

## Dinâmica imobiliária recente e seus impactos na reconfiguração urbana e socioespacial da Região Metropolitana de Goiânia

Elcileni de Melo Borges (elcimb@uol.com.br)\*  
Débora Ferreira da Cunha (dfcunha@hotmail.com)\*\*

### Resumo

O mercado imobiliário no Brasil nos anos 2000, especialmente a partir de 2007, vive um dos seus melhores momentos em termos de comercialização, expansão das vendas e lançamentos imobiliários – um verdadeiro *boom* de construções – atraindo o interesse global e transformando o país num dos melhores lugares do mundo para os investidores estrangeiros desde 2011 (Associação de Investidores Estrangeiros no Mercado Imobiliário – AFIRE). Além do cenário econômico favorável; a reestruturação da política habitacional nacional, com retomada do financiamento público e expansão do crédito imobiliário (passou de 3% do PIB em 2007 para 7,5% em 2013); as transformações no circuito imobiliário (uma série de medidas legais adotadas e a abertura de capitais imobiliários na bolsa de valores); estão entre os fatores explicativos do atual dinamismo, em especial no “segmento econômico” de imóveis (SHIMBO, 2010). E ainda a criação do Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS/FNHIS (Lei nº 11.124/2005) ampliando o acesso ao subsídio habitacional, bem como os programas habitacionais populares (Crédito Solidário, Produção Social de Moradia, PAC Habitação, MCMV), significando a incorporação das classes de menores rendas ao mercado formal de moradia. Em decorrência, a expansão do capital financeiro no espaço urbano vem ocasionando a valorização e especulação com o preço da terra, provocando o reordenamento territorial do país e o crescimento desordenado das cidades. No que se refere à habitação de interesse social predomina a expansão do modelo de “urbanização sem cidade” (FIX, 2011); “de péssima qualidade urbanística e arquitetônica”, “distantes de infraestrutura urbana e serviços” (WHITAKER e LEITÃO, 2011), o que onera excessivamente o poder público e a sociedade e impacta a própria organização socioespacial das cidades. Essa é a tônica quando se analisa os novos empreendimentos habitacionais que vem sendo erguidos na Região Metropolitana de Goiânia – RMG.

### Palavras-Chave:

“Mercado Habitacional”; “Território”; “Reconfiguração Urbana”

---

\* Economista; Gestora Governamental de Goiás; Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia/Instituto de Estudos Sócio-Ambientais – IESA/Universidades Federal de Goiás.

\*\* Economista; Professora na Faculdade de Ciências Sociais – FCS/UFG; Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia/Instituto de Estudos Sócio-Ambientais – IESA/Universidades Federal de Goiás.

## 1. Introdução

Na Região Metropolitana de Goiânia, área composta por um total de vinte (20) municípios e objeto de estudo deste *paper*, o dinamismo imobiliário vem promovendo profundas transformações na paisagem urbana. De um lado, se observa o fenômeno da verticalização construtiva desenhada por edifícios vistosos, imponentes e inteligentes. De outro lado, observa-se o fenômeno dos sucessivos lançamentos de empreendimentos habitacionais de interesse social, localizados majoritariamente nas franjas da metrópole, carentes de infraestrutura e inseridos precariamente na cidade, áreas estas que vão consolidando, porém, a diversificação social com a presença dos condomínios horizontais fechados voltados às classes mais abastadas. Tais transformações, que se espraiam nas porções territoriais mais consolidadas de Goiânia, vão impactando a própria organização socioespacial dessa jovem metrópole, mudando definitivamente o seu perfil de cidade média com raízes eminentemente camponesas.

Analisar as mudanças ocorridas na estrutura urbana da Região Metropolitana de Goiânia 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, “novo desenvolvimentismo.”<sup>1</sup>

De fato, apesar das sucessivas crises internacionais que pipocam mundo rico afora (Harvey, 2010) e dos “sacolejos” sofridos, o Brasil vem resistindo (a partir de 2012 observa-se um arrefecimento do mercado imobiliário, mas ainda com pequenos impactos em termos de não realização de novos investimentos). Assim, desde o início dos anos 2000 o país 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 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 de assalto as cidades brasileiras. A partir de 2005 com o lançamento do Programa Crédito Solidário; em 2007, o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC Habitação, e em 2009 o Minha

---

<sup>1</sup> SPÓSITO, M. E; BACELAR, T; MARICATO, E. T. M. (2013). .

