

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JATAÍ
INSTITUTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

LUCAS SILVA VIEIRA

**EXPANSÃO URBANA E MORADIA EM IPORÁ: análise da dinâmica
nas primeiras décadas do século XXI**

**JATAÍ
2023**

LUCAS SILVA VIEIRA

EXPANSÃO URBANA E MORADIA EM IPORÁ: análise da dinâmica
nas primeiras décadas do século XXI

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Jataí como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Organização do Espaço nos Domínios do Cerrado Brasileiro.

Linha de pesquisa: Organização e Gestão do Espaço Urbano e Rural do Cerrado Brasileiro.

Orientadora: Professora Dra. Maria José Rodrigues.

JATAÍ
2023

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFJ.

Vieira, Lucas Silva

Expansão Urbana e Moradia em Iporá : análise da dinâmica nas primeiras décadas do século XXI / Lucas Silva Vieira. - 2023.
CLX, 160 f.

Orientadora: Profa. Dra. Maria José Rodrigues.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Jataí, Instituto de Geografia, Jataí, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Jataí, 2023.

Inclui siglas, mapas, gráfico, tabelas, lista de figuras, lista de tabelas.

1. Infraestrutura Urbana. 2. Minha Casa, Minha Vida. 3. Desigualdade Socioespacial. 4. Iporá. I. Rodrigues, Maria José, orient.
II. Título.

CDU 911.375.1



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JATAÍ

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

ATA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO

Ata nº **26** da sessão de Defesa de Dissertação de **Lucas Silva Vieira**, que confere o título de Mestre em **Geografia**, na área de concentração em **Organização do Espaço nos Domínios do Cerrado Brasileiro**.

Aos **doze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três**, a partir das **14** horas, no Auditório da Pós-Graduação - Campus Jatobá/UFJ de forma presencial, realizou-se a sessão pública de Defesa de Dissertação intitulada “EXPANSÃO URBANA E MORADIA EM IPORÁ: análise da dinâmica nas primeiras décadas do século XXI”. Os trabalhos foram instalados pela Orientadora, Professora Doutora **Maria José Rodrigues** (IGEO/PPGGEOUFJ) com a participação dos demais membros da Banca Examinadora: Professor Doutor **Márcio Rodrigues Silva** (IGEO/PPGGEO-UFJ), membro titular interno; Professor Doutor **Antônio Fernandes dos Anjos** (UEG Unidade Universitária Iporá), membro titular externo. Durante a arguição, os membros da banca **não fizeram** sugestão de alteração do título do trabalho. A Banca Examinadora reuniu-se em sessão secreta a fim de concluir o julgamento da Dissertação, tendo sido o candidato **aprovado** pelos seus membros. Proclamados os resultados pela Professora Doutora **Maria José Rodrigues** (IGEO/PPGGEO-UFJ), Presidente da Banca Examinadora, foram encerrados os trabalhos e, para constar, lavrou-se a presente ata que é assinada pelos Membros da Banca Examinadora, aos **doze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três**.

TÍTULO SUGERIDO PELA BANCA



Documento assinado eletronicamente por **MARIA JOSE RODRIGUES, Orientadora**, em 12/09/2023, às 16:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARCIO RODRIGUES SILVA, Professor do Magistério Superior**, em 12/09/2023, às 16:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **ANTÔNIO FERNANDES DOS ANJOS, Usuário Externo**, em 13/09/2023, às 14:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufj.edu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0188692** e o código CRC **FOFD20B1**.

Referência: Processo nº SEI nº 018869223854.006056/2023-27

DEDICATÓRIA

A todos aqueles que acreditaram e lutaram pelo direito à educação. A vossa luta
perpetuará!

AGRADECIMENTOS

Ao bom Deus, que comigo trilhou todos os caminhos e todos os momentos até aqui.

Aos meus familiares e amigos que me apoiaram e me incentivaram.

A todas as pessoas que em algum momento, ou de alguma forma, estiveram do meu lado nessa jornada. O meu Norte sempre foi estrelado. Obrigado por acreditarem.

A minha orientadora, professora Maria José Rodrigues, por entender as minhas deficiências e ser sempre prestativa.

Aos professores do curso de Geografia da UEG de Iporá, em especial o professor Antônio e professor Washington; vocês fazem parte dessa história. Obrigado.

A CAPES pela oportunidade de cursar o mestrado.

Aos colegas de trabalho, pela compreensão e paciência nos momentos difíceis da pesquisa.

Aos companheiros de trabalho Sebastiana e o Caio, pela ajuda, pelos conselhos e por todo o conhecimento compartilhado.

A todos os brasileiros que muito antes do meu nascimento, lutaram contra a opressão, a tirania e contra a perversidade do homem. É graças a vocês que um jovem da periferia consegue sonhar com o mundo.

*“Aos que acreditam no que constroem:
Necessitamos de um tempo que plante ideias
e pratique ações transformadoras. Que
desmonte as ordens de quem escraviza. Que
provoque desejos desmedidos. Que
humanamente eduque as gerações.*

(Diva Lopes)

RESUMO

Na cidade de Iporá, em 70 anos de existência, seu núcleo urbano se expandiu e seus processos de urbanização, especulação imobiliária e acesso à moradia para as classes econômicas de menor renda se constituíram em objeto de estudo desta pesquisa. Uma vez que os lotes urbanos são passíveis de renda fundiária, existe um mercado imobiliário que cobiça essas expansões, e há interesses que são interseccionados quando se pensa sobre a importância social desses terrenos. Para se entender o processo de formação e expansão de um núcleo urbano se faz necessário compreender quem são os atores presentes no ordenamento da cidade e os seus interesses. O papel do Estado também deve ser analisado, pois ele se torna participante dessa dinâmica ao fomentar e criar políticas de planejamento urbano, expansão e habitação. Deste modo, buscando responder aos questionamentos feitos nesta pesquisa, realizou-se um levantamento bibliográfico sobre a temática discutida: urbanização desigual, processos segregativos, renda fundiária e políticas de habitação. Como procedimentos metodológicos foi realizada a análise do cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal de Iporá, o que resultou no desenvolvimento da base cartográfica presente no trabalho. Na pesquisa, ampliou-se a base cartográfica de Iporá, através do desenvolvimento de mapas que apresentam dados socioespaciais da cidade. Identificou-se que a expansão urbana de Iporá é desigual. Os recursos urbanos da cidade ainda são reféns do modelo nuclear exercido pelo bairro central, que pelos processos especulativos da terra urbana se tornou caro. A desigualdade de Iporá também se reflete nas infraestruturas básicas de asfalto e esgoto, cuja ausência é marcante aos bairros aprovados nas décadas de 1970 e 1980, que representam a maior parte da cidade. Ainda assim, a periferia, que sempre foi abrigo para a população de menor renda, tornou-se cara. Com a chegada do Programa Minha Casa, Minha Vida até o terreno urbano sem infraestrutura teve seu preço inflacionado. A estratégia de financiamento de moradias do Governo Federal serviu para adensar grande parte dos bairros que antes eram desvalorizados pela escassez em infraestrutura, mas também deu serviu para expandir a exploração da terra urbana. Onde os iporaenses moram e irão morar e como vivenciarão a cidade é reflexo da atuação dos agentes imobiliários e da política habitacional, que atuam de forma decisiva na estruturação do espaço intraurbano.

PALAVRAS CHAVE: Infraestrutura Urbana; Minha Casa, Minha Vida; Desigualdade Socioespacial; Iporá.

ABSTRACT

In the city of Iporá, in its 70 years of existence, its urban core has expanded, and its processes of urbanization, real estate speculation, and access to housing for lower-income classes are the subject of this research. Since urban lots are subject to land rent, there is a real estate market that covets these expansions, and there are intersecting interests when considering the social importance of these plots. To understand the process of formation and expansion of an urban core, it is necessary to understand who the actors involved in the city planning are and their interests. The role of the state must also be analyzed, as it becomes a participant in this dynamic by promoting and creating urban planning, expansion, and housing policies. Thus, in order to answer the questions raised in this research, a bibliographic survey was conducted on the discussed topics: uneven urbanization, segregative processes, land rent, and housing policies. As methodological procedures, an analysis of the property registry of the Municipal Government of Iporá was also conducted, resulting in the development of the cartographic database present in this work. All presented maps were developed using geoprocessing techniques. It was identified that the urban expansion of Iporá is uneven. The urban resources of the city are still hostage to the nuclear model exercised by the central neighborhood, which, due to speculative processes of urban land, has become expensive. The inequality of Iporá is also reflected in basic infrastructure such as asphalt and sewage, and this is mainly due to the neighborhoods approved in the 1970s and 1980s, which represent the majority of the city. Nevertheless, the outskirts, which have always been a haven for the lower-income population, have become expensive. With the arrival of the "Minha Casa, Minha Vida" (My House, My Life) program, even land without infrastructure in urban areas became inflated. The housing financing strategy by the Federal Government served to densify a large part of the previously undervalued neighborhoods due to the scarcity of infrastructure, but it also served to expand the exploitation of urban land. Where the people of Iporá live and will live, and how they will experience the city, are reflections of the actions of the private sector and housing policies, which in turn have become a primary agent of intra-urban organization.

KEYWORDS: Urban Infrastructure; Minha Casa, Minha Vida (My House, My Life); Socio-Spatial Inequality; Iporá.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Iporá: Tamanho e utilização dos lotes no bairro do Sossego e Vila Nova (2023)	31
Figura 2 – Iporá: Antiga residência na área de comércio da cidade (2023)	55
Figura 3 – Iporá: Residência localizada no loteamento Priscila Park (2019)	66
Figura 4 – Iporá: Bairro Nova Iporá (2019)	67
Figura 5 – Iporá: Bairro Nova Iporá (2022)	67
Figura 6 – Iporá: Orla do Lago (2023)	69
Figura 7 – Iporá: Loteamento Residencial Gran Sossego 2022	71
Figura 8 – Iporá: Folder de divulgação do condomínio fechado ao lado do primeiro shopping da cidade (2023)	76
Figura 9 – Iporá: Planta de divulgação loteamento Quintas da Serra (2023)	77
Figura 10 – Consulta online: Empreendimentos do Grupo Antares (2022)	81
Figura 11 – Iporá: Divulgação Jardim dos Ipês (2014)	82
Figura 12 – Consulta Online: Divulgação Nova Iporá (2022)	83
Figura 13 – Iporá: Praça no Bairro Nova Iporá (2023)	84
Figura 14 – Consulta Online: Divulgação Loteamento Jardins Ferreira (2022)	85
Figura 15 – Consulta Online: Banner de divulgação dos recursos de infraestrutura do Loteamento Jardins Ferreira (2022)	86
Figura 16 – Iporá: Divulgação do Residencial Gran Sossego (2022)	87
Figura 17 – Iporá: Lago Pôr-do-Sol (2023)	96
Figura 18 – Iporá: Quadra a venda no bairro Parque das Estrelas (2023)	100
Figura 19 – Iporá: Metodologia de análise dos imóveis urbanos a partir de imagens do Google Earth Pro de 2008 (2023)	104
Figura 20 – Iporá: Conjunto Habitacional Vila Itajubá I (2022)	122
Figura 21 – Iporá: Conjuntos Habitacionais (2023)	125
Figura 22 – Iporá: Planta Baixa e Moradia do Conjunto Hab. Rosa dos Ventos	126
Figura 23 – Iporá: Moradias do Conjunto Habitacional Dona Rolandina (2023)	126
Figura 24 – Iporá: Planta baixa residência do programa Minha Casa Minha Vida no bairro Santo Antônio (2013)	129
Figura 25 – Iporá: Contrato de financiamento de uma moradia do Conjunto Habitacional Sebastião Pereira Coutinho II (2013)	130
Figura 26 – Iporá: Jardim Novo Horizonte II (2023)	131
Figura 27 – Iporá: Planta baixa de modelos de residências comuns do PMCMV (2009 – 2023)	133
Figura 28 – Iporá: Construção de uma residência do PMCMV (2023)	134
Figura 29 – Iporá: Lotes desmembrados em construções do PMCMV no bairro Novo Horizonte II (2023)	135
Figura 30 – Iporá: Fotografia aérea de moradias PMCMV no Bairro Santo Antônio (2023)	138
Figura 31 – Iporá: Residência de alto padrão no bairro Parque das Estrelas (2023)	140

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Iporá-GO: Núcleo urbano (1949)	21
---	----

Mapa 2 – Região imediata de Iporá-GO: Limites territoriais e malha viária (2022)	24
Mapa 3 – Iporá-GO: Bairros da cidade em 1969	28
Mapa 4 – Iporá: Comparativo do formato de quadras e lotes de Iporá (1949 - 2022)	30
Mapa 5 – Iporá: Maiores loteamentos por área (km²) (2023)	35
Mapa 6 – Iporá: Infraestrutura urbana (2022)	36
Mapa 7 – Iporá: Bairros da cidade por data de criação	40
Mapa 8 – Iporá: Recursos urbanos e área de comércios e serviços (2023)	51
Mapa 9 – Iporá: Residências de bairros periféricos da cidade (2022)	53
Mapa 10 – Iporá: Área de instalação Bairro Brisas da Mata (2008)	57
Mapa 11 – Iporá: Loteamentos abertos em 2012 a 2023	63
Mapa 12 – Iporá: Novos Loteamentos em construção (2023)	78
Mapa 13 – Brasil: Incorporadoras atuantes em Iporá e seus locais de empreendimentos (2022)	89
Mapa 14 – Iporá: Lotes urbanos e seu acesso à via asfaltada (2022)	91
Mapa 15 – Iporá: Zoneamento das taxas de IPTU cobrado pela Prefeitura (2022)	94
Mapa 16 – Centro-oeste Goiano: Área Urbana de Iporá-GO e São Luís de Montes Belos-GO (2022)	107
Mapa 17 – Iporá: Iporá: Usos dos terrenos urbanos em 2008 e 2022	109
Mapa 18 – Iporá: Crescimento de lotes edificadas nos últimos 14 anos (2008 a 2022)	141
Mapa 19 – Iporá: Lotes edificadas em bairros da cidade nos últimos 14 anos (2008 a 2022)	142

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico – Iporá: Crescimento populacional e crescimento em número de lotes (1940 - 2023)	28
Gráfico 2 – Iporá: Divisão de lotes urbanos por ano de aprovação (1949 – 2023).	29
Gráfico 3 – Iporá: Média de infraestrutura (esgoto e asfalto) dos bairros por década de implementação (1950 – 2023)	38
Gráfico 4 – Iporá: Distribuição do tamanho de lotes do Califórnia (2022)	64
Gráfico 5 – Iporá: Quantidade de imóveis e proprietários em CNPJ e CPF (2022)	99
Gráfico 6 – Goiás: Ligações de água nos municípios goianos de população entre 31 e 38 mil habitantes (2000 a 2021)	105
Gráfico 7 – Iporá: Crescimento de lotes edificadas por bairro no período de 2008 a 2022	110
Gráfico 8 – Iporá: Média de crescimento de lotes urbanos de 2008 a 2022	111

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Iporá: Infraestrutura urbana atual dos bairros aprovados na década de 1980 (2022)	32
Quadro 2 – Brasil: infraestrutura básica dos parcelamentos exigidas (2007)	42
Quadro 3 – Iporá: Data de conclusão das infraestruturas básicas dos loteamentos de Iporá de 2012 a 2023	68
Quadro 4 – Iporá: Tamanho médio dos lotes os bairros da cidade (1949 - 2023) ...	71

Quadro 5 – Iporá: Valor médio do metro quadrado de lotes dos bairros da cidade (2023)	93
Quadro 6 – Iporá: Maiores concentradores de lotes urbanos (2022)	98

LISTA DE ABREVIações

AGEHAB – Agência Goiana de Habitação
BNH – Banco Nacional de Habitação
COHAB – Companhia de Habitação
CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CPF – Cadastro de Pessoa Física
ESF – Estratégia de Saúde da Família
FCP – Fundação Casa Popular
FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FII – Fundo de Investimento Imobiliário
HIS – Habitação de Interesse Social
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IMB – Instituto Mauro Borges
IPTU – Imposto sobre a Propriedade Territorial predial Urbana
ITU – Imposto Territorial Urbano
PAR – Programa de Arrendamento Residencial
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNH – Política Nacional de Habitação
PLANHAB – Plano Nacional de Habitação
REGIC – Regiões de Influência das Cidades
SANEAGO – Companhia de Saneamento de Goiás
SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
UH – Unidades Habitacionais

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	14
2. A FORMAÇÃO DO NÚCLEO URBANO	18
2.1 O núcleo urbano de Iporá até 1950	19
2.2 A expansão urbana e a infraestrutura	23
2.3 As legislações sobre o solo urbano	40
2.4 A desigualdade socioespacial no núcleo urbano de Iporá	47
3. O ESPAÇO URBANO COMO MERCADORIA	60
3.1 A nova frente imobiliária	61
3.1.1 Os loteamentos fechados (condomínios horizontais)	62
3.2 As incorporadoras atuantes em Iporá	78
3.3 Os terrenos urbanos e seus especuladores	90
4. AS TRANSFORMAÇÕES DO NÚCLEO URBANO A PARTIR DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS	103
4.1 O adensamento urbano e os lotes vazios	105
4.2 As políticas de habitação	115
4.2.1 As residências da agehab e outros programas habitacionais em Iporá	122
4.2.2 O programa minha casa minha vida e a expansão urbana de Iporá	127
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	145
REFERÊNCIAS	150

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A urbanização das cidades brasileiras tem problemas comuns, que se reproduzem desde as grandes metrópoles até as cidades pequenas do interior de Goiás. A insuficiência de políticas de planejamento urbano e a inserção de agentes com interesses privados no ordenamento do espaço urbano são parte desses problemas e podem ser identificados em ambas as realidades.

Em grande parte das cidades brasileiras, operadas por agentes capitalistas, são deixadas para segundo plano – e até para terceiro – a importância do convívio, a necessidade social e as condições mínimas de direito da população que vive nesses centros. E o Estado? O Estado se ausenta das suas obrigações enquanto ente responsável pela garantia de políticas públicas capazes de transformar a realidade social e a paisagem. Quando o problema se encontra no aparelho de Estado, emperrado e arbitrário, a influência do capital age trazendo as mazelas lucrativas para os agentes imobiliários.

Em decorrência disso, as contradições do seu local de moradia são tratadas como responsabilidade da população. Na cidade são criados impasses vindos do modelo econômico, e que se refletem na dificuldade histórica da população pobre em conseguir viver nesses espaços. E daí surgem processos geradores de pobreza e desigualdades socioespaciais pela segregação, urbanização precária e especulação imobiliária. Essas contrariedades mostram como os atores imobiliários conduziram a cidade até o cenário que lhes é interessante.

A questão da moradia sempre foi um percalço para a população de menor renda, morar na cidade sempre foi caro e difícil. Uma das soluções propostas pelo Estado para resolver o problema da habitação são os conjuntos habitacionais e as habitações de interesse social. No entanto, historicamente, o modelo adotado sempre foi alvo de críticas pelo modo como opera.

Dialogando com a problemática exposta, esta pesquisa busca contribuir com o avanço da discussão sobre as questões de acesso à moradia e aos recursos urbanos, trazendo esse diálogo para a realidade da cidade de Iporá, Goiás.

O interesse em pesquisar a expansão urbana em Iporá vem da lacuna dessa temática ao abordar as pequenas cidades do cerrado goiano, visto que o grande enfoque dos estudos urbanos está na metrópole. Como geógrafo e morador de Iporá,

torna-se inquietante, para este pesquisador, a necessidade de pesquisar e entender o que acontece além do visível na paisagem. Assim, faz-se necessário uma análise dimensionada aos municípios de pequeno número populacional. Escolheu-se o núcleo urbano de Iporá como espaço recorte da pesquisa por apresentar a crescente exploração da terra urbana em novos loteamentos e o aumento das unidades habitacionais criadas por políticas públicas.

Sendo assim, o objetivo geral desta pesquisa foi compreender como as políticas habitacionais e os processos imobiliários estão contribuindo para o acesso à moradia na cidade de Iporá. Para tal, analisou-se a formação do núcleo urbano (seção I), dialogou-se sobre os agentes e os processos motivadores da expansão urbana recente (seção II), e discutiu-se o adensamento de residências na cidade a partir das políticas habitacionais (seção III).

Desde a formação inicial na década de 1950, o núcleo urbano de Iporá ao longo dos anos tem se expandido pelos ideais das administrações vigentes e pelos agentes imobiliários que participaram da expansão da cidade. A expansão de novos bairros cessa completamente na década de 1990 e volta a crescer no novo milênio. Nesse ínterim, em hiatos na criação de loteamentos e posteriormente com novas expansões, a paisagem da cidade de Iporá contrasta seus déficits em adensamento residencial e infraestrutura.

A maior expressão de novos parcelamentos de lotes urbanos de Iporá que ocorrem no século XXI ocorre, no entanto, na sua segunda década. Após 2012, uma nova frente imobiliária começa a incorporar e a vender lotes na cidade de Iporá. Essa nova frente estava em sincronia com a difusão de moradias da política de habitação do governo federal. Política essa que colocou agentes privados na linha de frente de construção dessas moradias.

Há uma lógica de mercados, articulações e políticas que estão paulatinamente moldando as cidades. Por sua coletividade, os núcleos urbanos necessitam ser analisados e pensados, pois é de grande importância entender quem faz e para quem se faz a cidade.

Para isso, buscando fomentar o diálogo sobre o cenário urbano de Iporá, apresenta-se os seguintes questionamentos: Como as expansões urbanas de Iporá ordenaram o espaço urbano? Quais os fatores explicam a nova frente imobiliária vista em Iporá? Quem são os agentes imobiliários, as incorporadoras e os maiores

concentradores (donos de terrenos) do espaço urbano da cidade? Quais implicações essa frente imobiliária traz para o acesso à moradia urbana? Como as políticas habitacionais estão sendo implementadas em Iporá? e Como a atual política de habitação está inserida na cidade de Iporá e nos seus processos de expansão urbana?

Para responder a essas questões, a pesquisa foi dividida em três seções. A primeira seção apresenta a formação do núcleo urbano, buscando analisar os caminhos que as expansões urbanas foram trilhando e as consequências deixadas na infraestrutura da cidade. A segunda seção apresenta a discussão sobre a atual fase de expansão urbana observada pelo crescimento do setor imobiliário. E na terceira seção a discussão é pautada principalmente no Programa de Habitação Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) como atuante no processo de promoção na construção de moradias nos bairros de Iporá.

A proposta metodológica aplicada nesta pesquisa é de teor qualitativo e quantitativo, em que se dialoga com a produção do espaço urbano, os seus agentes, sujeitos e as teorias já fundamentadas sobre o tema. Utilizou-se de bibliografias sobre o objeto de estudo e sobre a temática da pesquisa, assim como se realizaram consultas em *sítes* online.

Foram feitas também buscas de dados e arquivos na Prefeitura de Iporá (no setor de cadastro de imóveis) e na Companhia de Saneamento de Goiás (SANEAGO). Foram obtidos, com esses órgãos, as bases cartográficas da pesquisa através de arquivos shapefile (.shp) e arquivos.dwg, os quais foram de utilidade para a confecção de mapas e a extração de dados referentes aos bairros da cidade.

A organização da base cartográfica apresentada aqui foi feita com auxílio do *software* ArcGis, na sua versão ArcMap 10.1, licenciada para o Laboratório de Geoinformação da Universidade Federal de Jataí. Realizou-se também visitas ao campo para identificar, por meio de fotografias, as características estruturais de algumas áreas da cidade. Uma vez que a base cartográfica cedida pela prefeitura, que continha os bairros até 2017, esta se encontrava defasada visto a atual expansão da cidade. Assim, através das técnicas de geoprocessamento e a partir dos resultados obtidos na pesquisa, foram feitas atualizações nas bases cartográficas da cidade.

