

## Reconfiguração sociourbana da região metropolitana de Goiânia nos anos 2000

Aristides Moysés  
PUC GOIÁS  
arymoyses@uol.com.br

Débora Ferreira da Cunha  
Universidade Federal de Goiás  
cunhadf@hotmail.com

Elcileni de Melo Borges  
Universidade Federal de Goiás  
elcimb@uol.com.br

### Introdução

Embora os dados do Censo 2010 não revelem o impacto da provisão habitacional empreendida com a reestruturação da política nacional de habitação a partir da segunda metade dos anos 2000 (premissa que orienta este texto), o cruzamento de dados das bases CAIXA e Ministérios das Cidades possibilita, entre outras constatações, dimensionar o número de unidades habitacionais construídas no período recente; o ano de sua construção e estágio atual da obra; e a localização/inserção urbana dos novos empreendimentos no aglomerado metropolitano.

Para tanto, este texto foi dividido em três partes. Na primeira seção fazemos um introdutório sobre o contexto brasileiro e o momento de transição no modelo de desenvolvimento nacional, enfatizando as principais mudanças estruturais e a discussão teórica sobre os impactos nas vidas das cidades e das metrópoles.

A segunda seção se dedica a análise comparativa dos dados dos Censos IBGE de 2000 e 2010, com foco nos indicadores de estoque domiciliar; características urbanísticas do entorno dos domicílios; acesso aos serviços; condição de ocupação; relação de propriedade.

E a terceira seção parte do registro das mudanças da Política Nacional de Habitação a partir dos anos 2000, para em seguida esmiuçar os dados das bases CAIXA, dos Ministérios das Cidades e do Planejamento, procurando dimensionar e mapear a produção habitacional via PAC Habitação, MCMV, Crédito Solidário na Região Metropolitana de Goiânia; para por fim, analisar a atuação das novas construtoras/incorporadoras que passam a direcionar sua produção para os estratos sociais mais baixos e as estratégias de produção/localização lançadas pelos diferentes atores.

## 1. A Região Metropolitana de Goiânia nos anos 2010: evidências do “novo desenvolvimentismo”?

A Região Metropolitana de Goiânia (RMG), criada pela LCE nº. 27/1999, originalmente composta por 11 municípios, passou por quatro alterações pela Assembléia Legislativa estadual, estando, atualmente com 20 municípios. Em 2010, possuía uma população total de 2,174 milhões de habitantes, distribuída num território de 7.315,1 km<sup>2</sup>, o que lhe confere uma densidade demográfica aproximada de 297,07 hab./km<sup>2</sup> e uma taxa de urbanização média de 98%.

Analisar as mudanças ocorridas na estrutura urbana da RMG no período recente implica, necessariamente, em considerar as transformações do modelo de desenvolvimento nacional manifestadas em períodos distintos, quais sejam: 1950/1980 – modelo de substituição de importações; 1980/1990 – crise do modelo de substituição de importações; 1990/2003 – modelo liberal; e a partir de 2003, como vem sendo classificado por alguns autores,<sup>1</sup> “novo desenvolvimentismo”?

De fato, apesar das sucessivas crises internacionais presente no mundo rico afora (Harvey, 2011) e dos “sacolejos” sofridos, o Brasil vem resistindo (ao menos até meados de 2012). E desde o início dos anos 2000 vem experimentando um pseudo “ciclo virtuoso”: crescimento do emprego formal, recuperação da renda do trabalhador e do poder de compra do salário mínimo, expansão do mercado interno, do crédito e do consumo das famílias, políticas socioeconômicas e redistributivas, mobilidade social (a “nova classe média”), reforço das camadas da base da pirâmide social, retomada do financiamento habitacional público e investimentos privados, fomento a setores específicos (automóveis, por exemplo) etc.

Enfim, sinais e reflexos do crescimento econômico são visíveis em localidades, cidades e metrópoles brasileiras. A expansão e maior disponibilidade de subsídios públicos ao crédito para a produção habitacional, associada a uma simbiose entre Governos e capital de incorporação e construção promoveu um *boom* imobiliário que tomou as cidades de assalto. Além disso, o Brasil avançou do ponto de vista institucional e vem apresentando melhorias em indicadores fundamentais como: educação/redução do analfabetismo, queda na mortalidade infantil, redução da pobreza, índice de gini, e no desenvolvimento humano.

---

<sup>1</sup> SPÓSITO, M. E. (Coord.). **Pobreza urbana, produção e estruturação da cidade e da metrópole no “novo desenvolvimentismo”** – MR5; BACELAR, T. **Brasil: novo momento do desenvolvimento e planejamento territorial** – Conferência; MARICATO, E. T. M. (Coord.). **Cidade e território no Brasil contemporâneo: neodesenvolvimentismo, social desenvolvimentismo ou crescimento predatório?** – SL48; XV Enanpur, 20 a 24 de maio de 2013, Recife – PE.

Registre-se o expressivo crescimento da população na RMG: em números absolutos, na década 2000/2010, a população metropolitana teve um incremento de 429.844 pessoas (taxa geométrica de crescimento de 2,2%) e o peso da população metropolitana no período evoluiu de 34,84% para 36,20% da população estadual, sendo a responsável pela maior parte do crescimento populacional de Goiás – que vem crescendo acima da média nacional (1,84% ao ano, entre 2000 e 2010, contra 1,17% da média brasileira).

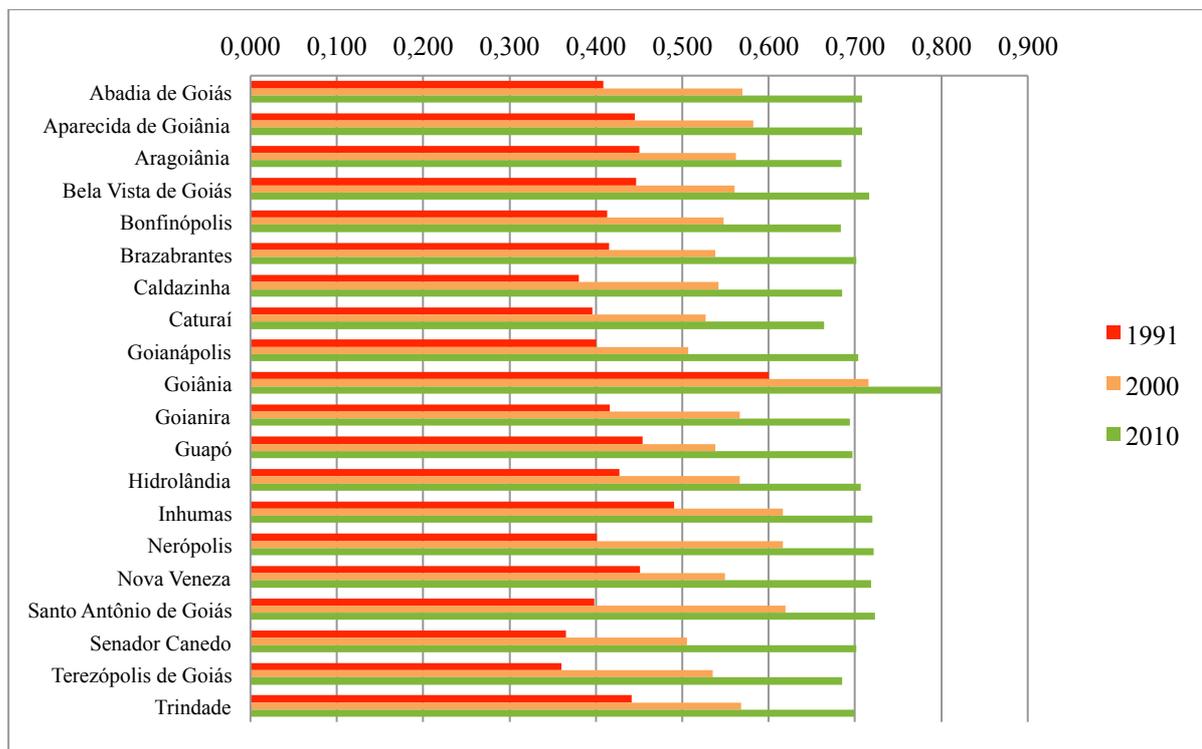
O crescimento da população goiana, apesar do cenário de declínio da fecundidade e das taxas de natalidade, tem sua explicação mais plausível nos crescentes saldos migratórios que vem sendo mostrada a cada nova pesquisa do IBGE: a região Centro-Oeste como um todo vem se destacando como novo eixo de atração populacional, e o Estado de Goiás, em particular, é o maior receptor de migrantes vindos de vários Estados, sendo classificado como área de média absorção migratória no estudo *Deslocamentos Populacionais no Brasil* (2011), que tem como base o Censo 2000 e as Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios – PNADs 2004 e 2009.