Casa Minha Vida – PMCMV, lançado como resposta a crise financeira internacional e visando aquecer a economia brasileira através do estímulo as atividades de construção civil – tendo por objetivo produzir um milhão de casas no território nacional até o final de 2010 e mais dois milhões de casas entre 2011 e 2014 – o *boom* imobiliário alcançou a habitação de interesse social.

Como consequência, a iniciativa privada se viu atraída para a produção direcionada ao "segmento econômico" – denominação dada à crescente produção de "imóveis residenciais com valores de até R\$ 200 mil, destinado às famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos" <sup>2</sup> e praticamente todas as grandes empresas passaram a atuar neste segmento de mercado de imóveis, mesmo as especializadas na produção de alto luxo, significando também a incorporação das classes de menores rendas ao mercado formal de moradia.

Não obstante, analisando essa ordem de mudanças que vem ocorrendo no Brasil como um todo, Maricato (2013) nos assevera que esse crescimento urbano ainda em forma de "subdesenvolvimento urbano", combinado 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 de 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.

No contexto da Região Metropolitana de Goiânia há que se registrar o expressivo crescimento da população: em números absolutos, na década 2000/2010, a população metropolitana ganhou um contingente 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).

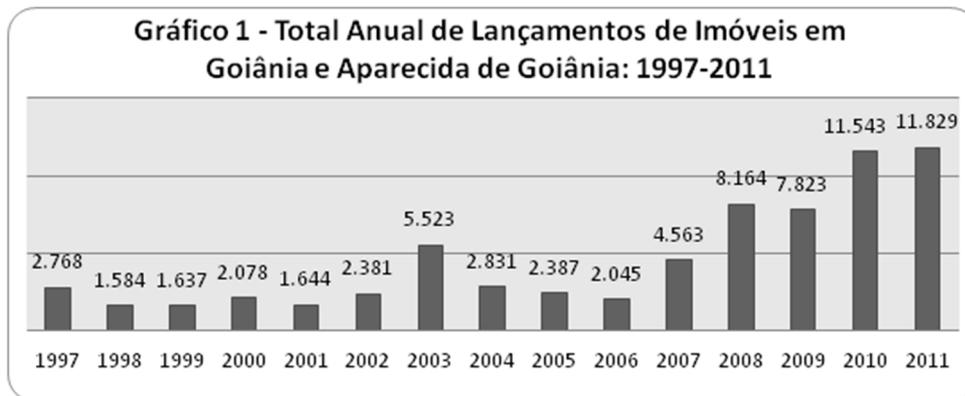
Em termos de crescimento econômico, o PIB goiano também vem crescendo acima da média nacional, no período entre 2002 a 2011 (taxa média de 5,1%, contra 3,9% da média do Brasil) – sendo que o PIB da RM de Goiânia concentra 36,9% do PIB estadual (IBM/SEGPLAN, 2013).

## **2. A dinâmica construtiva na RMG traduzida em números**

---

<sup>2</sup> O termo é usual no mercado imobiliário mas no meio acadêmico foi cunhado por SHIMBO, Lúcia Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Tese de Doutorado, PPGFAU/Escola de Engenharia de São Carlos – USP, junho de 2010.

As informações das empresas de lançamentos imobiliários em Goiânia e Aparecida de Goiânia, conforme a Associação de Empresas do Mercado Imobiliário – ADEMI.GO, traduz em números o dinamismo que vem ocorrendo no mercado goianiense de imóveis, a partir de 2007. O total de Lançamentos de Imóveis em Goiânia e Aparecida de Goiânia (somente os dois municípios enfocados na pesquisa) que entre 1997 e 2006 oscilou em torno de 2 mil unidades, alcançou 4,5 mil unidades em 2007, e a partir daí, passou a exibir sucessivos recordes, chegando à quase 12 mil unidades no ano de 2011 – a seguir o Gráfico 1 mostra os dados de 1997 a 2011.



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

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 Região Metropolitana de Goiânia** (33,3% do total do estado), e ao menos 25 mil moradias construídas pelo Programa já foram concluídas e/ou entregues; significando um volume de recursos de R\$ 3,7 bilhões em investimentos (dados CAIXA – Regional Sul de Goiás). Além destas unidades, desde 2005, a provisão habitacional na RMG com os programas Crédito Solidário, PAC 1 e MCMV Entidades já contratou **60.890 moradias** – as quais estão espalhadas em todo o território metropolitano.

