

# | 746 | MORADIA, RECONFIGURAÇÃO URBANA E NOVAS ESPACIALIDADES NA RM DE GOIÂNIA: IMPACTOS DA PRODUÇÃO HABITACIONAL CONTEMPORÂNEA

*Aristides Moysés, Elcileni de Melo Borges, Débora Ferreira da Cunha*

## **Resumo**

Este texto tem como objetivo evidenciar os primeiros impactos da provisão habitacional recente na re-configuração urbana e socioespacial da metrópole goianiense. A partir de uma análise preliminar de dados empíricos, considerando a segunda metade dos anos 2000, procura evidenciar como a reestruturação da política habitacional, a injeção de grande soma de recursos governamentais, a expansão do crédito e subsídio habitacional, a elevação da renda dos trabalhadores, e as transformações no circuito imobiliário nos anos recentes têm possibilitado a ampliação do acesso das classes de menores rendas ao mercado formal de moradia e a atração da iniciativa privada para o chamado “segmento econômico”. Fenômeno em todo o país, o aumento na oferta desse padrão de moradia, bem como a localização desses empreendimentos, vem impactando incisivamente na configuração de novas espacialidades e novas centralidades no espaço metropolitano de Goiânia, certamente acarretando, também, impactos na qualidade de vida das famílias.

**Palavras-chave:** Re-configuração Urbana; Produção Habitacional; Mercado de Moradia.

## **Cenário nacional do mercado de moradia**

A reestruturação da política habitacional, sobretudo, a partir da criação do Ministério das Cidades (em 2003) e da implementação do Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS/FNHIS (Lei nº 11.124/2005), e, em decorrência de um conjunto de medidas adotadas (maior segurança jurídica aos contratos (Lei nº 10.391/2004): exigência legal aos bancos para investir 65% dos recursos da poupança em habitação (Resolução do Banco Central); abertura de capitais imobiliários na bolsa de valores; alterações no financiamento e subsídio habitacional (Resolução 460/2004 do Conselho Curador do FGTS)), vem ocasionando uma forte ampliação dos subsídios e de todas as fontes de recursos do Sistema Financeiro Habitacional (oriundos do FGTS, FAR, FDS, FAT, OGU, CAIXA e SBPE) e forte aumento da produção voltada para as classes populares, assim como da produção para a classe média.

A partir de 2007, com o lançamento dos programas populares (PAC Habitação, Minha Casa Minha Vida, Crédito Solidário) e a injeção de grande soma de recursos governamentais na política habitacional, a iniciativa privada se viu atraída

para a produção habitacional ao “segmento econômico”<sup>1</sup> – e, praticamente, todas as grandes empresas passaram a atuar neste segmento, mesmo as especializadas na produção de alto luxo.

No debate nacional, estudiosos são unânimes em apontar que “a produção habitacional que vem sendo feita no âmbito do MCMV, e de forma mais ampla no chamado ‘segmento econômico’ habitacional no Brasil é, em grande parte, de péssima qualidade urbanística e arquitetônica” (Whitaker Ferreira e Leitão, 2011).

Os empreendimentos ficam em locais distantes dos centros urbanos, em áreas periféricas, implicando alto custo social (para implantação de infraestrutura, transporte, equipamentos e serviços urbanos) e má qualidade de vida.

Frequentemente as implantações das unidades residenciais são inadequadas ao perfil dos terrenos. A produção arquitetônica também revela fragilidades dentre as quais: o dimensionamento reduzido das unidades, a não-otimização dos espaços de circulação, e inflexibilidade das plantas para os diferentes perfis familiares.

Conforme Cardoso (2011), “a generalização do modelo de condomínio fechado, idealizado para o estilo de vida da classe média, em geral as unidades habitacionais ocupam grandes espaços, estes empreendimentos reproduzem o modelo de comunidade fechada, sem integração com a cidade. Diferentemente, é o caso do MCMV, nos quais as áreas de lazer não são suficientes para o número de pessoas que moram ali, pois, no geral os conjuntos habitacionais são muito grandes”.

Além disso, o Programa não cuidou da questão fundiária, não há um conjunto de instrumentos para controlar a especulação da terra, o que poderia ser evitado se os instrumentos do Estatuto da Cidade, que são de responsabilidade dos municípios, estivessem sendo usados.

Nas palavras de Fix (2011), trata-se da “urbanização sem cidade”, a expansão do capital financeiro no espaço urbano. O MCMV alçou a habitação à ‘problema nacional’ de primeira ordem, mas o definiu segundo os critérios do capital. O circuito imobiliário passou a responder diferentemente aos fluxos de crédito, às políticas urbanas e às lutas sociais, alimentando um circuito que procura maximizar os ganhos por meio de operações especulativas com a terra.

---

<sup>1</sup> Denominação dada pelo mercado imobiliário à crescente produção de “imóveis residenciais com valores de até R\$ 200 mil, destinado às famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos.” In: SHIMBO, Lúcia Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Tese de Doutorado, PPGAU/Escola de Engenharia de São Carlos - USP, junho de 2010.

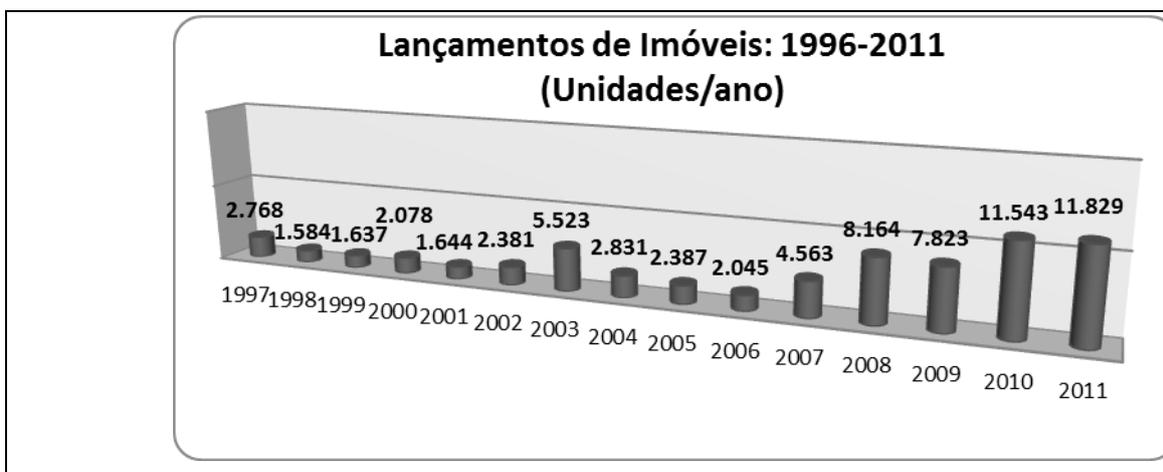
Ou, como aponta Shimbo (2010), tem-se a normalização das práticas empresarias na produção do espaço urbano e segregação socioespacial, através do “empresariamento da produção habitacional”.