Em termos de crescimento econômico, o PIB goiano também vem crescendo acima da média nacional: no período entre 2002 a 2011 a taxa média anual de crescimento do PIB de Goiás foi de 5,1%, contra 3,9% da média do Brasil – sendo que o PIB da RMG concentra 36,9% do PIB estadual (IBM/SEGPLAN, 2013).

O Índice de Desenvolvimento Humano da Região Metropolitana de Goiânia permite vislumbrar importantes avanços com melhorias significativas dos indicadores de educação, renda e saúde/longevidade de seus moradores. Na comparação entre os dados de 1991 e 2010, o IDH-M da RMG subiu de 0,428 para 0,707 – **um avanço de 65,2% em duas décadas.**

Entre os municípios da RMG, observa-se que em 1991 apenas o Núcleo metropolitano – Goiânia, apresentava Médio IDH (0,600); os outros 19 municípios metropolitanos apresentavam índice de desenvolvimento humano Muito Baixo (até 0,499). Em 2000 verifica-se importante evolução do índice de desenvolvimento humano da RMG: o Polo metropolitano alcançou Alto IDH (0,715); 2 municípios (Inhumas e Nerópolis) subiram para a classificação Médio IDH (0,616) e outros 17 municípios passaram de Muito Baixo à Baixo IDH (até 0,599). E em 2010, 12 municípios da RMG alcançaram a classificação Alto IDH (entre 0,700 e 0,799); os outros 6 municípios passaram à classificação Médio IDH (entre 0,600 e 0,699), conforme Gráfico 1.

Gráfico 1 - RMG: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDH-M (1991-2010)



Fonte: Atlas do PNUD/2013; Elaboração: própria.

Nota: 0,000 a 0,499 (MUITO BAIXO IDH); 0,500 a 0,599 (BAIXO IDH); 0,600 a 0,699 (MÉDIO IDH); 0,700, a 0,799 (ALTO IDH); 0,800 a 1 (MUITO ALTO IDH).

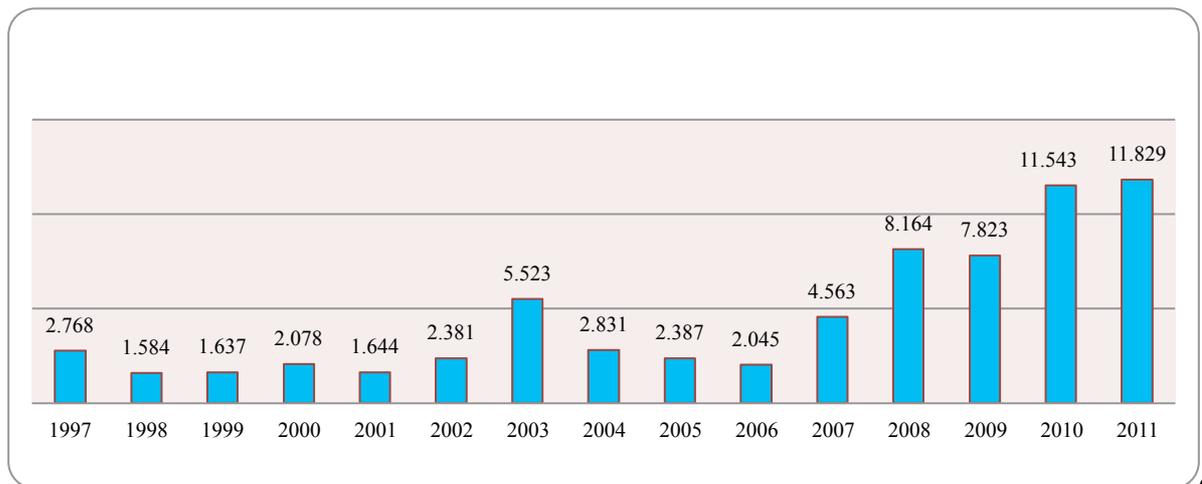
O *boom* imobiliário em Goiás pode ser visto pela evolução do volume de empréstimos habitacionais entre 2003 e 2011 que, de um total de financiamentos de R\$ 77,5 milhões (SBPE: R\$ 5,7 milhões e FGTS: R\$ 71,8 milhões) alcançou R\$ 5,5 bilhões no ano de 2011 (SBPE: R\$ 2.598,3 bilhões e FGTS: R\$ 2.940,1 bilhões)<sup>2</sup>. Sendo que a Região Metropolitana de Goiânia tem o maior peso no mercado de imóveis goiano.

As informações das empresas, com base nos dados da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário – ADEMI.GO, de lançamentos imobiliários em Goiânia e Aparecida de Goiânia permitem traduzir em números o dinamismo que vem ocorrendo no mercado goianiense de imóveis, a partir de 2007 conforme mostra o Gráfico 2.

Gráfico 2 - Total Anual de Lançamentos de Imóveis em Goiânia e Aparecida de Goiânia: 1997-2011

<sup>2</sup> Estatísticas Básicas do Banco Central – BACEN (SFH – SBPE), a partir do Banco de Dados Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC.

Fonte: ADEMI.GO/ Banco de Dados CBIC. Elaboração própria.



No entanto, analisando essa ordem de mudanças que vem ocorrendo no Brasil, Maricato (2013) nos assevera que esse crescimento urbano ainda em forma de “subdesenvolvimento urbano”, combinado com a falta de regulamentação da questão fundiária e o aumento fantástico do número de automóveis, remete as cidades a um crescimento insustentável, tanto em termos sociais como ambientais.

Para Rolnik & Klink (2011) apesar dos sucessos da política econômica entre eles, um aumento espetacular do gasto público no setor de desenvolvimento urbano e as promessas da descentralização e do Estatuto das Cidades, as marcas do modelo sob o qual se consolidou a urbanização brasileira continuam presentes – exclusão e grandes disparidades socioespaciais. Os desafios não são poucos, já que não se trata apenas de expandir a infraestrutura das cidades para absorver um crescimento futuro, mas de ampliar o direito à moradia, o acesso à terra e à cidade para o conjunto de seus moradores. É com esse *rol* de preocupações que empreendemos a análise que se segue.

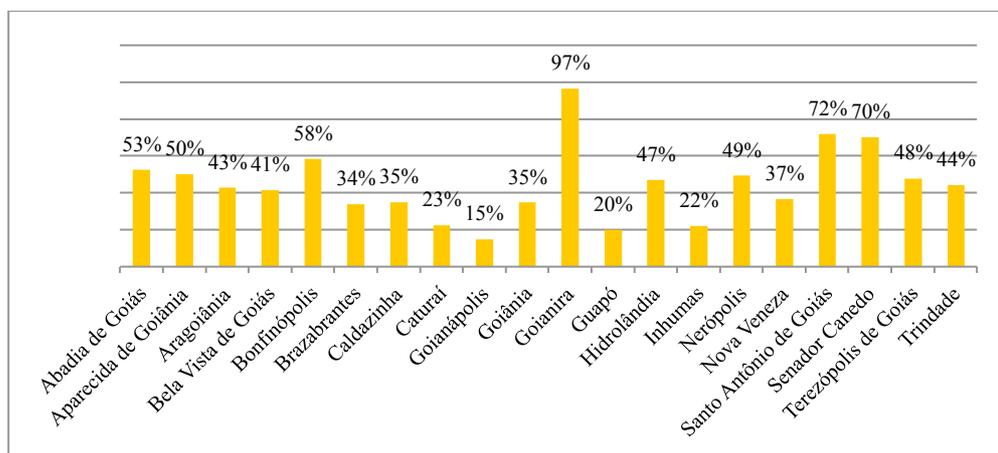
## 2. Condições de Moradia na Região Metropolitana de Goiânia entre 2000 e 2010

A análise dos indicadores de condições de moradia na mostra importantes avanços e melhoramentos urbanos na última década. Todavia, além do aspecto físico e do estoque domiciliar, os indicadores de relação de propriedade, características urbanísticas do entorno dos domicílios, adequação das moradias e precariedade, renda domiciliar e escolaridade dos chefes de domicílios, entre outros, evidenciam grandes desigualdades intramunicipais, além

de importantes carências habitacionais e continuidades na forma de distribuição da moradia no espaço metropolitano goianiense.