A produção pelo Programa MCMV/PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana – o chamado “**MCMV empresarial**”, direcionado às famílias com renda de até 10 salários mínimos, **foram contratadas 24.323 moradias em todos os municípios da RMG**. 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 outras 27.053 moradias na RMG**.

No âmbito do Programa **Crédito Solidário**, destinado a produção associativa, de 2005 a 2010, **foram contratadas 1.395 unidades habitacionais na RMG**, a maioria em Goiânia e Aparecida de Goiânia – já entregues, as quais caracterizam-se na mesma 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”.

Com o Programa de Aceleração de Crescimento – PAC, – o chamado “**PAC 1**”, de 2007 a 2010, na modalidade provisão e urbanização de assentamentos precários, foram construídas **6.845 unidades habitacionais na RMG**, com destaque para: Goiânia, Senador Canedo, Trindade, Aparecida de Goiânia e Goianira. Já com o Programa **MCMV-PHP-Entidades**, também direcionado a produção associativa, de 2009 a 2012, foram contratadas **1.279 moradias na RMG**, evidenciando inversão da lógica de concentração no Núcleo metropolitano: o maior receptor destes projetos habitacionais foi o município de Goianira, aonde o preço da terra ainda é mais acessível. A tabela e mapa a seguir ilustram a distribuição das novas habitações no território metropolitano de Goiânia.

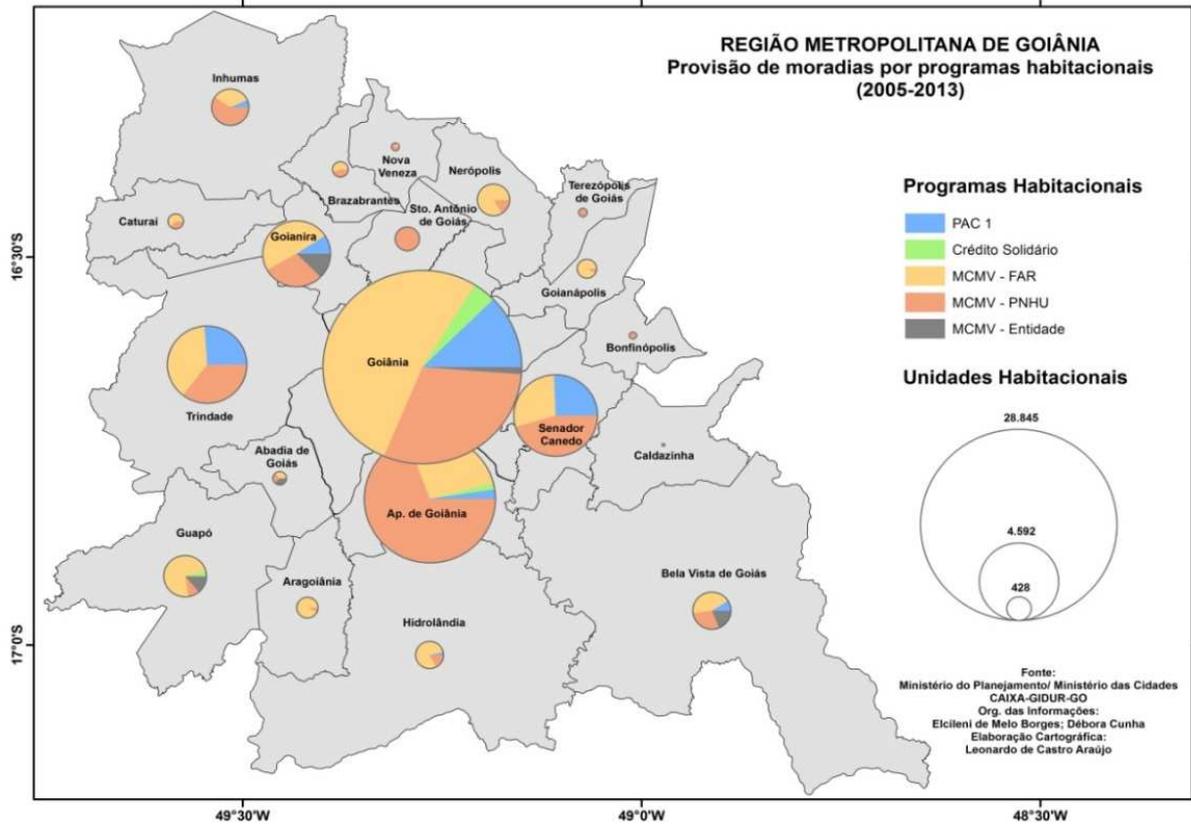
**Tabela 1 – Região Metropolitana de Goiânia: Provisão de moradia por programas habitacionais, a partir de 2005 (nº. de unidades habitacionais contratadas)**