Não seria possível chegar ao atual entendimento sobre a formação da cidade de Iporá, conforme apresentado neste texto, sem as contribuições feitas por autores

que pesquisaram o município e a cidade, cabendo ressaltar a importância bibliográfica de Chagas (2014), Sousa (2015), Sousa (2018), Queiroz (2019), entre outros apresentados ao longo da pesquisa e que foram fundamentais para a realização da mesma.

Para interpretar a paisagem urbana e os seus agentes, fez-se necessário propor o diálogo e buscar referências que auxiliassem na explicação dos processos que ocorreram em Iporá, seguindo bases bibliográficas que tratam dos temas propostos nesta pesquisa. Cabe destacar aqui as principais bibliografias utilizadas no texto: Botelho (2008), Bonduki (2008), Caldeira (2000), Carlos (2011), Corrêa (1989), Harvey (1980), Maricato (2000), Rolnik (2015), Santos (1993) e Sposito (1991), entre outros textos que serviram para nortear e subsidiar o entendimento da realidade.

Foram utilizados também como referenciais desta pesquisa textos de autores que pesquisaram objetos e problemas similares deste trabalho, sendo esses: Alcântara (2018), Melazzo (2013), Pereira (2017) e Barros (2013).

2 - A FORMAÇÃO DO NÚCLEO URBANO DE IPORÁ

Nesta primeira seção, dividida em quatro partes, buscou-se analisar a formação e a expansão do núcleo urbano de Iporá.

A primeira parte tem como objeto a formação inicial do núcleo urbano, contextualizando o momento político de em que Iporá foi emancipado. A discussão direciona-se a compreender os atuantes iniciais na formação da cidade.

Na segunda parte, contextualiza-se a expansão do núcleo urbano, seguindo uma ordem cronológica, que vai até o estado atual dos seus bairros. A discussão se foca em analisar os dados referentes às expansões da área urbana, categorizando-as por ano de expansão. Adianta-se que, para os autores locais, Iporá possuiu um planejamento urbano arrojado para a época, e, no entanto, a cidade se expandiu. Nesse sentido, discutir sobre como ocorreu a implementação do planejamento urbano e como a expansão da cidade configurou esse espaço é o objeto desta parte do texto.

Fez-se necessário entender, também, a atuação dos órgãos regulamentadores e fiscalizadores perante a expansão das cidades, uma vez que esses novos bairros vieram com aprovação do município. Sendo assim, a terceira parte desta seção discute as legislações federais e municipais referentes ao ordenamento do espaço urbano e a expansão urbana, assim como as leis que observam a infraestrutura e especulação imobiliária.

Na quarta parte são analisadas as infraestruturas básicas e os recursos urbanos de Iporá. Discute-se também questões de desigualdades socioespaciais, assim como a aplicação do planejamento urbano. A reflexão dessa parte do texto se baseia nas contradições identificadas no espaço urbano. Utilizando-se do conhecimento geográfico crítico como ponto de abordagem, são observados fatores potencializadores de desigualdade socioespacial na cidade de Iporá, pela divisão social de classes, pela segregação e autosegregação, assim como pela atuação da renda fundiária no agravamento desse problema. Para tal, abordou-se, por meio de autores que são referência, as discussões sobre como se estruturam os processos de urbanização brasileiros e sobre a desigualdade no acesso à infraestrutura.

2.1 O núcleo urbano de Iporá até 1950

Emancipado em 1948, o município de Iporá surgiu no contexto da expansão do povoamento do interior do país, ocasionada pelo momento político da revolução de 1930. Nesse meio, a política de Getúlio Vargas chamada “Marcha para o Oeste”, tinha como intuito integrar o interior do país à economia nacional. Resulta dessa expansão, na década de 1940, assim como Iporá, várias emancipações de municípios em Goiás e no Brasil.

Iporá, antes, era uma das “bocas de sertão” que formavam uma rede urbana responsável por apoiar a expansão demográfica e econômica sobre os rincões (VIEIRA; ANJOS, 2023). A partir das disputas políticas locais, o município iporaense origina-se da articulação feita pela oligarquia local em favor da conjuntura da ditadura varguista.

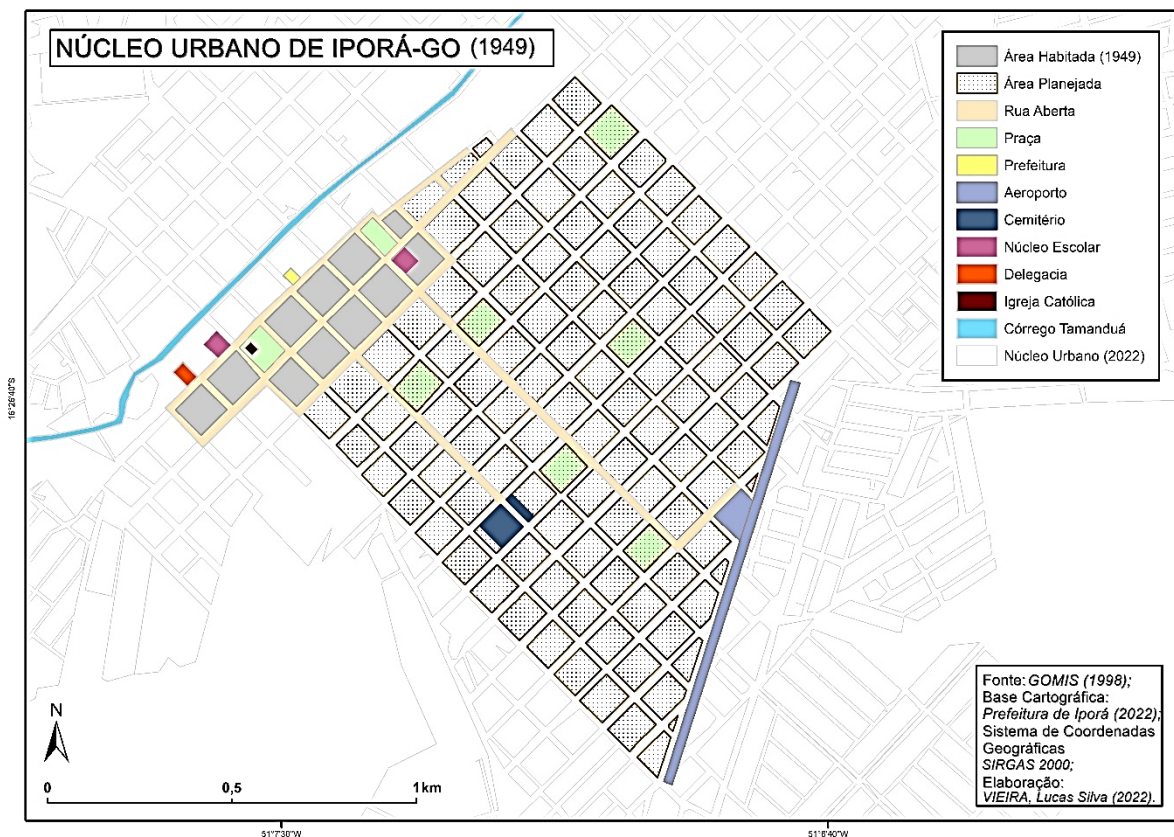
Sousa (2015) relata que o comerciante de pedras preciosas Israel de Amorim, consegue assumir o comando político de Iporá com apoio do Estado, e assim toma frente do processo de planejamento da futura cidade. Contudo, debate-se entre os autores Sousa (2015) e Galli (2011) o papel de Israel de Amorim. Uma vez que, para Gomis (1998), Israel se mostra um líder ao tentar desvincular o poder do coronelismo local existente, no entanto, atuou politicamente de forma similar.

O nome da cidade, que antes era Itajubá, teve de ser trocado para Iporá em 1943, pois coincidia com a nomenclatura de um município no estado de Minas Gerais (CHAGAS, 2014). Segundo Chagas (2014), considerou-se para a escolha do local o fácil acesso ao Córrego Tamanduá e a topografia aplainada do terreno, favorecendo assim o desenvolvimento do projeto urbanístico, que ocupou as imediações do atual Colégio Dom Bosco. Sobre a articulação política no planejamento das ruas de Iporá, Gomis afirma que Israel de Amorim (1998, p. 91):

Contratou dois engenheiros de Goiânia, para demarcar os cem alqueires da sede do patrimônio, fazer o loteamento e elaborar um projeto urbanístico moderno e com perspectivas para o futuro. Por recomendação do próprio Amorim, que tinha ojeriza das ruas estreitas da antiga capital, e se encantava com os aspectos modernos de Goiânia e Uberlândia, o projeto previa ruas e avenidas largas e muitas praças destinadas para jardins e áreas de lazer.

No mapa 1 retratou-se, como se encontrava a área urbana habitada e planejada de Iporá em 1949. As informações do mapa destacam a pequena área habitada (na cor cinza) e também a quantidade de praças planejadas para a cidade.

Mapa 1 – Iporá-GO: Núcleo urbano (1949).



Fonte: Gomis (1998); Base Cartográfica: Prefeitura de Iporá (2022); Elaboração: O autor a partir de informações de Gomis (1998).

Entende-se que, em comum aos autores Gomis (1998) e Galli (2011), o relato da influência de Goiânia como a cidade modelo para Iporá, que serviu como inspiração no primeiro projeto urbanístico. No entanto, não foi objeto da pesquisa analisar as bases que foram utilizadas para o planejamento inicial da cidade.

O processo de migração para o promissor município apresentado por Gomis (1998) se mostrou controverso, uma vez que na época era dado como a “terra prometida”. Sousa (2015, p. 61) relata a realidade que se passava com aqueles que viessem para o novo município:

Israel Amorim, para legitimar sua ação capitalista sobre a posse da terra adotou um discurso de promoção da “Reforma Agrária”. As terras

que pertenciam ao Estado eram comercializadas por ele, com o aval de Pedro Ludovico; as terras que eram de particulares, ele as adquiriu por meio da compra, usando o seu poder de representante do Estado, tornando-se assim, o maior proprietário fundiário da região e revendendo as terras posteriormente para as pessoas que chegavam de mudança [...] O então interventor Pedro Ludovico, chegou a transferir, com a promessa de terras férteis, moradores da periferia da recém-construída Goiânia, capital do estado, para o novo sítio urbano de Iporá.

Ainda em Sousa (2015, p. 61):

Quase todos os entrevistados, afirmaram que as pessoas chegavam com suas famílias sem nada. Vinham pela facilidade de realizar o sonho de adquirir a sua própria terra. Para isso não era preciso ter dinheiro de imediato. Discutia-se a localidade, qual o tamanho da área que a família queria e podia pagar, a dívida era parcelada e pagava-se posteriormente com a colheita da lavoura.

Entretanto, como relata Sousa (2015), muitos dos que chegavam em Iporá não recebiam a oportunidade que lhes era prometida. Assim, tinham que buscar alternativas próprias para conseguir residir no município, uma vez que a principal fonte de renda iporaense na época, vinda da concentração da população no campo, estava baseada na pecuária, seguida da criação de aves (IBGE, 1956).

A sua dinâmica populacional, rural para urbano, é refletida pelo momento em que o país se encontrava, visto que, como revela Santos (1993), durante séculos o Brasil é um todo agrário. A partir da década de 1940 se inicia o processo de inversão do lugar de residência da população brasileira, que se concretiza na década de 1970 (IBGE, 1982). No contexto nacional, em 1940 a taxa de urbanização era de 26,35% e em 1980 alcançou 78,86%.

Originalmente, o município abrangia uma área de 2.940 km². A cidade localizada geograficamente a 16°28'01" de latitude Sul e 51°06'54" de longitude Oeste. Naquele momento, no final da década de 1940, contava com uma população de 14.053 habitantes, sendo que deles, segundo o Censo Demográfico de 1950, 12.422 habitantes se encontravam no meio rural e a população urbana era de 1.631 residentes (IBGE, 1956).

Nas primeiras duas décadas de existência (1940 e 1950) a cidade de Iporá era formada por apenas dois bairros, o Setor Central e o Bairro do Sossego. A parte que futuramente se tornaria o centro comercial da cidade foi a primeira a ser habitada,

na década de 1950. As primeiras áreas ocupadas foram ao redor das avenidas 24 de outubro e XV de novembro, que atualmente concentram as lojas de comércio de vestimentas, móveis, eletrodomésticos e similares. Posteriormente, essas atividades se expandiram na Rua Esmerindo Pereira e nas Avenidas Dr. Neto e Goiás, onde se concentram também os estabelecimentos bancários, farmácias, hospitais, postos de combustíveis, entre outros.

Pela narrativa de oportunidade de acesso à terra e a propaganda de uma nova e promissora cidade, o embrionário núcleo urbano conseguiu se solidificar, e como relata Sousa (2015, p. 64):

O que se viu na formação de Iporá, foi um plano bem arquitetado para criar uma cidade “moderna” com um discurso de distribuição de terras e vantagens urbanas como a doação de lotes e escola pública, que era rara nessa época e serviu para a projeção política de Israel Amorim.

Gomis (1998) cita que os principais investimentos feitos na infraestrutura do município de Iporá ocorreram a partir da década de 1960. O autor ressalta a chegada da energia elétrica gerada pela Usina de Cachoeira Dourada em 1970; a implantação do sistema de água tratada; no ano de 1986, a criação de hospitais privados e do hospital municipal. Esses feitos concretizaram a cidade de Iporá como um núcleo urbano promissor no oeste goiano e se refletiram na expansão populacional acentuada nas décadas seguintes.

2.2. A expansão urbana e a infraestrutura

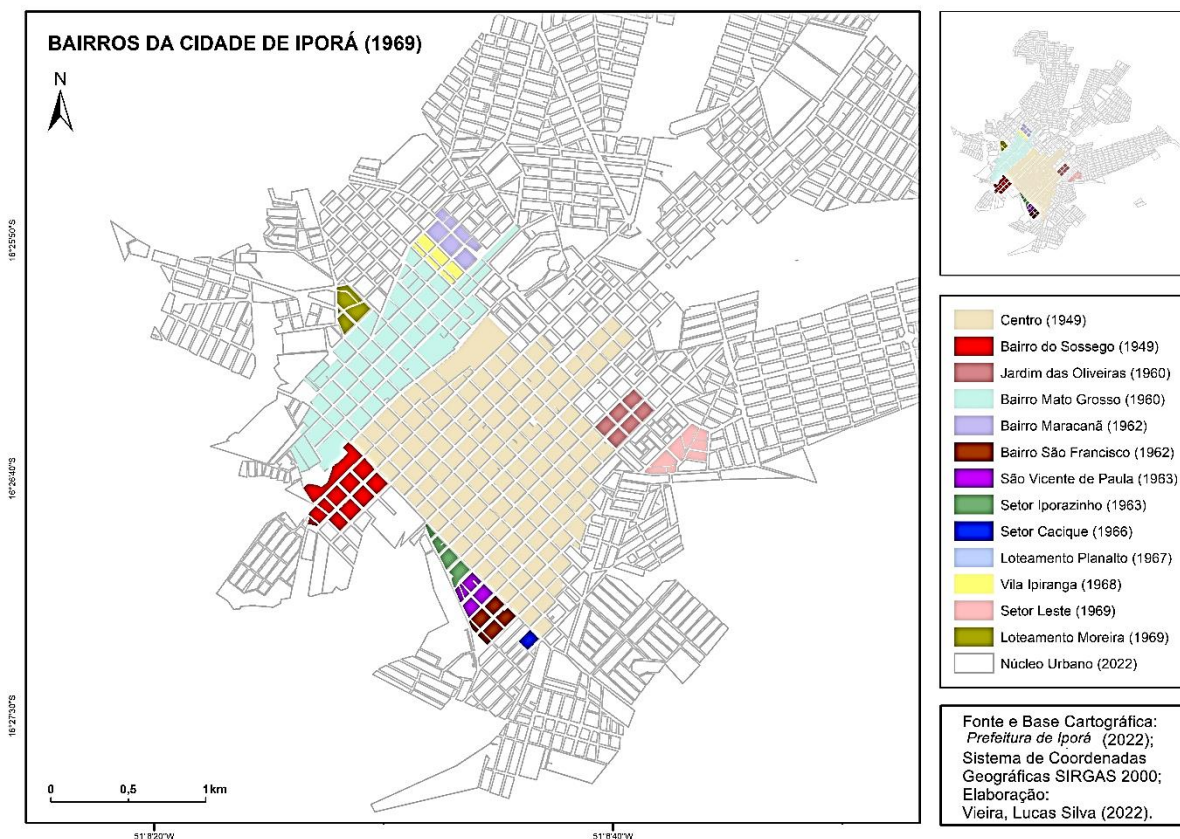
A cidade de Iporá está localizada a 220 km da capital do estado de Goiás, Goiânia. O município iporaense pertence à Região Imediata de Iporá-GO, no Centro-Oeste do Estado de Goiás. Por ser, em quantitativo populacional e em área urbana, a maior cidade na região imediata, Iporá oferta e possibilita grande diversidade de serviços e comércio para a região (Mapa 2).

entender a sua inserção em uma dada rede urbana ou região. Para Santos (1982, p. 70): “as cidades locais dispõem de uma atividade polarizante e, dada as funções que elas exercem em primeiro nível, poderíamos quase falar de cidades de subsistência”. A cidade local, em menor complexidade, atende “às necessidades vitais mínimas, reais ou criadas de toda uma população, função esta que implica uma vida de relações” (SANTOS, 1982, p. 71).

O Regiões de Influência das Cidades (REGIC) aponta Iporá como um centro de zona A, pela polarização que a cidade exerce sobre um número pequeno de cidades vizinhas, o que ocorre em virtude da atração direta da população por comércio e serviços baseada nas relações de proximidade (IBGE, 2018). Fato que se dá, também, pela localização de Iporá no Centro-Oeste goiano. A cidade atua como referência em sua região imediata, e polariza os deslocamentos em busca de acesso à saúde, educação, serviços e comércios de bens.

Na formação da cidade, em 1960, o embrionário núcleo urbano de Iporá, contava com uma população urbana de 1.621 habitantes. Sua área urbana, composta pelos bairros Centro e Bairro do Sossego, era de 1,42 km². Logo no decorrer da década de 1960 foram criados 11 novos loteamentos, levando ao espraiamento da cidade para as áreas sudeste e noroeste, sendo esses: Jardim das Oliveiras (1960), Bairro Mato Grosso (1960), Bairro Maracanã (1962), Bairro São Francisco (1962), Vila São Vicente de Paula (1963), Setor Iporazinho (1963), Setor Cacique (1966), Loteamento Planalto em (1967), Vila Ipiranga em (1968), Setor Leste (1969) e Loteamento Moreira (1969). O Mapa 3 apresenta a malha urbana de Iporá após a aprovação de abertura dos novos bairros na década de 1960.

Mapa 3 – Iporá-GO: Bairros da cidade em 1969



Fonte: Prefeitura de Iporá (2019). Organização: O autor.

Estes novos loteamentos agregaram um total de 1.719 novos lotes para a cidade de Iporá. Visto que a área já existente do Setor Central já continha 2.778 lotes, essa nova frente imobiliária significou um aumento de 61,87% no número de lotes. Contudo, após essa expansão urbana, o núcleo urbano se ampliou para um total de 4.497 lotes. Em área urbana, a expansão aberta na década entre 1960 e 1969 mostrou um aumento de 0,91 km² (64,03%) para a cidade de Iporá, alcançando um total de 2.34 km² de área urbana incorporada.

Nota-se que houve ainda, nestas novas áreas abertas, a preocupação de se manter o padrão urbanístico inicial projetado para a cidade. As áreas destinadas às praças estavam presentes. Entretanto, pouco se concretizou na implantação destas, pois posteriormente foram cedidas para construção de repartições públicas, instituições religiosas e até para interesses privados. O formato tabular das quadras e de ruas largas se manteve, nesse sentido, os novos bairros na década de 1960 estavam em sincronia com o planejamento inicial da cidade. Esses foram os maiores lotes vendidos na cidade, medindo até mais de mil metros quadrados.

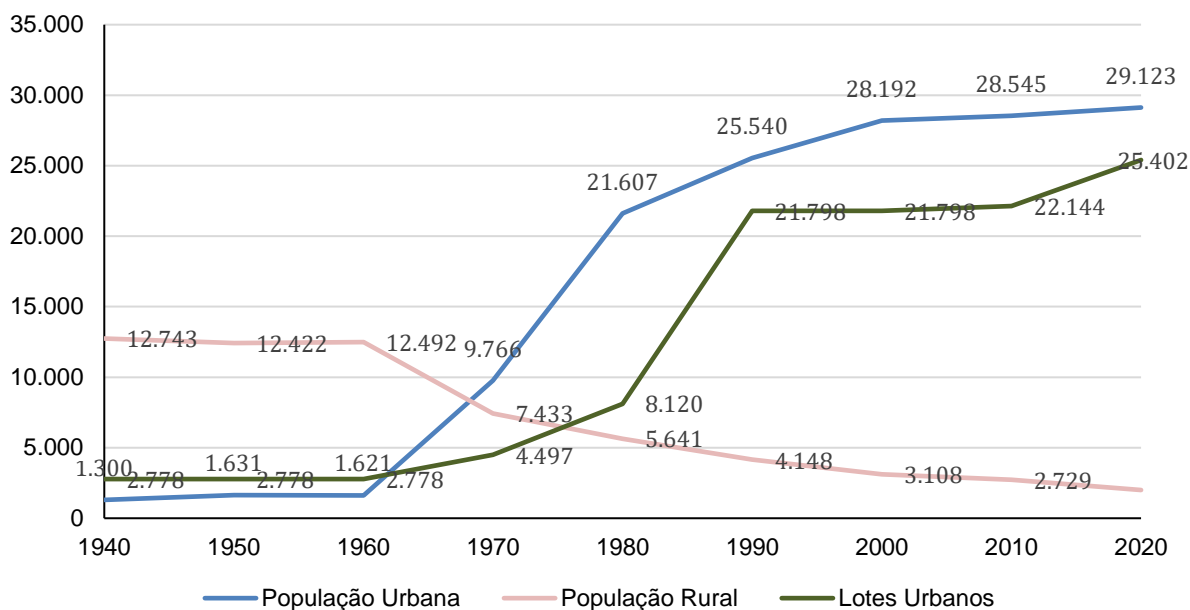
Nas décadas seguintes, 1970 e 1980, nota-se um crescimento populacional acentuado na cidade de Iporá. No decorrer da primeira dessas décadas o crescimento populacional no meio urbano brasileiro se tornou acentuado em função da oferta de trabalho nas cidades e da possibilidade de se ter acesso aos serviços e facilidades urbanas, além do imaginário social de que aí se concentravam as oportunidades de uma vida melhor (CHAGAS, 2014). No campo havia aumentado os conflitos agrários, associados ao processo de modernização do padrão técnico da produção agropecuária e ao ambiente político da ditadura militar (SANTOS, 1993).

Nesse contexto, a cidade de Iporá refletiu a mesma lógica migratória, pois o censo demográfico da década aponta uma população urbana de 21.649 e em 1980 a cidade já abrigava 79% da população do município (IBGE, 1982). Assim, com o aumento populacional, o município ultrapassou os 20.000 habitantes em uma década. Tem-se então o que se pode definir como o momento que rompe com a estrutura inicial planejada da cidade e traz uma nova realidade para os terrenos urbanos iporaenses.