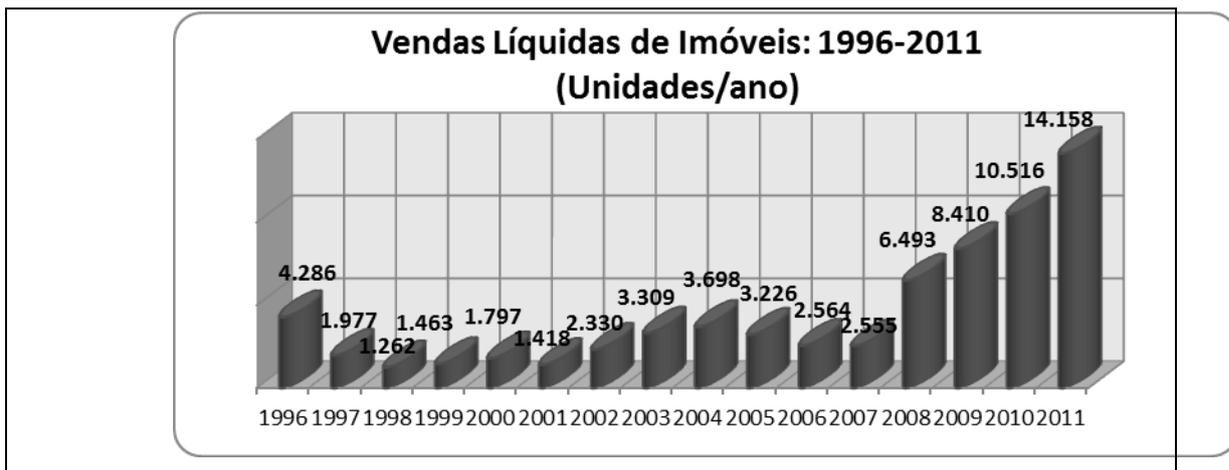
Outro aspecto que tem conexão com esse modelo da nova política habitacional é a intensificação da construção de núcleos habitacionais nas franjas das cidades, distantes dos centros urbanos, força o poder público a estender a infraestrutura para uma área além da necessária, resultando em aumento do tempo e dos custos de deslocamento da população até o trabalho, escola ou lazer, e, conseqüentemente, maior impacto na mobilidade de transportes e circulação das cidades, além dos problemas socioambientais.

### Dinâmica do mercado imobiliário goiano

A produção empresarial, segundo a Associação do Mercado Imobiliário - ADEMI.GO, compilados pela Câmara Brasileira de Indústria da Construção - CBIC, mostram que a partir de 2007, o mercado goianiense passou a exibir sucessivos recordes em números de lançamentos e vendas de imóveis: o pico de desempenho que havia sido alcançado no ano de 1996 (pós Plano Real) somente foi ultrapassado em 2003 (5.523 unidades/ano); entre 2004 e 2007 houve arrefecimento do desempenho do mercado, quando então passou a exibir sucessivos recordes (8.164 unidades/ano em 2008 e 11.829 unidades/ano em 2011) . Enquanto que as vendas de imóveis, o ano de 2011, nas palavras dos empresários do setor, foi *sui generis* (Gráficos a seguir, na Figura 1).

Figura 1 - Mercado Imobiliário em Goiânia e Aparecida de Goiânia

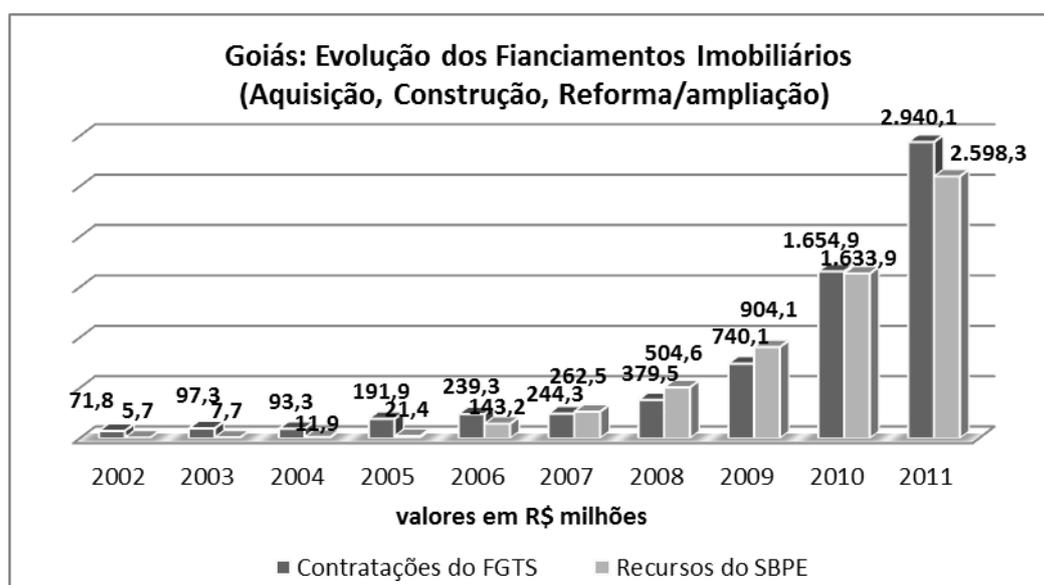




Fonte: ADEMI-GO; Banco de dados - CBIC; Observatório das Metrôpoles - Núcleo Goiânia.

No que diz respeito ao volume de recursos do financiamento habitacional no Estado de Goiás, as contratações feitas pelos agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE e com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS mostram o forte crescimento ocorrido entre 2002 e 2011. De um total de empréstimos habitacionais no valor de R\$ 5,7 milhões do SBPE (aí incluído o financiamento imobiliário para aquisição, construção, material de construção, reforma ou ampliação) e R\$ 71,8 milhões do FGTS passou-se para R\$ 2.598,3 bilhões e R\$ 2.940,1 bilhões, respectivamente. Somando os recursos do SBPE e FGTS, num intervalo de 9 anos, o volume de empréstimos habitacionais que girava em torno de R\$ 77,5 milhões alcançou a cifra de mais de R\$ 5,5 bilhões (Vide Figura 2).