| Municípios             | PAC 1 (2007 a 2010) | Crédito Solidário (2005 a 2011) | MCMV (2009 a jun/2013) |               |                   | Total Geral   |
|------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                        |                     |                                 | FAR *                  | PNHU **       | PHP *** Entidades |               |
| Abadia de Goiás        |                     |                                 | 49                     | 35            | 49                | 133           |
| Aparecida de Goiânia   | 296                 | 200                             | 3.351                  | 8.667         | 73                | 12.587        |
| Aragoiânia             |                     |                                 | 300                    | 27            |                   | 327           |
| Bela Vista de Goiás    | 95                  |                                 | 456                    | 312           | 200               | 1.063         |
| Bonfinópolis           |                     |                                 |                        | 37            |                   | 37            |
| Brazabantes            |                     |                                 | 100                    | 78            |                   | 178           |
| Caldazinha             |                     |                                 |                        | 6             |                   | 6             |
| Caturai                |                     |                                 | 108                    | 67            |                   | 175           |
| Goianópolis            |                     |                                 | 250                    | 23            |                   | 273           |
| Goiânia                | 3.561               | 1.095                           | 15.146                 | 8.698         | 345               | 28.845        |
| Goianira               | 310                 |                                 | 1.649                  | 986           | 424               | 3.369         |
| Guapo                  |                     | 52                              | 970                    | 114           | 183               | 1.319         |
| Hidrolândia            | 18                  |                                 | 450                    | 97            |                   | 565           |
| Inhumas                | 65                  |                                 | 347                    | 601           |                   | 1.013         |
| Nerópolis              |                     |                                 | 640                    | 128           |                   | 768           |
| Nova Veneza            |                     |                                 | 9                      | 36            |                   | 45            |
| Santo Antonio de Goiás |                     |                                 |                        | 428           |                   | 428           |
| Senador Canedo         | 1.300               | 48                              | 1.466                  | 2.301         |                   | 5.115         |
| Terezópolis de Goiás   |                     |                                 |                        | 52            |                   | 52            |
| Trindade               | 1.200               |                                 | 1.762                  | 1.630         |                   | 4.592         |
| <b>Total</b>           | <b>6.845</b>        | <b>1.395</b>                    | <b>27.053</b>          | <b>24.323</b> | <b>1.274</b>      | <b>60.890</b> |

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

Notas: PAC 1 - Programa de Aceleração do Crescimento (produção Habitacional e Urbanização de Assentamentos Precários, recursos do Fundo Nacional de HIS e OGU; Programa Crédito Solidário - autogestão coletiva: recursos do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS; MCMV FAR\* - Fundo de Arrendamento Residencial (Faixa 0 a 3 salários mínimos - subsídios quase integral); MCMV PNHU\*\* - Programa Nacional de Habitação Urbana (Faixas 3 a 6 e 6 a 10 salários mínimos - Carta de Crédito individual ou associativo - financiamento subsidiado do FGTS); MCMV PHP\*\*\* - Programa de Habitação Popular-Entidades, recursos do FDS.

**Figura 1 – RMG: Provisão de moradia por Programas Habitacionais (2005-2013)**



No debate nacional estudiosos são unânimes em apontar que “a produção habitacional que vem sendo feita no âmbito do PMCMV e de forma mais ampla no chamado ‘segmento econômico’ habitacional no Brasil é, em grande parte, de péssima qualidade urbanística e arquitetônica. Não raramente os empreendimentos ficam em locais distantes dos centros urbanos, em terrenos inadequados e com diversas fragilidades, implicando alto custo social (de se levar infraestrutura, transporte, equipamentos e serviços urbanos etc.) e má qualidade de vida às famílias (WHITAKER e LEITÃO (2011)).

Nas palavras de Fix (2011), trata-se da “urbanização sem cidade”, “a expansão do capital financeiro no espaço urbano.” Para a autora o PMCMV alçou a habitação a problema nacional de primeira ordem, mas o definiu segundo os critérios do capital, e o mercado 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.