Entre 1970 e 1979, foram aprovados em Iporá 23 novos loteamentos. Um crescimento de 3.623 lotes, representando um aumento de 80,56%. Essa expansão ampliou em 85,21% a área total núcleo urbano. Em sua maioria, estavam apenas no “papel”, pois suas ruas seriam abertas em outro momento. Contudo, foi na década seguinte, entre 1980 e 1989, que ocorreu o maior número de loteamentos aprovados na cidade em uma década. Iporá contava até o momento com 36 bairros aprovados, a nova frente trazia 29 novos empreendimentos. O número de novos lotes aprovados na década foi de 13.678. Um crescimento total de 168,44% no número de lotes e um aumento de 129,23% na área urbana.

No Gráfico 1 correlaciona-se o crescimento populacional para o crescimento no número de lotes de Iporá.

Gráfico 1 – Iporá: Crescimento populacional e crescimento em número de lotes (1940 - 2020).

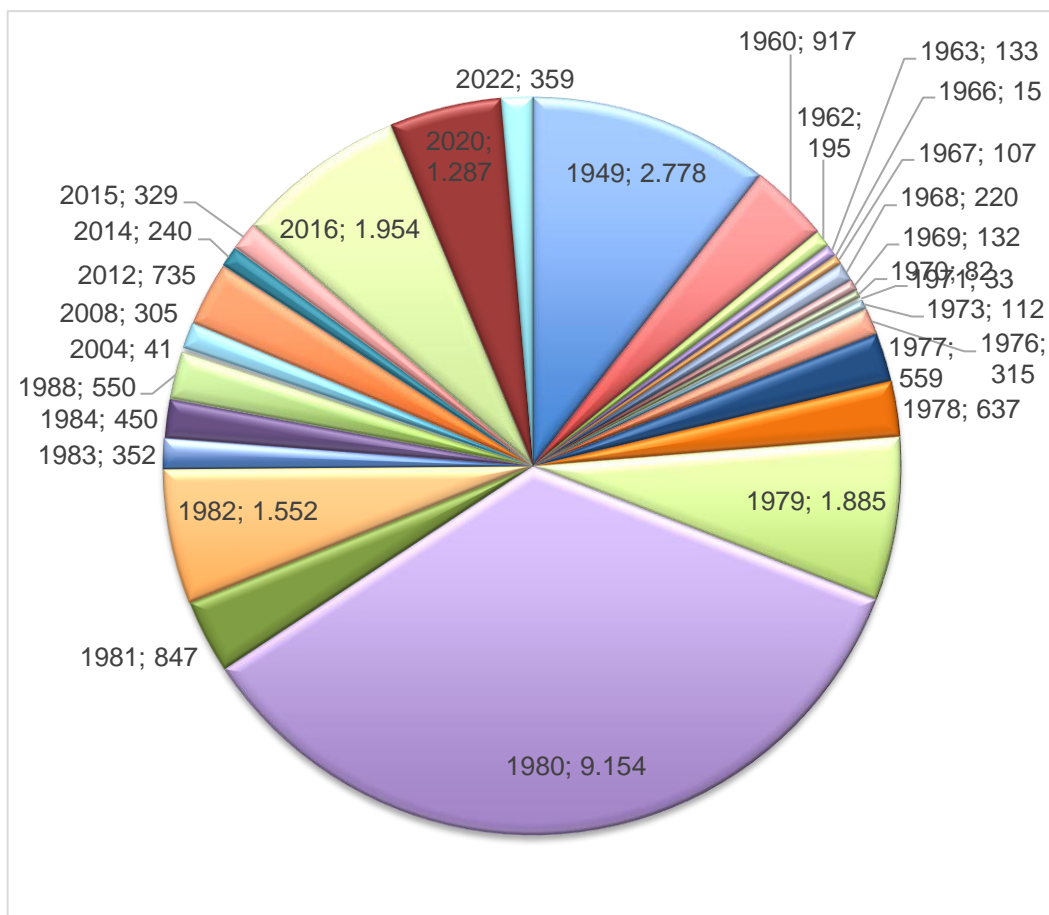


Fonte: IBGE (1956); IBGE (1960); IBGE (1970); IBGE (1982); IBGE (1991); IBGE (2000); IBGE (2011); IBGE (2022); Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: O autor.

O crescimento populacional da cidade, acentuado na década de 1970, ocorre em paralelo ao decréscimo da população rural. Como evidenciado nos dados censitários, esse diferencial que trouxe um crescimento urbano começa a perder força na década de 1990 e se torna pouco expressivo no início dos anos 2000, apresentando um crescimento de apenas 1,24% na população urbana no período de 2000 a 2010.

No Gráfico 2, dividiu-se os lotes urbanos de Iporá por ano de expansão, sendo possível observar a discrepância de maior expansão que se deu no ano de 1980, quando um terço dos lotes da cidade foram abertos naquele ano. As informações presentes no Gráfico 2 estão orientadas em sentido horário, por ordem cronológica, partindo do ano de 1949 até 2022.

Gráfico 2 – Iporá: Divisão de lotes urbanos por ano de aprovação (1949 – 2022).



Fonte: Cadastro de Imóveis da Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: O autor.

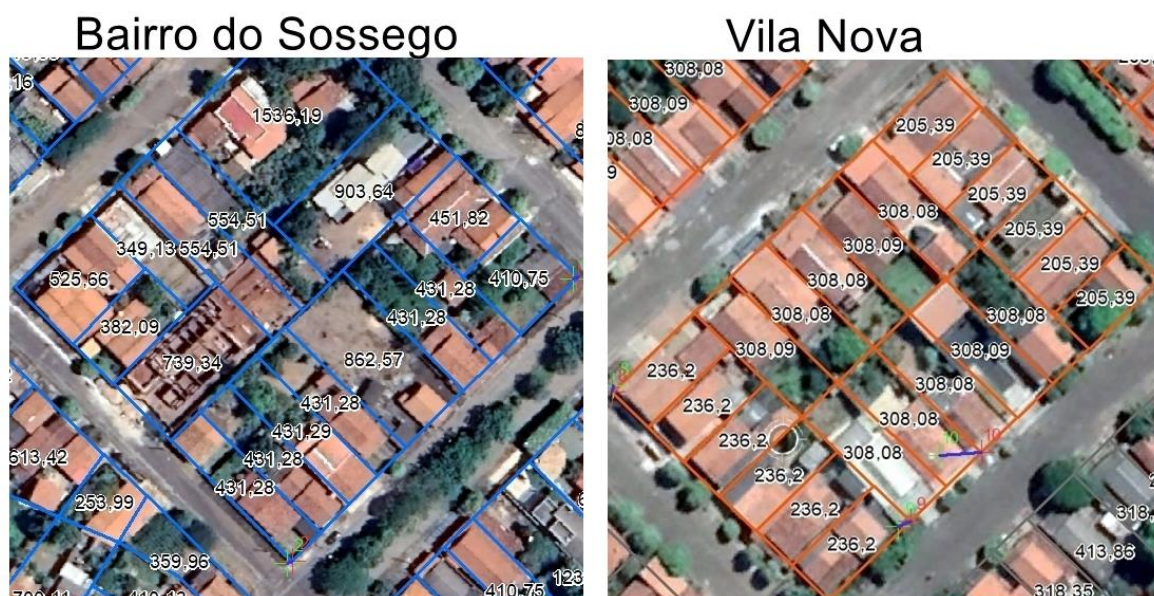
O novo formato urbanístico que foi implementado nos loteamentos das décadas de 1970 e 1980, apresentavam as quadras retangulares e priorizaram o fracionamento dos terrenos em grande quantidade, no entanto com lotes menor tamanho. Inicialmente planejada com o formato tabular, de ruas largas e com várias praças presentes em cada bairro, nota-se que esse modelo deixou de existir nas expansões urbanas posteriores a 1970.

Entende-se que os bairros iniciais das décadas de 1940 e 1960, com lotes grandes, refletiam, no urbanismo, a população que vinha da área rural, com espaço para conduzir seu modo de vida similar ao rural, pelas áreas abertas nos grandes quintais, arejadas, em contramão ao urbanismo presente nas cidades grandes, com apartamentos, e o metro quadrado sendo disputado e valorizado no mercado imobiliário. No Mapa 4, comparou-se o formato tabular inicialmente incorporado na malha urbana (1940 - 1969) com os modelos implementados nos novos loteamentos a partir da década de 1970.

Fonte: Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: O autor (2022).

A Figura 1 evidencia como se diferem as edificações e os tamanhos dos lotes de diferentes classes econômicas. O Bairro do Sossego, que concentra preponderantemente a população de maior renda, apresenta lotes maiores, as residências sempre possuindo, ao fundo, grandes quintais. No Bairro Vila Nova os lotes são menores e o espaço de edificação ocupa quase todo o espaço. Esse cenário, que apresenta moradias com algumas décadas de existência, evidencia que sempre foi caro morar na cidade. O preço do lote, nesse contexto, não era o principal obstáculo, mas sim conseguir construir.

Figura 1 – Iporá: Tamanho e utilização dos lotes no bairro do Sossego e Vila Nova (2023).



Fonte: Imagens Maxar Technologies (2023); Relatório de Imóveis Prefeitura de Iporá (2023). Elaboração: o autor (2023).

As mudanças ocasionadas nas expansões do juvenil núcleo urbano transpareceram nas deficiências da sua infraestrutura, situação que se agravou na década de 1980. Ausente de um planejamento, ou de uma gestão pública, que ordenasse a instalação da infraestrutura e de uma fiscalização que subsidiasse a expansão urbana, os agentes imobiliários fizeram o que lhes foi conveniente, fracionaram, venderam e não forneceram as condições mínimas que se espera da vida em uma cidade. Milton Santos (2003), afirma que o planejamento moldado pelo capitalismo é uma ideologia voltada para o controle em diversas escalas da vida social

e econômica. Com isso, o que interessa ao capital é planejado, inclusive a falta de fiscalização, gestão e a falta de planejamento, estes fatores que obedecem aos interesses da burguesia.

Para Maricato (2009), o lote urbano necessita de mais do que apenas a marcação feita pelos incorporadores e vendida pelas imobiliárias, a terra urbana precisa também de acesso a redes de água, esgoto, energia, disponibilidade de transporte público, e recursos urbanísticos como postos de saúde e escolas. Como análise quantitativa, pela porcentagem de disponibilidade, foram categorizadas as infraestruturas dos bairros aprovados na década de 1980 pelo esgoto sanitário e sua manta asfáltica.

Quadro 1 – Iporá: Infraestrutura urbana atual dos bairros aprovados na década de 1980 (2022).

Loteamento	Quantidade Total de Lotes	% de acesso Esgoto	% Manta asfáltica
Parque União (1980)	86	0%	100%
Joaquim Berto (1980)	189	100%	100%
Vila Brasília (1980)	3.621	12%	37%
Jardim Arco Íris (1980)	812	100%	84%
Jardim Novo Horizonte III (1980)	1.437	100%	39%
Setor Serrinha (1980)	152	0%	82%
Conjunto Habitacional Águas Claras (1980)	286	0%	97%
Vila Rica (1980)	58	0%	83%
Boa Ventura (1980)	13	0%	100%
Conjunto Habitacional Rosa dos	180	0%	100%

Ventos (1980)			
Parque das Estrelas (1980)	1.362	0%	46%
Jardim Novo Horizonte IV (1980)	837	0%	0%
Setor Expansão Leste II (1980)	90	100%	100%
Loteamento São Jorge (1981)	31	100%	100%
São José (1981)	79	100%	100%
Bairro Santo Antônio (1981)	402	0%	69%
Setor Ariston Gomes (1981)	96	100%	100%
Pedro Gonçalves Filho (1981)	270	0%	100%
Jardim Novo Horizonte I (1982)	972	100%	69%
Jardim Novo Horizonte II (1983)	580	76%	71%
Vila Cascalheira (1983)	107	0%	100%
Ary Valadão Filho (1983)	53	0%	100%
Residencial Andorinhas (1983)	192	0%	100%
Setor Bela Vista (1984)	228	100%	100%
Bairro Umuarama (1984)	222	0%	100%
Chiquinho Urias (1988)	32	100%	100%
Setor Aeroporto Sul (1988)	262	100%	100%
Setor São Paulo da Cruz (1988)	172	100%	100%
Expansão do Loteamento Moreira (1988)	84	100%	100%

Fonte: Base cartográfica da Prefeitura de Iporá (2022) e Saneago (2022). Elaboração: O autor.

Utilizou-se do geoprocessamento, por meio do *software* ArcMap, como metodologia de análise para obtenção dos dados referentes ao Quadro 1. O

quantitativo de asfalto foi identificado na base cartográfica da Prefeitura, que mostra todo o cenário urbano. Ao separar cada bairro, tem-se o número de lotes com acesso à infraestrutura referida, sendo assim calculada e analisada a média desse recurso urbano. Já na quantificação do acesso ao esgoto público, elaborou-se o mapeamento da infraestrutura levando em consideração os dados fornecidos pela Saneago, e a fragmentação de cada bairro e o cálculo feito.

Ao criar novos bairros na cidade, as expansões aprovadas da década de 1980 se mostraram como grandes déficits em infraestruturas básicas na cidade, uma vez que esses perduraram carentes de infraestrutura. Tal processo ocorreu em virtude do momento em que o país e as legislações se encontravam (discutido no item 2.3).

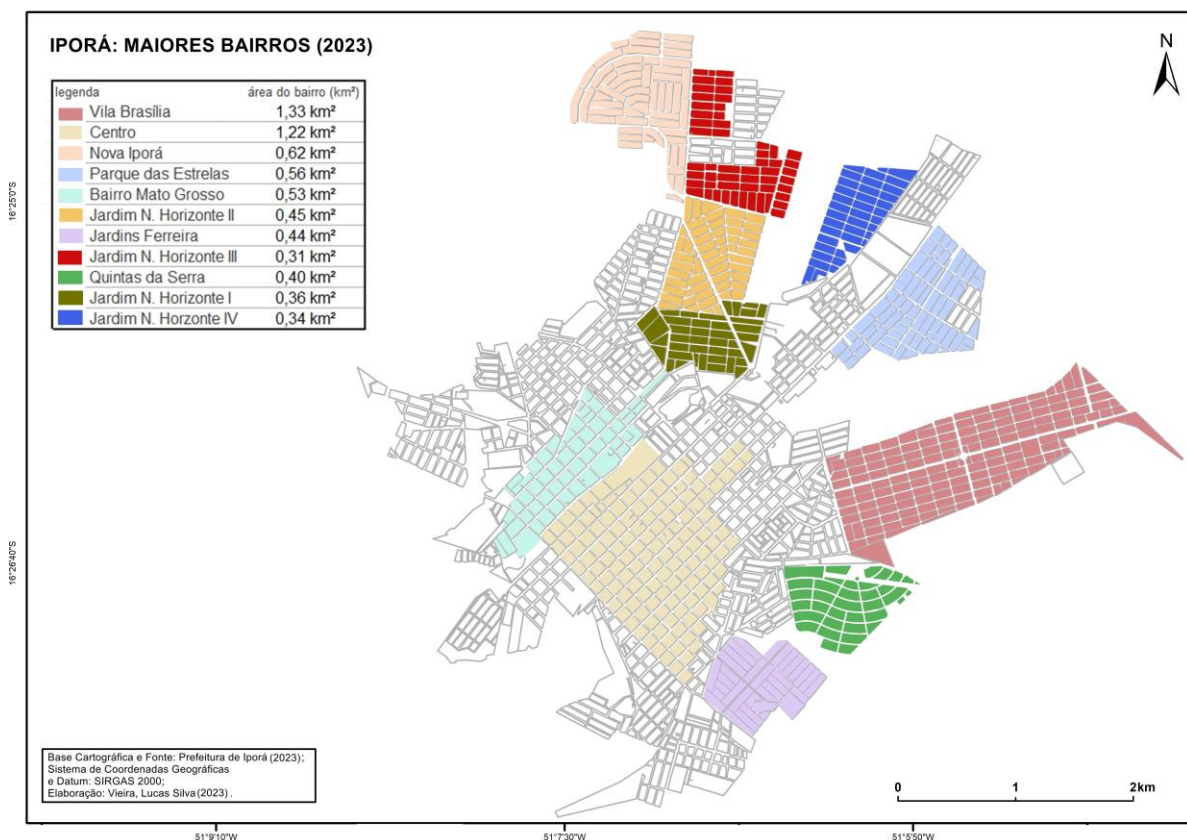
Observa-se pelo Quadro 1, que 40,64% dos terrenos (lotes) destes bairros possuem cobertura de esgotamento público. Do total de bairros, 13 já possuem o referido recurso em sua totalidade. No entanto, dos outros 16 bairros que ainda estão incompletos, apenas dois já apresentaram algum avanço nesse recurso, enquanto os outros 14 ainda estão sem nenhum acesso ao esgoto público.

O índice de lotes com acesso ao asfalto nos bairros implementados na década de 1980 é de 48,01%, sendo que 18 bairros possuem o recurso asfalto em sua totalidade, enquanto outros dez bairros já possuem alguma área asfaltada, com exceção do bairro Jardim Novo Horizonte IV, que não possui nenhuma área asfaltada. O motivo de a porcentagem total de lotes com acesso ao asfalto (48,01%) ser menor que a porcentagem de bairros com acesso à referida infraestrutura (62,06%) ocorre em virtude de bairros pequenos como o Loteamento Moreira possuir 100% de seus 84 lotes com acesso a asfalto, enquanto bairros grandes como Vila Brasília possuir asfalto em 37% de seus 3.621 lotes.

O recurso de infraestrutura água tratada não foi inserido no Quadro 1, pois, segundo a concessionária Saneago, todos os bairros referidos possuem acesso.

Até então, ainda no século XX, os maiores bairros da cidade, em tamanho de área e quantidades de lotes, eram: Vila Brasília (localizado à leste); Centro; Bairro Mato Grosso (centro-oeste); Parque das Estrelas (nordeste); e os Jardins Novo Horizonte I, II III e IV (área norte). Com a recente expansão urbana – após 2012, criaram-se mais dois bairros de grande escala na cidade. Contudo, como mostra o Mapa 5, os maiores empreendimentos da década de 1980 estão entre os dez maiores da cidade.

Mapa 5 – Iporá: Maiores loteamentos por área (km²) (2023).

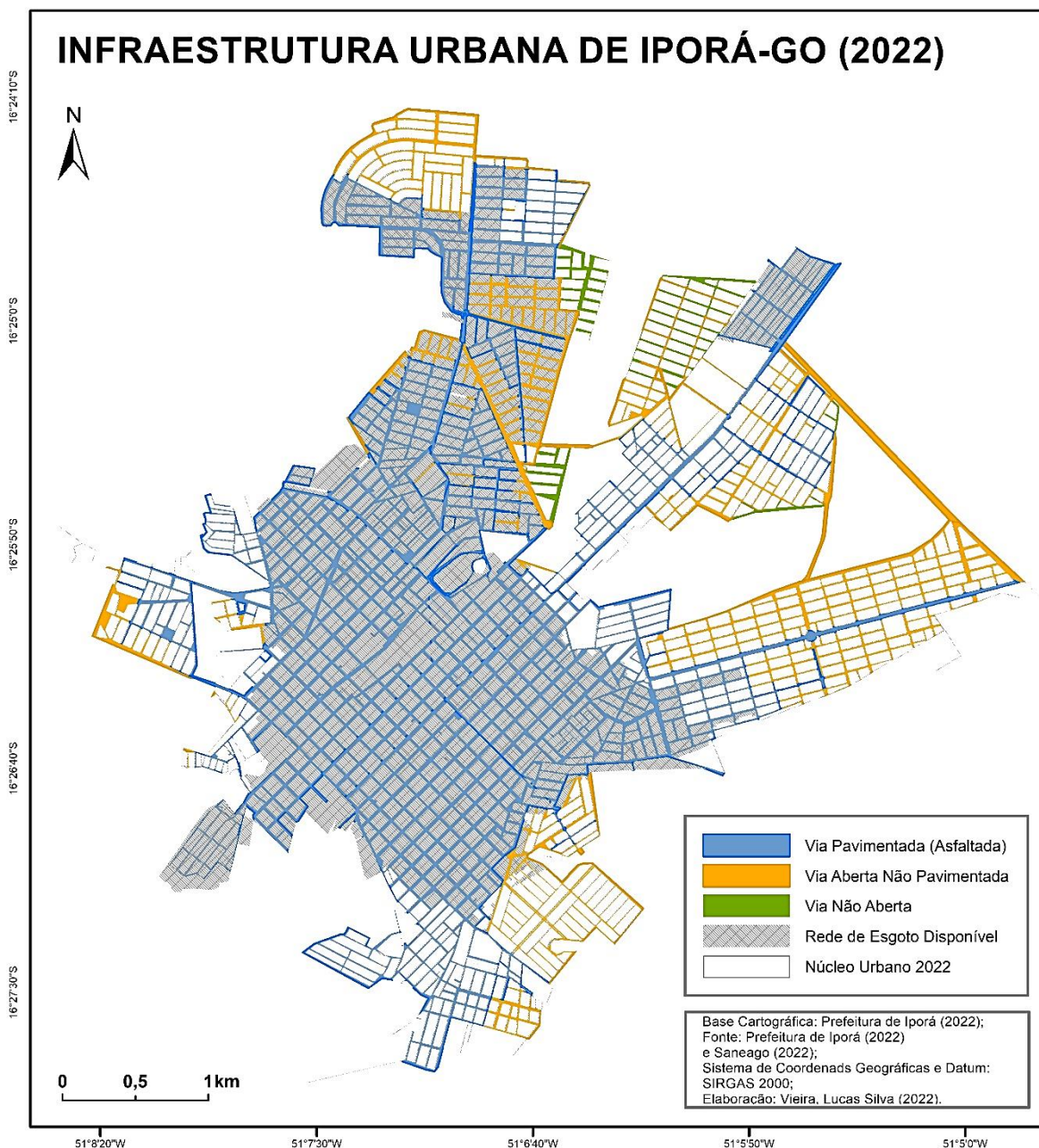


Fonte: Prefeitura de Iporá (2023). Organização: O autor.

Observa-se que os grandes bairros da década de 1980 são também os que mais apresentam escassez de infraestrutura no núcleo urbano. As consequências da expansão da cidade foram deixadas pelo mercado imobiliário na infraestrutura urbana, tornando-se encargo para o Estado.

As administrações da Prefeitura e Saneago se tornaram responsáveis pela estruturação dos setores abandonados pelos empreiteiros. Sendo assim, empreendimentos que foram vendidos por agentes privados e que foram aprovados pela Prefeitura se tornaram despesas para os cofres públicos, logo, um custeio para a população. Em 2022, a infraestrutura urbana de Iporá resultou na representação do Mapa 6:

Mapa 6 – Iporá: Infraestrutura urbana (2022).



Fonte: Prefeitura de Iporá (2023); Saneago (2023); Trabalho de campo do autor (2023).
Elaboração: O autor.

Os bairros que possuem maior escassez em relação aos recursos de infraestrutura (esgoto público e asfalto) são: Vila Brasília (1980); Novo Horizonte I, II, III e IV (1980); Conjunto Habitacional Águas Claras (1980); Parque das Estrelas (1980); Conjunto Habitacional Rosa dos Ventos (1980); Jardim Monte Alto (1979); Bairro Santo Antônio (1981), Vila Ferreira (1979); e Jardim dos Passarinhos (1978).

Segundo dados de 2018, a quantidade de moradias com acesso a rede de esgoto público era de 34% (SANEAGO, 2018; QUEIROZ, 2019). Cabe ressaltar que, segundo a Saneago, a cobertura de esgoto público na cidade ainda está em implantação, avançando para mais bairros conforme a disponibilidade de recursos públicos. Espera-se que, em 2022, a quantidade de residências com acesso ao esgoto público resulte em um número maior.

