




**XVII ENANPUR**

SÃO PAULO • 2017



## **A (re)produção do espaço urbano em Goiânia: o MCMV e suas estratégias**

The (re)production of the urban space in  
Goiânia: the MCMV and its strategies

*Edinardo Rodrigues Lucas, UFG/Cidade de Goiás,  
edinardolucas@gmail.com*

*Eline Maria de Moura Caixeta, UFG/Goiânia,  
emmpcaixeta@gmail.com.*

## RESUMO

O presente artigo visa refletir sobre a produção do espaço urbano em Goiânia fruto de empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). É notório que as estratégias de concepção desses espaços aliam interesses imediatos tanto do poder público quanto do setor empresarial, interessado apenas no lucro. Os modelos de produção do território são: o pequeno condomínio fechado, as casas isoladas em quadras de novos loteamentos privados e os grandes empreendimentos, todos eles nas franjas da cidade. É necessário, ainda mais em tempo de frágil democracia, que a pesquisa, a análise e a crítica desses modelos ajude a construir propostas que propiciem a construção de espaços urbanos qualificados que garantam, além do direito à habitação, o direito à cidade.

**Palavras Chave:** (produção do espaço urbano; Goiânia; MCMV)

## ABSTRACT

This article aims to reflect on the production of the urban space in Goiânia as a result of the projects of the Minha Casa Minha Vida (MCMV) program. It is notorious that the strategies of designing these spaces ally immediate interests of both the public power and the business sector, interested only in profit. The production models of the territory are: the small closed condominium, the isolated houses in blocks of new private lots and the great enterprises, all of them in the fringes of the city. It is necessary, even in a time of fragile democracy, that the research, analysis and criticism of these models help build proposals that allow the construction of qualified urban spaces that guarantee, in addition to the right to housing, the right to the city.

**KEYWORDS/PALABRAS CLAVE:** (PRODUCTION OF THE URBAN SPACE; GOIÂNIA; MCMV)

## INTRODUÇÃO

O ser humano necessita, para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente o de ocupar uma parcela do espaço; ele envolve o ato de produzir o lugar. (CARLOS, 2008, p. 85.)

O equilíbrio econômico fruto do plano real (1994), a inclusão do direito à moradia na Constituição Federal (2000) e aprovação do Estatuto das Cidades (2001), com a criação do Midades, foram alicerce para se pensar em uma nova política de habitação em âmbito nacional. Isso ocorreu em 2004. São frutos desse cenário o FNHIS (2005), o PAC de Urbanização de assentamentos precários (2007), o Minha Casa Minha Vida (PMCMV, julho de 2009) e o Plano Nacional de Habitação (PLANHAB, dezembro de 2009). Para este último, seria necessária a produção de 34,9 milhões de unidades habitacionais até 2023: 7,9 milhões para eliminar o deficit existente e 27 milhões para a demanda futura (BRASIL, 2010, p. 75). Pela primeira vez se quantificaram, de modo sistemático, as necessidades habitacionais no país. Outro avanço foi reconhecer a diversidade da rede urbana, incorporando também o meio rural, diferentemente da homogeneidade com que foi tratado no passado. O PLANHAB é abrangente e articula dimensões do urbano que, aos poucos, preparavam terreno para uma intervenção de grande escala na habitação.

Contudo, antes que o plano fosse concluído, no segundo semestre de 2008, uma crise econômica global afetou o Brasil. Não por acaso, crise associada com o crédito habitacional nos Estados Unidos que gerou incertezas no setor imobiliário aqui. Essa premissa foi decisiva para que o Brasil aumentasse o investimento público em habitação. Assim, começou a ser criado, no Ministério da Fazenda e com subsídio de setores empresariais, um programa de apoio à produção habitacional destinado à classe média que, com pequenos avanços, veio a ser o programa MCMV. Formulado pelo governo federal e pelas onze maiores empresas de construção civil promotoras de moradia do país, esse programa deixou de lado “[...] avanços conceituais sobre o tem da habitação social, tanto no que se refere à legislação urbanística, quanto ao que se refere aos projetos arquitetônicos” Maricato (2011, p. 59). A intervenção da secretaria nacional de habitação do Midades conseguiu inserir, no processo, premissas existentes na gestão do PLANHAB, pondo em pauta a moradia para baixa renda.

Se isso foi um avanço, convém relativizá-lo. Ou seja, se a meta de produção para o segmento econômico de 3 a 10 salários mínimos é atender 90% do deficit, para habitação popular (população que ganha de 0 a 3 salários mínimos) a meta visa a 6% do deficit acumulado. Ferreira, J. (2012) apresenta o resultado da produção do segmento econômico dentro do MCMV: monotonia, má localização, priorização de elementos que dão status a elementos essenciais, não por acaso atributos patentes na produção de habitação popular do programa para a faixa 1 (0 a 3 salários mínimos). O MCMV deixou várias propostas do PLANHAB de lado as quais buscavam melhorar o atendimento habitacional envolvendo outras dimensões do planejamento urbano que minimizariam a especulação e permitiriam uma inserção urbana maior, diversificando as formas de combater o deficit, isto é, não só com unidades prontas. O programa previa, por exemplo, financiar lotes urbanizados e a produção da casa com assistência técnica. A Lei de Assistência Técnica (n. 11.888, de 24 de dezembro de 2008) foi uma conquista para movimentos sociais e de classe (arquitetos e engenheiros).

Todavia, o que parecia ser uma nova oportunidade de bons resultados, na parceria entre técnicos e movimentos sociais quase não saiu do papel, sendo atropelado pelo imediatismo e pela grandiosidade do MCMV. Em geral, o resultado da parceria município e iniciativa privada no MCMV é de qualidade urbanística questionável, seja a localização das habitações ou o desenho do

bairro ou empreendimento. São casas em série na periferia ou blocos de habitação repetidos a exaustão, repetindo erros e modelos do passado. A novidade é que a iniciativa privada parece procurar cada vez mais opções para baixar o custo da unidade, sem se preocupar com a qualidade ou localização. Daí as soluções cada vez mais distantes de concretizar um projeto de cidade digna à população.