**Figura 2 - Recursos do financiamento habitacional em Goiás**



Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH/SBPE); CAIXA (FGTS), a partir do Banco

Segundo a ADEMI.GO, somando a contribuição de recursos de outras instituições que também entraram no mercado, como o Banco do Brasil, Itaú, Santander, Bradesco e HSBC, **mais de R\$ 8 bilhões** circularam no meio imobiliário goiano, **em 2011**, “apenas em crédito imobiliário para fomentar a indústria da construção e o financiamento direto ao mutuário para a compra da casa própria.”<sup>2</sup>

Na distribuição dos financiamentos goianos por faixa de renda, observa-se a mesma lógica dos dados nacionais de inflexão no atendimento em favor das classes de menores rendas: em 2002, nas contratações do FGTS, a faixa de renda acima de 6 salários mínimos abocanhava 54,20% dos empréstimos habitacionais e a faixa de 3 a 6 salários outros 41,70% dos empréstimos – enquanto a faixa até 3 salários mínimos participava com apenas 4,10%. A partir de 2006 essa lógica começa a se inverter, chegando em 2010 numa distribuição totalmente diversa: a faixa de renda até 3 salários mínimos deteve 39,04% dos empréstimos e a faixa de 3 a 6 salários mínimos outros 56,56% – enquanto que a faixa mais alta, acima de 6 salários mínimos ficou com apenas 4,40% do crédito habitacional (BORGES e MOYSÉS, 2011).

Grande parte do bom desempenho do mercado imobiliário goiano é atribuída ao programa Minha Casa Minha Vida – somente entre 2009 e o primeiro semestre de 2011 o programa contabilizou em Goiás um total de R\$ 3.522,7 bilhões em investimentos na contratação de 55.628 mil unidades habitacionais, sendo 53.281 unidades pela CAIXA, 813 unidades pelo Banco do Brasil e 1.534 unidades por outros agentes e instituições financeiras (MARINHO e FERNANDES, 2011).

De modo especial, o dinamismo do mercado imobiliário goiano e goianiense, tendo como foco a habitação de interesse social, vêm 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:

- No âmbito das **contratações do MCMV**, em termos proporcionais (considerando a meta estabelecida), o Estado de Goiás em junho de 2010 deteve o 1º lugar em desempenho (com 27 mil unidades habitacionais contratadas ou 97,8% da meta estipulada de 27.613 unidades para até o final do ano). Em 2011, Goiás ficou em 2º lugar em termos proporcionais (superou a meta em mais de 30%) e em termos absolutos foi o 4º melhor

---

<sup>2</sup> ADEMI.NEWS. 27 de janeiro de 2012. In: [www.ademigo.com.br](http://www.ademigo.com.br)

desempenho do país - apenas cinco Estados concentraram 55% das contratações do MCMV: São Paulo, com 87,5 mil UH, Minas Gerais (49 mil UH), Paraná (41 mil UH), **Goiás (39,5 mil UH)** e Rio Grande do Sul (36 mil UH), à frente inclusive do Rio de Janeiro (34 mil UH), Santa Catarina (20 mil UH) e Bahia (21 mil UH); no MCMV 2, Goiás também foi campeão de avanços do ritmo de contratação, alcançando **88 mil unidades contratadas** (Fonte: balanços CAIXA e Valor Econômico, 02/03/2012) ;

- Nas contratações do **Crédito Solidário** (crédito habitacional destinado a famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS), Goiás também alcançou a posição de líder nacional em setembro de 2010: **3.240 unidades habitacionais contratadas**, ultrapassando os Estados do Rio Grande do Sul e São Paulo que eram os primeiros colocados (com 2.935 U. H. e 2.082 U. H. contratadas, respectivamente) (SILVA NAIME, 2009);
- No balanço de um ano do **PAC 2**, Goiás aparece como o Estado que mais contratou recursos do programa **MCMV**, na seleção de municípios com mais de 150 mil habitantes (e **99% de execução**), sendo que entre as capitais brasileiras, **Goiânia também ocupa o 1º lugar no ranking de maior execução, com 96% de execução** (Fonte: Folhapress, 08/03/2012);

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 mostraremos no próximo tópico.

### **Espacialização da Produção de Moradia na RM de Goiânia**

A RM de Goiânia, atualmente com 20 municípios (a última alteração ocorreu em março de 2010 por meio da Lei Complementar nº 078/2010) e uma população de 2.173,1 milhões de habitantes (Censo 2010), aumentou sua participação no total da população estadual e continuou crescendo acima da média do Estado (taxa anual média de 2,23% contra 1,84% de Goiás). Internamente, observa-se que a periferia da metrópole cresceu muito acima do Núcleo metropolitano (taxa anual média de

2,97% contra 1,77%), conforme Borges, Cunha e Moysés (2011), justificada, sobretudo, pelo movimento populacional em busca de moradia a custos mais acessíveis (conforme a Tabela 2).

**Tabela 2 - RM de Goiânia\*: População e Taxa Geométrica de crescimento**

Municípios	Nível de Integração	População Total Residente		Participação na UF		Incremento %	Taxa geométrica de
		2000	2010	2000 %	2010 %		
Abadia de Goiás	Baixa	4.971	6.876	0,10	0,11	38,32%	3,29
Aparecida de	Muito Alta	336.392	455.657	6,72	7,59	35,45%	3,08
Aragoiânia	Baixa	6.424	8.365	0,13	0,14	30,21%	2,69
Bela Vista de	Muito Baixa	19.210	24.554	0,38	0,41	27,82%	2,48
Bonfinópolis	Média	5.353	7.536	0,11	0,13	40,78%	3,48
Brazabantes	Baixa	2.772	3.232	0,06	0,05	16,59%	1,57
Caldazinha	Muito Baixa	2.859	3.325	0,06	0,06	16,30%	1,51
Caturai	Baixa	4.330	4.686	0,09	0,08	8,22%	0,76
Goianópolis	Baixa	10.671	10.695	0,21	0,18	0,22%	0,01
Goiânia	Pólo	1.093.00	1.302.0	21,85	21,69	19,12%	1,76
Goianira	Alta	18.719	34.060	0,37	0,57	81,95%	6,17
Guapo	Baixa	13.863	13.976	0,28	0,23	0,82%	0,10
Hidrolândia	Baixa	13.086	17.398	0,26	0,29	32,95%	2,89
Inhumas	Baixa	43.897	48.246	0,88	0,80	9,91%	0,94
Nerópolis	Média	18.578	24.210	0,37	0,40	30,32%	2,67
Nova Veneza	Baixa	6.414	8.129	0,13	0,14	26,74%	2,40
Santo Antonio de	Média	3.106	4.703	0,06	0,08	51,42%	4,21
Senador Canedo	Muito Alta	53.105	84.443	1,06	1,41	59,01%	4,74
Terezópolis de	Baixa	5.083	6.561	0,10	0,11	29,08%	2,59
Trindade	Média	81.457	104.488	1,63	1,74	28,27%	2,52
Total	-	1.743.29	2.173.1	34,84	36,20	24,66%	2,23

Fonte: IBGE/Censo Demográfico. Elaboração: Observatório das Metrôpoles - Núcleo Goiânia.