Para BARANDIER JUNIOR (2012) o modelo adotado pelo PMCMV “se baseia na oferta privada que teve início com o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), mas que também substituiu o sistema de arrendamento em favor da aquisição de unidades, além de ampliar a produção habitacional para uma escala de construção em massa, com a participação das grandes empresas de capital aberto.” Assim, inverte a lógica de fortalecer o papel do setor público como um promotor, que foi a base do Sistema Nacional de Habitação

de Interesse Social – SNHIS – a prioridade às empresas construtoras se revela tanto na operacionalização do pacote, como no volume de recursos destinados.

Segundo ARANTES e FIX (2009), 97% do subsídio público disponibilizado com recursos da União e do FGTS são destinados à oferta e produção direta por construtoras privadas; e apenas 3% a entidades sem fins lucrativos (como cooperativas e movimentos sociais). Para estes autores, se antes havia a atuação do BNH como banco de primeira linha, “atualmente há uma privatização da produção de moradia, ficando o mercado no controle da produção destas, com uma posição confortável: juros baixos no financiamento de casas, perda zero, pois o mutuário paga o financiamento diretamente para a CAIXA, além de o mercado obter lucro na venda das residências”.

ROLNIK (2010) lembra que a produção da habitação pelos mercados privados, assim como o papel cada vez maior do investimento em habitação como ativo do sistema financeiro, significa o distanciamento cada vez maior do Estado das políticas de moradia enquanto política social; e como no Brasil não há política efetiva para o uso do solo urbano “há o risco de que se financie a construção de imensas e novas periferias em torno das grandes cidades”.

Com a hegemonia do setor privado como agente promotor do PMCMV, o poder público municipal de fato deixou de ter controle sobre a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social que, pouco influencia nos aspectos morfológicos e na localização dessa produção, uma vez que a estrutura de produção passou a seguir a lógica de mercado<sup>3</sup>. A construção de conjuntos habitacionais em áreas distantes e a parceria entre Estado e mercado imobiliário<sup>4</sup> na construção dessas moradias colocam novamente em risco a localização das habitações.

### **3. Impactos na configuração de uma nova paisagem urbana na RMG**

A distribuição dos novos empreendimentos habitacionais no território da Região Metropolitana de Goiânia a partir do mapeamento em base SIG permite conferir a localização predominante dos mesmos. Entre outras constatações, possibilita analisar a inserção urbana no território metropolitano; a estrutura urbana que vai sendo definida a partir desses espaços de ação do capital imobiliário; e as estratégias locacionais que vão sendo lançadas pelas empresas na determinação do mercado de terras na metrópole goianiense.

Da análise preliminar empreendida observa-se a prevalência da lógica mercantil, em que a produção empresarial vai determinando o mercado de terras, consolidando a

---

<sup>3</sup> Nas palavras de CARDOSO e ARAGÃO (2013) “as administrações locais se tornaram meros coadjuvantes desse processo, atuando mais no sentido de relaxamento dos controles do que de uma regulação efetiva”.

<sup>4</sup> Sobre a tese da participação dos empresários como co-autores na formulação do PMCMV e sua inspiração nas experiências chilena e mexicana ver CARDOSO e ARAGÃO (2013).