Os **domicílios particulares permanentes totais na RMG** em 2000 somavam um estoque de 491.349 unidades, passando a **684.950 em 2010** – um crescimento de 40% no estoque domiciliar; sendo que apenas 04 municípios da RMG concentram 90% dos domicílios do território metropolitano: Goiânia (421.710); Aparecida de Goiânia (136.282); Trindade (31.934) e Senador Canedo (24.260). Em termos de crescimento do estoque domiciliar, porém, os maiores aumentos foram observados em: Goianira, Santo Antônio de Goiás, Senador Canedo, Bonfinópolis, Abadia de Goiás e Aparecida de Goiânia – todos eles limítrofes ao Núcleo metropolitano, exceto Bonfinópolis. Gráfico 3.

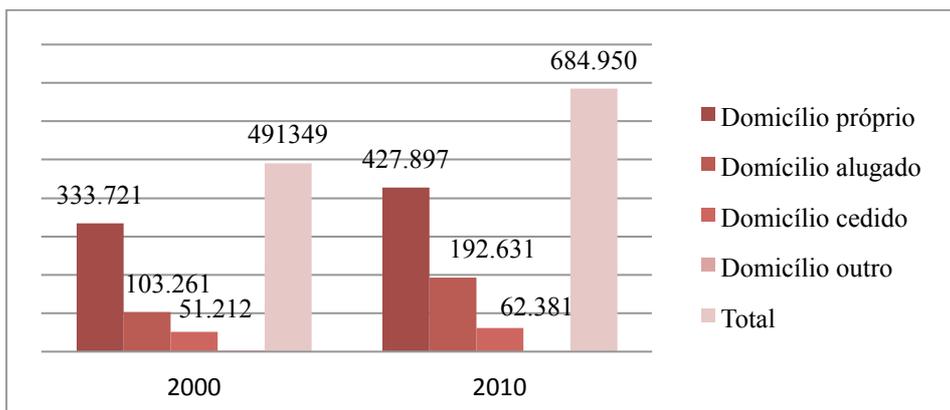
Gráfico 3 - RMG: Evolução do total de Domicílios (2000-2010)



Fonte: Censos IBGE; Elaboração: própria.

Com relação à condição de ocupação e relação de propriedade dos domicílios da RMG, os dados não evidenciam aumento proporcional no número de moradias próprias. Ao contrário, os domicílios próprios que, representavam 68% do estoque de 2000, passaram a representar 62% em 2010. Enquanto que os domicílios alugados aumentaram sua participação de 21% para 28% do estoque domiciliar. O dado positivo da década foi uma pequena redução na proporção de moradias cedidas, que caiu de 10% para 9% do estoque domiciliar da RMG – Gráfico 4.

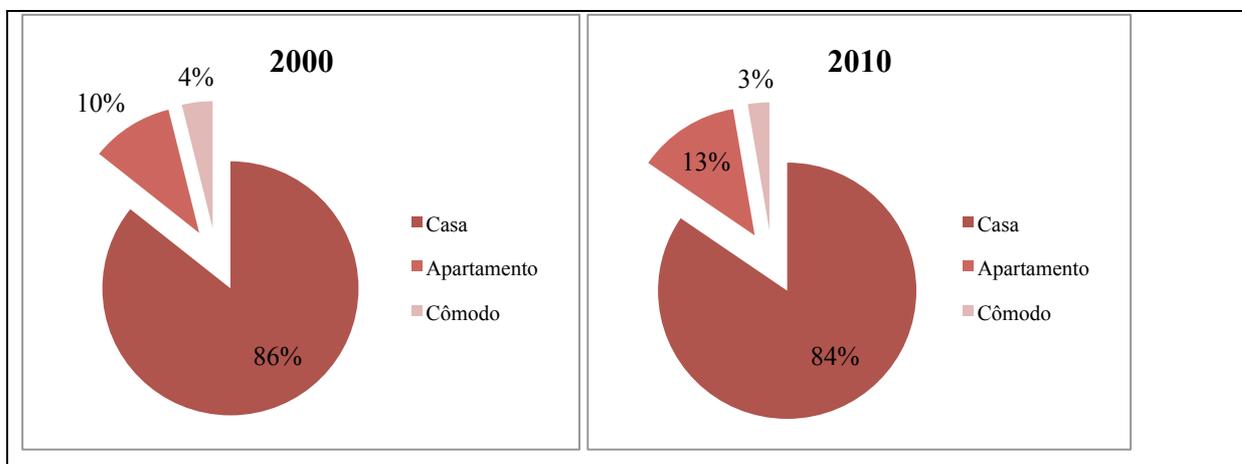
Gráfico 4 - RMG: Condição de Ocupação dos Domicílios (2000-2010)



Fonte: Censos IBGE; Elaboração: própria.

O padrão de moradia na RMG, medido pelo indicador Tipo dos domicílios indica uma predominância de casas: 84% dos domicílios do território; mas a comparação da evolução na década 2000/2010 mostra uma tendência de aumento na produção de apartamentos: passando de 10% para 13% dos domicílios; e diminuição das habitações em casas de cômodos, cortiços ou cabeça de porco (de 4% para 3%) – Gráficos a seguir.

Figura 2 – RMG: Tipo dos Domicílios – 2000-2010



Fonte: Censos IBGE; Elaboração: própria.

Todavia, quando se separa os 04 municípios que concentram 90% dos domicílios do território metropolitano – Goiânia, Aparecida de Goiânia, Trindade Senador Canedo – observa-se uma evolução muito acentuada na produção de apartamentos. Com base nos dados da ADEMI.GO<sup>3</sup>, considerando a média anual de lançamentos imobiliários no mercado goiano no período entre 2007 e 2011 (em torno de 8.784 unidades habitacionais), a produção de apartamentos corresponde à 59%, a produção de casas em condomínio corresponde à

<sup>3</sup> Pesquisa Imobiliário Goiano, realizada mensalmente pela Grupom Consultoria e Pesquisa.

1,43%. a produção de salas comerciais corresponde à 1,07% e os loteamentos corresponde à 38%.

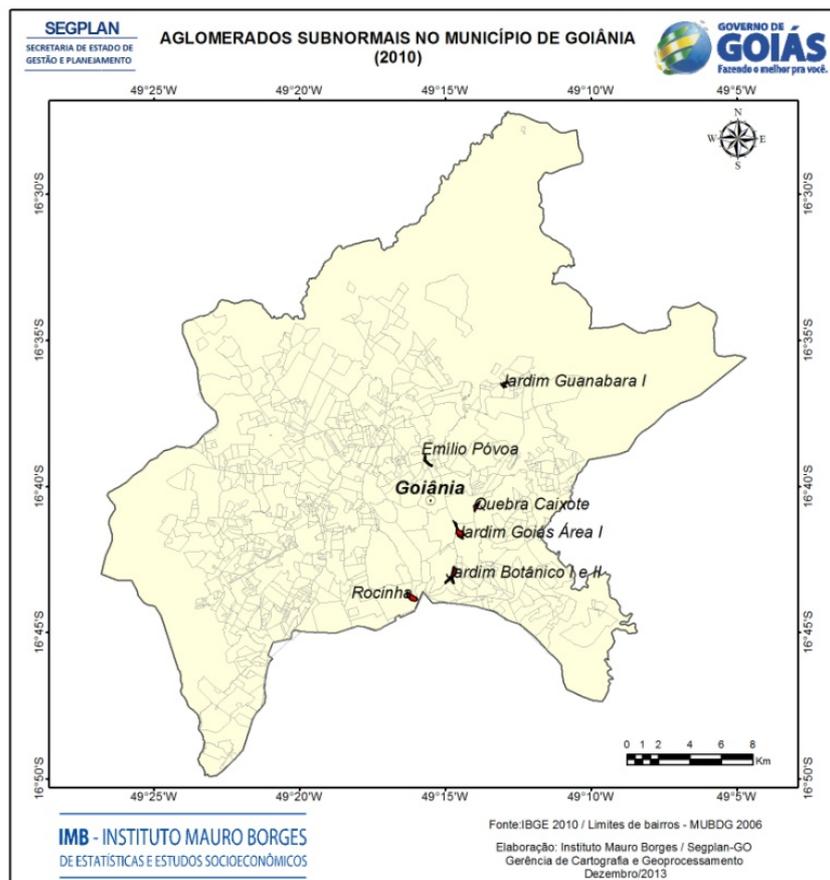
### *2.1. Características urbanísticas do entorno dos domicílios na RMG*

Em termos de características urbanísticas do entorno dos domicílios da RMG e adequação dos domicílios baseados nas condições de saneamento ambiental, com base nos dados do IBGE de 2000 e 2010, observa-se importantes avanços na última década.

