria III, Res. Portal da Alegria IV, Res. Portal da Alegria VI-A, Res. Portal da Alegria VI-B, Res. Jardins dos Ipês, Res. do Caneleiro A, Res. do Caneleiro B e Res. Angicos) dos 18 localizados na região Sul, sendo integrados ao perímetro urbano após alterações na legislação municipal ocorrida em 2015.

Estes empreendimentos imobiliários têm contribuído para a continuação da expansão periférica da cidade, movimento já decorrente das políticas de habitação

implantadas em décadas anteriores. Esse modelo implantado favorece a construção de unidades habitacionais em áreas distantes do centro, ocasionando vazios urbanos de cunho nitidamente especulativos. Desta forma, o padrão periférico continua a ser exercido em decorrência do alto preço da terra urbana em áreas centrais e preços mais baixos em locais distantes, sem estrutura adequada para atender à população a estas áreas destinadas.

CONCLUSÕES

A política habitacional brasileira teve maior abrangência com a criação do BNH em 1964. Entretanto, a sua atuação não privilegiou as camadas populares, visto que os recursos em sua maioria foram destinados para a classe média. Além do mais, alterou as morfologias das cidades com implantação de conjuntos habitacionais em direção à franja urbana, portanto, contribui para o crescimento horizontal dessas cidades.

Após uma recessão de investimento no setor habitacional com o fim do BNH, sobretudo na década de 1990, criou-se o PMCMV em 2009. Embora o volume de recurso anunciado seja maior para as famílias de até três salários mínimos, o programa até 2016 contratou o maior número de habitações para as famílias com renda superior a três salários mínimos. Aliado a isso, os empreendimentos destinados para a população de baixa renda é comumente localizado nas periferias das cidades, onde há ausência ou ineficiência de equipamentos e serviços urbanos.

Na cidade de Teresina, diferentemente do cenário nacional, a política habitacional privilegiou as famílias com até três salários mínimos. Tendo iniciada a sua atuação em 1966, mas o seu auge ocorreu da década de 1980, com a construção de 23.857 unidades habitacionais. A produção dos conjuntos habitacionais possibilitou a expansão da cidade principalmente para a região Sul, pois recebeu o maior número de novas moradias (16.050 unidades).

A política habitacional do BNH proporcionou na cidade áreas densamente ocupadas com extensos vazios urbanos entre o conjunto habitacional e o centro da cidade. Logo, os espaços vazios agregaram valor à implantação de infraestruturas urbanas. Isto é constatado no Conjunto Parque Piauí construído na década de 1960.

Após um período de pouco investimento no setor habitacional, a cidade recebeu 28 empreendimentos habitacionais com o PMCMV, destinados à população com renda de até três salários mínimos. Este programa viabilizou o crescimento da cidade para três regiões, que são: Leste, Norte e Sul, sendo esta última a receber o maior número de empreendimentos habitacionais.

Os empreendimentos deste programa destinados para o segmento popular localizam-se predominantemente na franja urbana da cidade, em muitos casos construídos em várias etapas, formando aglomerados de empreendimentos sem infraestrutura urbana que atenda adequadamente os seus beneficiários.

No contexto geral, a atuação da política habitacional contribuiu para a crescimento horizontal da cidade, com contrastes de áreas densamente ocupadas e imensos vazios urbanos, sobretudo em direção à região Sul, pois esta região foi foco da implantação de conjuntos/empreendimentos habitacionais desde a atuação do BNH por meio da atividade desenvolvida pela COHAB-PI.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Sergio; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder: da fundação da casa popular ao Banco Nacional da Habitação**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.

_____. Desafios da Habitação Popular no Brasil: políticas recentes e tendências. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (Org.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**. Porto Alegre: ANTAC, 2007. p. 12-41.

BARBOSA, Itaquê Santana. **O Estado e a produção habitacional pública**. 2008. 210 f. (Mestrado em Ciência Política) – Departamento de Ciência Política de Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, n. 1, p. 70-104, 2008. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 27 abr. 2018.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

_____. **Programa Minha Casa, Minha Vida: subsídios para a avaliação dos planos e orçamentos da política pública**. Brasília: Consultoria de Orçamento e Fiscalização Financeira, 2017.