\* Composição conforme alterações da Lei Completar Estadual nº 078/2010.

Entre os municípios metropolitanos, três deles estão entre os 10 maiores do *ranking* estadual nas taxas anuais de crescimento de Goiás: Goianira (6,17%); Senador Canedo (4,74%) e Santo Antonio de Goiás (4,21%). Outros três municípios apresentaram taxas de crescimento acima de 3%: Bonfinópolis (3,48%); Abadia de Goiás (3,29%) e Aparecida de Goiânia (3,08%) - este já totalmente conurbado ao Pólo. E entre os demais municípios, apenas 06 apresentaram taxas de crescimento menores que às do Pólo - que teve uma taxa de crescimento de 1,76%.

O estudo “Como Anda Goiânia” (2000), mostra que os 04 maiores municípios da região metropolitana – Goiânia, Aparecida de Goiânia, Senador Canedo e Trindade, concentravam 90% da população da região, 92% do Déficit Habitacional e o maior número de domicílios carentes e deficientes do espaço metropolitano. E segundo o estudo *Assentamentos Precários no Brasil Urbano* (CEM/CEBRAP, 2009) nestes mesmos municípios (exceto Trindade) foram identificados um total de 8.482 domicílios em assentamentos subnormais e precários, abrigando em torno de 9.177 pessoas.

Na análise das alterações evidenciadas entre 2000-2010 chama a atenção o peso relativo do município de Goianira – o 2º no *ranking* de crescimento dos 246 municípios goianos, que passou de uma população de 18.719 para 34.060 mil habitantes, e de Senador Canedo – o 6º no *ranking* estadual de crescimento, que aumentou sua população de 53.105 para 84.443 mil habitantes.

Registre-se que o município de **Goianira** apresenta, desde os anos 1990, um crescimento bairros populares e continua aflorando novos lançamentos de loteamentos, caracterizado pelo abrigo de migrantes, pessoas socialmente excluídas das condições de moradia na metrópole e trabalhadores do pólo industrial de Goianira, o que para muitos analistas vem configurando uma tendência de conurbação à noroeste de Goiânia (**Goianira e Trindade**) – “um grande vetor da expansão da periferia de Goiânia” (Alves e Chaveiro, 2007, p.).

O Estudo denominado *Análises de Crescimento Urbano e Simulação para Avaliação de Sustentabilidade*, realizado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) em Goiânia, aponta que, até 2050, a cidade teria quase o triplo de sua área atual. A “simulação em mapa de urbanização para 2050 revela uma cidade espraiada e conurbada com os municípios que integram o seu entorno, como Trindade, Senador Canedo, Aragoiânia, Goianira e Nerópolis, e não apenas Aparecida de Goiânia” – é o que eles chamam de “Crescimento Urbano sob Pressão, em direção à periferia da cidade”, onde os serviços públicos são difíceis de serem implantados e a infraestrutura é dispendiosa, induzindo, assim, à segregação socioespacial das populações ali instaladas.<sup>3</sup>

Nossos estudos, ainda em caráter preliminar, demonstram que o espaço da periferia da metrópole goiana, vem se tornando um *locus* privilegiado da ação do capital imobiliário e produção habitacional recente, motivado, sobretudo, pelo preço da terra que vai promovendo profundas mudanças na configuração desse espaço –

---

<sup>3</sup> O Popular. **Sem controle Goiânia triplicará – aponta estudo do Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID.** Cidades – Jornal O Popular, 26/03/2012.

conforme ilustra o Mapa 1 - Figura 3 - localização dos novos empreendimentos habitacionais no espaço urbano de Goiânia e adjacências.

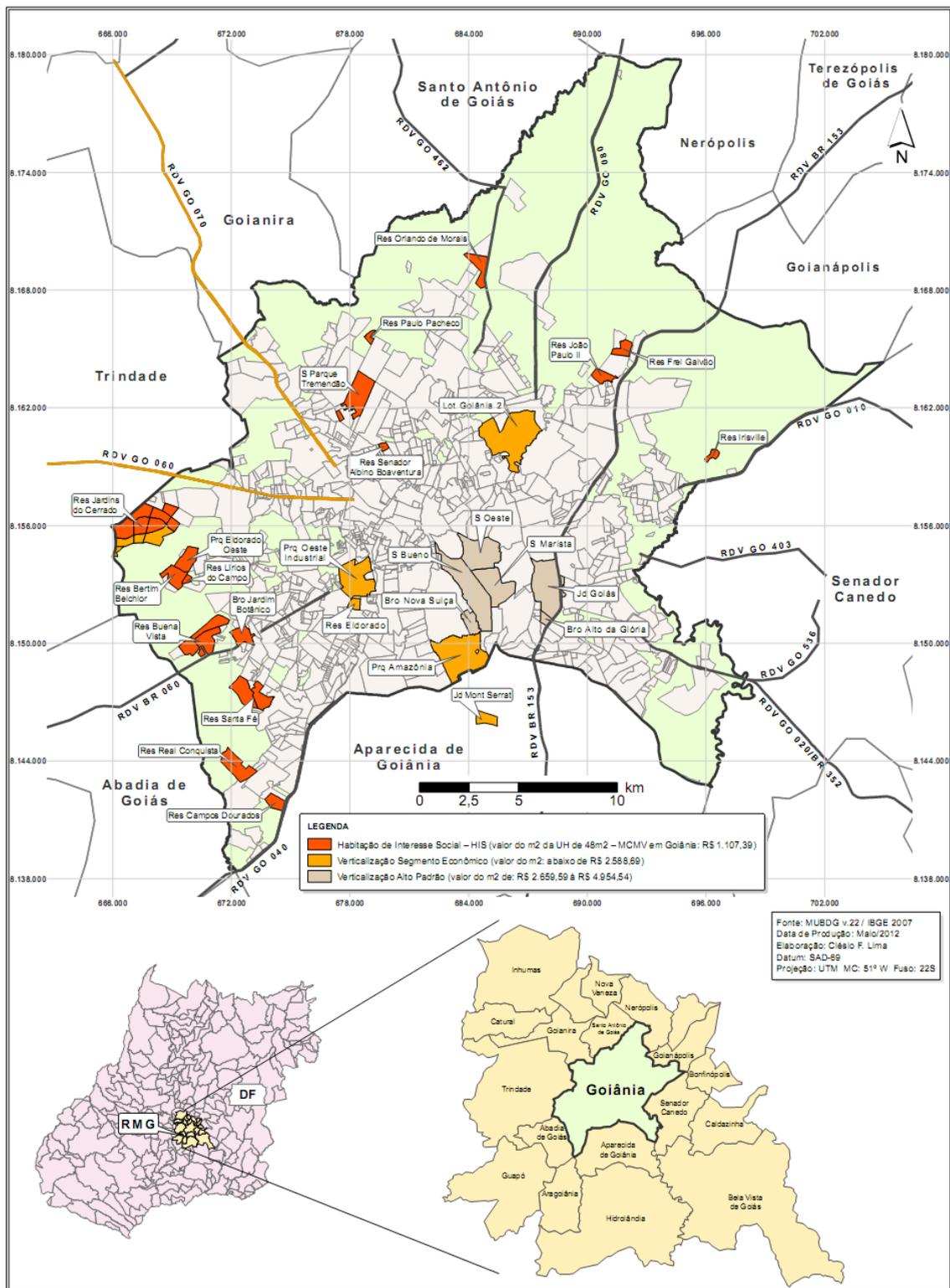
Dentro do território do Pólo o movimento do capital imobiliário, nos anos recentes, vem definindo novas espacialidades e centralidades - conforme ilustra o Mapa ao final do tópico (Figura 3), e recentemente foi anunciado novos e gigantescos projetos, os quais foram chamados de as “**novas Cidades na Grande Goiânia**”<sup>4</sup>. Entre os empreendimentos, que deverão ser entregues até 2014, a maioria voltada para a classe média baixa, com preços variando entre R\$ 150 e R\$ 300 mil, estão:

- **Parque Eldorado** - bairro planejado, numa área de 200 mil m<sup>2</sup>, localizada no **Parque Oeste Industrial** (antiga área do maior conflito por terra de Goiânia - Sonho Real - que terminou com violento episódio de desocupação judicial), onde serão construídas 6 mil unidades verticais, de 2 e 3 dormitórios, e preço máximo de R\$ 150 mil (com financiamento através do *MCMV*), distribuídas em 50 torres com 17 pavimentos cada.. O empreendimento que terá infra-estrutura, inclusive um parque público e equipamentos comerciais é realização do consórcio de empresas CMO Construtora, Dinâmica Engenharia, Engel Construtora e Brasil *Brokers* Tropical Imóveis;
- No **Goiânia 2**, saída para **Nerópolis** - bairro redescoberto pelas construtoras *Brookfield* Incorporações, MCA e Masb, com a urbanização a cargo da Brasil *Brokers* Tropical Imóveis (criação do parque público Leolídio di Ramos Caiado, por meio de recursos de compensação ambiental da Agência Municipal de Meio Ambiente - AMMA), apenas este ano, serão lançados mais 3 grandes empreendimentos, com 06 torres, oferecendo mais de 500 unidades habitacionais, de 70 a 110 m<sup>2</sup>, e valor oscilando entre R\$ 150 mil e R\$ 300 mil;

**Figura 3 - Mapa: Localização dos novos empreendimentos habitacionais no espaço urbano de Goiânia**

---

<sup>4</sup> O Popular - Geral **Empreendimentos imobiliários - Novas “cidades” na Grande Goiânia**. Jornal O Popular, 05/02/2012.



MAPA 01 - Localização dos novos empreendimentos habitacionais em Goiânia

- Jardim Cerrado** – bairro planejado, saída para **Trindade**, numa área de 5 mil m<sup>2</sup>, onde serão erguidas 10 mil unidades habitacionais, entre casas, sobrados e apartamentos, dentro do “conceito de auto-suficiência e *strip mall* – modelo americano com quadras comerciais” – classificado como o maior

projeto do MCMV do Centro-Oeste, no qual já foram entregues 2.340 unidades (em realização pela Brookfield Incorporações);

- **Parque do Cerrado** - bairro planejado, no setor Monserrat, em **Aparecida de Goiânia**, dentro do conceito de condomínio fechado, com 4 mil apartamentos de 2 e 3 quartos, preços variando de R\$ 120 a R\$ 300 mil, distribuídos em 54 torres com uma média de 10 pavimentos cada. O empreendimento terá "infra-estrutura, área comercial com um minishopping, e todos os edifícios serão construídos ao redor de um parque público, com fontes de água e mata nativa" (realização do consórcio de empresas GLP, EBM, Terral e Brasil Brokers Tropical Imóveis).

Todos estes projetos estão localizados em setores que vêm passando por grande adensamento, recebendo intensa urbanização e o maior número de lançamentos pelo programa Minha Casa Minha Vida - MCMV - modalidade PNHU (acima de 3 salários mínimos). São regiões onde o preço da terra ainda é mais barato do que em setores já consolidados, e com grande potencial de valorização.

Conforme a pesquisa do CRECI.GO/Depami, apesar do dinamismo no segmento de imóveis populares, em razão do Programa MCMV, as ofertas em Goiânia tem importante peso dos produtos voltados para a classe média-alta: de um universo de 158 empreendimentos pesquisados tem-se a seguinte variação tipológica: 79,65% oferecem unidades de 2 e 3 Quartos; 3,41% são ofertas de 1 Quarto; 2,87% de apartamentos tipo Duplex; e 14,16% são de 4 e 5 Quartos - o segmento de alto-luxo, com preço médio do m<sup>2</sup> mais alto (R\$ 4.979,54). Para efeito de comparação, a pesquisa apurou o comportamento de preços médios de imóveis por Bairros de Goiânia, apontando: de um lado os preços do m<sup>2</sup> mais caros, os setores: Marista (R\$ 4.166,98), seguido do Jardim Goiás (R\$ 3.913,67), Oeste (R\$ 3.864,53), Bueno (R\$ 3.754,56), Alto da Glória (R\$3.450,56) e Nova Suíça (R\$ 3.214,40). 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\$ 2.530,91); Goiânia II (R\$ 2.404,58); Eldorado (R\$ 2.351,27); Negrão de Lima (R\$ 2.340,63); Vila Jaraguá (R\$ 2.277,95); Moinho dos Ventos (R\$ 2.245,41); Jardim Ipê (R\$ 2.111,26) e Jardim Novo Mundo (R\$1.732,30).

No tocante às habitações de interesse social, os empreendimentos promovidos pelo Governo de Goiás, por meio de Cheque Moradia e em parceria com Governo Federal, vão seguindo a mesma lógica de concentração espacial. É o caso do Residencial Real Conquista (que abrigou as famílias da desocupação Sonho Real) e

Residencial Campos Dourados, na região Sudoeste, adjacências dos municípios de Aparecida de Goiânia e Abadia de Goiás – o principal *locus* desses empreendimentos.

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 Eldorados 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, Residencial Frei Galvão e João Paulo II. E a Leste, o Residencial Iris Ville, as margens da rodovia GO-010 – todos localizados nas franjas da Cidade, evidenciando, também, os vetores de ação do capital imobiliário no espaço urbano de Goiânia (conforme Mapa Figura 3).