A densidade excessiva, correspondendo a mais de 2 moradores por dormitório apresentou redução significativa (de 14,6% para 7,8%), podendo ser um indicativo de que as pessoas estão morando melhor. Contudo, a observação da queda no indicador rede esgoto é preocupante. No computo do total da RMG caiu de 54,4% para 49,9%.

No quesito precariedade habitacional, o IBGE identificou 12 aglomerados subnormais no estado de Goiás, sendo que destes 07 se localizam no Núcleo metropolitano. Os aglomerados subnormais identificados em Goiânia são: Quebra Caixote (Leste Universitário); Jardim Goiás Área I (Jardim Goiás); Jardim Botânico I e Jardim Botânico II (Santo Antônio); Rocinha (Parque Amazônia); Emílio Póvoa (Criméia Leste); Jardim Guanabara I (Jardim Guanabara) – conforme Figura 3.

Figura 3 – Aglomerados Subnormais em Goiânia



Todavia, em termos de quantificação e espacialização das habitações precárias no espaço metropolitano de Goiânia, o estudo *Assentamentos Precários no Brasil Urbano* (CEM/CEBRAP, 2007), com base no Censo 2000, ofereceu um subsídio importante ao incluir no seu levantamento informações que vão além dos dados de setores censitários do IBGE, considerando que “a questão da habitação precária envolve diversas situações distintas, como favelas, loteamentos clandestinos e/ou irregulares e cortiços, marcadas também por intensa heterogeneidade interna (...) e mesmo os conjuntos habitacionais em avançado grau de degradação.”<sup>4</sup>

Foram identificados assentamentos precários em três municípios da RMG: **Aparecida de Goiânia, Goiânia, Senador Canedo**. O Núcleo Goiânia apresentou o maior número absoluto de domicílios e pessoas vivendo em precariedade: 6.898 domicílios e 25.097 pessoas; em Aparecida de Goiânia 3 setores censitários identificados como precários, totalizando 927 domicílios e cerca de 3.718 pessoas; e em Senador Canedo, 1 setor censitário

<sup>4</sup> CEM/CEBRAP. *Assentamentos Precários no Brasil Urbano*. Publicação no âmbito do Projeto PNUD BRA/00/019- Programa Habitar Brasil-BID”. Ministério das Cidades. Brasília, 2007.

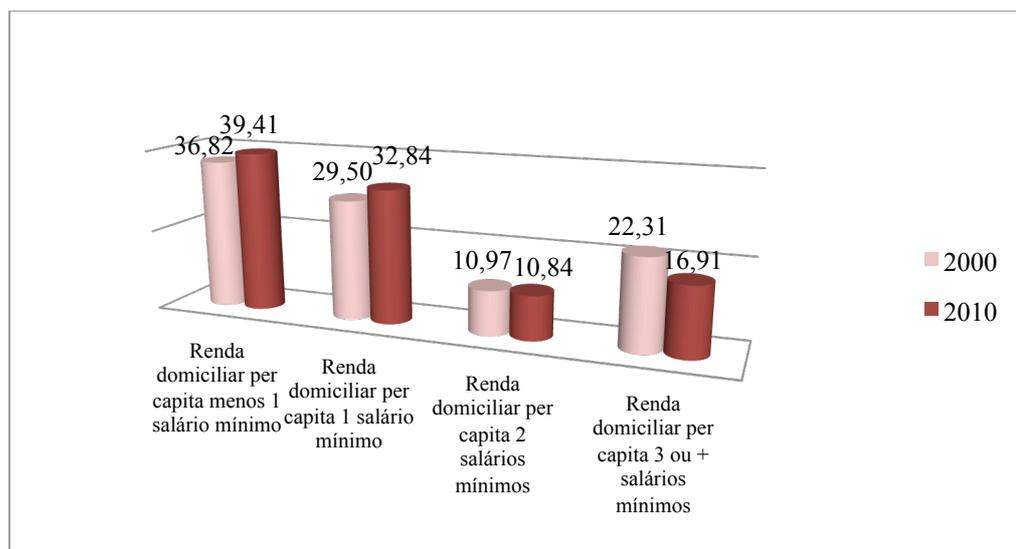
estimado como precário, com um total de 357 domicílios e uma população de 1.362 habitantes.

No quadro nacional, a análise dos indicadores de melhorias do entorno dos domicílios em contraposição às informações de renda dos moradores, mostram que, quanto maior a renda, maior a presença dessas melhorias. Com relação às condições dos domicílios da RMG também a desigualdade ainda está muito relacionada à renda, como será mostrado a seguir.

## 2.2. Perfil social dos moradores

O rendimento domiciliar *per capita* da RMG concentra quase 2/3 dos domicílios nas faixas de até um salário mínimo, ou seja: 39,41% dos responsáveis pelos domicílios percebem rendimento *per capita* na faixa menos de 1 salário mínimo outros 32,84% situam-se na faixa até 1 salário mínimo, 10,84% na faixa até 2 salários mínimos, e somente 16,91% dos domicílios da RMG situam faixa de 3 ou mais salários mínimos. Contudo, comparativamente a 2000, observa-se aumento dos domicílios situados nas faixas de renda mais baixas (menos de 1 e 1 salário mínimo) e redução na faixa mais alta (acima de 3 salários) – Ver Gráfico 5.

Gráfico 5 - RMG: Domicílios particulares permanentes (%), conforme Rendimento Domiciliar Per Capita (2000-2010)

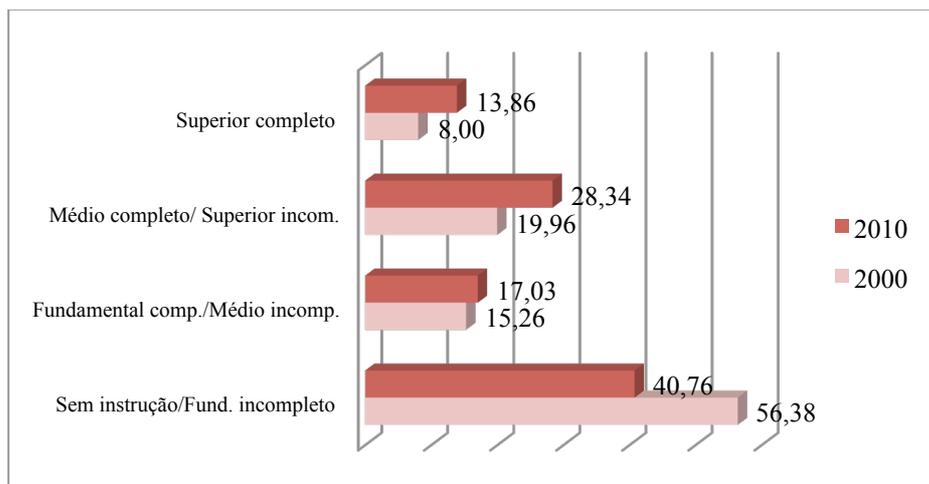


Fonte: Censos IBGE; Elaboração: própria.

No quesito escolaridade dos responsáveis pelos domicílios observa-se uma evolução positiva em termos de melhores níveis de escolaridade: houve redução proporcional

dos Sem instrução e ensino fundamental incompleto de 49,0% para 40,8%, os demais níveis escolares todos aumentaram, destacando a expansão daqueles com ensino médio completo e superior incompleto de 19,2% para 28,2% e do nível superior completo de 7,9% para 13,7%, conforme Gráfico 6.

Gráfico 6 - RMG: Escolaridade do responsável pelos Domicílios (2000-2010)



Fonte: Censos IBGE; Elaboração: própria.

Em síntese, a comparação dos dados da RMG entre 2000 e 2010, de um lado, evidenciam avanços importantes em áreas fundamentais, como a evolução dos indicadores de educação e os melhoramentos urbanos no entorno dos domicílios, mas, de outro, observam-se continuidades reveladoras em muitos aspectos, por exemplo, a redução proporcional de moradias próprias e o aumento de moradias alugadas.