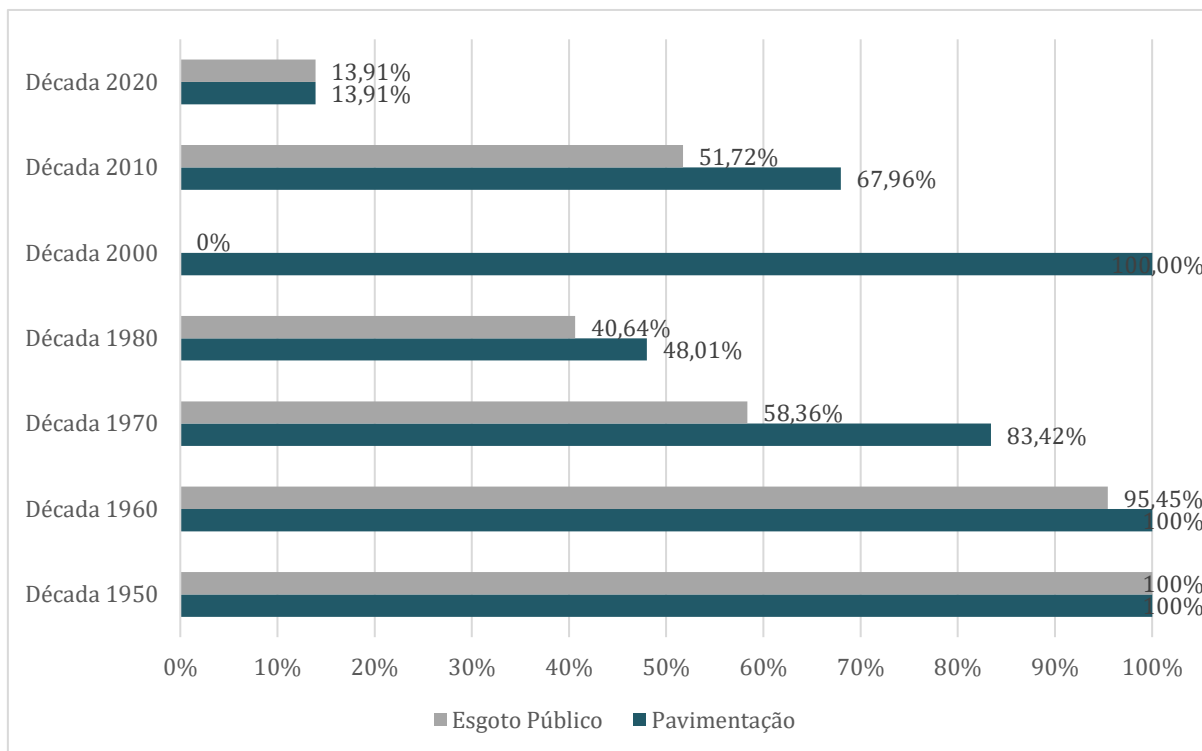
Queiroz (2019), ao analisar as consequências da ausência na saúde pública ocasionadas pela falta do sistema de esgotamento na saúde pública em Iporá, ressaltava a necessidade da formulação de uma política pública no município que garanta um compromisso permanente para atrair recursos com os governos Federal e Estadual destinados à expansão e à universalização do esgoto no município. A autora destaca a ocorrência de doenças em bairros onde há maior ausência de esgotamento sanitário público:

Os altos índices de viroses, parasitoses, salmonelas, dengue e anemias foram comprovados pelas oito ESF do município, tendo destaque principalmente as zonas 2 [Vila Brasília], 4 [Jardim Monte Alto e Parque das Estrelas e Conjunto Habitacional Rosa dos Ventos] e 5 [Conjunto Habitacional Águas Claras, Vila Ferreira e Jardim Novo Horizonte III], nas quais foi constatada a correlação da ausência do esgoto com o maior número de 100 casos registrados dessas doenças, evidenciando, portanto, a correlação entre essas duas variáveis. (QUEIROZ, 2019, p. 99).

No entanto, deve-se observar que é incomum o contato direto com esgoto mesmo em casas que não possuem acesso a rede pública, já que as fossas sépticas ou negras, no contexto local (latossolos), já conseguem atender à necessidade. Essa correlação observada pela autora se deve então a pobreza. Segundo o levantamento feito pelo Instituto Mauro Borges (2022) com dados da PNAD (2019), no Estado de Goiás o percentual de domicílios com escoamento sanitário aumenta expressivamente na medida em que a renda também aumenta. Ou seja, correlaciona-se o acesso à infraestrutura à renda mensal de cada classe. Os dados apresentados mostram que dentre os 10% de domicílios mais pobres, apenas 41,2% tinham escoamento sanitário no Brasil e 36,6% em Goiás (IMB, 2022). Para as classes de maior renda, os números são consideravelmente superiores, sendo que 88,0% e 79,9% tinham escoamento no Brasil e em Goiás, respectivamente (IMB, 2022; PNAD, 2019).

O Gráfico 3 apresenta a média de infraestrutura (esgoto e asfalto) nos bairros de Iporá em 2023. Os bairros foram categorizados pela década de abertura.

Gráfico 3 – Iporá: média de infraestrutura (esgoto e asfalto) dos bairros por década de implementação (1950 – 2023).



Fonte: Base cartográfica da prefeitura de Iporá (2023); Saneago (2023). Elaboração: o autor.

No Gráfico 3, os dados apresentados são calculados com base na quantidade de lotes urbanos com acesso a cada infraestrutura, ou seja, cada década tem seu total de lotes aprovados, assim o total representa cem por cento. O cálculo é baseado na porcentagem total do número de lotes com acesso a cada recurso, por década. Deve-se observar que existem décadas em que a expansão urbana foi maior. Em ordem de quantidade, de maior para menor expansão urbana, a década de 1980 possui a maior quantidade de lotes (e também bairros), seguida pela década de 1970, 1950, 2010, 2020, e a menor expansão urbana na década de 2000.

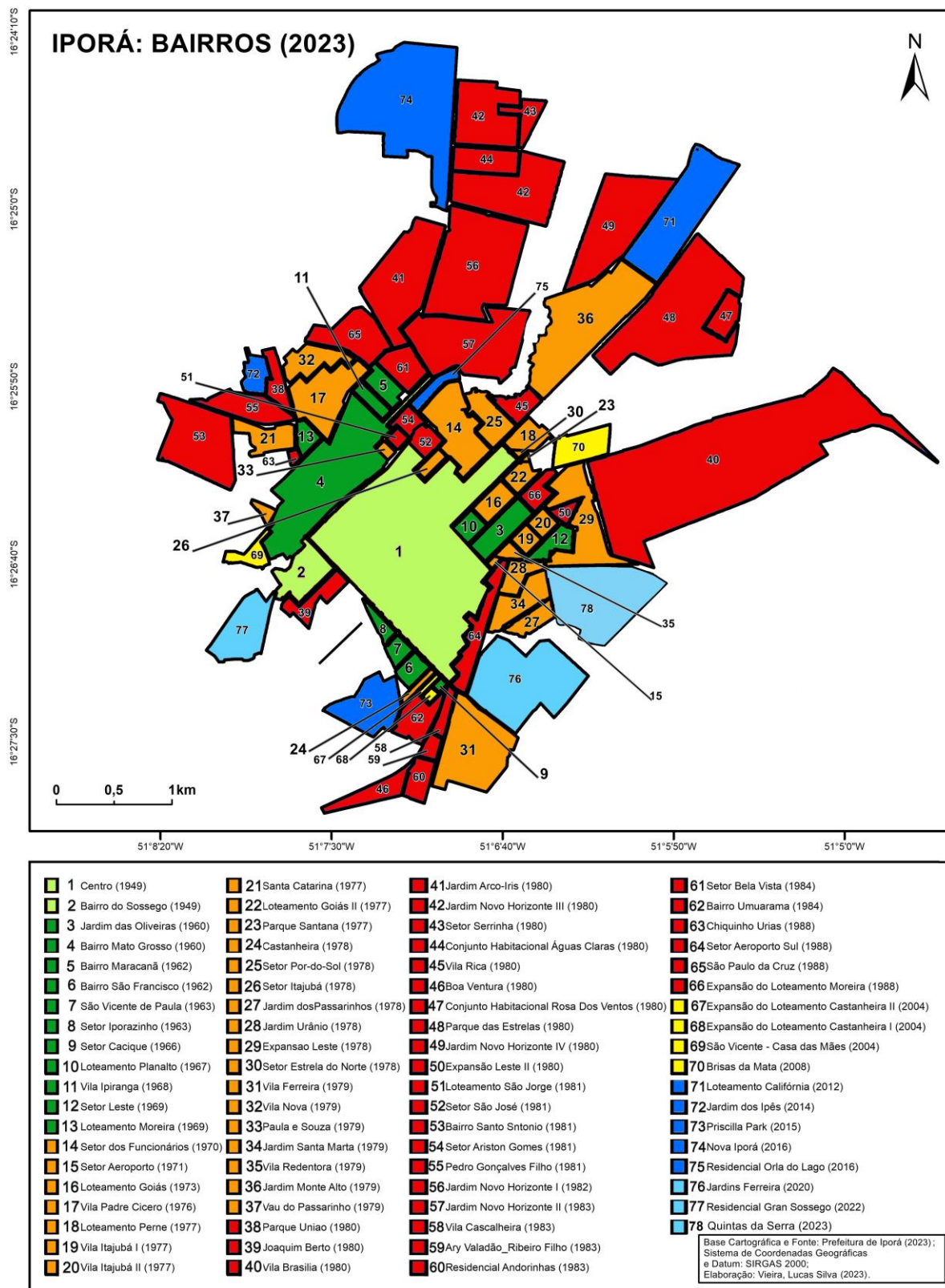
Ainda no Gráfico 3, o dado da década de 1950 (primeiros dois bairros da cidade) foi o único que apresentou acesso às infraestruturas referidas em todos os seus lotes. Nota-se que com o avanço temporal e com o crescimento da cidade, o acesso a infraestruturas é menor, sendo que a década de 1980 apresenta o maior déficit.

Os loteamentos do início da década de 2000 apresentam cem por cento de acesso direto a vias asfaltadas, mas não possuem esgoto público em funcionamento. Processo que se repete também em outras décadas, denotando, na urbanização iporaense, sempre um maior interesse pela pavimentação.

Os dados das décadas de 2010 (2010-2019) e 2020 (2020 – 2023) são de bairros ainda carentes de infraestrutura. As expansões urbanas que representam o déficit desses recursos urbanos na década de 2010 são: Nova Iporá (esgoto e asfalto), Priscilla Park (esgoto), Jardim dos Ipês (esgoto). Na década de 2020, somente o Gran Sossego já possuía as duas principais infraestruturas, estando os outros bairros ainda em déficit nos dois quesitos.

Contudo, até o ano desta pesquisa, a cidade de Iporá possuía implementados 79 bairros, com um total de 28.664 lotes urbanos (IPORÁ, 2023). O Mapa 7 caracteriza os bairros da área urbana de Iporá em 2023, estes foram categorizados em ordem de variável ordenada de cores, sendo cada cor uma década.

Mapa 7 – Iporá: Bairros da cidade por data de criação (2023).



Fonte: Prefeitura de Iporá (2023). Elaboração: O autor.

2.3 As legislações sobre o solo urbano

As legislações para ordenamento do espaço urbano no Brasil, até 1920, baseavam-se nos Códigos de Posturas de origem colonial, e a partir 1920 é que começam a ser substituídas por códigos de obras e por leis de zoneamento urbano. (QUINTO JUNIOR, 2003).

Quinto Junior (2003) cita que a lógica da reforma urbanística e sua relação com a legislação do início do século XX decorre da criação de leis específicas para os projetos de reforma e saneamento das cidades portuárias pelo Estado brasileiro, tal como foi a concessão para os serviços públicos de transporte, energia e saneamento. O autor relata que a concepção urbana liberal da cidade latino-americana prevaleceu sobre a construção da expansão e crescimento das cidades brasileiras desde o século XIX até hoje, tornando-as um instrumento de especulação e de valorização imobiliária.

Pelas leis de âmbito federal, cabe destacar que “[...]desde o Decreto-Lei nº 58 de 1937, a questão urbanística não era objeto de tratamento por parte da legislação federal, o foco se centrava na questão do direito do adquirente, das relações pessoais, da relação negocial” (SAULE Jr. *et al.*, 2008, p.34). Ainda sobre o Decreto-Lei em questão, os autores citam que:

Temos em 1967, portanto 30 anos depois do Decreto-Lei nº 58/37, a edição do Decreto-Lei nº 271, o qual traz definições quanto à figura do loteamento, sanando algumas dúvidas com relação ao desmembramento. Introduce também a possibilidade de sanção penal aos promotores de loteamentos irregulares, ainda muito incipiente, fundamentada em uma equiparação à figura do incorporador, prevista na Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínio), ou seja, utiliza-se de uma analogia com esta legislação para impor uma sanção ao loteador. Não é preciso explicar por que ela não foi eficaz nem muito aplicada. (SAULE Jr. *et al.*, 2008, p.34).

Quinto Junior (2003) relata que as mudanças na legislação urbanística brasileira ao longo do século XX não incorporaram os instrumentos urbanísticos como de regulação dos conflitos sociais urbanos. Simplesmente desenvolveram mecanismos de preservação e regulações internas voltadas para o mercado imobiliário. Com a instauração da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, tem-se o principal dispositivo que trata do ordenamento dos parcelamentos do solo urbano. No entanto, a legislação em questão sempre concedeu aos municípios

autonomia de se manifestarem e fiscalizarem a sua própria regulamentação de parcelamentos, mas não os responsabilizava, o que passou a valer a partir da alteração dada pela Lei nº 9.785/1999. Em resumo, as infraestruturas consideradas como básicas exigidas pela última alteração da Lei nº 6.799/1979, a alteração pela Lei 11.445/2007, conforme o Quadro 2, são:

Quadro 2 – Brasil: infraestrutura básica dos parcelamentos exigidas (2007).

Rede de água potável	Abastecimento de água potável através da implantação de rede de distribuição de água potável para abastecer os lotes, com conexão às redes públicas de abastecimento de água.
Esgoto sanitário	Saneamento básico pela instalação de sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários, de acordo com as normas técnicas e ambientais estabelecidas pelos órgãos competentes.
Rede de energia elétrica	Energia elétrica na implantação de rede de distribuição de energia elétrica para fornecimento de energia elétrica aos lotes, com conexão às redes públicas de energia elétrica.
Iluminação pública	Iluminação pública pela instalação de sistema de iluminação pública nas vias públicas e áreas de uso comum do loteamento.
Rede de drenagem	Consistida pela implantação de sistema de drenagem de águas pluviais para garantir o adequado escoamento das águas de chuva e prevenir enchentes e alagamentos.
Pavimentação	A implantação de sistema de pavimentação nas vias públicas do loteamento, incluindo guias e sarjetas.

Fonte: Brasil (2007). Elaboração: O autor.

Além desses elementos, tratados como básicos na infraestrutura de cada loteamento, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano também estabelece, no projeto de abertura do loteamento, a necessidade de reserva de áreas verdes e espaços para dotação de equipamentos públicos, como escolas, postos de saúde, creches, entre outros.

O artigo 16º da Lei nº 6.766/1979, acrescentado pela Lei nº 9.785/1999, cita que: “A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas” (BRASIL, 1979, p.1). Ainda na alteração da Lei nº 6.766/1979 pela Lei 9.785/1999, o artigo 16 cita que:

Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. (BRASIL, 1979, p.1).

A legislação federal define as áreas mínimas para cada lote urbano em 125 metros quadrados. No entanto, a própria lei abre uma exceção para fins de parcelamento do solo por meio de loteamento de interesse social, caso em que poderá se ter como resultado lotes de 60 m², 80 m², 90 m² ou 100 m², amparada essa possibilidade pelo o Plano Diretor Municipal.

Através das reformas conquistadas e posteriormente com a elaboração do Estatuto da Cidade (lei 10.257 de 2001), o papel social das cidades passa a ser abordado nos parcelamentos urbanos, e também ganhou mais destaque nas áreas da cidade apontadas como de interesse social. Tal reivindicação advém das demandas vindas de reforma urbana desde a Constituição Federal, que, no art.182, já citava que:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em Lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (BRASIL, 1988, p. 1).

Tendo em vista que as legislações municipais são recentes em relação aos 76 anos de idade do município de Iporá, as regulamentações sobre loteamentos urbanos se ordenavam a partir de legislações estaduais e federais, aproximando um vácuo, ou a omissão na fiscalização e regulamentação desses loteamentos. A legislação municipal vigente para as edificações do núcleo urbano, que é Código de Obras e Posturas, foi reeditada em 1998 pela Lei nº 3/1998, e ainda assim não é mencionada a regulação de loteamentos e novos parcelamentos.

Em um contexto nacional, em relação à redução da especulação imobiliária, o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, nasce por demandas antes apresentadas na Constituição de 1988, trazendo regulamentações para a propriedade urbana em direção ao cumprimento da sua função social. O Estatuto da Cidade dispõe de diferentes instrumentos urbanísticos com potencial para regular o uso e a ocupação do solo urbano de modo a garantir a justa distribuição dos ônus e bônus do processo de urbanização, sendo eles: a notificação para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória; o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com pagamentos da dívida pública (SILVA, 2013).

No entanto, a regulamentação aperfeiçoada pelo Estatuto da Cidade se perde quando dá às esferas municipais autonomia, como acontece com o IPTU progressivo, que depende de regulamentação municipal. Silva (2013) elucida que a contradição da aplicação desses instrumentos se dá uma vez que segue um protocolo estabelecido pelo próprio Estatuto, mas depende substancialmente da regulamentação feita em cada município por meio do Plano Diretor. E, no entanto, em geral os municípios subutilizam os instrumentos, regulamentando-os de forma genérica, fazendo com que padeçam de elevada ineficácia social.

O plano diretor do município de Iporá, Lei Complementar Nº 08/2008, não apresenta tais instrumentos para aplicação na realidade iporaense. Ao se referir às funções sociais da propriedade, cita em seu artigo 5º, inciso VII, parágrafo único:

As funções sociais da cidade são aquelas indispensáveis ao bem-estar de seus habitantes, incluindo: a moradia, a infraestrutura urbana, a educação, a saúde, o lazer, a segurança, a circulação, a comunicação, a produção e comercialização de bens, a prestação de serviços e a proteção e recuperação dos recursos naturais ou criados. (PREFEITURA DE IPORÁ, 2008, p. 2).

No art. 11, o plano diretor refere-se a necessidade de criar diretrizes para as políticas de desenvolvimento econômico, que é referido como aliado ao desenvolvimento social com a realidade da cidade:

A política de mobilidade urbana e acessibilidade objetiva a assegurar à população condições adequadas de acessibilidade a todas as regiões da cidade. [...] Art. I – Promover o desenvolvimento urbano com ações que assegurem à população condições adequadas de acessibilidade a todas as regiões da cidade; (PREFEITURA DE IPORÁ, 2008, p. 3).

Sabe-se então que a política de mobilidade urbana deve assegurar o acesso a todas as regiões da cidade, o chamado direito à cidade, o direito de viver a cidade. Questiona-se onde se encontra a aplicação dessa política? como o morador que reside em bairros periféricos pode ter acesso aos recursos urbanos quando trechos de deslocamento das periferias ao centro ultrapassam cinco ou sete quilômetros, distâncias muito grandes para cidades pequenas. Uma vez que, o bairro Centro, pelos processos urbanizadores, concentrou desde as fontes de trabalho ao lazer oferecido na cidade. Assim, como tal política é aplicada? A resposta é: não é. Não existe tal fomento, é de responsabilidade do cidadão buscar soluções para seus percursos que são, não menos, causados pela expansão urbana e pela dispersão das moradias, o que se contradiz mais uma vez, pois aqui se está analisando a realidade de uma cidade do “interior”, uma cidade de menos de 40 mil habitantes.

Villaça (2005), cita que apesar de haver um esforço por parte do Governo Federal, em apoio aos municípios, no final, os planos diretores foram substituídos por planos comprados, genéricos e que serviram apenas para atender necessidade de criação. Em Iporá, não ocorreu um processo diferente. O plano diretor cita necessidade de fomentar a criação de políticas para o desenvolvimento urbano, no entanto, devido ao texto vago, sem objetividade e contexto, apenas se retém a citar a necessidade, não mostra como deve ser feito. Assim, a aplicação do plano diretor, no estado atual, está atrelada aos interesses da gestão municipal em desenvolver ou não essas políticas.

Segundo a legislação atual, pelo Código Sanitário Municipal, Lei Complementar nº 19/2011, nota-se artigos que citam, superficialmente, a atuação do órgão na fiscalização prévia à aprovação de novos loteamentos, sendo que:

Art. 26. O Órgão Sanitário Municipal participará da aprovação de loteamentos de terrenos, com o fim de extensão, reordenamento ou formação de núcleos urbanos, com vistas a preservar os requisitos higiênicos e sanitários indispensáveis à proteção da saúde e do bem-estar individual e coletivo e do meio ambiente.

[...] Art. 33. Além das disposições legais emanadas da Administração Pública Municipal, a expansão urbana por loteamento deverá atender as exigências sanitárias aqui contidas, mesmo quando se situarem em zonas suburbanas.

Art. 34. No município de Iporá deverá ser determinado pelo Poder Público Municipal, nos termos da Lei Orgânica do Município, Plano Diretor e/ou Código de Posturas, as zonas residenciais, comerciais e

industriais de modo a regulamentar o uso, tipo e a altura das construções.

Art. 35. A zona industrial deverá ser localizada com orientação tal que os ventos dominantes não levem fumaça ou detritos para as outras zonas, definidas no zoneamento dos municípios.

Art. 36. Não podem ser loteados os terrenos insalubres, alagadiços e sujeitos as inundações e os terrenos baixos antes de tomada às providências para assegurar-lhes o escoamento das águas.

(PREFEITURA DE IPORÁ, 2011, p. 6-8).

Nota-se que o Código Sanitário de Iporá deu o primeiro passo ao abordar questões ambientais para esses novos loteamentos quando apresenta a preocupação de se impedir a abertura de novos bairros em terrenos passíveis de alagamentos. Assim, verifica-se uma medida proposta como prevenção a possíveis enchentes em parte da cidade. Como exemplo, tem-se o Brisas da Mata, de 2008, bairro voltado para a população de alta renda, localizado próximo ao fundo de vale, que no período chuvoso sofre com as águas que afluem, ocasionando os transtornos de enchentes aos moradores. (OESTE GOIANO, 2022).

As enchentes ocorridas na cidade, no Bairro Brisa da Mata e em locais próximos ao córrego Tamanduá, são também problemas de infraestrutura, pela falta de canalização e rede de drenagem das águas pluviais. Uma vez que é proveito para os agentes políticos, a infraestrutura propiciada pela Prefeitura, em alguns bairros, inclui apenas a pavimentação, sem levar em conta a estruturação da rede de drenagem. Como não dá muita visibilidade como ocorre com a chegada do asfalto, o sistema de escoamento dessas águas fica para um segundo plano.

Observa-se no Código Municipal de Meio Ambiente, Lei Municipal Nº 1.725/2019 algumas exigências a serem atendidas nos novos parcelamentos urbanos:

Art. 37. Todo projeto de parcelamento do solo para fins de loteamento urbano deverá ter seu projeto de "Área Verde e de Arborização Urbana" aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - SEMMADES, mediante assinatura do Termo de Compromisso Ambiental.

[...] § 2º Os serviços e as obrigações deverão ser implantados no prazo de 18 (dezoito) meses após o decreto de aprovação do loteamento, podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses mediante justificativa a ser aprovada.

§ 3º Finalizado a implantação, o empreendedor deverá apresentar o relatório das atividades descritas no Termo de Compromisso Ambiental para dar início ao prazo de manutenção que é de mais 36 (trinta e seis) meses. (PREFEITURA DE IPORÁ, 2019, p. 16).