Uma especificidade local, como pode ser observada pelos novos lançamentos e produção imobiliária recente, é **a imersão da moradia nas imediações de parques urbanos**, um modelo originário da classe média alta que se propagou em Goiânia com os empreendimentos de luxo na iminência dos Parques: Lago das Rosas, Bunitis, Vaca Brava, Flamboyant<sup>5</sup> e Areião, fundamentado nas cidades jardins/cidades parques, que passa a ser aspirado pelas classes populares, tornando-se um “mote” da ação do capital imobiliário na região: Bairro Parque Amazônia (Parque urbano Cascavel); Goiânia II (construção do parque Leolídio di Ramos Caiado pelos incorporadores privados); Campinas (Parque Campininha das Flores) etc.

Entre os demais municípios da RM de Goiânia, observa-se um movimento mais intenso do mercado imobiliário em direção à **Aparecida de Goiânia, Goianira, Senador Canedo e Trindade**. As ações, tanto no âmbito do Programa de Aceleração de Crescimento – PAC (PAC Habitação 1), quanto no âmbito do Minha Casa Minha Vida, evidenciam a maior participação destes municípios. E numa segunda posição **Bela Vista de Goiás, Hidrolândia e Nerópolis** (dados na Tabela 3).

---

<sup>5</sup> Discussão que pode ser vista em PERES, Maria de Lourdes C. & BARBOSA, Ycarim M. **O imaginário na reprodução da natureza no espaço urbano: Parques Vaca Brava e Flamboyant**. Contemporânea, Ed. 14, V.8, N.1, 2010, e RESENDE, Ubiratan P. & ARRAIS, Tadeu P. A. **Especulação imobiliária e verticalização: um estudo a partir da implantação do Parque Cascavel**. (mimeo) – VIII Congresso de Pesquisa, Ensino e Extensão da UFG, 2011.

**Tabela 3 - PROVISÃO DE MORADIA NA RM DE GOIÂNIA: PROGRAMAS PAC  
HABITAÇÃO 1 E MINHA CASA MINHA VIDA**

MUNICÍPIOS	PAC1 (Urbanização e Produção Habitacional) 2007 a 2010			MCMV1 - FAR (Faixa de Renda: 0 a 3 SM) *			PNHU (Faixa: 3-6 e 6-10 SM)**
	Nome do Empreendimento	N. de UH	Invest. (milhões R\$)	Nome do Empreendimento	N. de UH	Valor (milhões R\$)	N. de UH
Aparecida de Goiânia	Prov. Hab - Loteamento Agenor Modesto	96	3.790.40	Res Aguas Claras	336	13.898.05	2.890
	Urb. - Jd. Tiradentes	-	5.939.80	-	-	-	-
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>96</b>	<b>9.730.20</b>	<b>-</b>	<b>336</b>	<b>13.898.05</b>	<b>2.890</b>
Bela Vista de Goiás	Prov. Hab - Setor Primavera	45	931.30	-	-	-	89
	Prod. Hab. baixa renda Ass Hab SATÉLITES	n.i.	1.515.00	-	-	-	-
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>45</b>	<b>2.446.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89</b>
Goiânia	Prov. Hab - Resid. Frei Galvão	208	6.695.0	Jardim do Cerrado Mod I	456	-	5.391
	Prov. Hab - Resid. Gov. Jerônimo Coimbra Bueno	3.203	65.469.50	Ires Irisville I	200	-	-
	Urb.- Resid. Buena Vista e Orlando Morais	-	61.207.00	Ires Irisville II	191	-	-
	Prod. Hab. p/ famílias de baixa renda - UEMP	n.i.	3.932,2	Conj Res Bertim Belchior I	200	-	-
	-	-	-	Jardim do Cerrado III	440	-	-
	-	-	-	Jardim do Cerrado Mod II	448	-	-
	-	-	-	Jardim do Cerrado IV	464	-	-
	-	-	-	Conj Res Bertim Belchior II	353	-	-
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>-</b>	<b>133.371.50</b>	<b>-</b>	<b>2.572</b>	<b>112.698,03</b>	<b>5.391</b>

Goianira	Prod. Hab. p/ famílias de baixa renda - UEMP	n.i.	1.328.80	Res Lago Azul II	500	19.499,18	1.282
	Prod. Hab. B. R. Mulheres Negras Dandara do Cerrado	n.i.	4.545.00	-	-	-	-
	<b>SUBTOTAL</b>	-	<b>5.873.80</b>	-	<b>500</b>	<b>19.499,18</b>	<b>1.282</b>
Hidrolândia	Prov. Hab. - Zona Central	<b>18</b>	<b>296.50</b>	Res Hidrolândia I	<b>450</b>	<b>17.519,98</b>	<b>471</b>
Inhumas	Prov.Hab. Lot. Alfaville	23	371.70	-	-	-	194
	Prov. Hab.- Setor Sol Nascente	42	680.40	-	-	-	-
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>65</b>	<b>1.052.10</b>	-	-	-	<b>194</b>
Nerópolis	-	-	-	Res Dona Alda A. Tavares I	500	-	666
	-	-	-	Res Dona Alda A. Tavares - 2	140	-	-
	<b>SUBTOTAL</b>	-	-	-	<b>640</b>	<b>24.656,35</b>	<b>666</b>
Santo Antônio de Goiás	-	-	-	-	-	-	<b>173</b>
Senador Canedo	Prov.Hab. - entrada do Jd. das Oliveiras	n.i.	2.015.20	Res Palace São Francisco	282	10.997,99	734
	Urb. - Parque Alvorada	-	2.148.60	-	-	-	-
	<b>SUBTOTAL</b>	-	<b>4.163.80</b>	-	<b>282</b>	<b>10.997,99</b>	<b>734</b>
Trindade	Urb. - Setor Mariópolis	-	1.946.20	Res.Jardim Scala	1.200	-	1.787
	Urb.- St. Palmares e Bandeirantes	1.200	2.743.60	Res. Samarah e Pai Eterno	232	-	-
	<b>SUBTOTAL</b>	-	<b>4.689.80</b>	-	<b>1.432</b>	<b>50.036,51</b>	<b>1.787</b>
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>4.835</b>	<b>161.624,0</b>	-	<b>6.212</b>	<b>249.306,09</b>	<b>13.873</b>

\* Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (subsídio quase integral); \*\* Programa Nacional de Habitação Urbano-PNHU (Carta de Crédito Individual e Associativo (financiamento subsidiado do FGTS); Fonte: PAC - Balanço 4 anos - 2007-2010 - GOIÁS (dezembro de 2010); CAIXA e MCidades (posição até 25/10/2010)

No âmbito da autogestão coletiva, foram contratadas pelo Programa Crédito Solidário 3.240 unidades habitacionais no Estado de Goiás, sendo 43% destas na RM de Goiânia: 1.382 UH, entre as quais 1.095 UH em Goiânia; 200 UH em Aparecida de Goiânia; 52UH em Guapó e 48 UH em Senador Canedo. E pelo programa

MCMV-PHP/Entidades, até abril de 2012 foram contratadas 1.051 UH, sendo 424 UH em Goianira, 200 UH em Bela Vista de Goiás, 195 UH em Goiânia, 183 UH em Guapó, e 49 UH em Abadia de Goiás e (Tabela 4).