Segundo o Midades (BRASIL, 2014), o número de unidades contratadas em Goiânia é de 8.799 das quais cerca da metade já foram entregues. O quadro a seguir expõe números da produção gerida pela prefeitura, governo estadual e pelas cooperativas habitacionais (MCMV-entidades).

QUADRO 1. Empreendimentos do programa Minha Casa, Minha Vida em Goiânia, dezembro de 2014

NOME DO EMPREENDIMENTO	MODALIDADE E	UNIDADES HABITACIONAIS CONTRATADAS	UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES
Buena Vista I e III	FAR	1.424	1.419
Cond. Jardim Botânico I	Entidades	74	—
Cond. Jardim Botânico II	Entidades	75	—
Condomínio Hab. Harmonia	Entidades	46	—
Conj. Res. Bertim Belchior I	FAR	200	198
Conj. Res. Bertim Belchior II	FAR	353	346
Conjunto Habitacional Renascer III	Entidades	184	—
Conjunto Vera Cruz	FAR	1.616	—
Jardim do Cerrado — Mod. I	FAR	456	454
Jardim do Cerrado — Mod. II	FAR	448	445
Jardim do Cerrado — Mod. III	FAR	440	438
Jardim do Cerrado — Mod. IV	FAR	464	464
Jardim do Cerrado Fase 6	FAR	1.080	—
Portal dos Ipês I, II e III	FAR	272	—
Res. Irisville I	FAR	200	200
Res. Irisville II	FAR	191	187
Res. Jardim das Oliveiras	Entidades	420	—
Residencial Antônio Carlos Pires	FAR – Urbanização	214	211
Residencial Conjunto Renascer I	Entidades	252	—
Residencial Conjunto Renascer II	Entidades	240	—
Residencial Parque Eldorado Oeste IV	Entidades	150	—
<b>Total</b>		<b>8.799</b>	<b>4.362</b>

Fonte: BRASIL, 2014.

É louvável a produção e articulação expressiva de órgãos governamentais para combater o déficit nestes seis primeiros anos do MCMV. Porém, esse modelo — que envolve empresas privadas — requer regulação severa para ir além da “política de resultados” e construir estruturas urbanas úteis à solução de problemas hoje corriqueiros, à falta de qualidade no transporte, à falta de acesso aos serviços e equipamentos públicos, à segregação socioespacial. A quantidade elevada de unidades contratadas não se replica na qualidade dos projetos — que é baixa, ou seja, repete padrões e projetos urbanísticos pouco adequados a territórios distintos.

## ESTRATÉGIAS DE (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM GOIÂNIA

Ana Fani Alessandri Carlos (2008) traz a dimensão em que o espaço urbano é criado através de diretrizes voltadas à reprodução do capital e seus conflitos sociais; e traz, assim, a conotação de (re)produção do espaço urbano. A autora defende que da observação da paisagem urbana se depreendem dois elementos fundamentais: o espaço construído (imobilizado nas construções) e o “movimento da vida” (p. 50). Portanto,

[...] a cidade é antes de mais nada o trabalho *objetivado*, materializado, que aparece através da relação entre o “construído” (casas, ruas, avenidas, estradas, edificações, praças) e o “não construído” (o natural) de um lado, e do movimento, de outro tanto no que se refere ao deslocamento de homens e mercadorias quanto (ao que diz respeito) às marcas que representam momentos históricos diferentes produzido na articulação entre o novo e o velho. (p. 56)

Com efeito, entendemos o conceito de paisagem urbana como suporte ativo de transformações e permanências no tempo. A paisagem é fruto da ocupação ou projeto (início/começo) e da sua apropriação que gera as marcas no tempo. Para Carlos (2008, p. 86), a ocupação, a apropriação e as transformações são frutos de conflitos e contradições sociais; se cada setor e sua função serão definidos no urbano por uma série de fatores ligados ao capital, então a localização da atividade produtiva será definida pela diminuição de custos, ignorando-se ou relativizando-se questões ambientais, e a atividade comercial pelo acesso ao mercado; além disso, segundo a autora, as vias rápidas tendem a eliminar o processo de desvalorização do capital em determinada região, ao passo que o uso residencial “[...] será determinado pelo papel de que cada indivíduo ocupará (direta ou indiretamente) no processo de produção geral da sociedade e, conseqüentemente, de acordo com o lugar na distribuição da riqueza gerada” (p. 86).

No caso de famílias de baixa renda, para a maioria sobram terras que a legislação urbanística ou ambiental vetou para construção ou não disponibilizou para o mercado formal, ou restam os espaços precários das periferias e as viagens cotidianas “à cidade” (ROLNIK, 2008, on-line). “Em suma, é o processo de reprodução do capital que vai indicar os modos de ocupação do espaço pela sociedade, baseados nos mecanismos da apropriação privada” (CARLOS, 2008, p. 89).

Esse contexto de condicionantes que incluem a forma de (re)produção do espaço urbano — baseado na reprodução do capital — e em que tal espaço é visto como não produzido sem os conflitos e as contradições de uma sociedade de classes requer que foquemos na análise de aspectos da arquitetura e do urbanismo. A reflexão almejada é materializar um entendimento sobre a cidade que estamos produzindo para as gerações futuras: que cidade conseguimos produzir em meio a condicionantes individualistas e imediatistas? Analisamos aspectos legais que moldaram a produção de habitação social e aspectos formais desses empreendimentos, ou seja, o próprio espaço urbano produzido.