A principal lei que trata das questões de regulamentação do município é a Lei Municipal Ordinária nº 1.743/2019, Lei de Parcelamento do Solo, que estabelece os requisitos urbanísticos para loteamentos e desmembramentos, apresentando também as exigências de infraestrutura por parte dos empreendedores.

Ainda na legislação municipal, em 2021, é estabelecida Lei Ordinária Nº 1.803/2021, que define normas para loteamentos fechados e conjuntos habitacionais residenciais fechados no município de Iporá. Tal legislação surge antecedendo, em menos de um ano, o primeiro condomínio fechado da cidade.

Diante disso, remete-se às ideias de Corrêa (1989), que explica que os proprietários fundiários podem exercer pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano. Essa pressão não é feita uniformemente e nem beneficia a todos os proprietários fundiários. Alguns, os mais poderosos, poderão até mesmo ter suas terras valorizadas através do investimento público em infraestrutura, especialmente a viária: as cidades brasileiras fornecem vários exemplos desta prática.

Na produção da cidade brasileira o setor imobiliário tem um papel decisivo, o Estatuto da Cidade, mesmo com elevado grau de interesse social, não é suficiente para ordenar as decisões técnicas tomadas no âmbito municipal, e em Iporá não é diferente.

2.4 A desigualdade socioespacial no núcleo urbano de Iporá

Conforme Santos (1993), a urbanização brasileira se deu majoritariamente na segunda metade do século XX. O autor aponta que nesse período, a partir dos anos 1970, o processo de urbanização nacional não carregou resultados apenas quantitativos, mas também qualitativos, pelo inchaço das cidades. Maricato (2000) elucida que esse processo carrega todo o peso da formação da sociedade, que é caracterizada como “defasagem e continuidade”.

No processo de urbanização iporaense, percebe-se que o mesmo se deu sem uma política que assegurasse a inclusão e a estruturação de suas praças, áreas verdes e parques nos novos bairros. Uma vez que pela legislação essas áreas deveriam estar presentes nos projetos, constata-se na cidade uma realidade

oposta. Nos seus 79 bairros, as praças se tornaram recursos escassos, restringindo-se apenas às que foram implementadas em 1949.

Uma vez que, por lei, a Prefeitura pode vender esses espaços municipalizados, quando o município, ou seja, quando a população, perde uma praça em que o terreno foi vendido, espera-se que existisse uma contrapartida para a esses espaços públicos. Contudo, atualmente as áreas verdes de Iporá podem ser vistas apenas no lago urbanizado, uma vez que as duas praças da década de 1950, Praça do Trabalhador e Praça da Liberdade, foram transformadas, a primeira em um estacionamento para veículos, a segunda é ocupada por comerciantes em quiosques.

Com os novos parcelamentos das décadas de 1970 e 1980, as ruas se estreitaram e as repartições públicas, como hospitais, escolas, creches, e os comércios se reservaram no bairro central. As transformações ocorridas na cidade, além de contrariarem o projeto inicial, resultaram também na criação para a cidade de problemas pela urbanização desigual.

Faz-se necessário entender que o processo de urbanização da cidade de Iporá, não obstante, traz as consequências do desenvolvimento dos núcleos urbanos da sociedade capitalista, em que se percebe que esses se estruturam a partir das desigualdades espaciais. Santos (1993, p. 10), afirma que “a pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também, do modelo espacial”.

O processo histórico brasileiro de ocupação – que começa com a terra rural e se reflete no meio urbano – é desigual, e a apropriação dos meios de produção estão intrinsicamente relacionados ao processo de urbanização da sociedade (CORRÊA, 1989). Corrêa (2006) explica que esse processo é consequência da crescente industrialização do Brasil, que se dá a partir da década de (1930) – Estado novo, e promove o desenvolvimento das forças produtivas, que intensificam a acumulação de capital e levam à crescente consolidação do mercado de consumo interno no país.

Lefebvre (2011) relata que a industrialização trouxe para a cidade a caracterização enquanto produto. Os processos de industrialização trazem consigo a desigualdade social pela mais valia e pela apropriação da burguesia dos meios de produção. Enquanto a classe detentora do capital se torna retentora dos meios que produzem e controlam as fontes de trabalho, a classe trabalhadora depende da sua força de trabalho como meio de sobrevivência.

Os capitalistas se apropriam de parte do valor do trabalho de seus empregados e os investem no processo produtivo. Assim, utilizam a mais valia que é gerada pelo trabalho como fonte de riqueza e como meio de reprodução de seu capital. A consequência desse processo é o fortalecimento na sociedade da divisão social e territorial do trabalho pelo assalariamento, pela concentração de renda e a mediação da vida pelas relações de consumo (SANTOS, 1993). Maricato (2000) explicam que os problemas agravados no espaço urbano brasileiro estão enraizados na história da sociedade:

O modo de vida da maior parte da população urbana – ao evidenciar a convivência dos bens modernos e até mesmo do automóvel particular (de segunda ou terceira mão) com o ambiente de um casebre cuja construção parece remontar a uma era pré-moderna – leva à conclusão de que não é possível dissociar esse urbano e essa moradia dessa sociedade e desse modelo de industrialização e desenvolvimento. A tragédia urbana brasileira não é o produto das décadas perdidas, portanto. Tem suas raízes muito firmes em cinco séculos de formação da sociedade brasileira, em especial a partir da privatização da terra (1850) e da emergência do trabalho livre (1888). (MARICATO, 2000, p.21)

Em uma realidade – capitalista – em que ocorre a desvalorização da força de trabalho e a valorização do capital e da renda fundiária pela terra urbana, criam-se impasses para a classe de menor renda se apropriar do espaço urbano. Assim, essa parcela da população, que historicamente no Brasil nunca teve o acesso à terra, vê-se mais uma vez na peleja buscando uma vida digna.

Trata-se de um gigantesco movimento de construção urbana necessário para o assentamento residencial dessa população, bem como para a satisfação de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transporte, saúde, energia, água, etc. Ainda que o rumo tomado pelo crescimento urbano não tenha respondido satisfatoriamente a todas essas necessidades, o território foi ocupado e foram geradas condições para viver nesse espaço (MARICATO, 2000, p. 21)

No fenômeno de transformação da dinâmica urbana-rural brasileira, a classe trabalhadora tinha-se através do acesso à cidade o imaginário da oferta de trabalho, o acesso ao serviço público, como escolas e saúde, e a oportunidade de moradia. Em Harvey (1980) entende-se essa lógica de que a classe trabalhadora busca na cidade

primordialmente o seu valor de uso, que corresponde à necessidade de moradia e de acesso a serviços públicos e oportunidades.

Carlos (2011) explica que há a necessidade da apropriação do tempo e do espaço pelo sujeito para que o mesmo exerça qualquer atividade produtiva, pois nenhuma ação é a-temporal ou a-espacial. O espaço enquanto condição necessária para a reprodução da vida humana é, como destaca a autora, mediado pelos modos de apropriação, que condicionam por quem e a quem serão utilizados. Assim, quando se analisa a reprodução dos sujeitos, observa-se que ela é interligada a como se hierarquiza a sociedade, de acordo com a organização das classes sociais. As formas de apropriação produzidas pela modernidade e pelo modo de produção vigente, baseadas na propriedade privada e no processo de valorização do capital, visam a sua reprodução e acumulação, ou seja, os lucrativos (CARLOS, 2011). Carlos (2011) evidencia como o capital passa a estruturar a práxis humana e social, e o espaço capitalista se reproduz a partir, sobretudo, das necessidades de acumulação e do lucro, tornando-se mercadoria.

Se a produção do espaço do ponto de vista econômico, ocorre sob a racionalidade da busca do lucro e do crescimento, no plano político, sob a lógica do planejamento, o espaço se normatiza e se instrumentaliza. Já no plano social, o espaço denuncia a vida, e, desse modo, a sociedade em seus conflitos, pois o econômico e o político se confrontam com as necessidades da realização da vida humana, que se concretizam e se expressam na e através da vida cotidiana, isto é, no plano do lugar. (CARLOS, 2011, p. 79)

A cidade como produto mercantil, pela “lei” do valor de uso/troca, cria e redefine os horizontes reais e concretos da realização da vida e também o acesso ao solo urbano como uma das formas de riqueza (CARLOS, 2011). Corrêa (1989) aponta os interesses de agentes imobiliários em atuar como os responsáveis no processo de estruturação urbana. Eles se destinam a satisfazer aos interesses capitalistas, conduzindo e produzindo áreas que se diferenciam e que serão ocupadas de acordo com a hierarquia social.

Entende-se pelo marxismo a existência de apenas duas classes sociais, a classe dominante e a classe dominada, sendo a primeira a burguesia e a classe dominada a trabalhadora. Ainda que em Iporá seja visível em alguns bairros a distinção do poder aquisitivo dos moradores, onde alguns bairros mostram a pobreza de uma população carente e outras áreas refletem nas construções de residências

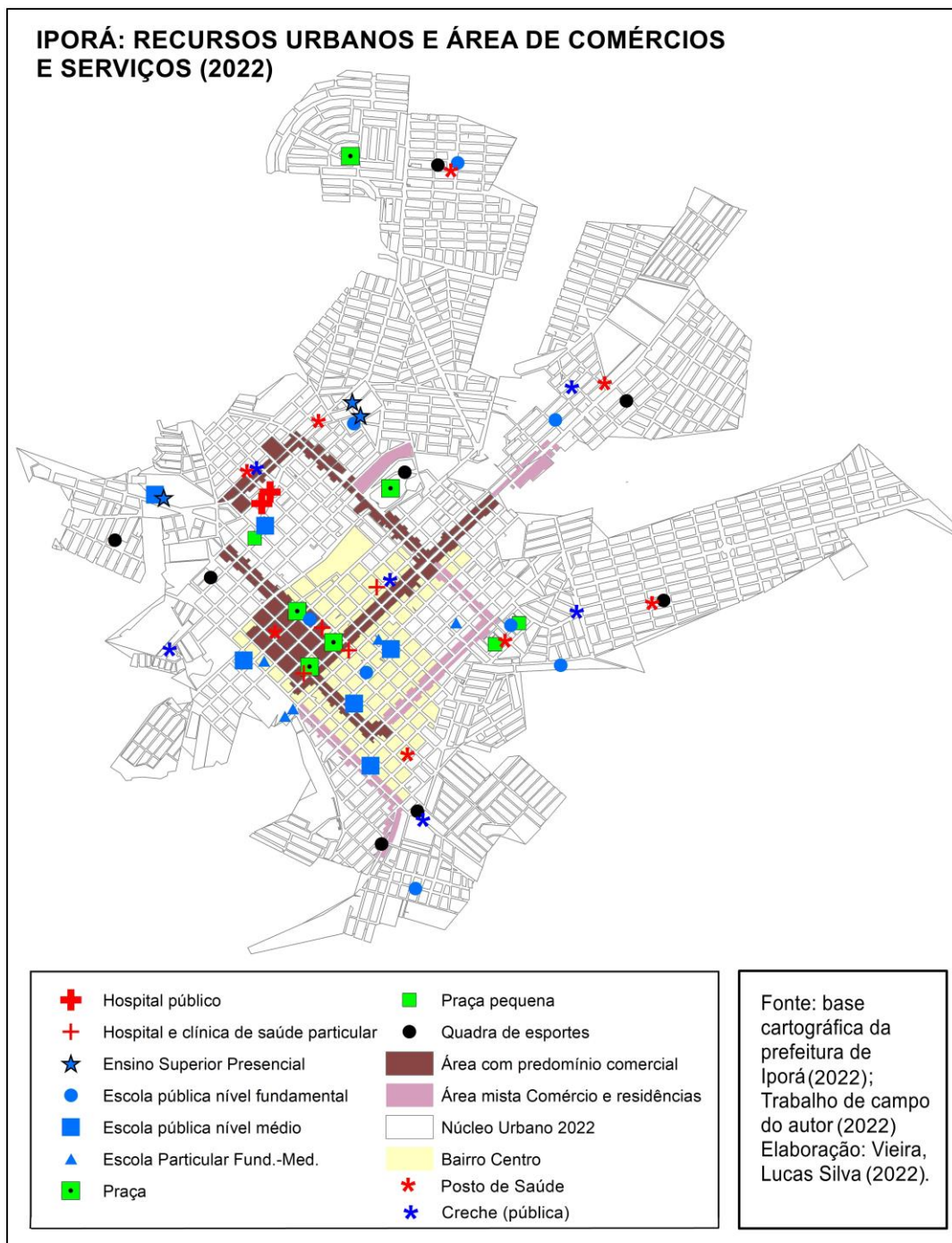
luxuosas o capital acumulado dessas pessoas, as últimas, em si, não são a real burguesia, ou seja, não são os reais donos dos meios de produção. Esses são as pequenas elites locais, formadas por donos de comércios, médicos, juízes, promotores, que também são trabalhadores, mas se consideram elite por uma falta de consciência de classe.

O IBGE divide a população brasileira em classes econômicas com base na renda familiar per capita mensal (IBGE, 2000). A classificação divide a população em seis grupos: Classe A - famílias com renda per capita superior a 20 salários mínimos; Classe B - famílias com renda per capita entre dez e 20 salários mínimos; Classe C - famílias com renda per capita entre quatro e dez salários mínimos; Classe D - famílias com renda per capita entre dois e quatro salários mínimos; e Classe E - famílias com renda mensal de até dois salários mínimos.

Uma análise sobre a distribuição de renda dos moradores de Iporá feita por Chagas (2010), a partir de dados do censo de 2010, mostra que a concentração de população com renda acima de dez salários está no bairro central. Sendo que, no ano em questão, era incomum a residência dessa classe em bairros além do Centro. (IBGE, 2010)

A partir do pressuposto de que existem áreas que concentram diferentes classes econômicas, para promover o diálogo sobre as desigualdades dos recursos urbanos da cidade, no Mapa 8, destaca-se onde esses estão e como se organizam perante a atual estruturação da cidade.

Mapa 8 – Iporá: Recursos urbanos e área de comércio e serviços (2022).



Fonte: Base cartográfica da prefeitura de Iporá (2023). Elaboração: O autor.

No processo de ocupação da cidade, a ausência de asfaltamento e saneamento básico e a dinâmica do capital sobre o encarecimento do solo urbano levaram à segregação da população de menor renda a bairros distantes dos recursos e serviços urbanos e também das oportunidades de emprego, dos serviços básicos e comércio

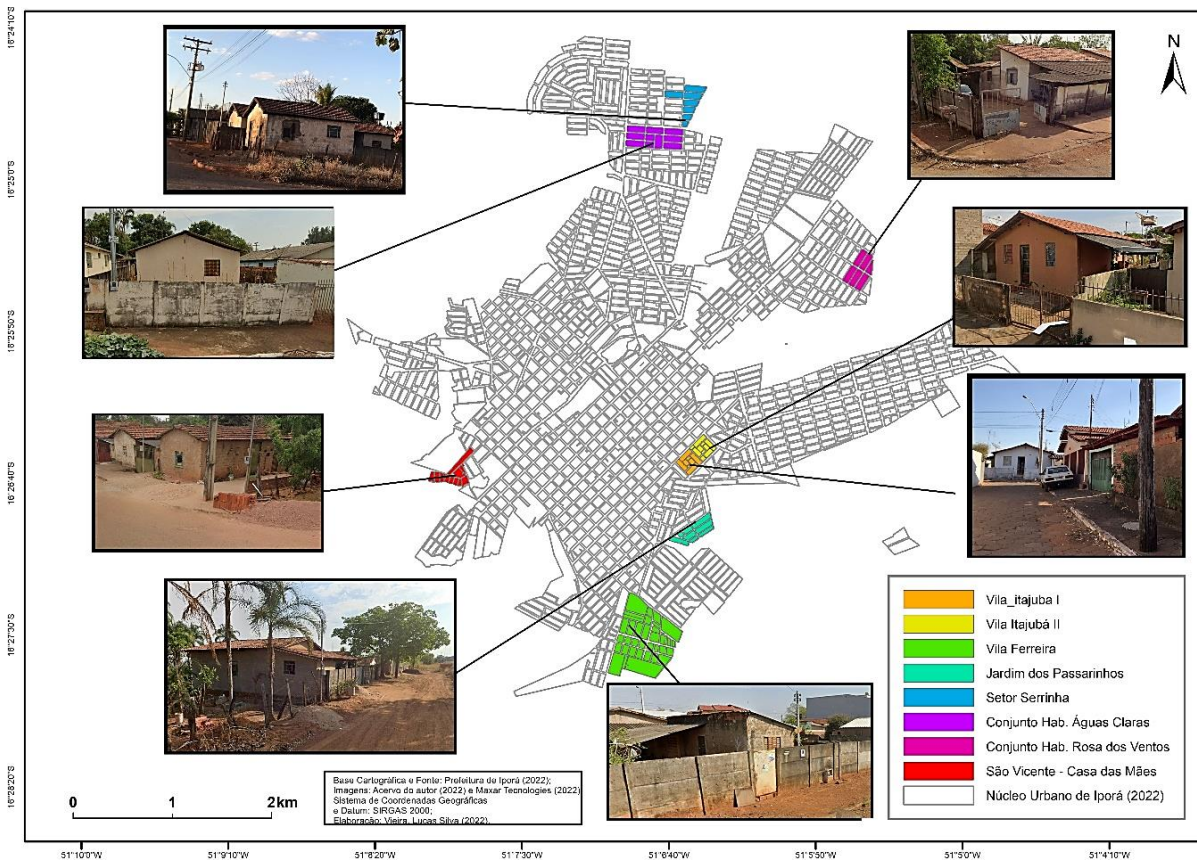
(CHAGAS, 2014). A qualidade na mobilidade urbana está relacionada, também, com a formação da cidade e o espraiamento da população pela mesma, pois, com tamanha expansão da cidade, os trajetos percorridos até os recursos urbanos se tornaram maiores. Nesse sentido deve-se observar a atuação do Estado, tradicional promotor de segregação residencial (junto com o capital imobiliário, ou tendo este por trás), ao investir diferencialmente nas áreas residenciais da cidade e estabelecer estímulos e zoneamentos e outras normas de ocupação do espaço que consolidam a segregação, atua também como agente repressor (SOUZA, 2003).

Souza (2018) destaca a ineficiência do planejamento urbano iporaense que se preocupou no traçado urbano em atrair investimentos para a cidade e não em trazer condições para que as pessoas migrantes pudessem ter acesso às mesmas oportunidades na cidade, ou seja, ter o direito à vida urbana, pelo dinamismo das atividades que ela oferece. Sobre Iporá, Chagas (2014, p. 57) explica que:

A maioria dos migrantes que chegavam a Iporá, na década de 1970, vinham com a esperança de conseguir um local para poder residir e trabalhar. Eram provenientes da zona rural e de cidades vizinhas. A administração municipal, neste período, incentivava a vinda de novas famílias para a cidade, através da doação de lotes e material de construção para a edificação de moradias populares nas áreas periféricas da cidade.

A situação dos processos de ocupação das cidades é retratada por Maricato (2003, p. 154), quando afirma que “é nas áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário privado e nas áreas públicas, situadas em regiões desvalorizadas, que a população trabalhadora pobre vai se instalar [...]”. As fragilidades econômicas e sociais da população que habita os bairros periféricos de Iporá podem ser observadas com discrepância nos conjuntos habitacionais Rosa dos Ventos e Águas Claras, e também nos bairros Vila Itajubá I e II, Vila Mutirão (dentro do Vila Ferreira), Jardim dos Passarinhos, Setor Serrinha e São Vicente. Souza (2018) apresenta dados do Setor Serrinha que evidenciam o contraste socioespacial desse bairro, nota-se nesse bairro a necessidade da população de menor renda por um Estado mais presente. Pode-se ver no Mapa 9 algumas residências desses bairros, que possuem um padrão de casas que remetem ao poder de compra daquela população.

Mapa 9 – Residências de bairros periféricos de Iporá (2022).



Base cartográfica: Prefeitura de Iporá (2022); Imagens: Acervo do autor (2022). Elaboração: O autor.

Esses bairros concentram a maior parte da população de menor renda de Iporá, pois eles se tornaram um refúgio perante a dinâmica do capitalista na cidade, onde o encarecimento do terreno urbano se fez inicialmente no bairro Centro pelos recursos integrados a ele. Observa-se no Mapa 9 as construções de casas e a infraestrutura dessas áreas. Torna-se evidente o retrato de uma população que, com suas parcas rendas, mora em casas pequenas e de estrutura precária, processo que se deu não apenas por opção, mas por sobrevivência.

A essa realidade cabe destaque o que é discutido por Castells (1983, p. 210): “A distribuição das residências no espaço produz sua diferenciação social e específica a paisagem urbana, pois as características das moradias e de sua população estão na base do tipo e do nível das instalações e das funções que se ligam a elas”. Santos (1993) explica que o capitalismo monopolista agrava a diferenciação quanto à dotação de recursos, uma vez as parcelas maiores das receitas públicas se dirigem à *cidade econômica* em detrimento da *cidade social*. Uma vez que, pela estratificação social,

as pessoas que ocupam posições mais elevadas na hierarquia social tendem a ter mais poder e influência sobre as decisões políticas e econômicas da sociedade. (RODRIGUES, 2012). Além disso, a estratificação social evidencia a desigualdade, tendo em vista que os indivíduos mais ricos têm acesso a recursos e oportunidades que não estão disponíveis para a maioria da população. Não sendo determinista, mas a localização de cada um na cidade, dessa forma, também influencia a sua possibilidade de consumir diferencialmente os espaços produzidos pelos agentes capitalistas.

Perante a sociedade, estes bairros de residências da população pobre carregam o estigma de desvalorizados e muitas vezes até perigosos, pela condição de suas moradias e pelas carências da população ali presente. Para Chaveiro e Anjos (2007, p. 185):

Em muitos casos, cria-se uma imagem pejorativa de determinados locais periféricos, identificando-os como dispersores da violência, sem que se compreendam os motivos que levaram tais sujeitos a esses lugares e a essas práticas e também sem a compreensão das outras faces dessa mesma periferia.

Nas ruas da cidade de Iporá, onde a atividade comercial do município se destaca, com o tempo, as residências perderam espaço. O valor de aluguel de salas comerciais tornou-se mais atrativo para seus proprietários. As áreas do entorno ao bairro central também tiveram sua dinâmica transformada. Com a expansão urbana, os arredores, antes pouco atrativos pela distância do núcleo central e habitados pela população menos abastada, foram se tornando atraentes para a população com maior capital devido à escassez de oferta de terrenos no bairro inicial.

A Figura 2 mostra uma antiga residência da década de 1960 que ainda resiste, localizada na Rua Bahia, região conhecida no município pela variedade de comércios. Na figura em questão, nota-se ao lado da residência antiga comércios que são aflorados pela rua em questão (Rua Bahia). O imóvel está desocupado. Eventualmente, não é possível identificar, por parte dos donos, interesse em alugar o local como ponto de comércio, já que o mesmo se encontra deteriorado. Entende-se então que o interesse se faz apenas pela terra urbana, que está parada, possivelmente esperando maior valorização.

Figura 2 – Iporá: Antiga residência na área de comércio da cidade (2023).



Fonte: Visita a campo 12/02/2023.

Sabe-se que na organização do espaço urbano os proprietários de terras atuam no sentido de obter a maior renda fundiária de suas propriedades. Esperando em que elas tenham o uso que seja mais lucrativo, especialmente quando se torna possível a conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Botelho (2008, p. 28) explica que a “renda da terra pode assumir a forma do preço da terra (renda capitalizada) ou pode estar inserida no aluguel cobrado dos inquilinos (residenciais, comerciais, financeiros etc.)”