No entanto, há que se considerar que os dados do Censo 2010 não mostram a nova realidade brasileira em termos da nova política pública de habitação e as alterações em função da retomada dos financiamentos públicos para o setor a partir da segunda metade dos anos 2000, bem como os impactos dos programas públicos como o Crédito Solidário (lançado em 2005), PAC Habitação (lançado em 2007), MCMV – FAR, PNHU, PHP-Entidades (lançado em 2009).

Na próxima seção o cruzamento de dados das bases CAIXA e MCidades, mostra o número de unidades habitacionais construídas, o ano de sua construção e estágio atual da obra, a localização/inserção urbana destes novos empreendimentos no aglomerado metropolitano, e algumas reflexões sobre os impactos já observados e esperados para o futuro próximo.

### 3. A política nacional de habitação e a provisão de moradia na RMG

Desde a extinção do Banco Nacional da Habitação – BNH em 1986 (criado em 1964), a política habitacional brasileira passou por completa desarticulação, fragmentação institucional, e redução dos recursos disponíveis para investimento (FGTS e SBPE-poupança).

Com a Constituição Federal de 1988 e a Emenda Constitucional nº 26/2000 a moradia foi alçada a Direito Social, a criação do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI em 1997 significou a volta da política habitacional à agenda pública, e o Estatuto da Cidade, em 2001, reavivou a esperança de garantia de cumprimento da função social da propriedade.

Mas foi com a criação do Ministério das Cidades, em 2003, que teve início, de fato, a reestruturação da política habitacional no Brasil. Um conjunto de medidas no marco regulatório dando maior segurança jurídica aos financiamentos (Lei 10.310/2004) e estímulo ao crédito imobiliário (Resolução CMN/2005 exige 65% dos recursos da poupança em habitação), além da abertura de capitais imobiliários na bolsa de valores, da expansão do crédito ao consumidor com significativa ampliação dos subsídios e de todas as fontes de recursos do Sistema Financeiro Habitacional<sup>5</sup> (oriundos do FGTS, FAR, FDS, FAT, OGU e SBPE); da implementação do Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS/FNHIS (Lei nº 11.124/2005), a elevação da renda dos trabalhadores e o cenário econômico favorável, vêm promovendo o *boom* imobiliário que tomou de assalto às cidades brasileiras, possibilitando a ampliação do acesso das classes de menores rendas ao mercado formal de moradia, da produção voltada ao segmento econômico, assim como da produção para a classe média.

A partir de 2005 com o lançamento do programa Crédito Solidário, e em 2007, com o Programa de Aceleração do Crescimento, modalidade PAC Habitação, a injeção de grande soma de recursos governamentais na política habitacional já atraía a iniciativa privada para a produção habitacional ao “segmento econômico”. No ano de 2009, quando em resposta à crise econômica mundial, o governo federal lançou o programa habitacional Minha Casa Minha Vida - MCMV, objetivando produzir um milhão de casas no país, e em 2011, na segunda fase do programa, estabeleceu-se a meta de produção de mais dois milhões de unidades habitacionais no território nacional, praticamente, todas as grandes empresas do

---

<sup>5</sup> Discussão encampada por autores como BONDUKI, Nabil (2009); CARDOSO, Adauto L. & LEAL, J.A. (2009).

mercado construtivo passaram a atuar neste segmento, mesmo as especializadas na produção de alto nível.

Em outubro de 2013, conforme balanço do Ministério das Cidades, o MCMV já havia contratado 2,97 milhões de unidades em todo o território brasileiro; sendo que mais de 1,350 milhão já foram entregues aos beneficiários. E segundo a *Pesquisa com Beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida* do IPEA – Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas, de novembro de 2013, o MCMV representou 32,1% do total das construções de moradias do país no ano de 2013.

Em Goiás, de modo especial o dinamismo do mercado imobiliário, tendo como foco a habitação de interesse social, vem chamando a atenção dos empresários e analistas do setor, em vista do desempenho local acima da média das demais unidades da federação em vários programas e modalidades (2º em termos proporcionais no MCMV, e 1º no Crédito Solidário e MCMV Entidades). Na distribuição dos recursos habitacionais no território goiano, em todos os programas e modalidades, o destaque é o maior volume de contratações nos municípios do Entorno do Distrito Federal e na RM de Goiânia, as duas maiores aglomerações do Estado – como será mostrado a seguir.

### *3.1. Dinâmica construtiva e o impacto dos programas habitacionais na RMG*

Somente com o Programa MCMV, de 2009 a junho de 2013, foram contratadas 155.491 unidades habitacionais em Goiás; sendo que deste universo, **51.786 unidades habitacionais estão localizadas na RMG** (33,3% do total do estado), significando um volume de recursos de R\$ 3,7 bilhões em investimentos (dados da CAIXA – Regional Sul de Goiás); sendo que ao menos 25 mil moradias construídas pelo Programa já estão concluídas e/ou foram entregues.

Contudo, além do Programa MCMV, desde 2005, a provisão habitacional na RMG com os programas Crédito Solidário, PAC 1 e MCMV Entidades já contratou **60.890 moradias** – espalhadas em todo o território metropolitano.

A distribuição dos novos empreendimentos habitacionais entre os municípios da RMG possibilitam, entre outras constatações, analisar a inserção urbana desses empreendimentos no território metropolitano, a estrutura urbana que vai sendo definida a partir desses espaços de ação do capital imobiliário, e as estratégias locais que vão sendo lançadas pelas empresas na determinação do mercado de terras na metrópole goianiense.

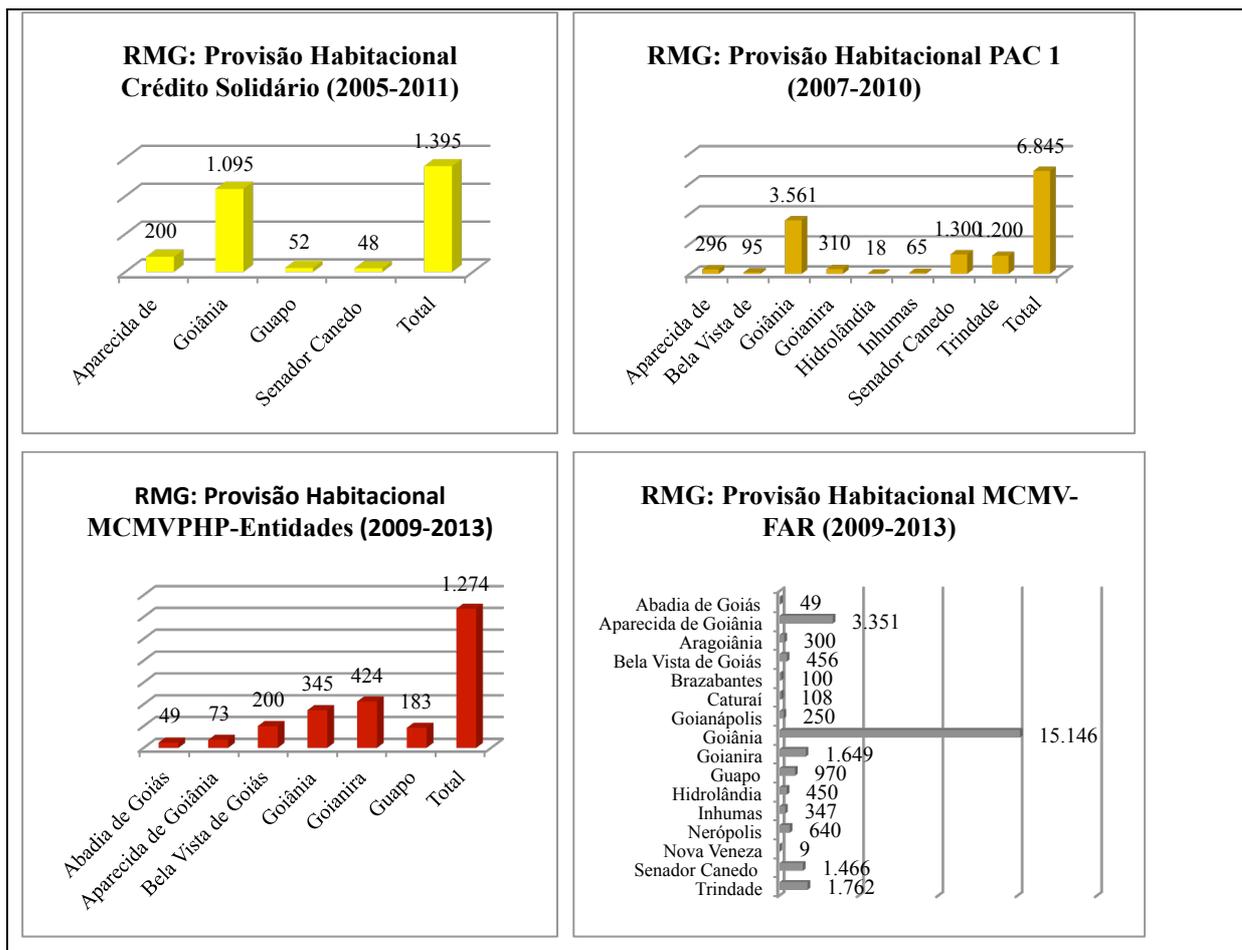
No âmbito do PAC, de 2007 a 2010 (o chamado PAC 1), com a modalidade provisão habitacional e urbanização de assentamentos precários, foram erguidas 6.845 unidades habitacionais na RMG, sendo a maior quantidade em: Goiânia, Senador Canedo, Trindade, Aparecida de Goiânia e Goianira.