**Tabela 4 - PROVISÃO DE MORADIA NA RM DE GOIÂNIA: PROGRAMAS CRÉDITO SOLIDÁRIO E MCMV-ENTIDADES\***

MUNICÍPIOS	Crédito Solidário (2005 a 2011)			MCMV/PHP-Entidades* (2009 a 2012)		
	Empreendimento/ Entidade Organizadora	N. de UH	Invest. R\$ (milhões)	Empreendimento/Entid ade Organizadora	N. de UH	Invest. R\$ (milhões)
Abadia de Goiás	-	-	-	Res. Abadia GO - IV E. (Habitat p/ Humanidade)	49	1.804.45
Aparecida de Goiânia	Bairro Jd. dos Ipês (Movimento Donas de Casa)	200	4.086,20	-	-	-
Bela Vista de Goiás	-	-	-	Res. Sussuapara (AMETUR)	200	10.551.39
Goiânia	Lírio dos Campos (Assoc. Hab. Morar Bem)	120	2.249.99	Res. Jd. Botânico - Conj. I (Assoc. Hab. Vida Nova)	74	2.885.99
	Residencial Vida Nova (Assoc. Hab. Vida Nova)	50	942.5	Res. HARMONIA (As.. Hab. Força Leste)	46	1.790.94
	Loteamento Parque Eldorado Oeste I (UEMPGO)	137	2.563.85	Res. Jd. Botânico - Conj. II (Assoc. Hab. Vida Nova)	75	2.924.89
	Lírio dos Campos II (MLCP)	137	2.563.85	-	-	-
	Loteamento Parque Eldorado Oeste II (UEMPGO)	150	2.802.83	-	-	-
	Loteamento Parque Eldorado Oeste II (UEMPGO)	150	3.409.38	-	-	-
	Conj. Res. Paulo Pacheco 1 (Coop. ACONCHEGO)	154	3.507.01	-	-	-
	Conj. Res. Paulo Pacheco 2 (Coop. ACONCHEGO)	127	2.892.66	-	-	-
	Residencial TREMENDÃO (ADTEGO)	57	1.299.60	-	-	-
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.095</b>	<b>23.431,98</b>	<b>-</b>	<b>195</b>	<b>7.601.82</b>
Goianira	-	-	-	Res Vila Adilair - II A	155	5.965.58

	-	-	-	Res Vila Adilair - II B	137	5.342,36
	-	-	-	Res. PLANALTO III	132	6.863,99
	<b>SUBTOTAL</b>	-	-	-	<b>424</b>	<b>18.171,93</b>
Guapó	Residencial BURITIS I (UMIS)	52	1.461,52	Res Buritis II	100	3.878,81
	-	-	-	Res Buritis III	83	3.236,83
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>52</b>	<b>1.461,52</b>	-	<b>183</b>	<b>7.115,64</b>
Senador Canedo	Residencial ESPLANADA (ONG Pró-Moradia)	48	1.382,40	-	-	-
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>1.382</b>	<b>38.584,10</b>	-	<b>1.051</b>	<b>45.245,23</b>

\* Recursos do Fundo de Desenvolvimento Solidário - FDS; Programa de Habitação Popular - PHP/Entidades. Fonte: MCidades (contratações até 03/04/2012).

### Considerações Finais

A análise dos dados dos programas habitacionais que vem sendo executado no espaço metropolitano de Goiânia mostra como o dinamismo do mercado habitacional, no período recente, de modo especial no “segmento econômico”, vem beneficiando a região: como exemplo, o desempenho do Estado de Goiás nas contratações dos Programas MCMV e Crédito Solidário (vice-líder e líder nacional), com maior concentração de empreendimentos na RM de Goiânia, principalmente Aparecida de Goiânia, Goiânia, Goianira, Senador Canedo e Trindade.

No entanto, os dados do vertiginoso crescimento populacional que continua se manifestando na região, em especial nos municípios vizinhos ao Núcleo metropolitano e na periferia da metrópole, evidencia uma política ainda aquém do necessário. Dada a polarização exercida pela Capital, a consequência mais imediata é que muitos dos problemas sociais de Goiânia são transferidos aos demais municípios metropolitanos.

Vários estudos vêm apontando que a produção feita no âmbito do MCMV e, de forma mais ampla, no “segmento econômico” habitacional no Brasil é, em grande parte, de péssima qualidade urbanística e arquitetônica, além das localidades (geralmente distantes dos centros urbanos) implicando alto custo social (de se levar infra-estrutura e serviços urbanos) e má qualidade de vida. Tal crítica parece se confirmar na espacialização destes novos empreendimentos da metrópole goianiense – observa-se o intenso movimento do capital imobiliário em direção as cidades vizinhas à metrópole, mais precisamente às margens das vias de acesso ao Núcleo metropolitano (conforme evidencia o Mapa na Figura 3, anteriormente apresentado).

Outra faceta desse processo é a mercantilização da natureza em decorrência das formas de ocupação do solo urbano, tanto por parte dos agentes da construção civil (proprietários de terras, imobiliárias, construtoras) quanto das incorporadoras que se utilizam de estratégias agressivas, política, econômica e ideologicamente<sup>6</sup>.

Criada na década de 1930, não se previa para Goiânia áreas de expansão urbana. Porém, como ressalta o próprio Plano Diretor atual da cidade, o processo de periferação e de segregação de grandes contingentes de população de baixa renda foi o grande responsável pela ampliação do perímetro urbano de Goiânia, fenômeno que provocou sucessivas mudanças na lei de zoneamento da capital, empurrando para cada vez mais longe a moradia dos mais pobres e agravando os problemas socioambientais.

A política habitacional contemporânea, da forma em que vem sendo executada, não se diferencia das políticas anteriores, pois, continua com a mesma lógica de assentamento, distanciando as populações pobres das áreas urbanas consolidadas, onde há condições de infra-estrutura física e social. De certa forma, contraria o que sugere o Centro das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos/HABITAT (2003):

(...) Moradia adequada é mais do que um teto sobre a cabeça. Também significa privacidade adequada; espaço adequado; acessibilidade física; segurança adequada; segurança da posse; estabilidade estrutural e durabilidade; iluminação, aquecimento e ventilação adequados; infraestrutura básica adequada, como equipamentos de água, esgoto e coleta de lixo; qualidade ambiental e fatores relacionados à saúde apropriados; bem como localização adequada e acessível ao trabalho e outros equipamentos básicos; e tudo isso deve estar disponível a custos acessíveis.