Ao analisar os empreendimentos do programa MCMV em Goiânia nos deparamos com diferentes estratégias de produção do espaço urbano: pequenos condomínios fechados, quadras de habitação de interesse social em novos bairros e grandes conjuntos habitacionais, — todos esses modelos presentes na periferia da cidade.

Nos conjuntos Irisville e Bertim Belchior (2009), o projeto de loteamento se baseia na criação de condomínios fechados com casas isoladas no lote em áreas extremamente periféricas e



desconectadas da malha urbana existente. A malha viária do empreendimento é cercada com alambrado e conta com apenas um acesso para veículos ou pessoas a pé. Aqui a prefeitura juntamente com a empresa construtora tenta impor um padrão de *status* tirando o foco de questões realmente importante para as famílias atendidas, como a localização adequada e a falta de serviços públicos na região. Muito utilizada em empreendimentos de padrão elevado, a aplicação desse modelo não ajuda a pôr fim à violência porque traz mais limitações a esses espaços já segregados da cidade. Outro desafio é que esse modelo pode impor custos de manutenção altos; além disso, quando mal implementado, poder gerar problemas variados para o grupo social que o habita.



FIGURA 01. Residencial Bertim Belchior em imagem capturada em setembro de 2011. O condomínio é fechado por alambrado, aumentando os deslocamentos. Fonte: GOOGLE EARTH, 2015.

Outro modelo de ocupação territorial encontrado em empreendimento do MCMV em Goiânia é a ocupação de quadras de loteamentos privados, em que cabe ao poder público apenas definir tipologias e a produção das unidades – já que o desenho e localização do bairro são definidos pelo proprietário. Esse modelo ganhou força em 31 de maio de 2007, quando foi editada a lei municipal 8.534, que dispõe sobre a doação de lotes a famílias de baixa renda segundo o programa municipal de habitação de interesse social e altera dispositivos das leis 4.526, de 20 de janeiro de 1972, e 7.222, de 20 de setembro de 1993, dentre outras providências. Seu art. 9º acrescenta, ao artigo 3º da lei 7.222, o inciso III e os parágrafos 1º e 2º, em que se lê o seguinte:

Art. 3º Observadas as disposições das legislações Federal, Estadual e o disposto nesta lei, os projetos de parcelamento do solo, caracterizados como Parcelamentos Prioritários, poderão ser aprovados pelo Chefe do Poder Executivo, desde que atendam às seguintes exigências: I – Implantação da rede de energia elétrica e pontos de iluminação pública nos cruzamentos, quando houver posteamento; II – Implantação da rede de abastecimento de água. III – *destinação de áreas à política municipal de habitação de interesse social, que deverão ser contínuas e contíguas entre si, sem qualquer ônus para o Município, que serão de, no mínimo, 15% (quinze por cento) e, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) do total dos lotes resultantes do parcelamento, sem prejuízo de que dispõe o inciso I deste artigo.* § 1º *O disposto no inciso III deste artigo não se aplica aos parcelamentos de áreas inseridas na Zona de Expansão Urbana anterior à data de 22 de agosto de 2006.* § 2º *Excetuam-se da exigência prevista no inciso III deste artigo os parcelamentos promovidos por cooperativas e associações habitacionais, formalmente constituídas sem fins lucrativos, que preencham os pressupostos regulamentares e celebrem convênio com o Município, visando o desenvolvimento de programas habitacionais para população de baixa renda e equipamentos destinados à geração de emprego e renda.* (GOIÁS, 2007; grifo nosso).

Pelo trecho da lei acrescentada em 2007 (grifado), o empreendedor passa a doar, a um banco de lotes da prefeitura, partes integrantes dos respectivos loteamentos. Com sua equipe de técnicos, ele define o desenho do loteamento e a área a ser doada. Quase sempre fica à disposição do município as áreas com a localização pior do empreendimento.



FIGURA 02. Residencial Antônio Carlos Pires e Orlando de Moraes, com quadras destinadas à HIS — imagem modificada para fins de visualização mais didática. Fonte: GOOGLE EARTH, 2015 – Diagramação: Edinaldo Lucas.

A “doação” de partes de empreendimentos privados a um banco de lotes públicos, *a priori*, parece ser uma solução útil, ou parte dela. Porém, é necessário refletir, através dos exemplos apresentados, que, ao locar essas famílias longe dos equipamentos sociais e de linhas estruturais de transporte coletivo, o ônus pode ser maior que o benefício. Para o município, acarreta despesas ao provimento dessas; para a população, o ônus é a segregação, a falta de acesso à cidade.

Se assim o for, a quem ficaria o bônus dessa estratégia?

Como já alertava Wilhelm (1969), “a habitação é indutora do crescimento”. Noutros termos, quando um novo empreendimento desconectado da malha urbana é ocupado por habitações e equipamentos, há valorização de outras áreas ainda não ocupadas. O investimento público acaba sendo usado como indutor da ocupação, gerando renda para o empreendedor e atendendo de forma precária a população carente. Caímos sempre na “(re)produção do espaço urbano” (CARLOS, 2008).

O grande conjunto habitacional nas franjas da cidade é outro recurso usado pelos empreendedores do MCMV. A tipologia de ocupação do lote é a casa isolada ou casas sobrepostas. Esse modelo relembra a avaliação generalista feita ao BNH, marcada pela monotonia, repetição, falta de espaços livres e má localização. Ficam claras duas visões dominantes: a das administrações públicas (imediatismo voltado às eleições trazem diretrizes de quantidade de unidades em detrimento da qualidade arquitetônica e urbanística) e a dos empreendedores — empresas de construção (projeto de contornos cujas decisões projetuais têm como critério o menor valor e a facilidade de execução; ou seja, lucro a qualquer custo). A expressão desse modelo em Goiânia é o Residencial Jardim Cerrado (2009).