Com o Programa Crédito Solidário, destinado a produção associativa e financiado com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, de 2005 a 2010, foram contratadas 1.395 unidades habitacionais na RMG. Ressalte-se que a quase totalidade no Núcleo Goiânia, secundada por Aparecida de Goiânia as quais já foram entregues e caracterizam-se coincidentemente com a descrição feita por LAGO (2012) de que “os conjuntos habitacionais produzidos e geridos pelos movimentos sociais e sindicatos, são, majoritariamente, localizados nas periferias das grandes cidades brasileiras”.

Já com o Programa MCMV-PHP-Entidades, também direcionado para a produção associativa, de 2009 a 2012, foram contratadas 1.279 moradias na RMG, evidenciando inversão da lógica de concentração no Núcleo metropolitano – Goiânia: o maior receptor destes projetos habitacionais foi o município de Goianira; onde o preço da terra ainda é mais acessível (como será mostrado na Tabela 5) e aonde vem ocorrendo a maior evolução do estoque de domicílios da RMG (aumento de 73% - mostrado no Gráfico 3). Na medida, em que este programa exige aporte complementar de recursos financeiros e/ou bens/terreno e/ou serviços economicamente mensuráveis como contrapartida das entidades sociais, podendo ser um indicativo de como o mercado de terras vai impondo a periferização aos estratos sociais mais baixos.

Na modalidade MCMV/FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, que oferece subsídio quase integral às famílias na faixa de renda 0 a 3 salários mínimos, foram contratadas 27.053 moradias na RMG, sendo que 04 municípios do espaço metropolitano de Goiânia não contrataram nesta modalidade: Bonfinópolis, Caldazinha, Santo Antônio de Goiás e Terezópolis de Goiás. A Figura 4 mostra o comportamento da provisão de moradias no período de 2005-2011.

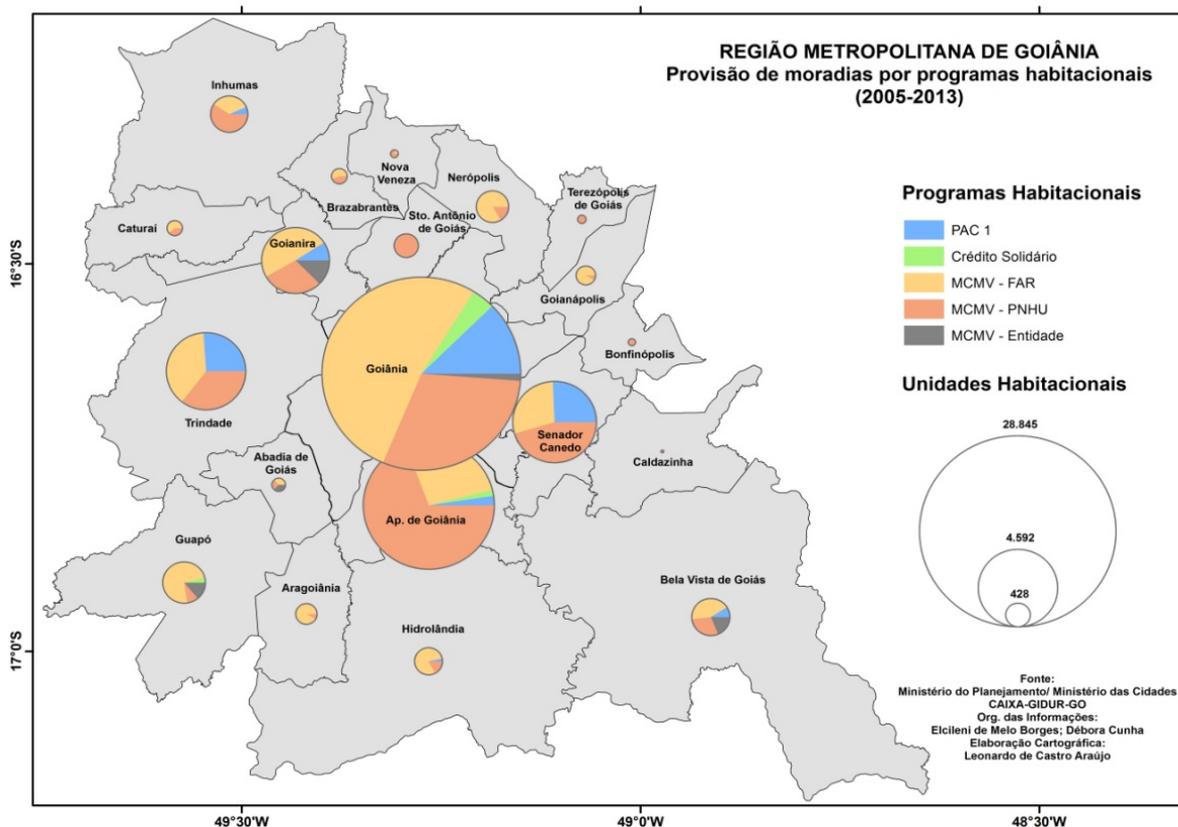
Figura 4 – RMG: Provisão por Programas Habitacionais, a partir de 2005



Fonte: Ministério das Cidades; Ministério do Planejamento e CAIXA GIDUR.GO. Elaboração própria.

Com relação à produção pelo Programa MCMV/PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana – o chamado MCMV empresarial, direcionado às famílias com renda até 10 salários mínimos, foram contratadas 24.323 moradias em todos os municípios da RMG; sendo que os municípios com maior número de contratações foram pela ordem; Goiânia, Aparecida de Goiânia, Trindade, Goianira e Senador Canedo. O Mapa a seguir ilustra a distribuição de todos esses programas no território da Região Metropolitana de Goiânia.

Figura 5 – RMG: Provisão de moradia por Programas Habitacionais (2005-2013)



A análise da distribuição dos novos empreendimentos habitacionais no território da RMG segue a lógica mercantil, em que a produção empresarial vai determinando o mercado de terras, consolidando a segmentação social e a expansão rumo às áreas periféricas. O cruzamento de informações do valor das unidades habitacionais do MCMV por municípios da RMG permite verificar tais assertivas.

A média de custo do m<sup>2</sup> da unidade habitacional do Programa MCMV (unidade habitacional de 48 m<sup>2</sup>) na RMG é R\$ 1.080,34; mas entre os municípios metropolitanos observam-se discrepâncias nos preços praticados e em alguns casos o custo médio do m<sup>2</sup> da UH MCMV é mais caro que no Núcleo metropolitano, casos de: Brazabantes: R\$ 1.250,00 e Aragoiânia: 1.243,33. Em Goiânia o custo médio do m<sup>2</sup> da UH MCMV é R\$ 1.192,21. E em seguida os maiores preços são observados em: Bela Vista de Goiás: 1.183,75; Senador Canedo: R\$ 1.100,64; Inhumas: R\$ 1.087,45 e Caturai: R\$ 1.062,50 (CAIXA/GIDUR, jun/2013).

A fim de identificar mais detalhadamente as estratégias locais da produção de moradia na RMG, a próxima seção apresenta as informações e mapeamento de localização das novas unidades habitacionais construídas no período recente.