CAMPOS, Paola Rogedo. O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloísa Soares de Moura (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. p. 63-79.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, Jupira Gomes;

COSTA, Heloísa Soares de Moura (Org.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. p. 82-104.

_____; _____. ARAÚJO, Flávia de Sousa. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14., Rio de Janeiro, 2011. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

CARMO, Edgar Candido. **A Política Habitacional no Brasil pós Plano Real (1995-2002)**: diretrizes, princípios, produção e financiamento: uma análise centrada na atuação da Caixa Econômica Federal. 2006. 191 f. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2006.

CRISANTO, Nelimária de Macedo Silveira. **A política habitacional para a população de baixa renda**. 2002. 76 f. Monografia (Especialização em Educação em Direitos Humanos) – Centro de Ciências da Educação, Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2002.

DIAS, Edney Cielici. **Do Plano Real ao Programa Minha Casa, Minha Vida**: negócios, votos e as reformas da habitação. 2012. 168 f. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

FAÇANHA, Antonio Cardoso. A evolução urbana de Teresina: passado, presente e.... **Carta CEPRO**, Teresina, v. 22, n. 1. p. 59-69, jan./jul., 2003.

FAÇANHA, Antonio Cardoso. **A evolução urbana de Teresina**: agentes, processos e formas espaciais na cidade. 1998. 188 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1998.

FURTADO, Bernardo Alves; KRAUSE, Cleandro; LIMA NETO, Vicente Correia, **Deficit habitacional intrametropolitano e a localização de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida**: mensurando possibilidades de atendimento. Rio de Janeiro: IPEA, 2015.

LIMA, Antônia Jesuíta. **Favela Cohebe**: uma história de luta por habitação popular. 2. ed. Teresina: EDUFPI; Recife: Bagaço, 2010.

LÚCIA, Rita. ADH pede agilidade do Programa Semeando Moradia. **Portal do Governo do Estado do Piauí**. 2011. Disponível: <<http://www.piaui2008.pi.gov.br/materia.php?id=41924>>. Acesso: 29 jan. 2019.

MEIO NORTE.COM. Taxas cobradas em condomínio do Minha Casa, Minha Vida gera revolta. **Meio Norte** [online], Teresina, 2017. Disponível em: <<https://www.meionorte.com/blogs/agora/taxas-cobradas-em-condominio-do-minha-casa-minha-vida-gera-revolta-324259>>. Acesso em: 10 maio 2018.

PORTAL 45GRAUS. Empresa cobra taxa e gera revolta em moradores do Bosque Sul. **Portal 45Graus** [online], Teresina, 2017. Disponível em: <<https://www.45graus.com.br/geral/empresa-cobra-taxa-e-gera-revolta-em-moradores-do-residencial-bosque-sul>>. Acesso em: 10 maio 2018.

PORTAL O DIA. Moradores ficam até cinco dias sem água no Portal da Alegria. **Portal O Dia** [online], Teresina, 2016. Disponível em: <<https://www.portalodia.com/noticias/piaui/moradores- ficam-ate-cinco-dias-sem-agua-no-portal-da-alegria-271749.html>>. Acesso em: 10 maio 2018.

ROLNIK, Raquel. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos Metrôpoles**, v. 17, n. 33, p. 127-154, 2015. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v17n33/2236-9996-cm-17-33-0127.pdf>>. Acesso em: 27 abr. 2018.

ROYER, Lucia de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. 2009. 196 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SHIMBO, Lucia Zanin. **Habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SILVA, Maria Ozanira da Silva e Silva. **Política habitacional brasileira: verso e reverso**. São Paulo: Cortez, 1989.

TERESINA, Prefeitura Municipal de. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEMDUH. **Dados do Programa Minha Casa Minha Vida I, II e III**. Teresina: SEMDUH, 2018.

VIANA, Bartira Araújo da Silva. **Caracterização estratigráfica, química e mineralógica do massará e conflitos socioambientais associados a sua exploração em Teresina, PI, Brasil**. 2013. 209 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2013.

VIEIRA, Ângela Oliveira. **Produção do espaço urbano, moradia e formas socioespaciais na cidade de Teresina (PI)**. 2017. 161 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas e Letras, Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2017.