O Residencial Jardim do Cerrado é o maior empreendimento do MCMV em Goiás e marca a retomada da produção de habitação social em grande escala na capital. O projeto foi iniciado ainda dentro do programa Pró-moradia, anterior ao MCMV, lançado em março do mesmo ano de lançamento do conjunto, cuja primeira etapa foi entregue à população em 2009. O modelo de produção de habitação social do MCMV estipula faixas de renda<sup>1</sup> atendidas através de convênios entre prefeitura, empresas de construção civil ou cooperativas habitacionais. No residencial Jardim do Cerrado há construção de moradias para faixas 1, 2 e 3.

Em seu tecido já consolidado, o Residencial Jardim do Cerrado tem a marca de duas experiências: atendimento à demanda das populações mais carentes (faixa 1) e produção do segmento econômico (faixa 2 e 3) cujas classes de baixa renda compram seus imóveis no mercado formal. Quando se trata do MCMV, a este estudo interessa a faixa 1, com convênio entre estado (prefeitura ou governo estadual, Midades e Caixa) e empresa construtora. Ainda assim, cabe refletir sobre a produção do espaço urbano segundo a relação entre produção para suprir a demanda mais vulnerável e o segmento econômico.

O bairro é fruto de um convênio entre proprietários da terra, empresas de construção civil — sobretudo a Brookfield Incorporações — e a prefeitura de Goiânia. Localizado na região oeste, bem próximo da divisa com o município de Trindade, dista quase 25 quilômetros do Centro. O único acesso asfaltado é pela GO-060 (rodovia dos Romeiros), de onde se percorrem mais três quilômetros pela avenida Luísa M. Coimbra Bueno até o bairro. A área escolhida tem 513 hectares integrantes da fazenda Rosal, de propriedade da Cerrado Participações Societárias S. A. O número de unidades pretendida para a área chega a dez mil. O parcelamento foi concebido sob diretrizes mínimas, tais como acessibilidade ao bairro, adequações do sistema viário interno do parcelamento à rede viária de Goiânia proposta pelo plano diretor, parâmetros urbanísticos que incidem nas propriedades públicas e privadas, enfim, distribuição e dimensionamento das áreas verdes e institucionais. A área tem como condicionante para o projeto urbano duas nascentes: uma do córrego da Cruz, outra de um córrego que nele desemboca.

Até o fim de 2015, foram implementados os módulos 1, 2, 3, 4, 7 e parte do módulo 6. Encontra-se em etapa avançada a implantação de casas sobrepostas no módulo 10. (conforme a figura a seguir) Nos módulos de 1 a 4, predominam unidades destinadas à faixa 1 do MCMV; a tipologia escolhida foi a casa isolada no lote. Além das residências, os módulos são formados por lotes comerciais, institucionais e áreas verdes. Nos módulos 6 e 7 há unidades produzidas para as faixas 1, 2 e 3 do programa (segmento econômico), de modo que em cada quadra há condomínios de casas, casas sobrepostas e sobrados. Feitas essas escolhas, foram criadas duas paisagens bem diferentes divididas pela área de proteção permanente do córrego da Cruz.

---

<sup>1</sup> Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.600 são alocadas na faixa 1; de até R\$ 3.275, na faixa 2; de até R\$ 5.000, na faixa 3.





FIGURA 03. Na imagem aérea de 2015 temos a exata percepção das etapas já concretizadas no Residencial Jardim Cerrado. Reprodução modificada para visualização mais didática. Fonte: GOOGLE EARTH, 2015; composição gráfica e diagramação: Edinaldo Lucas, 2015.

Nos módulos de 1 a 4, a partir da estrutura viária central, dimensionaram-se quadras com lotes individuais (residências e comércio) e quadras destinadas à áreas públicas municipais e áreas verdes. A casa construída é composta de dois quartos, banheiro e sala com cozinha conjugada, totalizando 40,80 metros quadrados. Há uma versão do projeto adaptada a pessoas que tenham deficiência física com área construída de 45,61 metros quadrados.

A hierarquia viária é composta por coletoras e arteriais (estrutura principal) e ruas locais. Embora haja diferenciação de dimensionamento e articulação de cruzamentos nas vias arteriais e coletoras, não há soluções de desenho urbano que desestimulem o uso de vias locais para funções que não o acesso à unidade habitacional. A falta de clareza na hierarquia viária e a de áreas verdes distribuídas pelo bairro dificultam a criação de vizinhanças. Ruas e avenidas arteriais permitem atividades com grau maior de incômodo (indústrias não poluidoras), às quais foram separados lotes maiores que os residenciais. É fato que as vias arteriais têm demanda e devem aglomerar comércio, serviços e até pequenas indústrias, gerando possibilidade de emprego. Em notícia veiculada pelo jornal *O Popular* em fevereiro de 2012, o superintendente da Brookfield Incorporações defende a ideia de que essa diversidade gera “autossuficiência”:

“Esse é o maior empreendimento imobiliário do programa do governo federal Minha Casa, Minha Vida dentro do conceito de autossuficiência”, garante. A estimativa é que o projeto envolva recursos da ordem de R\$ 600 milhões. O bairro terá quadras comerciais, desenvolvidas dentro do conceito *strip mall*, um modelo comercial muito comum nos Estados Unidos. (FERREIRA, S., 2012, *on-line*).

O conceito de *strip mall* citado pelo superintendente se refere a um *shopping center* a céu aberto onde as lojas estão dispostas em uma fileira paralelamente a um eixo viário onde são projetados estacionamentos e, a partir deles, acessos aos pedestres. Há necessidade de analisar mais a fundo o tema; mas, de início, não parece ser um conceito que tenha qualidade urbanística para o desenvolvimento de um bairro, pois é baseado na locomoção motorizada e demanda comercial que grandes rodovias — as *highways* — oferecem. A simplificação do conceito vindo dos Estados

Unidos no empreendimento pode ser ainda mais desastrosa porque não há rebatimento dessa escolha no desenho do projeto urbanístico do bairro; isto é, não há soluções de desenho para as quadras das avenidas comerciais. Daí que algumas unidades habitacionais são prejudicadas por se limitarem com áreas destinadas a essas atividades cujo grau de incômodo é maior.