Analisando-se as condições de moradia no Brasil em geral, e na RM de Goiânia em particular, a partir dos parâmetros acima descritos, evidenciam-se

---

<sup>6</sup> Um exemplo recente desta ousadia perversa é o lançamento feito pela *Brookfield*, na Região Norte de Goiânia de torres de apartamento em local inadequado, já que está localizado em área de possíveis alagamentos do Rio Meia Ponte e APP – em troca a empresa ofereceu a urbanização do parque público Leolídio di Ramos Caiado, em forma de compensação ambiental, recebendo, então, a chancela do poder público. Ressalte-se que o lançamento, a mídia e as vendas não esperaram o aval dos órgãos públicos autorizando o empreendimento.

necessidades habitacionais consideráveis ainda não satisfeitas. Os problemas habitacionais brasileiros, particularmente visíveis nas aglomerações urbanas, incluem como regra: a segregação espacial da população pobre em assentamentos informais, a escassez de serviços e de infra-estrutura urbana, dificuldades de acesso às oportunidades de emprego produtivo e a ocupação de áreas de risco e legalmente protegidas. Segundo Maricato (2005), a escassez relativa e os elevados preços da terra urbana decorrentes de uma política de uso do solo inadequada colaboram para aumentar os problemas habitacionais do país.

## Referências Bibliográficas

ADEMI.GO – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás. 2011. *Pesquisa Mercado Imobiliário – ADEMI.GO*. Referente ao mês: dezembro de 2010. Elaboração: GRUPOM Consultoria Empresarial Ltda. Goiânia.

Alves, Thais Moreira e CHAVEIRO, Eguimar F. 2007. *Metamorfose urbana: a conurbação Goiânia-Goianira e suas implicações sócio-espaciais*. Revista Geográfica Acadêmica, v.1, n.1 p. 95-107.

Arantes, Pedro Fiori e FIX, Mariana. 2011. *Minha Casa Minha Vida: o pacote habitacional*. (mimeo). Disponível em: [www.correiocidadania.com.br/content/blogcategory/66/171](http://www.correiocidadania.com.br/content/blogcategory/66/171). Acesso: em agosto de 2011.

Bonduk, Nabil. 2008. *O boom imobiliário vai chegar à habitação de interesse social?* Agência Estado, 15 de janeiro de 2008.

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

Borges, Elcileni Melo; Cunha, Débora Ferreira da; Moysés, Aristides. 2011. *O Estado de Goiás e a RM de Goiânia no Censo 2010*. Boletim do Observatório das Metrópoles, n.º. 296, agosto de 2011. Disponível em: [www.observatoriodasmetropoles.net](http://www.observatoriodasmetropoles.net).

Borges, Elcileni de Melo e Moysés, Aristides. 2011. *A retomada dos financiamentos públicos imobiliários e a produção para os Setores Populares: impactos na reconfiguração espacial da RM de Goiânia*. XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro/RJ.

Brasil, Governo Federal. 2010. *PAC – Programa de Aceleração do Crescimento – Balanço 3 anos – GOIÁS*. Brasília – DF.

CAIXA – Caixa Econômica Federal. 2010. *Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis da Caixa Econômica Federal – CAIXA – exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010.*

Cardoso, Adauto. Lucio. e Leal, J. A. 2009. *Mercados Habitacionais no Brasil: Tendências recentes e respostas governamentais para a crise de 2008.* (mimeo). ISA – International Housing Conference. Glasgow. 1-4/09/2009.

CARDOSO, Adauto Lucio. 2011. *Desafios para a política habitacional: 2ª Etapa do Programa MCMV.* (entrevista). Boletim do Observatório das Metrôpoles, 22 de junho de 2011. Disponível em: [www.observatoriodasmetrosoles.net](http://www.observatoriodasmetrosoles.net)

CBIC – Câmara Brasileira da Indústria de Construção. 2011. *Dados da Indústria Imobiliária – Pesquisa do Mercado Imobiliário e de Habite-se.* Disponível em: [www.cbic.org.br](http://www.cbic.org.br). Acesso: abril/2011.

CEM/Cebrap – 2007. Centro de Estudos da Metrópole. *Assentamentos Precários no Brasil Urbano.* Publicação no âmbito do Projeto PNUD/BRA/00/019 - Programa Habitar Brasil-BID. Ministério das Cidades. Brasília.

CRECI.GO – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Goiás. 2010. *Pesquisa de Lançamentos Horizontais Residências na Grande Goiânia.* CRECI.GO/DEPAMI. Goiânia.

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

Maricato, E. 2005 A nova política nacional de habitação. In *Jornal O Valor*, São Paulo.

Marinho, André S. e Fernandes, Carlos A. V. 2005. *Programa MCMV: Perspectivas e Oportunidades.* Superintendência Nacional de Habitação de Mercado. III ENBRACI.

Moyses, Aristides, 2001. *Contradições de uma Cidade Planejada no Planalto Central brasileiro: segregação sócio-territorial em Goiânia.* Tese de Doutorado. Pontifícia Universidade Católica – São Paulo.

Lima, José Júlio Ferreira e MOYSÉS, Aristides. 2009. (Org.) *Como Andam Belém e Goiânia.* Letra Capital: Observatório das Metrôpoles. Rio de Janeiro.

Oliveira, Adão Francisco. 2005. *A Reprodução do Espaço Urbano de Goiânia: Uma Cidade para o Capital.* In: MOYSES, Aristides. *Cidade, segregação urbana e planejamento.* Goiânia: Ed. da UCG.

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.

Shimbo, Lúcia Z. 2010. *Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese de Doutorado, PPGAU/Escola de Engenharia de São Carlos - USP.

Silva Naime, Jéssica M. M. 2009. *Os interesses em torno da política de habitação social no Brasil: a autogestão no Programa Crédito Solidário*. Dissertação de Mestrado, IPURR/UFRJ.

SINDUSCON.GO - Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás. 2010. *O Futuro da Construção Civil em Goiás - Tendências, Projeções e Gargalos para 2011*. Palestra apresentada na CAIXA em Goiânia.

Whitaker Ferreira, João. S. e Leitão, Karina (coord.). 2011. *A nova cara do urbano no Brasil: reflexões sobre a produção habitacional do "segmento econômico"* Sessão Livre - XIV Encontro Nacional da ANPUR, Rio de Janeiro/RJ.