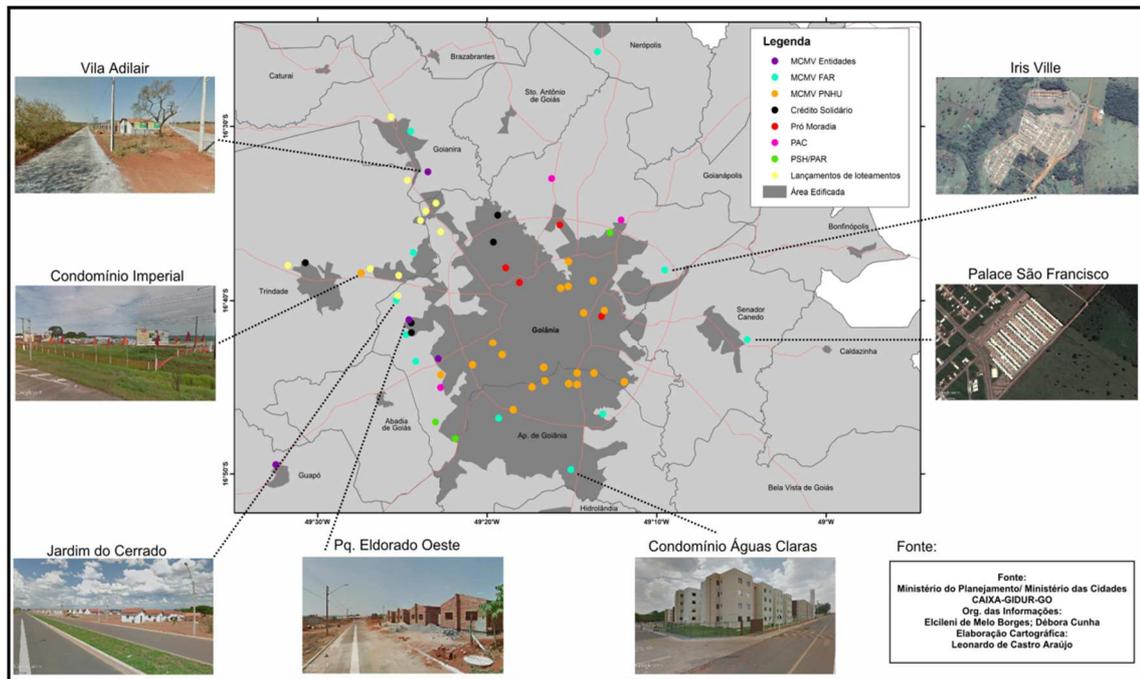
segmentação social e a expansão rumo às áreas periféricas. O Núcleo metropolitano (a capital Goiânia) vem recebendo a maior parte dos investimentos dos programas habitacionais recentes, sendo que as áreas de concentração espacial da moradia de interesse social – em geral estão localizadas nas franjas da metrópole e nos municípios limieiros e com maior nível de integração metropolitana, os quais têm atraído a maior quantidade de empreendimentos.

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), **Residencial Campos Dourados** e em 2014 lançamento do **Residencial Nelson Mandela** – conjunto de 5.000 apartamentos no setor Vera Cruz (parceria MCMV/FAR), ambos nas adjacências dos municípios de Aparecida de Goiânia, Abadia de Goiás e Trindade. Mesma região de localização de vários empreendimentos da Prefeitura de Goiânia, através do programa A Casa da Gente em parceria com o Governo Federal: **Res. Santa Fé, Res. Buena Vista e Res. 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 do Cerrado** (saída para Trindade). **Ao Norte**, o **Residencial Orlando Moraes**; e em 2014 o **Residencial Antônio Carlos Pires**. **À Nordeste**, o **Residencial Frei Galvão e João Paulo II**. E a **Leste**, o **Residencial Iris Ville**, as margens da rodovia GO-010, saída para Senador Canedo.

Além da intensa produção de habitação de interesse social, a partir da segunda metade dos anos 2000, nos municípios limieiros com o Núcleo Goiânia, destacando: 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 imagem a seguir ilustra a localização dos principais empreendimentos no espaço territorial de Goiânia.

Figura 2 – Produção de moradia no espaço urbano de Goiânia (2005-2013)



As fotos dos empreendimentos destacados na imagem 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 Mariana Fix (2011) descreve como a “urbanização sem cidade” e a consolidação da “expansão do capital financeiro no espaço urbano.”

Chama a atenção, principalmente, à ocupação das vias de acesso que liga os municípios da periferia ao Núcleo da metrópole (Goianira e Trindade – “conurbação a noroeste”), em geral, espaços rurais transformados em urbanos, longínquos, sem infraestrutura nem regulação pela lei de uso e ocupação do solo; e um grande número de empreendimentos nos municípios de Aparecida de Goiânia e Senador Canedo, fenômeno que vem aprofundando o processo de conurbação em curso;

O **condomínio Imperial**, produzido pelo MCMV PNHU (Faixa 2) destacado na imagem, 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, região que, 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.

Tão logo foram entregues as primeiras unidades da nova moradia de interesse social começaram as denúncias quanto à qualidade dos projetos: “má qualidade de acabamentos, trapaça elétrica, goteiras, infiltração etc”. Alguns dos empreendimentos da RM de Goiânia são emblemáticos no sentido de desnudar o lado menos eficiente dessa importante política habitacional – caso do **Jardins do Cerrado**, localizado no Pólo metropolitano, apontado como o maior do MCMV no Centro-Oeste brasileiro, e tem como construtor a multinacional Brookfield, “embargado a menos de 1 ano após entrega das chaves, por conta de problemas diversos, tais como: rachaduras no chão e nas paredes, teto do banheiro desabando, problemas hidráulicos, elétricos e inúmeras infiltrações”.