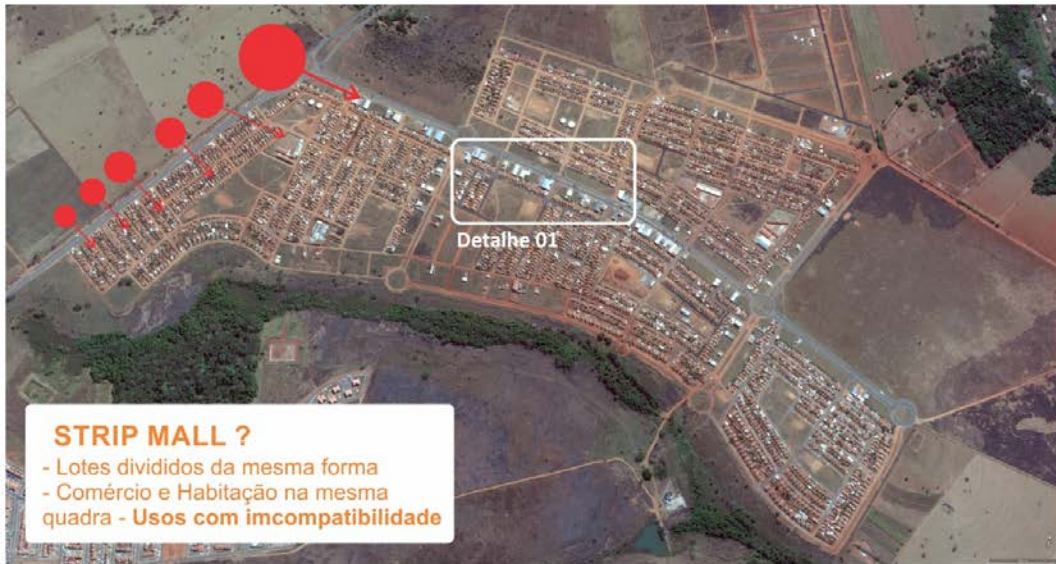
Outro fator a ser ressaltado é o superdimensionamento de áreas comerciais. É comum ver, nos terrenos vagos, anúncios de venda ou aluguel; também existem imóveis comerciais já abandonados. É fato que a ocupação é recente, porém também é visível que as unidades de habitação já estão construídas e ocupadas, assim sendo assim a demanda por comércio já instalada é insuficiente para o exagero de áreas destinadas à atividade. O que se percebe ao analisar o Residencial Jardim do Cerrado é que o desenho urbano não conta com a riqueza de soluções para o bairro e para as vizinhanças como no conjunto Vera Cruz ou em outros conjuntos habitacionais para baixa renda, também de baixa densidade, produzidos pela COHAB-GO e financiados pelo BNH (ver LUCAS, 2016).

**HIERARQUIA VIÁRIA**

- 1 Entrada principal e várias menores permitem que o trânsito dos 'passantes' defina seu próprio trajeto

**Sistema de áreas públicas não consolida unidades de vizinhança**

- Ainda sem estrutura
- Calçadas pequenas
- Nenhum incentivo ao encontro/caminhar



**STRIP MALL ?**

- Lotes divididos da mesma forma
- Comércio e Habitação na mesma quadra - Usos com incompatibilidade

Jardim Cerrado Etapas I a IV - Retirada do Google Earth (2015)



Detalhe 01 - demonstra a quadra com lotes comerciais e residenciais - Google Earth (2015)



Projeto da Quadra Comercial/residencial - Projeto cedido pela Superintendência Municipal de Habitação (2015)



Foto de uma das quadras comerciais e residenciais na qual se percebe a grande oferta de áreas comerciais Acervo do autor (2015)

FIGURA 04. Análise sobre a hierarquia viária, áreas verdes e comerciais no Residencial Jardim do Cerrado. Fonte: GOOGLE EARTH, 2015/dados da pesquisa; fotógrafo: Edinaldo Lucas, novembro de 20015



As áreas públicas do projeto (livres e com equipamentos) estão distribuídas pelas quatro etapas agora analisadas, porém não há articulação para que desempenhem funções de referência para as vizinhanças mais próximas; nem há consolidação de um centro de bairro onde estejam localizados equipamentos únicos e os maiores comércios, tampouco uma hierarquia viária que “delimite” vizinhanças com suas áreas verdes e seus comércios locais. A falta de cuidado com esses espaços agrava mais ainda a situação, que é de abandono.



FIGURA 05. Imagem apresenta estado de conservação das áreas verdes do Residencial Jardim cerrado. Fonte: dados da pesquisa; fotógrafo: Edinaldo Lucas, novembro de 2015.

Nos trechos dos módulos 6 e 7 — já concretizados —, vê-se outra paisagem constituída por casas sobrepostas — destinados à faixa 1 do programa MCMV —, casas, casas sobrepostas e sobrados — para o segmento econômico do mercado formal (faixa 2 e 3 do MCMV). Lá, os eixos estruturantes deram origem a quadras destinadas à habitação, áreas verdes e comércio; as quadras habitacionais não foram subdivididas em lotes com a intenção de construir conjuntos de casas sobrepostas que formam condomínios. Os edifícios de dois andares são constituídos de oito unidades habitacionais, as quais são compostas por dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, que somam 42 metros quadrados. Fato a ser considerado é que na casa isolada no lote a família tem possibilidade de moldar a moradia a suas necessidades. Nesse modelo de casas sobrepostas, isso não é possível (vide FIG. a seguir).