Ainda em Botelho (2008, p. 27) tem-se que a renda fundiária categoriza os preços da terra urbana:

Dentre os fatores que podem contribuir para alterações no preço cobrado pelos terrenos urbanos, haveria os fatores ligados diretamente às condições do ambiente (natural ou construído) com o qual se articula o terreno (fatores físicos, acessibilidade aos serviços locais, meio ambiente natural, vizinhança etc.); os fatores que atuariam no conjunto da zona homogênea onde o terreno estaria localizado, responsáveis pela formação do preço da terra em cada zona da cidade (posição da zona em relação aos diversos centros da cidade, ligação com o sistema de transporte, regulamentação urbanística determinando tipos e formas de uso do solo); e fatores mais gerais, que influenciariam a formação dos preços fundiários no conjunto da sociedade (ritmo de crescimento da população, conjuntura econômica, estrutura de propriedade etc.).

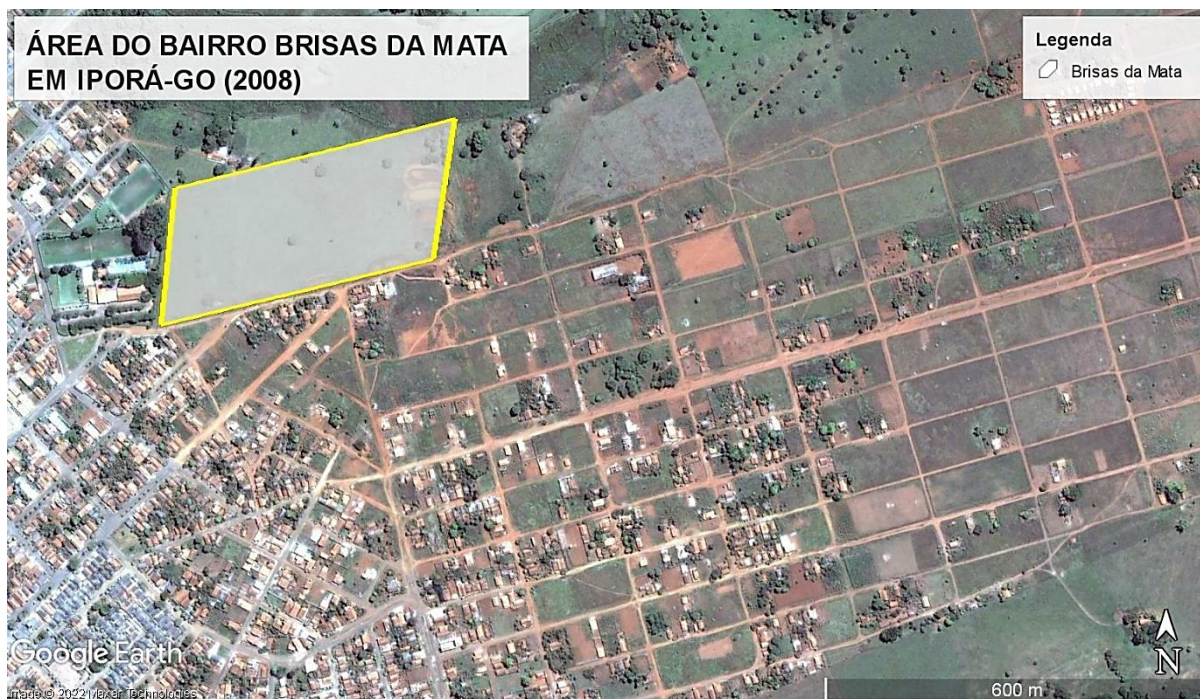
Na renda capitalizada, os capitalistas estão fundamentalmente interessados no *valor de troca* da terra e não no seu *valor de uso* (CORRÊA, 1991). Enquanto a classe de baixa renda necessita desses espaços para sobreviver, o *valor de uso* da propriedade se faz fundamental.

[...] a renda fundiária e a propriedade, além de serem um obstáculo à livre circulação do capital, também são um obstáculo à propriedade social de um dos mais importantes meios de produção (a terra), contribuindo assim para a contínua reprodução da classe dos que não possuem os meios de subsistência e que têm de vender sua força de trabalho para reproduzir-se (proletariado) (BOTELHO, 2008, p.29 – 30).

Nos bairros centrais, com seus lotes maiores e infraestrutura completa, os processos imobiliários conduzem à exclusão da população pobre desses locais, pelo valor de troca que possui. Uma vez que aquele terreno urbano é valorizado no mercado imobiliário local, o valor de venda (troca) do lote supera o valor comercial da residência. Assim, seus proprietários optam pela comercialização do imóvel, pois, com a renda proveniente da venda, é possível edificar uma residência de maior valor em outra área na cidade.

No contexto recente da cidade de Iporá, de outro lado, para a população de maior renda, com o adensamento do setor central, surge a necessidade de novos espaços. Antes o centro era seu destino principal de moradia, devido aos recursos ali contidos e o padrão de imóveis da vizinhança. Como recanto surge em Iporá uma nova proposta para essa classe, feita pela elite local e para a elite local: no ano de 2008 instaura-se em Iporá bairro o Brisas da Mata. A proposta do novo empreendimento, que desde a sua implantação já contava com toda sua infraestrutura urbana, era estar bem localizado geograficamente na cidade, pois se situa próximo ao Clube Recreativo de Iporá seus terrenos medem a partir de 12 metros de frente, por 25 metros de profundidade (300 m²).

Mapa 10 – Iporá: Área de instalação Bairro Brisas da Mata (2008).



Fonte: Google Earth Pro (Maxar Technologies) (2022). Elaboração: O autor.

Em 2008, destacou-se por ser um bairro de alto padrão pelas suas exigências internas quanto às residências construídas, pela sua localização e, principalmente, pelo grau de renda elevada que seus incorporadores possuíam. Seus 227 terrenos se tornaram produto de alto interesse no setor imobiliário de Iporá. O valor dos terrenos do Brisa da Mata, ainda hoje, é altamente inflacionado, logo as residências presentes no bairro refletem o poder aquisitivo relativamente alto de seus moradores.

Entende-se que esse novo bairro foi feito pelas elites e para as elites. Esses sujeitos buscam na autosegregação se reafirmarem como elite. As regras internas que se criam para esses bairros são em função de que em seus lotes sejam edificadas apenas construções com padrões que refletem a classe que ali habita, uma vez que buscam evitar que ao lado de uma residência de alto valor imobiliário seja vizinha uma casa de baixo valor. No bairro em questão, exige-se que sejam construídas moradias acima de 70 metros quadrados.

Perante estes processos, criam-se barreiras invisíveis pela segregação e na autosegregação. A cidade, resultante de processos imobiliários que têm interesses apenas na valorização e na reprodução do capital pelos terrenos urbanos, é produtora de desigualdades socioespaciais.

Se se considera a cidade como obra de certos “agentes” históricos e sociais, isto leva a distinguir a ação e o resultado, o grupo (ou os grupos) e seu “produto”. Sem com isso separá-los. Não há obra sem uma sucessão regulamentada de atos e de ações, de decisões e de condutas, sem mensagens e sem códigos. Tampouco há obra sem coisas, sem uma matéria a ser modelada, sem uma realidade prático-sensível, sem um lugar, uma “natureza”, um campo e um meio. (LEFEBVRE, 1991, p. 48).

Os loteamentos destinados às classes de maior renda buscam pela hegemonia da classe contida e pela valorização imobiliária, assim como essa parcela da população procura na autosegregação um refúgio para a realidade urbana, o que, para Souza (2003, p. 88), não passa de uma “pseudo-solução escapista”.

Como as pessoas reagem aos problemas urbanos? Reagem de maneiras diferentes, conforme a classe social e as circunstâncias: migrando para outra parte da cidade ou menos outra cidade e até outra região, enclausurando-se em “condomínios exclusivos”, organizando-se para reivindicar, saqueando supermercados, quebrando trens e incendiando ônibus em sinal de protesto... Certas reações, como as estratégias de sobrevivência ilegais, contribuem, em si mesmas, para agudizar a problemática de declínio dos padrões de sociabilidade e qualidade de vida experimentados, de forma tão dramática, nas grandes cidades brasileiras, em especial nas metrópoles, sem que, por outro lado, se constituam em reações construtivas que possam colaborar, no longo prazo, para melhorar a qualidade de vida dos pobres (SOUZA, 2003, p. 87).

Bueno e Borges (2017, p. 181), em uma análise das desigualdades entre esse novo bairro e a Vila Brasília, citam que “de um lado a Vila Brasília apenas com energia elétrica e rede de água e do outro lado o Brisa da Mata com vias asfaltadas, rede de água, energia elétrica [...]”. Pode-se perceber, pelo mapeamento na imagem de satélite do Mapa 10, que o bairro Vila Brasília (1980), em grande parte, contava com lotes vazios, sem manta asfáltica e com algumas ruas foram que tomadas pela pastagem.

Contudo, pôde-se perceber que na cidade de Iporá, os seus bairros iniciais, que mostraram possuir recursos urbanos mais bem distribuídos, foram ocupados pelas elites locais, ou seja, pela população com maior renda. Nesses, nota-se um planejamento urbano aplicado com maior constância. Para os bairros que vieram subsequentemente, e que serviram de habitação para a população pobre, não houve tamanho zelo pelas administrações. A cidade se expandiu, mas os recursos urbanos não se expandiram em harmonia.

A desigualdade socioespacial pode ser vista na paisagem urbana. As áreas carentes de recursos urbanos refletem hoje a atuação do mercado imobiliário de quarenta anos atrás. Até então, esses bairros, que foram locais de moradia da população pobre, necessitam e esperam que o Estado possa garantir a melhoria das infraestruturas do local onde vivem. Esta parcela da cidade espera que o Estado possa resolver uma condição que, pela lógica, ele mesmo possibilitou.

Diante da estruturação atual da cidade, verifica-se que o que existiu em Iporá como interesse em gerir a implementação de infraestruturas e recursos urbanos se restringiu não somente a uma área da cidade, mas também a uma parcela da população. As marcas deixadas na malha urbana foram de seus lotes urbanos que persistiram por mais 30 anos, vazios, sem infraestrutura, sem demanda e sem interesse por essa área da cidade, como “bairros fantasmas”. Seus bairros já foram criados para atender à classe de menor renda migrante para Iporá. Para ela, não houve o mesmo acesso à cidade, seja aos recursos de infraestrutura, a serviços, lazer e oportunidade de emprego, pois esses recursos se concentraram nos loteamentos iniciais.

O Estado deve garantir a infraestrutura urbana adequada para estes bairros. A necessidade se faz não somente pelos recursos tratados aqui como primários (asfalto e esgoto público), mas também pela demanda por saneamento básico, acesso a creches, escolas, unidades de saúde, e áreas de lazer público, enfim, o acesso aos bens urbanísticos e sociais cidade preconizado no Estatuto da Cidade.

3 - O ESPAÇO URBANO COMO MERCADORIA

A primeira seção evidenciou que as expansões urbanas de Iporá na década de 1980 foram aprovadas após o acentuado crescimento populacional que a cidade vivenciou nos anos antecedentes. Entende-se que esse espraiamento da cidade ocorreu em um período de omissão de atuação da gestão pública, deixando cicatrizes no espaço urbano pelas deficiências de infraestruturas. A especulação ou projeção era que o crescimento da população urbana se mantivesse constante nesse período, o que não aconteceu. Assim, a área urbana nessa década (1980) já se tornaria incoerente com a demanda por novas moradias.

O crescimento populacional do município de Iporá se estabilizou a partir do final da década de 1980 (gráfico 1) e volta a apresentar crescimento apenas no período de 2010 à 2022 (IBGE, 2022). Durante os anos da década de 1990, e até a metade da década de 2000, houve poucas aberturas de loteamentos em Iporá. Nesse contexto, a cidade contava com bairros de baixa ocupação e havia pouca demanda e interesse pelos terrenos vazios deixados pelas expansões dos períodos anteriores. Situação que começa, consideravelmente, a se alterar a partir da segunda década de 2000.

A nova expansão de loteamentos em Iporá é pode ser entendida como um novo momento do número de imóveis da cidade. Assim, buscou-se nesta seção compreender a expansão de loteamentos urbanos e discutir essa nova frente imobiliária. Para isso, dividiu-se a mesma em três partes.

A primeira parte é dividida em dois itens. O primeiro busca compreender os novos loteamentos, seus formatos, infraestruturas e apresenta a análise do socioespacial dessas áreas. O segundo item discute também a recente expansão urbana, mas abordando exclusivamente os novos condomínios horizontais da cidade e como eles se inserem na dinâmica intraurbana.

Já a segunda parte desta discussão diz respeito a esse momento de crescente interesse pela terra urbana. Inclui-se nessa discussão os processos políticos e financeiros que levaram ao atual cenário da terra urbana. Também se caracteriza quem são os agentes incorporadores e imobiliários atuantes nessa expansão urbana atual e seus locais de atuação.

A terceira parte da seção analisa os dados do relatório de imóveis da Prefeitura de Iporá referentes aos imóveis urbanos, direcionando a análise aos processos de especulação imobiliária pelos recursos urbanos da cidade. Reflete-se também sobre a concentração dos lotes da cidade e seus proprietários e o papel da especulação imobiliária como fator causador de danos sociais na cidade de Iporá.

3.1 A nova frente imobiliária

O espaço urbano é produzido por quem ou para quem? Corrêa (1989) revela o espaço urbano capitalista, entendido como um produto social, resultado de ações que dependem da dinâmica de acumulação de capital, ações acumuladas através do tempo e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço urbano. Estas análises e posicionamentos comumente são aplicados às pesquisas das metrópoles e cidades médias, onde mais se pesquisa a cidade. Ainda assim, quando se reduz a escala, ao tratar das pequenas cidades, essa realidade também se faz presente.

A incorporação de terrenos direcionados a loteamentos de Iporá pausa suas atividades na década de 1990. Nesse contexto, a cidade se encontrava saturada de lotes urbanos sem infraestrutura urbana e sem ocupação devido à especulação de crescimento populacional, que não correspondeu à estimativa esperada para o município.

No início dos anos 2000, entre 2004 e 2010, voltam as atividades desse setor, mas em uma expansão de pequena expressão. Tem-se nesse período as expansões do Loteamento Castanheira I e II, formado apenas por três quadras na parte sul da cidade. Também na expansão da década referida, tem-se o Setor São Vicente, de fundo ao antigo cemitério da cidade, em uma área de ocupação chamada de bairro Casas das Mães. Ainda como loteamento da década inicial do século XXI, tem-se o bairro Brisas da Mata, em 2008, que trouxe a proposta de moradia para a classe econômica de maior renda da cidade.

Contudo, entende-se que o período de hiato nas expansões da cidade de Iporá ocorre após uma saturação da quantidade de terrenos urbanos. A expansão urbana nesse período ocorreu apenas no Bairro Brisas da Mata, que tinha uma proposta diferente, em contramão aos ditos bairros populares das décadas anteriores.

Situação que se inverte após a implantação do novo programa de habitação do Governo Federal, em 2009.

O programa de habitação do Governo Federal, Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criado em 2009, na gestão do presidente Luís Inácio Lula da Silva, teve como finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos.

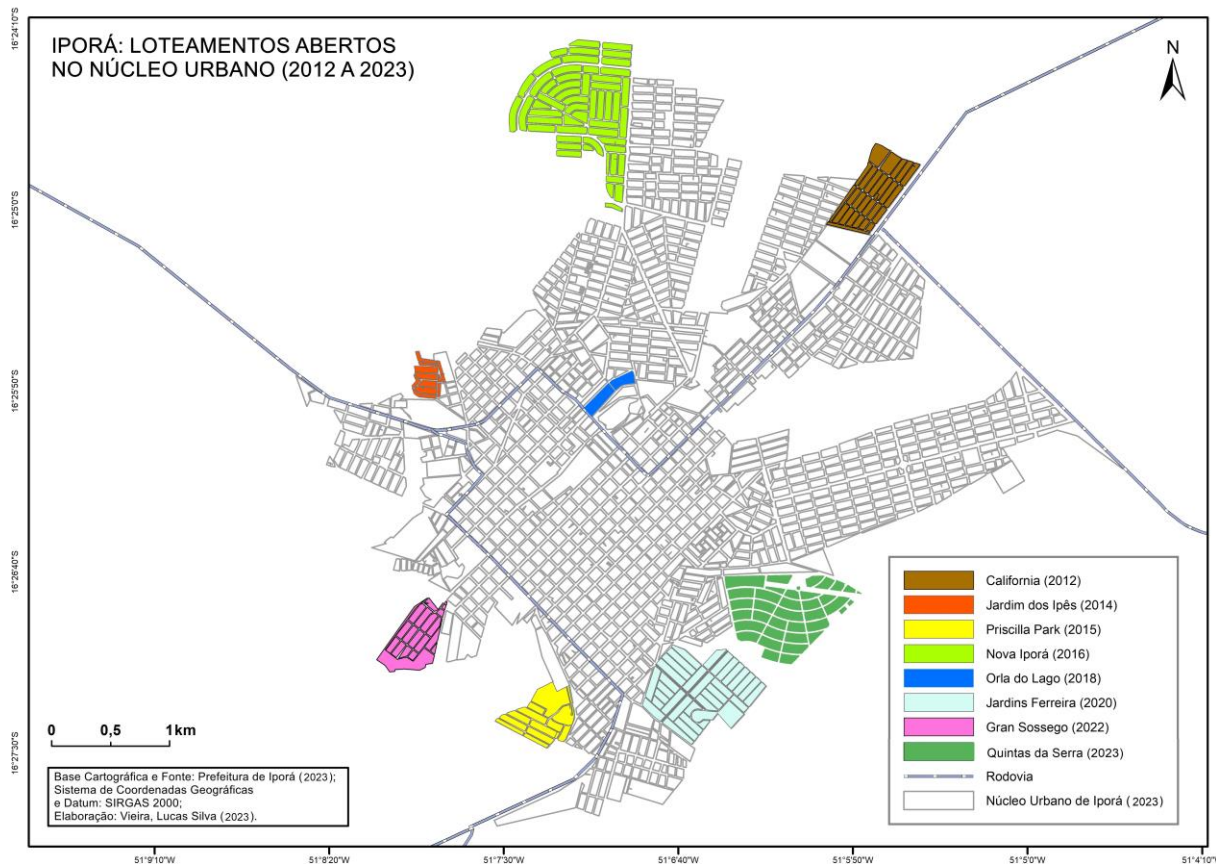
O déficit habitacional da região Centro-Oeste nos dois primeiros anos do Programa já se apresentou em queda, de 10,81% para 9,66% (FURTADO et. al., 2013). Nesse interim, o setor de construção civil se mostrou aquecido pelos investimentos do Estado na parcela emergente da população brasileira (NASCIMENTO; TOSTES, 2011). Segundo Gonçalves Junior et al. (2014):

[...] o crescimento da construção civil ocorreu devido à influência positiva de um conjunto de fatores relacionados à dinâmica do setor, como crescimento da renda familiar, que, de acordo com a Pesquisa Mensal de Emprego do IBGE, apresentou um crescimento médio de 3,2% em 2009; aumento do emprego, com geração de 995,1 mil postos de trabalho em 2009, segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), do Ministério do Trabalho; e expansão no crédito, em que o total de empréstimos e financiamentos do sistema financeiro nacional passou de R\$ 1.227,3 bilhões em 2008 para R\$ 1.414,4 bilhões em 2009.

Não obstante, em um momento em que se iniciam as atividades de construção de moradias direcionadas ao Minha Casa Minha Vida na cidade de Iporá, nota-se o fomento do setor imobiliário, nesse caso, na incorporação de terrenos próximos a área urbana e o subsequente fracionamento desses, transformando-os em lotes urbanos. O PMCMV em Iporá começa a se instalar nos terrenos vazios de loteamentos implementados nas décadas anteriores, trazendo assim uma demanda para os mesmos. Com isso, expande-se a dinâmica imobiliária da cidade, que logo chama atenção de incorporadoras.

Em Iporá, no período entre 2010 e 2023 (ano desta pesquisa), foram abertos, no núcleo urbano, sete novos loteamentos (Mapa 11). Esses representando um acréscimo total de 2,21 quilômetros quadrados na área urbana (16,17%) e 5.525 lotes urbanos.

Mapa 11 – Iporá: Loteamentos abertos em 2012 a 2023.



Fonte: Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: O autor.

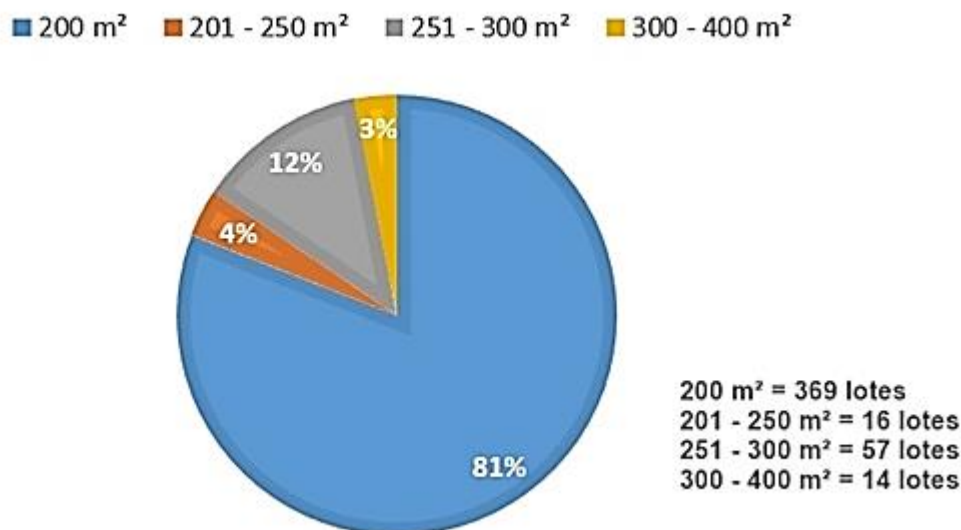
O Mapa 11 mostra o crescimento da área urbana de Iporá nos últimos 11 anos. Percebe-se que, no contexto da cidade, os novos empreendimentos se mostraram de tamanhos diversos, desde a pequena área já urbanizada próxima ao lago da cidade até grandes loteamentos localizados a norte e a sul da cidade. Esses que, no primeiro momento, não foram alvos de edificações do programa habitacional.

O primeiro loteamento a ser implementado no período após implantação do PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) foi o Loteamento Califórnia, em 2012. Desde o início de suas atividades, ele se mostrou ser de “apelo popular” ao trazer a oportunidade de financiamento de lotes com acesso a infraestruturas urbanas. Ou seja, trouxe a oportunidade de recursos para uma parcela da população que, no momento, estava escassa na cidade.

No total, 447 lotes urbanos foram abertos no Loteamento Califórnia. O tamanho médio dos lotes foi identificado como o menor da expansão urbana que ocorreu de 2012 a 2023, vigorando também, em todo o cenário urbano, como um dos bairros com os menores lotes. A maioria dos terrenos do Califórnia mede cerca de 200

metros quadrados, sendo dez metros de frente por 20 metros de profundidade (Gráfico 4).

Gráfico 4 – Iporá: Distribuição do tamanho de lotes do Loteamento Califórnia (2022).



Fonte: Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: o autor.

Posteriormente, em 2014, o loteamento Jardins dos Ipês, localizado na parte oeste da cidade, acrescentou uma pequena fração à mancha urbana, uma vez que conta com nove quadras, com 184 lotes no total, todos no tamanho padrão de 300 metros quadrados, sendo dez metros de frente por 30 metros de profundidade.