Além disso, o problema do “déficit de cidade” ou “déficit de urbanidade” não foi atacado pela política brasileira, por exemplo, não se pautou a questão da inexistência de áreas urbanizadas adequadas. Muitos analistas vêm apontando que o PMCMV é um programa de dinamização econômica e geração de empregos e não uma política habitacional propriamente, e ao que parece vão continuar a serem produzidas novas áreas inteiras de “não cidade” (ROLNIK, 2011). Os preços da terra em elevação, as distâncias dos empreendimentos, sem infraestrutura e acesso a serviços, evidenciam o novo risco de se reproduzir novas favelas e guetos, a exemplo da política habitacional do passado (o chamado BNH).

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” 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.

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 e tipos socioespaciais, o que explica muito da expansão dos domicílios no Tipo Médio Superior (em especial o caso do Jardim Goiás); mesma lógica dos deslocamentos para os condomínios horizontais fechados.

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. Consoante a esse processo de dinamismo, o mercado imobiliário goiano vem passando por um dos seus melhores momentos em termos de inovações no campo da organização e gestão empresarial, em decorrência da presença do capital estrangeiro e nacional que se funde em parcerias com empresas locais. Conforme informações da Ademi-GO, ao início de 2010 era possível identificar no mercado local a presença de pelo menos seis acordos de parcerias, fusões e aquisições com grandes grupos, tais como: *“a EBM Incorporações passou a trabalhar em conjunto com a carioca GAFISA S/A, e alguns lançamentos em parceria com as nacionais ELBOR Empreendimentos Imobiliários e a Cyrela Brazil Realty; a Prumus Construções e Empreendimentos 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 Brasil Brokers; a MB Engenharia fundiu-se a Brascan Residencial Properties – subsidiária brasileira da multinacional canadense Brookfield.”*

A chegada de empresas de outros Estados (que trazem consigo novos hábitos e tendências) e, as próprias necessidades tecnológicas implementadas no cotidiano das empresas, forçam a adoção de uma nova mentalidade, fazendo despontar, mesmo que de forma restrita, grupos receptivos a novas propostas imobiliárias. Assim, a “nova metrópole do cerrado” vai se configurando, por um lado, com aspiração e ares de “cidade globalizada”,

“nomenclatura e padrões tecnológicos internacionalizados”, e, por outro lado, vai acumulando sérios problemas de moradia quando se retrata as classes populares – em geral, o padrão e a localização dos empreendimentos habitacionais de interesse social, com sua oferta dimensionada no período recente, não possibilitam a garantia de inserção à cidade nem a moradia digna como direito fundamental.

#### **4. 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, vale destacar 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.

De fato a produção habitacional pelos programas habitacionais públicos na Região Metropolitana de Goiânia, desde 2005, alcançam números espetaculares, 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 conseqüência, 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 oferta habitacional, devendo incluir também questões como: infraestrutura, serviços, acesso ao transporte e equipamentos públicos.

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 à periferia e às cidades vizinhas à metrópole, mais precisamente às margens das vias de acesso ao Núcleo metropolitano (conforme evidencia o Mapa apresentado na Figura 2).

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 de comercialização,<sup>5</sup> cabendo lembrar que Goiânia, criada na década de 1930, não tinha a previsão de áreas de expansão urbana. Porém, como ressalta o próprio Plano Diretor atual da cidade, o processo de periferização 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.

No Brasil, de modo geral, os problemas habitacionais, particularmente visíveis nas aglomerações urbanas, incluem como regra: a segregação espacial da população pobre, 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. Cabe lembrar, conforme nos assevera Maricato (2005) que 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 das cidades brasileiras.

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. Esta é a tônica quando se analisa os novos empreendimentos da RMG; o impacto urbanístico e social da localização dos novos empreendimentos de habitação de interesse social denota aprofundamento dos processos de segregação sócio-espacial. Além disso, os dados do vertiginoso crescimento populacional e expansão urbana na RMG, em especial nos municípios vizinhos ao Núcleo metropolitano e em direção à periferia metropolitana, mostra uma política habitacional ainda aquém da demanda evidenciada.