FIGURA 06. Casa sobreposta no Conjunto Jardim Cerrado. Fotógrafo: Edinaldo Lucas, novembro de 2015

As casas sobrepostas dão mais densidade ao bairro, o que pode ser recurso útil caso se tenham, como objetivo, duas diretrizes-chave: garantir uma localização melhor — propondo um número maior de unidades e diminuindo o valor proporcional da terra a cada unidade — e criar espaços coletivos generosos (privados e públicos). No Jardim Cerrado nenhuma dessas diretrizes é respeitada.

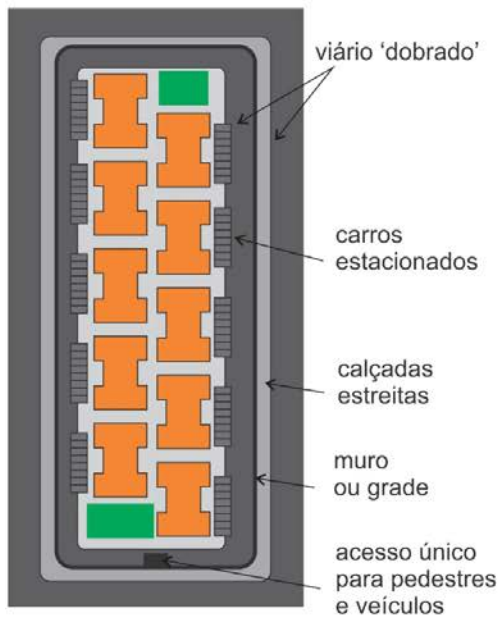
Quanto à localização, vimos que a distância do Centro (25 quilômetros) e a segregação a que o residencial está submetido são evidentes, visto que não há bairros contíguos nem equipamentos públicos ou polos geradores de emprego nas proximidades. Portanto, esse quesito não justifica a opção de construir casas sobrepostas. Ao analisarmos o projeto de implantação das casas sobrepostas na quadra, vemos que, em vez de a proposição de densidade maior trazer espaços livres e qualificados destinados à convivência dos moradores, ocorre a criação de mais vias, mais asfalto. Chega-se ao cúmulo de três vias paralelas com a mesma função: dar acesso à unidade residencial (vide FIG. a seguir).

Espaços residuais nas bordas das quadras são transformados em espaços de convivência confinados às grades e aos muros. Os espaços públicos e livres foram ignorados em detrimento dos segregados *playgrounds* internos. Tudo em nome da segurança. De fato, “Há um sentimento crescente de que o mundo para além da nossa porta é um mundo hostil, de vandalismo e agressão, onde nos sentimos ameaçados, nunca em casa”; mas “[...] seria fatal [...] tomar esse sentimento generalizado como ponto de partida para o planejamento urbano” (HERTZBERGER, 1999, p. 48). O conjunto de condomínios fechados cria um tecido urbano labiríntico onde a urbanidade se dissolve, pois, à rua, é relegada a única função de circulação. Muitos condomínios já se encontram murados. O Bairro atualmente é um labirinto de muros. Originalmente, eram fechados com alambrados, o que permitia, ao menos, uma permeabilidade visual. Mas isso gera insegurança, pois os projetos não são voltados à rua de modo a garantir os “olhos da rua”.

[...] devem existir olhos para a rua, os olhos daqueles que podemos chamar de proprietários naturais da rua. Os edifícios de uma rua preparada para receber estranhos e garantir a segurança tanto deles quanto dos moradores devem estar voltados para a rua. Eles não podem estar com os fundos ou um lado morto para a rua e deixá-la cega. [...] a calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente, tanto para aumentar na rua o número de olhos atentos quanto para induzir um número suficiente de pessoas de dentro dos edifícios da rua a observar as calçadas. Ninguém gosta de ficar na soleira de uma casa ou na janela olhando a rua vazia. Quase ninguém faz isso. Há muita gente que gosta de entreter-se, de quando em quando, olhando o movimento da rua. (JACOBS, 2000, p. 35–6).



## A QUADRA

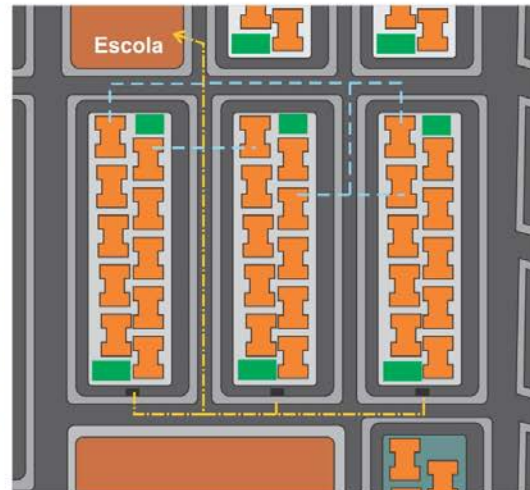


Quadra murada - Acervo do autor (2015)



Quadra com grade - Acervo do autor (2015)

## O CONJUNTO DE QUADRAS



**Falta de permeabilidade dificulta o acesso a equipamentos próximos**

Conjunto de quadras, falta de permeabilidade dificulta a realização de trajetos possivelmente curtos  
Fonte: Google Earth (2015) e gráfico do autor

FIGURA 07. Análise de quadras nas etapas 6 e 7 do Residencial Jardim Cerrado. Fonte: GOOGLE EARTH, 2015/dados da pesquisa; fotógrafo: Edinaldo Lucas, novembro de 2015.

A forma com que estão implantados os condomínios na etapa 6 e 7 do Jardim Cerrado desestimula o uso do espaço público da rua, pois as entradas são únicas e em uma grande quadra; ou seja, atrapalha a permeabilidade para quem se locomove a pé. Outro fato é que a maioria dos acessos parece ser feita com prioridade para o automóvel.