### 3.2. Especialização da produção habitacional na RMG, a partir de 2005

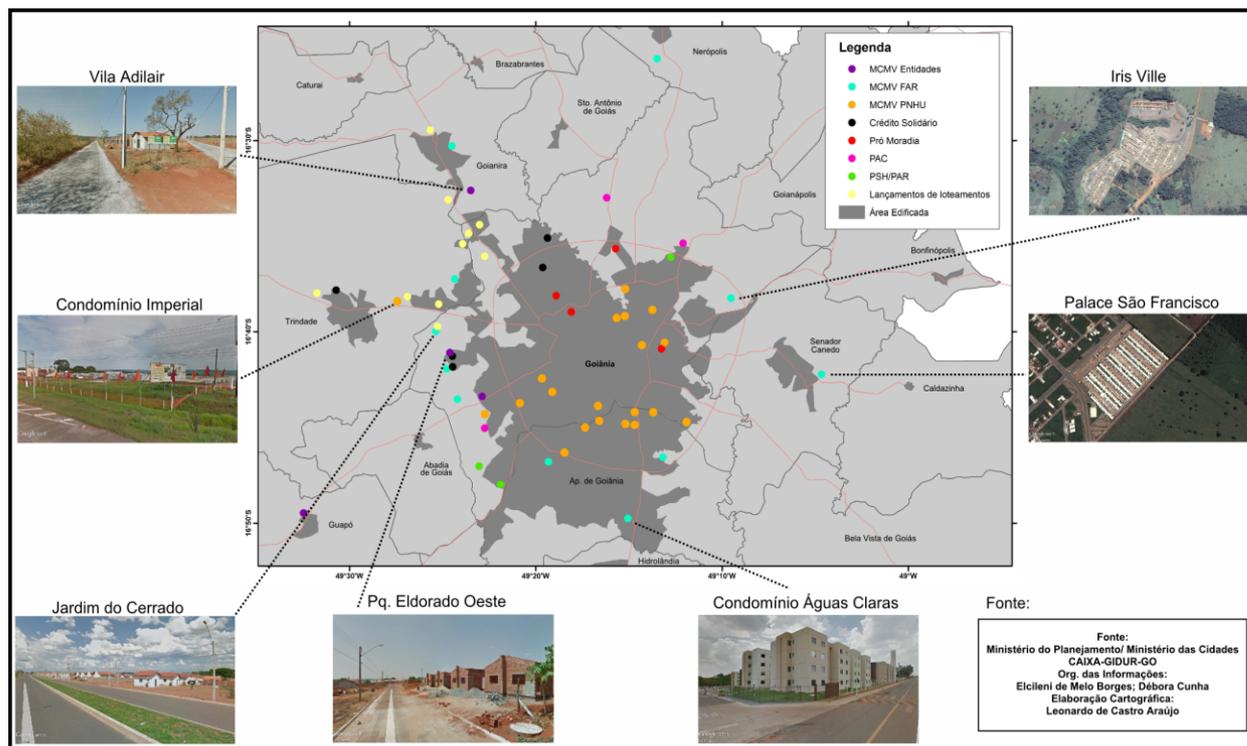
O núcleo metropolitano vem recebendo a maior parte dos investimentos dos programas habitacionais recentes; sendo que os municípios limieiros e com maior nível de integração metropolitana tem atraído a maior quantidade de empreendimentos. A lógica de concentração espacial na distribuição da habitação de interesse social no espaço urbano de Goiânia é a periferização – em geral nas áreas localizadas nas franjas da metrópole.

A **Região Sudoeste de Goiânia concentra o maior número de empreendimentos**. É onde se localiza os conjuntos habitacionais promovidos pelo Governo de Goiás, por meio do programa estadual Cheque Moradia, em parceria com Governo Federal, **Residencial Real Conquista** (que abrigou as famílias da desocupação Sonho Real) e **Residencial Campos Dourados**, ambos nas adjacências dos municípios de Aparecida de Goiânia e Abadia de Goiás.

Mesma região de localização de vários empreendimentos da Prefeitura de Goiânia, através do programa A Casa da Gente, em parceria com o Governo Federal: **Residencial Santa Fé; Residencial Buena Vista**; e por último, **Residencial Bertim Belchior**. E dos empreendimentos de autogestão coletiva **Parque Eldorado Oeste, Lírios do Campo, Conjuntos Jardim Botânico e Harmonia**. À **Noroeste**, estão os Residenciais **Paulo Pacheco, Senador Albino Boaventura, Residencial Tremendão** (saída para Goianira) e **Jardins Cerrado** (saída para Trindade). Ao **Norte**, o **Residencial Orlando Moraes**. À **Nordeste**, o **Residencial Frei Galvão e João Paulo II**. E a **Leste**, o **Residencial Iris Ville**, as margens da rodovia GO-010.

A produção de habitação de interesse social na RMG é intensa nos municípios limieiros com o Núcleo Goiânia, destacando os municípios de Goianira (Residencial Lago Azul, Planalto e Vila Adilair); Trindade (jardim Scala); Aparecida de Goiânia (Águas Claras e Buriti Sereno); Senador Canedo (Palace São Francisco); Nerópolis (Res. Dna. Alda de Araújo Tavares) e Guapó (Res. Buritis). A figura 6 a seguir ilustra a distribuição destes empreendimentos no Núcleo metropolitano e municípios limítrofes.

Figura 6 – Produção de moradia no espaço urbano de Goiânia (2002-2013)



As fotos dos empreendimentos destacados na figura 6 acima ilustram a condição dessas novas moradias construídas no período recente: os residenciais Iris Ville (a leste de Goiânia), Palace São Francisco (Senador Canedo) e Vila Adilair (Goianira) traduzem fielmente o que Fix (2011) descreve como a “urbanização sem cidade” e a consolidação da “expansão do capital financeiro no espaço urbano”.

O **condomínio Imperial**, produzido pelo MCMV PNHU (Faixa 2) destacado na figura, retrata a produção empresarial às margens da rodovia **GO-060** (a chamada rodovia dos Romeiros – eixo de ligação Trindade-Goiânia) e dá a idéia exata do fenômeno de grandes proporções que vem ocorrendo nesta região, incluindo a **GO-070** (eixo de ligação Goianira-Goiânia), aonde vem se formando inúmeros bairros populares e continua aflorando novos lançamentos de loteamentos (pontos amarelos claro na imagem). Configurando uma tendência de conurbação a noroeste de Goiânia, essa região como define Alves e Chaveiro (2007) caracteriza-se pelo “abrigo de migrantes, e pessoas socialmente excluídas das condições de moradia na metrópole”, consolidando um grande vetor de expansão da periferia de Goiânia. No entanto, ali também se verifica a diversificação social que vem sendo promovida pelo capital empresarial com a produção de diversos condomínios horizontais fechados – e uma tendência nesta espacialidade da RMG são os inúmeros lançamentos de condomínios e clubes de pesca para as classes médias altas, além de condomínios de chácaras, na maior parte dos casos uma opção de segunda residência da população goianiense.

Os empreendimentos do MCMV/PNHU estão espalhados em todo o território da RMG o que dificulta seu mapeamento, mas os principais setores da verticalização construtiva do chamado “segmento econômico”<sup>6</sup> em Goiânia são: Bairro Eldorado; Jardim Gardênia; Moinhos dos Ventos; Novo Horizonte; Negrão de Lima; Vila Jaraguá; Bairro Goiânia 2; Norte Ferroviário; Leste Universitário; Parque Atheneu; Jardim Novo Mundo; Parque Amazônia – e Setor dos Afonsos (confluência Goiânia e Aparecida de Goiânia)

Todos esses setores vêm passando por grande adensamento, recebendo intensa urbanização e é onde o preço da terra ainda é mais barato do que em setores já consolidados, mas com o maior potencial de valorização.