Seus 184 lotes foram vendidos rapidamente. A instantaneidade ocorrida nas vendas pode ser entendida, também, pelo contexto urbano de Iporá em 2014 (ano de início das vendas), por ser um dos pioneiros a aproveitar a dinâmica de financiamentos de lotes. O modelo de financiamento de terrenos urbanos por meio do pagamento de uma entrada e de parcelas mensais por anos também se tornou comum para os novos loteamentos de Iporá.

Em agregado com o fator de proximidade com o setor central e por se situar próximo também ao Instituto Federal de Educação, seus lotes foram vendidos ou para pessoas físicas com interesse no terreno, ou para imobiliárias, para fins comerciais. Entende-se que essa dinâmica se deu pela atuação da especulação imobiliária de pequenos agentes no novo loteamento criado, visto que, segundo o cadastro de imóveis da Prefeitura de Iporá (PREFEITURA, 2022), todos os lotes do Jardim dos Ipês foram vendidos. Pela quantidade de lotes vazios atualmente no bairro, entende-

se que esses não foram comprados diretamente para a construção. Pela dinâmica presente no loteamento, atrelada a sua localização, a recursos próximos e em congruência ao momento econômico de alta do setor de construção civil, evidencia-se que a oferta de novos lotes naquele local se tornou atraente para renda através da especulação imobiliária naquela terra urbana.

Os capitalistas veem como um investimento de capital a compra e a retenção de lotes urbanos. A aquisição de imóveis como reserva de capital pode ser explicada por Porto e Rocha Lima Junior (2010) da seguinte forma: a inflação conduz o retorno de empreendimentos imobiliários, uma vez que os contratos de aluguel, normalmente, são corrigidos periodicamente por índices de inflação, e assim como a terra urbana resistem ao decréscimo.

O Loteamento Priscilla Park foi implementado em 2015. Contando no total com 329 lotes, de tamanho médio de 300 metros quadrados, possuindo também lotes maiores, de 350 metros quadrados. Esse foi o loteamento de maior proximidade geográfica com o centro da cidade, situando-se próximo à Prefeitura de Iporá. As construções de moradias do bairro se iniciaram ainda em 2018, quando se notou edificações pequenas, os “barracões”. Percebe-se que a população que foi morar nessa área, no primeiro momento, foi aquela que tinha a renda suficiente apenas para o pagamento das parcelas mensais, e o que sobrava, é o que se vê no padrão das residências, dependentes da autoconstrução (Figura 3).

Figura 3 – Iporá: Residência localizada no loteamento Priscila Park (2019).



Fonte: Acervo do autor (2019).

O modelo de autoconstrução utilizado na residência da Figura 3 do Priscila Park se repete em diversos outros bairros da cidade, não sendo algo que se restringe a um local, mas sim a uma classe econômica.

Em 2016, a cidade contava com 73 bairros, até o momento em que se abriu a nova área destinada ao Loteamento Nova Iporá. Pela grande quantidade de lotes para o núcleo urbano iporaense, suas vendas se dividiram em duas etapas, comercializando e focando a estruturação de apenas uma parte do bairro na primeira fase. Inicialmente, o Loteamento Nova Iporá comercializou 750 lotes dos seus 1.954 totais. Esses apresentam um tamanho médio de 250 metros quadrados, sendo dez metros de frente por 25 metros de profundidade, com uma área total do loteamento de 0,62 quilômetros quadrados.

Os moradores que vão residir nos bairros antes da chegada das infraestruturas dependem do comprometimento dos responsáveis dos loteamentos em estruturar o local, algo que com a legislação vigente é de responsabilidade dos mesmos (BRASIL, 2007). Na Figura 4, observa-se que no ano de 2019 já havia residentes no bairro Nova Iporá, mas ainda estavam à espera da infraestrutura

prometida. Para eles, a manta asfáltica e o saneamento básico chegaram em 2020, como mostra a Figura 5, registrada no mesmo bairro, mas em outro local.

Figura 4 – Iporá: Bairro Nova Iporá (2019).



Fonte: Acervo do autor (2022).

Figura 5 – Iporá: Bairro Nova Iporá (2022).



Fonte: Acervo do autor (2022).

No Quadro 3, identificou-se os loteamentos implantados entre 2012 e 2023, o ano de aprovação e quando se promoveu a conclusão de suas infraestruturas.

Quadro 3 – Iporá: Data de conclusão das infraestruturas básicas dos loteamentos de Iporá de 2012 a 2023.

Loteamento	Rede de água Tratada	Manta Asfáltica	Esgoto Sanitário Público
Califórnia (2012)	2016	2016	2020
Jardim dos Ipês (2014)	2018	2019	Ainda não concluído
Priscilla Park (2015)	2020	2022	Ainda não concluído
Nova Iporá (2016)	2020	2022 (parcial)	2021 (parcial)
Orla do Lago (2018)	2018	2020	2021 (parcial)
Jardins Ferreira (2020)	Ainda não concluído	Ainda não concluído	Ainda não concluído
Gran Sossego (2022)	2022	2022	2022
Quintas da Serra (2023)	Ainda não concluído	Ainda não concluído	Ainda não concluído

Fonte: Prefeitura de Iporá (2023) e Saneago (2023). Elaboração: O autor.

Dos oito bairros listados no Quadro 3, apenas dois já concluíram as obras de infraestruturas mínimas, sendo o Califórnia, que foi o primeiro bairro da expansão urbana recente, e o Gran Sossego, que iniciou suas vendas após terminar as obras de infraestrutura. Bairros como Jardim dos Ipês e Priscila Park são loteamentos com considerável tempo de existência, mas que ainda não concluíram suas obras.

O Nova Iporá tem infraestrutura básica completa na parte definida pela imobiliária como primeira etapa, que foi a parte comercializada do loteamento. A área restante do parcelamento ainda não foi posta à venda, e também não foi estruturada, apenas suas ruas foram abertas. Cabe ressaltar que processo similar já aconteceu na cidade, nos bairros Jardins Novo Horizonte I, II, III e IV, sendo que os três primeiros foram comercializados, e o quarto, desde a década de 1980, é de propriedade da imobiliária.

Ainda na expansão recente, tem-se o bairro Orla do Lago, que foi uma expansão do bairro Ariston Gomes, situado ao centro do núcleo urbano, próximo ao

Lago Pôr-do-Sol. Pela localização favorecida pelo único lago urbano da cidade, utilizado diariamente pela população como local de lazer, o bairro se tornou atrativo para comércios e pequenos prédios residenciais (Figura 6). Seus terrenos, em média acima de 400 metros quadrados, têm valorização condicionada pelo recurso urbano próximo. Verificou-se, segundo a Imobiliária Embralotes (2023), que o metro quadrado deste loteamento é em média de R\$ 692,31, sendo ele um dos mais caros da cidade.

Na Figura 6, observa-se uma placa de “Vende-se” em um lote localizado ao redor do Lago Pôr-do-sol. Aos fundos, pode-se ver o lago urbanizado e as quadras de esportes públicas.

Figura 6 – Iporá: Orla do Lago 2023.



Fonte: visita a campo 12/01/2023.

Em 2020, com o início das vendas do Loteamento Jardins Ferreira, propagou-se ainda mais a expansão dos lotes financiáveis. Está localizado ao sul do Setor Aeroporto, com 1.287 lotes urbanos. Os *folders* de divulgação do loteamento apresentam dados sobre os lotes de 250, 300 e até de 350 metros quadrados. Esse bairro, no momento desta pesquisa, ainda não obteve liberação para construções. No entanto, suas vendas continuam, assim como os processos de infraestruturas.

Os maiores loteamentos da expansão urbana recente conseguiram atrair um fragmento da população por oferecerem o parcelamento do valor de seus lotes e a sua infraestrutura urbana. Os acometidos por esses loteamentos são a parte da população que vê a possibilidade de conseguir construir a moradia própria, ou também aqueles que se utilizam de imóveis como uma forma de investimento. E nisso, os novos loteamentos surgem como um atrativo, pela oportunidade de um local urbanizado, já que os terrenos urbanos antes ofertados eram os “bairros fantasmas”, sem a infraestrutura urbana.

3.1.1 Os loteamentos fechados (condomínios horizontais)

Percebe-se novamente, com a nova frente imobiliária vista após 2016, que se repete a alta oferta de lotes urbanos para a cidade, como visto antes na década de 1980, agora uma nova e grande expansão urbana, que se difere das décadas anteriores pela oferta de infraestrutura presente. Logo, os agentes que capitalizam a terra urbana notando não ter tamanha dinâmica imediata para a consolidação das vendas do modelo de terreno comercializado, recorrem à proposta de imóveis destinados à classe de maior renda.

O primeiro condomínio urbano fechado de Iporá vem depois de 73 anos do núcleo urbano se iniciar. A pequena elite local, que anseia morar em bairros de vizinhança que remeta ao seu poder aquisitivo, antes habitava o bairro central e suas proximidades, e posteriormente o Brisas da Mata. Novamente, um bairro que nasce feito por elites, para elites e aprovado com a força das elites, o Gran Sossego.

O loteamento Residencial Gran Sossego inicia suas obras em 2020, e em 2022 lança as suas vendas. Utilizando-se do preceito de ser integralmente estruturado e seguro, seus responsáveis aguardaram sua estruturação para iniciar as vendas.

Figura 7 – Iporá: Loteamento Residencial Gran Sossego 2022.



Fonte: O autor (2023).

Na Figura 7, nota-se que as infraestruturas estão presentes antes mesmo de qualquer construção nos lotes, algo que deveria estar presente em todos os loteamentos. Os muros que circulam a área do loteamento trazem a perspectiva de desvincular a realidade da cidade, remetendo à ideia de que aquele espaço será condizente com a parcela da sociedade que se estabelecerá, nesse contexto as classes econômicas A, B e C de Iporá.

A nova fase de abertura de loteamentos de Iporá se aproveitou do contexto urbano produzido nas expansões anteriores, trazendo áreas urbanizadas para o mercado. Considerando os lotes já disponíveis da cidade, o tamanho desses novos terrenos não se mostrou maior do que os muitos lotes ainda sem ocupação da década de 1980 (Quadro 4).

Quadro 4 – Iporá: Tamanho médio dos lotes dos loteamentos da cidade (1949 - 2023).

Bairro	Tamanho médio dos lotes em m ²
Setor Central (1949)	513,83
Bairro do Sossego (1949).	578,66
Jardim Das Oliveiras (1960)	539,32
Bairro Mato Grosso (1960)	493,64
Bairro Maracanã (1962)	513,05
Bairro São Francisco (1962)	449,39

Vila São Vicente de Paula (1963)	367,30
Setor Iporazinho (1963)	411,25
Setor Cacique (1966)	395,34
Loteamento Planalto em (1967)	500,67
Vila Ipiranga em (1968)	353,45
Setor Leste em (1969)	374,13
Loteamento Moreira (1969).	360,88
Setor dos Funcionários (1970)	623,24
Setor Aeroporto (1971)	293,35
Loteamento Goiás (1973)	392,92
Vila Padre Cícero (1976)	365,39
Loteamento Perné (1977)	482,19
Vila Itajubá I (1977)	213,39
Vila Itajubá II (1977)	210,86
Setor Santa Catarina (1977)	641,47
Loteamento Goiás II (1977)	352,43
Parque Santana (1977)	329,04
Castanheira (1978)	316,96
Setor Pôr-do-Sol (1978)	385,60
Setor Itajubá (1978)	436,13
Jardim Urânio (1978)	349,04
Jardim dos Passarinhos (1978)	309,81
Expansão Leste (1979)	371,38
Vila Ferreira (1979)	395,66
Vila Nova (1979)	271,8
Paula e Souza (1979)	385,11
Jardim Santa Marta (1979)	312,46
Vila Redentora (1979)	331,73
Jardim Monte Alto (1979)	373,31
Vau do Passarinho (1979).	469,15
Parque União (1980)	342,93
Joaquim Berto (1980)	484,09
Vila Brasília (1980)	386,38
Jardim Arco Íris (1980)	372,42
Jardim Novo Horizonte III (1980)	374,35
Setor Serrinha (1980)	382,53
Conjunto Háb. Águas Claras (1980)	311,91
Vila Rica (1980)	479,51
Boa Ventura (1980)	7167,15
Conjunto Háb. Rosa Dos Ventos (1980)	303,30
Parque das Estrelas (1980)	413,31
Jardim Novo Horizonte IV (1980)	387,56
Setor Expansão Leste II (1980)	346,63
Loteamento São Jorge (1981)	412,88

São José (1981)	355,51
Bairro Santo Antônio (1981)	333,42
Setor Ariston Gomes (1981)	362,18
Setor Pedro Gonçalves Filho (1981)	419,06
Jardim Novo Horizonte I (1982)	461,99
Jardim Novo Horizonte II (1983)	461,75
Vila Cascalheira (1983)	393,53
Ary Ribeiro Valadão Filho (1983)	389,79
Residencial Andorinhas (1983)	292,64
Setor Bela Vista (1984).	370,82
Bairro Umuarama (1984)	399,78
Chiquinho Urias (1988)	335,30
Setor Aeroporto Sul (1988)	426,45
Setor São Paulo da Cruz (1988)	401,6
Expansão do Loteamento Moreira (1988).	421,75
Expansão do Loteamento Castanheira II (2004)	262,87
Expansão do Loteamento Castanheira I (2004)	311,51
Setor São Vicente – Casa das Mães (2004).	279,4
Brisa da Mata (2008)	413,71
Loteamento Califórnia (2012)	259,68
Jardim dos Ipês (2014)	312,49
Priscilla Park (2015)	318,89
Nova Iporá (2016)	316,71
Orla do Lago – Expansão Ariston Gomes (2018).	402,32
Jardins Ferreira (2020)	272,16
Residencial Gran Sucesso (2022).	316,74
Quintas da Serra (2023)	626,13

Fonte: Relatório de imóveis por bairro de Iporá (Prefeitura de Iporá, 2023). Elaboração: O autor.

No Quadro 4, o bairro Boa Ventura apresenta a maior média no tamanho dos lotes, no entanto, são apenas 13 lotes localizados na parte sul da cidade. Alguns bairros como Santa Catarina, Vau do passarinho e Vila Rica apresentam médias acima de 400, 500 e até 600 m², por conter alguns lotes acima de 1.000 m², o que contribui para um número maior, mas também possuem lotes menores do que 300 m².

Porém, o modelo de sociedade transformou-se desde as décadas de 1970 e 1980. Anteriormente, de uma população migrante da zona rural, havia a demanda por terrenos maiores, com áreas arejadas e grandes quintais. Atualmente, com as famílias brasileiras cada vez menores e com estilo de vida urbana, pela lógica dos

apartamentos, pelo encarecimento da terra urbana, a dinâmica é outra. Lógica que se faz presente, em contexto nacional, nos loteamentos de terrenos menores.

Resultante dessa dinâmica de encarecimento da vida na cidade, em uma realidade em que o metro quadrado do terreno urbano é caro, tem-se como via alternativa os loteamentos de sítios periurbanos. Os terrenos dos loteamentos de chácara oferecem áreas maiores e se estabelecem próximos a áreas urbanas, mas com certo nível de acessibilidade aos recursos da cidade. Tal congruência tornou-se comum no entorno de metrópoles, mas essa realidade está presente em cidades pequenas como Iporá, por meio do condomínio de chácaras Recanto do Lobo, de 2018. O loteamento em questão possui escritura como um imóvel comunitário (por possuir vários donos). Seus terrenos são acima de 2.000 metros quadrados, em zona rural, cerca de 1,5 km do perímetro urbano.

Ainda na expansão de parcelamentos urbanos de Iporá, em 2023, é anunciado mais um bairro, no formato de condomínio fechado, o Quintas da Serra. A expansão urbana pelos condomínios fechados horizontais conduz a cidade a uma outra forma de segregação, pois eles trazem mudanças na forma de ocupação do espaço urbano e geram novos arranjos espaciais.

Caldeira (2000) relata que as desigualdades socioespaciais vistas pelos processos segregativos da urbanização brasileira ocorrem a partir de três modelos: o primeiro tipo de segregação compreende o período entre o final do século XIX e os anos 1940, quando tínhamos a cidade concentrada numa pequena mancha urbana, em que a segregação se resumia aos tipos de moradia.

De 1940 até o final dos anos 1980, o modelo centro-periferia, ou centro rico *versus* periferia pobre, representou a segunda forma de segregação espacial metropolitana, quando as classes altas e médias se concentravam nos bairros mais centrais, providos de maior infraestrutura urbana, e as classes baixas foram expulsas para áreas periféricas, precárias e distantes.

O terceiro modelo apresentado por Caldeira (2000), que ela chama de “enclaves fortificados”, são os condomínios horizontais. Inicialmente, esse modelo utilizou como premissa as altas taxas de criminalidade da metrópole de São Paulo. Trazendo assim, uma nova dinâmica urbana que se fazia inteiramente dentro dos muros e cercados de cada condomínio. Como contextualiza a autora, através dos condomínios horizontais fechados, são criados “universos privados para a elite”.

“Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento” (CALDEIRA, 2000, p. 211).

Não obstante, esse modelo de autosegregação vem também na via de autoafirmação e hierarquização das classes de maior de renda.

Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdade sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação. São claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre eles e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de status. Essa elaboração é evidente nos anúncios imobiliários. (CALDEIRA, 2000, p. 259).


Sendo o segundo condomínio horizontal aprovado para a cidade de Iporá, o Quintas da Serra apresenta em sua divulgação a oportunidade de morar em frente ao primeiro *shopping* de Iporá. O condomínio em questão surge em associação com a criação de um *Shopping center*, utilizando também esse recurso como instrumento de valorização aos seus lotes.

Figura 8 – Iporá: Folder de divulgação do condomínio fechado ao lado do primeiro shopping da cidade (2023).

Olá, tudo bem?

Tenho uma excelente oportunidade para você que pretende morar ou investir! Condomínio fechado ao lado do primeiro shopping da cidade de Iporá.

- ✓ Portaria com segurança 24 horas .
- ✓ Área de lazer completa.
- ✓ Piscinas, quadras.
- ✓ Espaço fitness.
- ✓ Lago.



Garanta as condições de lançamento
Então...

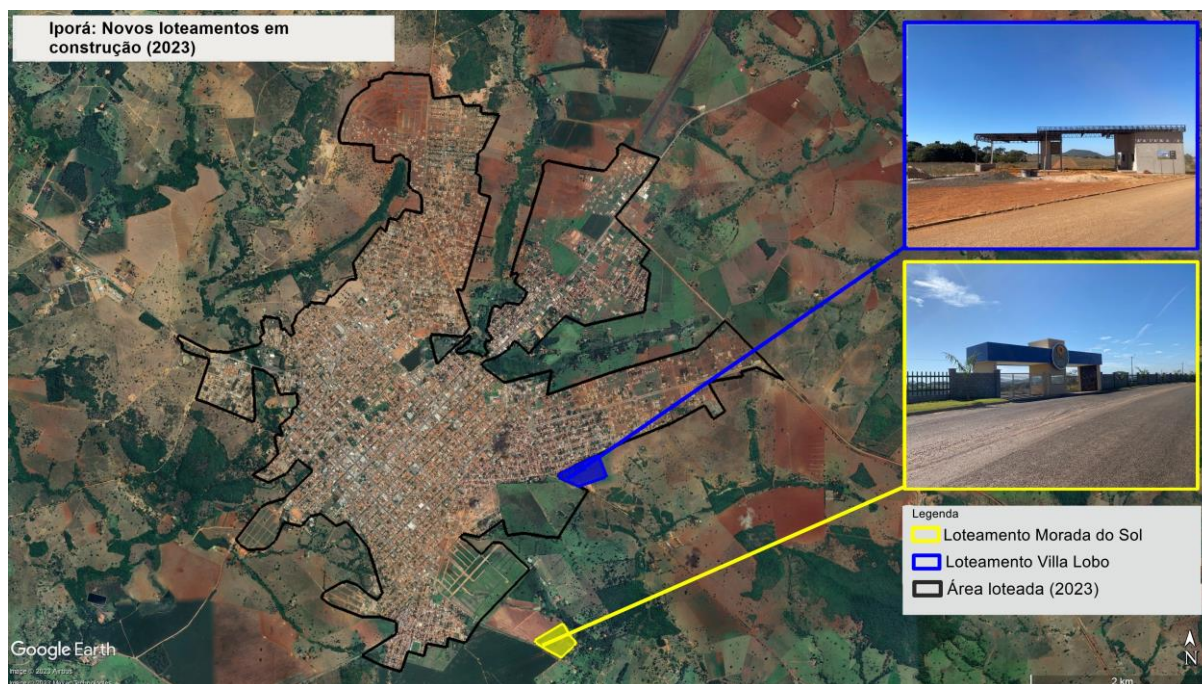
Para você que quer se antecipar e entender melhor sobre esta oportunidade entre em contato através do telefone ao lado e agende uma visita para que possa o auxiliar com mais detalhes sobre esta novidade! Não demore, porque você pode ficar fora dessa!

SAIBA MAIS:

Fonte: Acervo do autor (2023).

Os lotes do Quintas da Serra apresentam formatos de tamanhos acima dos vistos até então na expansão urbana recente, tendo lotes de 500,18 até 838,28 metros quadrados. Como pode ser visto na Figura 9, o formato de quadras também é diferente do comum até então na cidade. Ainda assim, o que se mostrou como “carro chefe” neste formato de empreendimento foi a oferta de ambientes de lazer e segurança, sempre em destaque nos anúncios imobiliários.

Mapa 12 – Iporá: Novos Loteamentos em construção (2023).



Fonte: Imagem de satélite Maxar Technologies (2023); Relatório de Imóveis da prefeitura de Iporá (2023); Trabalho de campo do autor (2023).

No entanto, no contexto urbano de Iporá, de uma cidade de interior, com baixos níveis de criminalidade, não se vê na violência e no medo um motor considerável para estas atividades imobiliárias nas áreas de condomínios fechados horizontais. Observa-se que tal construção se dá, mais uma vez, pelos devaneios da renda fundiária, em um contexto em que os investimentos em lotes urbanos se tornaram atraentes devido à valorização e à renda passível deles. Também é possível notar que, pela promoção de lazer e recursos urbanos privados, em um cenário carente de infraestruturas públicas, morar nessas áreas se torna almejo de parte da população iporaense.

3.2 As incorporadoras atuantes em Iporá

Em um contexto nacional, Melazzo (2013) aponta uma série de elementos que devem ser levados em consideração para caracterizar este novo momento de expansão nos investimentos feitos em terra urbana, dentre eles: a ampliação do crédito disponível pelos bancos públicos e privados; as alterações na lei de alienações fiduciárias (ampliando as garantias de construtoras e incorporadoras); o aumento de aplicações obrigatórias do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE); a

ampliação dos subsídios via Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e o aumento de recursos diretos, via Orçamento Geral da União.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) também aparece como um grande impulsionador ao viabilizar a produção de moradia para camadas de renda mais baixas, com a contratação para a produção de milhares de moradias anuais desde seu ano de lançamento. Assim, para Melazzo, (2013, p. 6):

Este conjunto de elementos, em suas permanentes interações, tem permitido o crescimento de número de unidades projetadas, em construção e entregues configurando-se um verdadeiro boom imobiliário. Como próprio da dinâmica dos capitais que atuam neste mercado, respondendo às lógicas mais gerais e abstratas da própria dinâmica da valorização, a concentração do mercado, a inovação nas formas de captação de recursos financeiros de curto médio e longo prazos, a expansão e captura de novos públicos consumidores, antes fora do mercado e criação de um mercado nacional são algumas das mudanças notáveis em andamento. Também o são, as consequências diretas sobre preços da terra (nua) ou de terrenos já parcelados que têm se elevado de maneira contínua e persistente na maioria das cidades brasileiras.