FIGURA 08. Imagens do Residencial Jardim do Cerrado etapa 6 e 7 — labirinto de condomínios. Fonte: dados da pesquisa; fotógrafo: Edinaldo Lucas, novembro de 2015

Sabemos que o desenho urbano é incapaz de proporcionar por si só uma mudança social e cultural; porém entendemos que devemos criar condições — espaços, organização espacial, meios arquitetônicos — que possibilitem à rua ou ao espaço público ser local de encontro de diferenças e de atores diferentes, de modo a proporcionar a troca de experiências.

Ao abordarmos estratégia de criação de banco de lotes, vimos que “[...] o Estado alia-se ao capital criando normas e leis que permitam o desenvolvimento ininterrupto da acumulação” (CARLOS, 2008, p. 195). O Residencial Jardim do Cerrado também exemplifica essa parceria entre Estado e empresários: nas etapas 6 e 7, além das quadras reservadas para habitação social, há quadras e condomínios inteiros reservados à produção de moradias para o segmento econômico da faixa 2 e 3. Na produção de tal segmento há gargalos dos quais destacamos

[...] a expectativa de lucratividade da construção colocando-se muitas vezes à frente da qualidade arquitetônica, urbanística e ambiental dos empreendimentos habitacionais; o insuficiente grau de regulação, de exigências qualitativas e de fiscalização da atividade da construção habitacional; a generalização de um “ideal” de cidade, difundido pelo marketing imobiliário e bem aceito pela população, mais focado nas aparências imediatas de ascensão social do que na qualidade de vida de longo prazo... (FERREIRA, J., 2012, p. 187–8).

É notável que estratégia de marketing do segmento econômico no “Doce Lar Jardim do Cerrado”<sup>2</sup> busque apoio em uma *sensação* de segurança e na manutenção de símbolos de *status*, tais como ser “bairro planejado”, ter casas com laje e suíte — mesmo que mínima — e ter condomínio fechado com muros e guarita, os quais, se podem garantir segurança interna, criam um tecido urbano perigoso porque anula a presença e o fluxo de pessoas vizinhas. Em vídeo institucional<sup>3</sup> para estimular a venda de unidades no residencial, a Brookfield Incorporações divulga qualidades como área verde, acesso fácil e planejamento do bairro; com isso, cria uma ilusão distante da realidade, cria um ideal de felicidade, como descreve Maricato (2011, p. 85):

<sup>2</sup> “Doce Lar Jardim do Cerrado” é como o bairro é chamado em vídeo institucional da Brookfield.

<sup>3</sup> Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=IwDBsPQ7q9o>>. Acesso em: 28 abr. 2015.

“Nunca é demais lembrar que o capitalismo produz mais que mercadorias, desejos e necessidades. A felicidade é um estilo de vida que solapa as referências da vida diária para colocar em seu lugar uma ficção que pode ser experimentada num pequeno *gadget* eletrônico”



## O QUE É VENDIDO!



Imagens retiradas do vídeo publicitário da incorporadora  
Disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=lwDBsPO7q9o> acessado em Julho de 2015

## A REALIDADE!



FIGURA 09. Contraste entre o que é “vendido” e a realidade do bairro Jardim do Cerrado. Fonte: DOCE lar..., 2015, on-line/dados da pesquisa — fotógrafo: Edinaldo Lucas.

Na sequência, o vídeo descreve um bairro planejado onde todos os serviços públicos estão consolidados: escola, posto de saúde, centro comunitário e linha de ônibus. Tudo feito com investimento coletivo/público e gerando renda e acumulação para o setor privado. A realidade da produção do segmento econômico — que se repete nesse caso — é a redução de aspectos importantes, tais como área da unidade, tamanho das janelas, espaços livres e privativos que garantam privacidade à família e permitam o convívio familiar, a reunião da família, as brincadeiras e o estudo das crianças. Noutros termos, não se criam condições de desenvolvimento pessoal, familiar e coletivo (FERREIRA, J., 2012). Além disso, a fantasia criada pelo vídeo institucional contrasta com o descaso e abandono em que se encontra o *stand* de vendas da empresa. O estado, em sua função primordial, deveria mediar as forças que produzem a cidade para criar soluções em longo prazo que, independentemente da “rentabilidade” que oferece o bairro, criem serviços básicos de forma digna à população.

Nos dois tipos de produção do espaço urbano encontrados no Jardim do Cerrado, é recorrente a sensação de que estamos em uma “[...] fase primitiva em que o edifício isolado é por si a totalidade do urbanismo” — diria Cullen (1996, p. 135). Esse autor descreve a criação de paisagens urbanas mediante uma analogia com a formação de palavras: “Se pensarmos em edifícios como letras do alfabeto, reparamos que elas não são utilizadas para formar palavras coerentes, mas sim gritos monótonos e desolados de AAAAA! ou OOOO!” (CULLEN, 1996, 135). O que ele quer dizer é que precisamos articular os elementos arquitetônicos e urbanísticos (letras) para criar bairros (palavras) que, juntos, formem uma cidade digna (texto). Fica evidente que nas etapas 1–4 (em que há repetição de casas) e 6–7 (repetição de condomínios) falta articulação correta com outras soluções de moradia e com outros elementos de urbanidade, tais como praças, áreas livres, equipamentos públicos e outros.

Assim, as estratégias que produzem o espaço urbano — segregado, monótono, murado, entre grades, com mais ruas que espaços públicos — exprime a (re)produção do capital e suas parcerias público-privadas, nas quais a quantidade e imediatismo se superpõem à qualidade e acabam por construir boa parte da cidade. No mapeamento a seguir fica claro a produção da habitação de interesse social nas franjas da cidade, desconectados de um planejamento amplo da cidade e seus custos operacionais.