Com base nas pesquisas trimestrais do CRECI.GO/Depami (5ª Região), em junho de 2013, o preço médio do m<sup>2</sup> de lançamentos verticais em Goiânia era R\$ 4.061,61, e a valorização média entre setembro de 2010 (quando o preço do m<sup>2</sup> era R\$ 2.787,00) e junho de 2013 foi de 47,70%. Para efeito de comparação, a pesquisa apura o comportamento de preços médios de imóveis por Bairros de Goiânia, mostrando as maiores valorizações, em dois enfoques: de um lado os preços do m<sup>2</sup> mais caros (Marista (R\$ 5.030,75); Oeste (R\$ 4.933,00); Nova Suíça (R\$ 4.972,44); Jardim Goiás (R\$ 4.807,47); Bueno (R\$ 4.623,52); e Alto da Glória (R\$4.548,79). De outro lado, os bairros com o preço do m<sup>2</sup> mais baixo, e que vem recebendo maior número de lançamentos do “segmento econômico”, são: Parque Amazônia (R\$ 2.954,44); Goiânia II (R\$ 2.828,40); Eldorado (R\$ 2.745,50); Negrão de Lima (R\$ 2.837,20); Vila Jaraguá (R\$ 2.910,02); Moinho dos Ventos (R\$ 2.534,40); Jardim Ipê (R\$ 2.838,20).

O dinamismo do mercado goianiense de imóveis vem atraindo grandes grupos empresariais e capital estrangeiro para Goiás. Conforme informações da ADEMI.GO, ao início de 2010, e no decorrer de um ano, foram registrados pelo menos seis acordos de parcerias, fusões e aquisições com grandes grupos: a EBM Incorporações está trabalhando em conjunto com a carioca GAFISA S/A, além de lançamentos em parceria com as nacionais ELBOR Empreendimentos Imobiliários e a *Cyrela Brazil Realty*; a Prumus Construções e Emp. uniu esforços com a mineira TENDA (segmento de baixa renda), a TCI Construtora se uniu a construtora paulista INPAR S/A, a FR Construtora firmou parceria com a nacional TECNISA Construtora, a Tropical Imóveis teve incorporação parcial pelo grupo *Brazil Brokers*, a MB Engenharia fundiu-se a *Brascan Residencial Properties* – subsidiária brasileira da multinacional canadense *Brookfield*.

---

<sup>6</sup> Na definição de SHIMBO, Lúcia – preço de mercado até R\$ 200 mil.

Entre os grupos mais atuantes na produção dos empreendimentos do MCMV na RMG estão: além da mineira TENDA, a GOLDFARB, a MRV Engenharia, o grupo de capital aberto PDG, a *Brookfield* Incorporações (Jardins Cerrado/FAR), e a Brasil Brokers – Tropical Imóveis.

### Considerações finais

As mudanças evidenciadas na Região Metropolitana de Goiânia com base na análise comparativa dos Censos IBGE de 2000 e 2010 sugerem avanços importantes em áreas fundamentais, mas observam-se continuidades reveladoras em muitos aspectos. Ao contrário do que o número da produção imobiliária induz pensar, a expansão do estoque de domicílios não se traduziu em aumento do acesso a casa própria às famílias e houve aumento na proporção de moradias alugadas da década. Quanto aos indicadores de características urbanísticas dos domicílios notam-se melhoramentos urbanos em quase todos eles – com exceção do acesso à rede de esgoto, um serviço tão essencial à saúde de seus moradores e a sustentabilidade ambiental. Com relação ao rendimento *per capita* dos responsáveis pelos domicílios a recuperação da renda nacional não se traduziu, necessariamente, em aumento dos estratos mais altos: observou-se aumento dos domicílios situados nas faixas de renda mais baixas (menos de 1 e 1 salário mínimo) e redução na faixa mais alta (acima de 3 salários). No quesito escolaridade dos responsáveis pelos domicílios observa-se evolução importante com aumento em todos os níveis de ensino – a única exceção é a redução positiva na proporção dos sem instrução e com ensino fundamental incompleto.

A premissa que fundamentou a presente análise é que a produção pelo MCMV, bem como dos programas públicos como o Crédito Solidário (lançado em 2005), PAC Habitação (lançado em 2007), ainda não incidem nos dados do Censo 2010, mas trará seus impactos no próximo levantamento censitário.

Outra observação que se deve fazer, refere-se a uma dinâmica específica no núcleo Goiânia, de um modismo de lançamentos imobiliários nas imediações de parques urbanos, modelo originário da classe média alta que se propagou com os empreendimentos próximos aos Parques Lago das Rosas, Buritis, Vaca Brava e Areião (anos 90) e Parque Flamboyant – Jardim Goiás (anos 2000), e que passa também a ser aspirado pelas classes populares, tornando-se um “mote” da ação do capital imobiliário goianiense: Bairro Parque Amazônia (Parque urbano Cascavel); Goiânia II (construção do parque Leolídio di Ramos Caiado pelos incorporadores privados); Campinas (Parque Campininha das Flores) etc; e vem

provocando um deslocamento intra-áreas, o que explica muito da expansão dos domicílios, em especial o caso do Jardim Goiás, seguindo a mesma lógica dos deslocamentos para os condomínios horizontais fechados.

De fato a produção habitacional pelos programas habitacionais na RMG, desde 2005, alcança números surpreendentes, evidenciando o dinamismo em questão. Esse contexto de mudanças acarreta importantes alterações na organização socioespacial do território, tais como: a reorganização da localização territorial dos sub-mercados imobiliários, a sobrevalorização do mercado de terras e, por consequência, as condições de acesso à moradia e ao mercado de trabalho.

Entretanto, parafraseando Rolnik (2013), olhar todos esses dados não esgota a discussão sobre as condições dos domicílios, que não podem se resumir apenas às condições de infraestrutura, devendo incluir também questões como o acesso ao transporte e equipamentos públicos, que a base de dados do Censo hoje não nos permite aferir. Ainda faltam elementos, portanto, para que possamos afirmar com certeza quantas e onde estão as moradias adequadas na RMG e em nosso país.

**Referência Bibliográfica**

ALVES, T. M. e CHAVEIRO, E. F. 2007. **Metamorfose urbana: a conurbação Goiânia-Goianira e suas implicações sócio-espaciais**. Revista Geográfica Acadêmica, v.1, n.1 p. 95-107.

BACELAR, Tânia. 2013. **Brasil: novo momento do desenvolvimento e planejamento territorial** – Conferência – 21 de maio; XV Enanpur, 20 a 24 de maio de 2013, Recife – PE.

BONDUKI, Nabil. 2009. **Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa Minha Vida**. Teoria e Debate, n. 82, Fundação Perseu Abramo, São Paulo.

CARDOSO, Adauto L. & LEAL, J.A. 2009. **Mercados Habitacionais no Brasil: Tendências recentes e respostas governamentais para a crise de 2008**. (mimeo). ISA – International Housing Conference. Glasgow.

FIX, Mariana A. B. 2011. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. (tese de Doutorado). IE/UNICAMP.

HARVEY, David. 2011. **O Enigma do Capital e as crises do capitalismo**. Boitempo Editorial, São Paulo – SP.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE.

IMB – Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos. 2013. **Produto Interno Bruto – Estado**. Goiás: SEGPLAN.

LAGO, Luciana (org.). 2012. **Autogestão coletiva no Brasil: utopias e contradições**. Editora Letra Capital. Rio de Janeiro.

MARICATO, E. T. M. (coord.). 2013. **Cidade e território no Brasil contemporâneo: neodesenvolvimentismo, social desenvolvimentismo ou crescimento predatório?** – SL48; XV Enanpur, 20 a 24 de maio de 2013, Recife – PE.

ROLNIK, Raquel; KLINK, Jeroen. 2011. **Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias?** Novos estudos - CEBRAP Nº 89, março de 2011, São Paulo.

SPÓSITO, M. E. (coord.). 2013. **Pobreza urbana, produção e estruturação da cidade e da metrópole no “novo desenvolvimentismo”** – MR5 – XV Enanpur, 20 a 24 de maio de 2013, Recife – PE.

**Bibliografia Complementar**

ARANTES, P. F. e FIX, Mariana. **Minha Casa Minha Vida: o pacote habitacional**. (mimeo). In: [www.correiodadania.com.br/content/blogcategory/66/171](http://www.correiodadania.com.br/content/blogcategory/66/171)

CARDOSO, Adauto. 2013. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Editora Letra Capital. Rio de Janeiro.

PERES, Maria de Lourdes C. e BARBOSA, Ycarim M. 2010. **O imaginário na reprodução da natureza no espaço urbano: Parques Vaca Brava e Flamboyant**. Contemporânea, Ed. 14, V.8, N.1.

RESENDE, Ubiratan P. e ARRAIS, Tadeu P. A. 2011. **Especulação imobiliária e verticalização: um estudo a partir da implantação do Parque Cascavel**. (mimeo) – VIII Congresso de Pesquisa, Ensino e Extensão da UFG.