## Referências

- ADEMI.GO – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás. **Pesquisa Mercado Imobiliário – ADEMI.GO**. Elaboração: GRUPOM Consultoria Empresarial Ltda. Goiânia (vários anos).
- ALVES, T. M. e CHAVEIRO, E. F. **Metamorfose urbana: a conurbação Goiânia-Goianira e suas implicações sócio-espaciais**. Revista Geográfica Acadêmica, v.1, n.1 p. 95-107, 2007.
- ARANTES, P. F. e FIX, Mariana. **Minha Casa Minha Vida: o pacote habitacional**. (mimeo). In: [www.correiocidadania.com.br/content/blogcategory/66/171](http://www.correiocidadania.com.br/content/blogcategory/66/171)
- 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.
- BARANDIER JUNIOR, J. R. G. **Acessibilidade da População Alvo do Programa Habitacional para Baixa Renda na Cidade do Rio de Janeiro**. Dissertação de mestrado – Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Transportes – COPPE/UFRJ. 2012.

---

<sup>5</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 Meio Ponte e APP, e 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.

- BARROS, L. T. **Política Habitacional em Goiás: do Mutirão ao Cheque Moradia**. Dissertação – IPPU/UFRJ. 2011.
- BONDUKI, Nabil (2009). **O boom imobiliário vai chegar à habitação de interesse social?** Agência Estado, 15 de janeiro de 2008.
- \_\_\_\_\_. **Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa Minha Vida**. Teoria e Debate, n. 82, Fundação Perseu Abramo; São Paulo.
- BORGES, Elcileni M; CUNHA, Débora F; MOYSÉS, A. **O Estado de Goiás e a RM de Goiânia no Censo 2010**. Boletim do Observatório das Metrópoles, nº. 296, agosto de 2011. Disponível em: [www.observatoriodasmetrosoles.net](http://www.observatoriodasmetrosoles.net).
- BORGES, Elcileni M. e MOYSÉS, A. **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, maio de 2011.
- BRASIL, Governo Federal. **PAC – Programa de Aceleração do Crescimento – Balanços (vários anos) – GOIÁS**. Brasília – DF.
- CAIXA – Caixa Econômica Federal. **Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis da Caixa Econômica Federal – CAIXA – vários anos**.
- 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. 1-4/09/2009.
- CARDOSO, Adauto. (2013). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Editora Letra Capital. Rio de Janeiro.
- Castells, M. & Borja, J. **As Cidades como Atores Políticos**. Novos Estudos, CEBRAP, n.45, São Paulo, 1996.
- \_\_\_\_\_. **Desafios para a política habitacional: 2ª Etapa do Programa MCMV**. (entrevista). Boletim do Observatório das Metrópoles, 22 de junho de 2011. Disponível em: [www.observatoriodasmetrosoles.net](http://www.observatoriodasmetrosoles.net)
- CBIC – Câmara Brasileira da Indústria de Construção. **Dados da Indústria Imobiliária – Pesquisa do Mercado Imobiliário e de Habite-se**. Disponível em: [www.cbic.org.br](http://www.cbic.org.br). Acesso: setembro/2013.
- COUTINHO, L. de M; NASCIMENTO, M. M. **Crédito habitacional acelera o investimento residencial no país**. Visões do Desenvolvimento. N. 18. IPEA – Rio de Janeiro, 2006.
- CRECI.GO – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Goiás. **Pesquisa de Lançamentos Horizontais Residências na Grande Goiânia**. CRECI.GO/DEPAMI. Goiânia. Dezembro de 2013.
- 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.
- LAGO, Luciana (Org.) (2012). **Autogestão coletiva no Brasil: utopias e contradições**. Editora Letra Capital. Rio de Janeiro.
- MARICATO, E. T. M. **A nova política nacional de habitação**. In Jornal O Valor, São Paulo, 24 de novembro de 2005.
- \_\_\_\_\_. (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.
- MARINHO, André S. e FERNANDES, Carlos A. V. **Programa MCMV: Perspectivas e Oportunidades**. Superintendência Nacional de Habitação de Mercado. III ENBRACI, junho de 2011.
- 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. (Org.) **Como Andam Belém e Goiânia**. Letra Capital: Observatório das Metrópoles. Rio de Janeiro, 2009.

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

PERES, Maria de Lourdes C. e 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.

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

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.

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.

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

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

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.

WHITAKER FERREIRA, João. S. e LEITÃO, Karina (coord.). **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, maio de 2011.