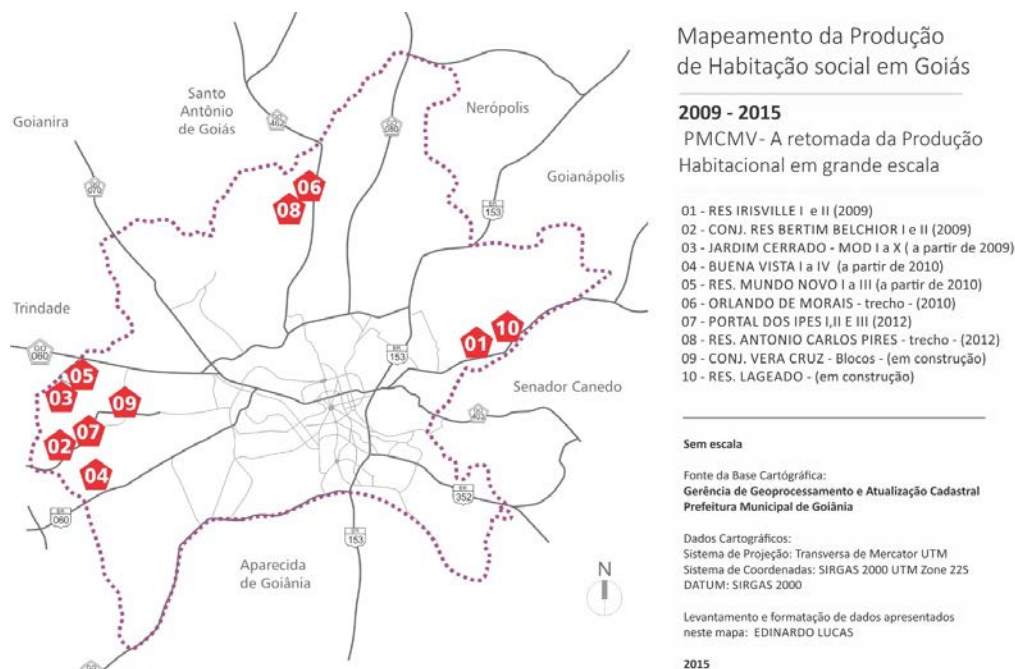


FIGURA 10. Mapa esquemático com a localização dos empreendimentos produzidos pelo Estado no período de 2009–15 (não inclui os empreendimentos do programa MCMV–entidades). Fonte: dados da pesquisa; composição gráfica e diagramação: Edinardo Lucas, 2015

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

É necessário que as reflexões sobre a habitação social tragam luz ao MCMV, desencadeando projetos que tenham a responsabilidade de ser um projeto de cidade pensado fora do imediatismo. É necessário retomar o tema da habitação como protagonista do planejamento urbano, definindo setores, densidades desejáveis, sistemas de transporte público e revitalizando áreas centrais. O êxito de tal estratégia requer aproximação dos movimentos sociais, até pouco tempo incluídos no MCMV como produtores de conjuntos habitacionais para os quais são destinados 3% da produção. Dito de outro modo, convém que trabalhos futuros se aproximem dos movimentos, avaliem suas práticas e troquem conhecimentos úteis à condução de políticas locais de habitação que quebrem a hegemonia da aceitação e do conformismo.

A esperança é que a produção de HIS capitaneada pelo poder público, aliado à produção dos movimentos habitacionais, crie um nível de qualidade mínimo e transforme a produção de empresas para o segmento econômico. Isso poderia conduzir a produção de espaços qualificados a todos os estratos da população e a todas as regiões da cidade. Mais: a promoção do direito à habitação passaria a ser instrumento para que as cidades retomassem o controle de sua expansão, produzindo e administrando espaço urbano de modo a garantir condições de vida melhores a toda a população.

A luta e a esperança devem permanecer mesmo em um ano onde a democracia e os direitos conquistados foram duramente desmantelados. Seguimos lutando, pesquisando, criticando e propondo para que programas como o MCMV possam garantir, além do direito à habitação, também o direito à cidade.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. *Plano nacional de habitação*. Versão para debates. Brasília, 2010.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Administração Municipal/IBAM; GOIÁS. Agência Goiana de Habitação/AGEHAB. *Plano estadual de habitação de interesse social de Goiás*. Propostas para o plano de ação, 2012. Disponível em: <<http://www.sgc.goias.gov.br/upload/arquivos/2014-05/plano-de-habitacao-social-de-goias-final-2013.pdf>>. Acesso em: set. 2014.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: ed. USP, 2008.

CULLEN, Gordon. *Paisagem urbana*. Tradução Isabel Correia, Carlos Macedo. Lisboa: edições 70, 1996.

DOCE lar Jardim do Cerrado. Vídeo publicitário. Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=lwDBsPO7q9o>>. Acesso em: 28 abr. 2015.

FERREIRA, João Sette Whitaker. *Produzir casas ou construir cidades?* Desafios para um Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FERREIRA, Sônia. Novas “cidades” na grande Goiânia. Seis grandes projetos vão agregar cerca de 80 mil novos moradores na capital e em Aparecida. *O Popular*. Goiânia, GO, 4 de fevereiro de 2012, “Cidades”. Disponível em: <<http://www.opopular.com.br/editorias/cidades/novas-cidades-na-grande-goi%C3%A2nia-1.120883>>. Acesso em: 10 jul. /2015.

GOIÂNIA. *Lei 8.534*, de 31 de maio de 2007. Dispõe sobre a doação de lotes às famílias de baixa renda de acordo com o programa municipal de habitação de interesse social, 2007.

HERTZBERGER, Herman. *Lições de arquitetura*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. Tradução Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

MARICATO, E. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2011.

ROLNIK, Raquel. A lógica da desordem. *Le Monde Diplomatique*, Brasil, ano 2, n. 13, 2008. Disponível em: <<http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=220>>. Acesso em: 14 jul. 2015.

WILHEIM, Jorge. *Plano de desenvolvimento integrado de Goiânia*. Goiânia: Serete, 1969, datilografado.

- Fotografias aéreas

GOOGLE EARTH. Disponível em: <<https://www.google.com/earth/>>