Tais transformações, segundo o autor, devem-se também à chegada à Bolsa de Valores de São Paulo de diversas empresas do ramo imobiliário, notadamente incorporadores, e também a entrada de capitais internacionais nesse espectro do mercado brasileiro. Alcântara (2018, p.35) aponta que a partir da integração à bolsa de valores as incorporadoras “passaram a investir cada vez mais em bancos de terra, impactando diretamente nos processos de (re)estruturação dos espaços intraurbanos de cidades de diferentes portes, inclusive as cidades médias”.

Ao abrirem seus capitais nas bolsas de valores, se articularem a capitais (fundos imobiliários e outras empresas) internacionais e participarem cada vez mais ativamente de joint ventures os capitais concretos passam a responder também cada vez mais aos ritmos e demandas de valorização comandados longe de suas sedes e de cada local/cidade em que atuam. A sincronização dos movimentos de preços e da produção aos elementos próprios do mercado financeiro passa a ser uma realidade cada vez mais presente, criando e unificando um mercado nacional neste segmento. (MELAZZO, 2013, p. 10)

A incorporação de imóveis conta com a participação dos incorporadores, imobiliárias e investidores em fundos imobiliários, os quais tomam proveito do

investimento nesta dinâmica capitalista. Scolese *et al.* (2015, p.3), que dialogam sobre o meio de investimentos, relatam que “o FII [Fundo de Investimento Imobiliário] é um condomínio de investidores com o objetivo de aplicar recursos financeiros, em empreendimentos imobiliários, a serem implantados ou já concluídos”. Segundo Scolese *et al.* (2015, p. 3):

Os Fundos Imobiliários são veículos de investimentos que reúnem investidores cujo objetivo é aplicar seus recursos em ativos de cunho imobiliário. As ofertas públicas dos fundos de investimento imobiliário vêm crescendo ano a ano, e a negociação de suas cotas, embora ainda baixa, também vem apresentado crescimento constante, tornando o investimento em fundos imobiliários uma opção bastante acessível e satisfatória para os investidores de qualquer porte. [...] Investimentos diretos em imóveis exigem elevado desembolso de capital, pois normalmente o valor mínimo de cada investimento corresponde ao valor de cada imóvel adquirido. Já o Fundo de Investimento Imobiliário possibilita o acesso ao pequeno investidor que, com um valor relativamente baixo, pode investir no setor imobiliário e, em muitos casos, possibilita a diversificação com a participação simultânea em diversos.

Quando observada como investimento de capital em imóveis por parte de pessoas físicas, Scolese *et al.* (2015, p. 2) citam que:

A percepção das pessoas físicas é de que o investimento é seguro e apresenta baixa volatilidade em comparação com ativos de renda variável, como a bolsa de valores. No entanto, há um componente de risco atrelado à variação do preço do imóvel, e um componente de renda fixa (aluguéis), funcionando, portanto, como um instrumento híbrido entre renda fixa e renda variável.

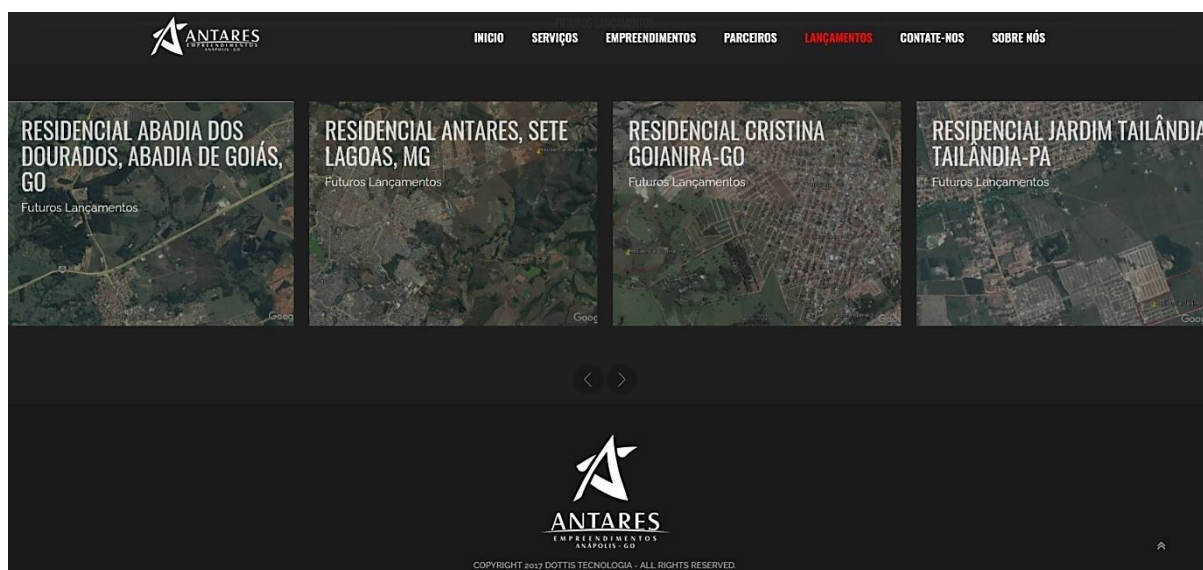
Nota-se que, inicialmente, os agentes incorporadores e imobiliários atuantes em Iporá não são diretamente da própria cidade, no entanto, não foi objeto de investigação da presente pesquisa verificar se esses agentes recebem recursos de fundo imobiliário. Assim, optou-se nesta parte do texto por discutir quais são as imobiliárias responsáveis pelas vendas dos lotes urbanos de Iporá, e também entender quais são as incorporadoras que estão fracionando esses terrenos. Ainda se buscou entender ou observar um padrão nos municípios em que essa rede de incorporadoras atua.

Foram utilizadas, como metodologia de pesquisa, consultas em *sites* institucionais das empresas referidas, assim como consultas *online* na Receita

Federal (RECEITA, 2022) sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) de cada empresa. Foram utilizados também como fonte de dados a base cadastro de imóveis e arrecadação da Prefeitura de Iporá (PREFEITURA, 2022) e o Diário Oficial de Goiás (DIÁRIO, 2018). Os dados apresentados são de acesso público. Em complemento à discussão, foram feitas também visitas a campo nos loteamentos analisados.

O Loteamento Califórnia, primeiro a ser implementado nessa nova frente, está localizado na porção nordeste da cidade. Seus incorporadores já atuam em diversos empreendimentos no país. Os responsáveis pela incorporação e comercialização, o *Grupo Antares*, possuem loteamentos em Abadia de Goiás (GO), Sete Lagoas (MG), Goianira (GO), Tailândia (PA), Rondonópolis (MT), Piracanjuba (GO) e Dom Eliseu (PA) (Figura 10).

Figura 10 – Consulta online: Empreendimentos do Grupo Antares (2022).



Fonte: Antares Empreendimentos (2022).

Como está localizado às margens da rodovia que liga a cidade de Iporá a Goiânia, o Loteamento Califórnia se utilizou do constante fluxo de veículos do local, comercializando seus terrenos também para a instalação de empresas comerciais. Os seus maiores terrenos são voltados para a rodovia e a área residencial para os “fundos” desses terrenos.

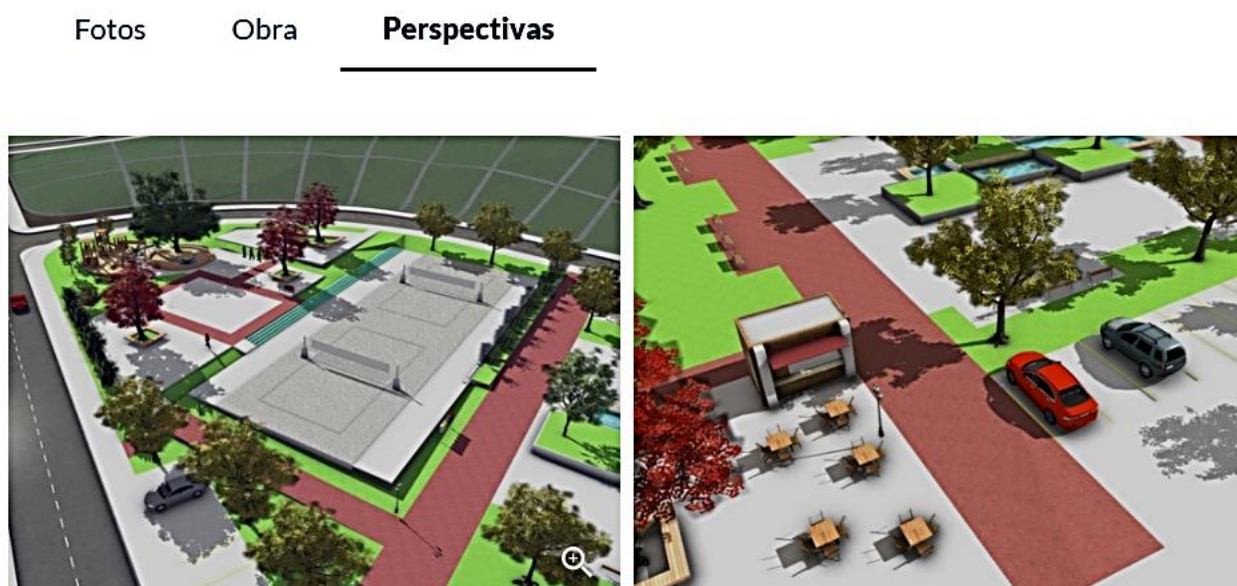
A incorporação e venda do loteamento Jardim dos Ipês, é feita o grupo Eldorado Empreendimentos, não possuem seu escritório sede no município de Iporá. Observou-se na pesquisa feita com base no número do CNPJ da entidade, que o

destaque o *marketing* de ser de fácil acesso ao financiamento, com entradas a partir de R\$ 2.175,00.

O bairro Nova Iporá, como visto na sessão anterior (Mapa 5), instaurou-se como o terceiro maior bairro da cidade, com uma área total de 0,62 km². A proposta do loteamento é a venda de imóveis de “fácil” aquisição pelo financiamento, que, segundo a imobiliária, são com “entrada facilitada” a partir do valor de quatrocentos reais. O destaque na sua divulgação é a proximidade com instituições de ensino superior do município como característica atrativa ao loteamento e também a oportunidade de construção logo após o pagamento do valor de entrada do financiamento.

Ainda no endereço eletrônico de divulgação do loteamento Nova Iporá, vê-se a utilização de renderizações em 3D, que mostram, virtualmente, praças arborizadas e com equipamentos de lazer e academia, trazendo para o seu consumidor a perspectiva de ter daquele espaço no loteamento (Figura 12).

Figura 12 – Consulta Online: Divulgação Nova Iporá (2022).



Fonte: Real Negócios (2022).

A Figura 13 mostra a mesma praça apresentada em imagens virtuais 3D ao ser vista em sua atual situação.

Figura 13 – Iporá: Praça no Bairro Nova Iporá (2023).



Fonte: visita a campo 01/03/2023.

A praça apresentada na Figura 13, no momento do trabalho de campo, contava com uma pequena parte dos recursos mostrados nas imagens virtuais (Figura 12). Já presentes na praça em questão estavam algumas árvores plantadas, bancos distribuídos por todo o percurso de caminhada, alguns equipamentos de academia pública, cestos de lixo e o letreiro com o nome do loteamento.

Seus incorporadores, o grupo *Real Viver*, possuem ampla atuação no mercado de imóveis. O grupo responsável pela incorporação do loteamento Nova Iporá atua também em dez outros municípios, todos em Goiás, com um total de 31 empreendimentos do segmento. Por se tratar de duas etapas na venda dos lotes, sua divulgação é extensiva na cidade, participando, através de estandes, inclusive nos festejos populares, como a festa de maio e a pecuária.

O bairro localizado mais ao sul da cidade, em uma área de declive, é o Jardins Ferreira. Sua proposta é muito similar ao Nova Iporá, pela sua grande quantidade de lotes e pelo tamanho dos mesmos, na fórmula que se repete de dez metros de frente por 25 metros profundidade (250 m²). Sua implementação e sua divulgação começam no ano de 2020. Na proposta de venda dos terrenos do novo bairro, seu *marketing* apresenta um músico popular. A chamativa de vendas do loteamento traz o destaque de “o melhor lugar de Iporá”, como pode ser visto na Figura 14:

Figura 14 – Consulta online: Divulgação loteamento Jardins Ferreira 2022.

Fonte: Louza Participações (2022).

Nota-se que a divulgação do novo bairro ressalta a facilidade de crédito para a aquisição destes terrenos, como cita, em até 240 meses para pagar. Ainda na propaganda, há a disponibilidade de recursos de infraestruturas urbanas, ditos como “infraestrutura completa”. A incorporação dos terrenos do loteamento foi feita pela empresa *Louza Participações e Incorporações*. Já a imobiliária responsável pela venda e financiamento dos lotes é a empresa *Polis Empreendimentos S.A.* (LOUZA PARTICIPAÇÕES, 2022).

Ao consultar as informações cadastrais das empresas responsáveis pelo empreendimento, constatou-se que as mesmas possuem sede na capital, Goiânia. Apesar da empresa responsável pelas vendas dos lotes ter um CNPJ com quase duas décadas de existência (19 anos), o loteamento Jardins Ferreira é o primeiro projeto de atuação da mesma no segmento. Já a Incorporadora tem seu cadastro de pessoa jurídica com seis anos de existência e também tem o Jardins Ferreira como seu primeiro empreendimento no setor (RECEITA, 2022)

Desde o início de sua divulgação, o loteamento Jardins Ferreira trouxe consigo a chamativa de ser um espaço residencial, com, segundo seus empreendedores, um local com “qualidade de vida” (Figura 15). Faz destaque, na sua chamativa, o verde da área de preservação e as ruas arborizadas.

Figura 15 – Consulta Online: Banner de divulgação do Loteamento Jardins Ferreira (2022).



Fonte: Louza Participações (2022).

Em 2022, iniciam-se as vendas do primeiro condomínio horizontal fechado de Iporá. O Residencial Gran Sossego, localizado na área sudoeste da cidade, com a proposta de ser o primeiro condomínio fechado da cidade. Na sua divulgação, há destaque dos recursos privados aos seus moradores: quadra poliesportiva, academia, quadra de areia, quiosque de convivência/churrasqueira, parque infantil, espaço *zen*, academia ao ar livre, portaria 24 horas (OESTE GOIANO, 2021).

A empresa responsável pela incorporação dos terrenos do Gran Sossego é formada por empresários do município de Iporá e tem o loteamento como primeiro imóvel do segmento. (PREFEITURA DE IPORÁ, 2022) No primeiro momento de inauguração das vendas dos lotes, o loteamento já contava com a infraestrutura de asfaltamento, iluminação, saneamento público e os muros que desvinculam sua área da vizinhança (Figura 16).

Figura 16 – Iporá: Divulgação do Residencial Gran Sossego 2022.



Fonte: Oeste Goiano (2022).

Cabe ressaltar que o termo periferia, que é muito apresentado neste texto e em outros trabalhos da Geografia Urbana, não é aplicado a situações como a de loteamentos elitistas, como o Residencial Gran Sossego, que mesmo estando situado em área periférica da cidade, não é visto como tal. Corrêa (1989) explica esta diferenciação de tratamento, pois as formas que a ocupação urbana na periferia assume são, em relação ao uso residencial, tratadas pelo nível de urbanização, pela urbanização de *status* e pela urbanização popular.

Corrêa (1989) evidencia que as estratégias dos proprietários fundiários variarão conforme suas propriedades se localizem nas áreas onde domina uma ou outra forma. Torna-se evidente esse processo em Iporá, pois o local de abertura do Gran Sossego se localiza anexo a uma área da cidade que já possuía certa concentração de residências de luxo – o Bairro do Sossego, e daí parte a atuação dos agentes fundiários de expandi-lo como o primeiro loteamento privado da cidade.

Estas terras da periferia de amenidades são destinadas à população de *status*. Como se trata de uma demanda solvável, é também possível aos proprietários fundiários tornarem-se também promotores imobiliários; loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Criam-se assim bairros seletivos em setores de amenidades: como a palavra “periferia” tem sentido pejorativo, estes bairros fisicamente periféricos

não são mais percebidos como estando localizados na periferia urbana, pois afinal de contas os bairros de *status* não são socialmente periféricos. (CORRÊA, 1989, p. 18).

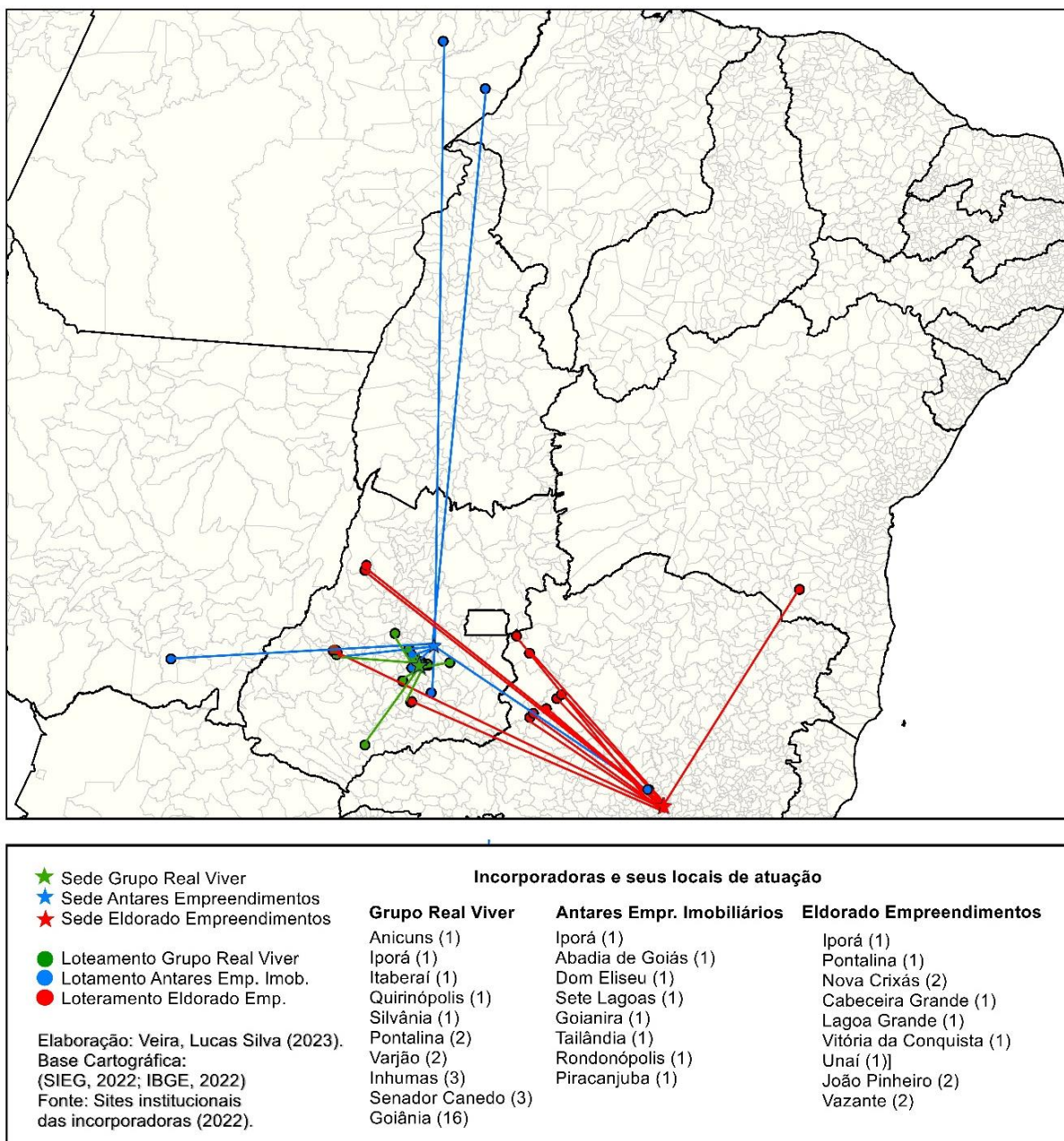
A propriedade privada e a refuncionalização dos espaços sociais das cidades conduzem estes ambientes ao absolutismo do capital (ROLNIK, 2015). Carlos (2011) diz que na necessidade de acumulação de capitais, vende-se até o verde das praças e parques como particularidade dos condomínios fechados, tornando-se essa pequena fração de sociabilidade um produto do mercado imobiliário. Segundo Loboda e Angelis (2005, p. 131):

Os projetos de construção, intervenção ou reabilitação das áreas verdes públicas de um modo geral vêm-se constantemente envolvidos em polêmicas que somente agravam sua penúria renitente. A tendência é que, se não tomarmos uma providência no que diz respeito à reabilitação dessas áreas, não somente suas estruturas físicas, mas, sobretudo, suas funções sociais, geoambientais e estéticas, os únicos espaços de uso coletivo tendem a ser cada vez mais privados – *shopping-centers*, condomínios residenciais, edifícios polifuncionais – e não as nossas praças, parques e vias.

As infraestruturas públicas tanto em lazer, como em repartições públicas (unidades de ensino, hospitais, unidades administrativas) também são usadas como aspecto de acréscimo no valor o imóvel urbano. Há um mercado que usufrui da proximidade a esses recursos.

Com objetivo de fomentar o diálogo sobre essa rede de incorporadoras que vieram atuar em Iporá, optou-se, no Mapa 13, por detalhar as incorporadoras de maior atuação nessa nova frente imobiliária, assim como seus empreendimentos em outras cidades.

Mapa 13 – Brasil: Incorporadoras atuantes em Iporá e seus locais de empreendimentos (2022);



Fonte: Eldorado Empreendimentos (2022); Real Negócios (2022); Antares Empreendimentos (2022); Elaboração: O autor.

Os referidos incorporadores do Mapa 13, que atuam em mais de um município, possuem empreendimentos em cidades de variados quantitativos populacionais, desde cidades pequenas a grandes núcleos urbanos. Apenas no grupo *Eldorado Empreendimentos* foi possível notar um padrão de atuação em cidades de pequena e média expressão populacional. O Mapa 13 evidencia que, apesar do Grupo

Viver possuir 30 empreendimentos, esses se concentram no centro, centro-oeste e sul de Goiás.

Contudo, a pesquisa identificou que a expansão das incorporadoras que chegaram a Iporá não se fez por empresas que além de fracionarem também constroem conjuntos habitacionais, como os que podem ser vistos em Alcântara (2018) e Pereira (2019). Mas, ainda assim, a atuação de incorporação de terrenos em Iporá faz parte desse momento imobiliário sobre o qual os autores dialogam. O cenário atual culminou no interesse de novos fracionamentos e na retenção da terra urbana iporaense.

Perante a atuação das incorporadoras em Iporá, pôde-se notar que inicialmente houve uma expansão de agentes vindos de fora, que já são atuantes no mercado de incorporação – a maioria com sede em Goiânia –, com interesse em explorar a comercialização da terra urbana no município, e que logo se expandiu para as pequenas elites e a entidades com influência do município.

Evidencia-se também um padrão que se repete nestes novos loteamentos: todos dialogam com a chamada de trazerem a facilidade de crédito para a conquista do lote urbano, por meio do financiamento, desde os residenciais de lotes “populares” de 200 m² aos condomínios fechados com sua variedade de recursos privados.

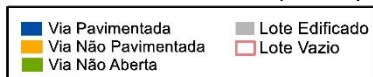
3.3 Os terrenos urbanos e seus especuladores

Uma vez concretizada terra urbana, essa deveria ter a sua destinação, seja em moradias, pontos comerciais, prédios públicos, ou com aquilo que se espera da cidade, a construção, ao menos que seja em casos de áreas públicas, a criação dos parques, das praças. Sendo assim, buscou-se nesta subseção propor a discussão sobre a organização intraurbana de Iporá por seus proprietários, seus comercializadores, e em algumas ocasiões, por seus concentradores.

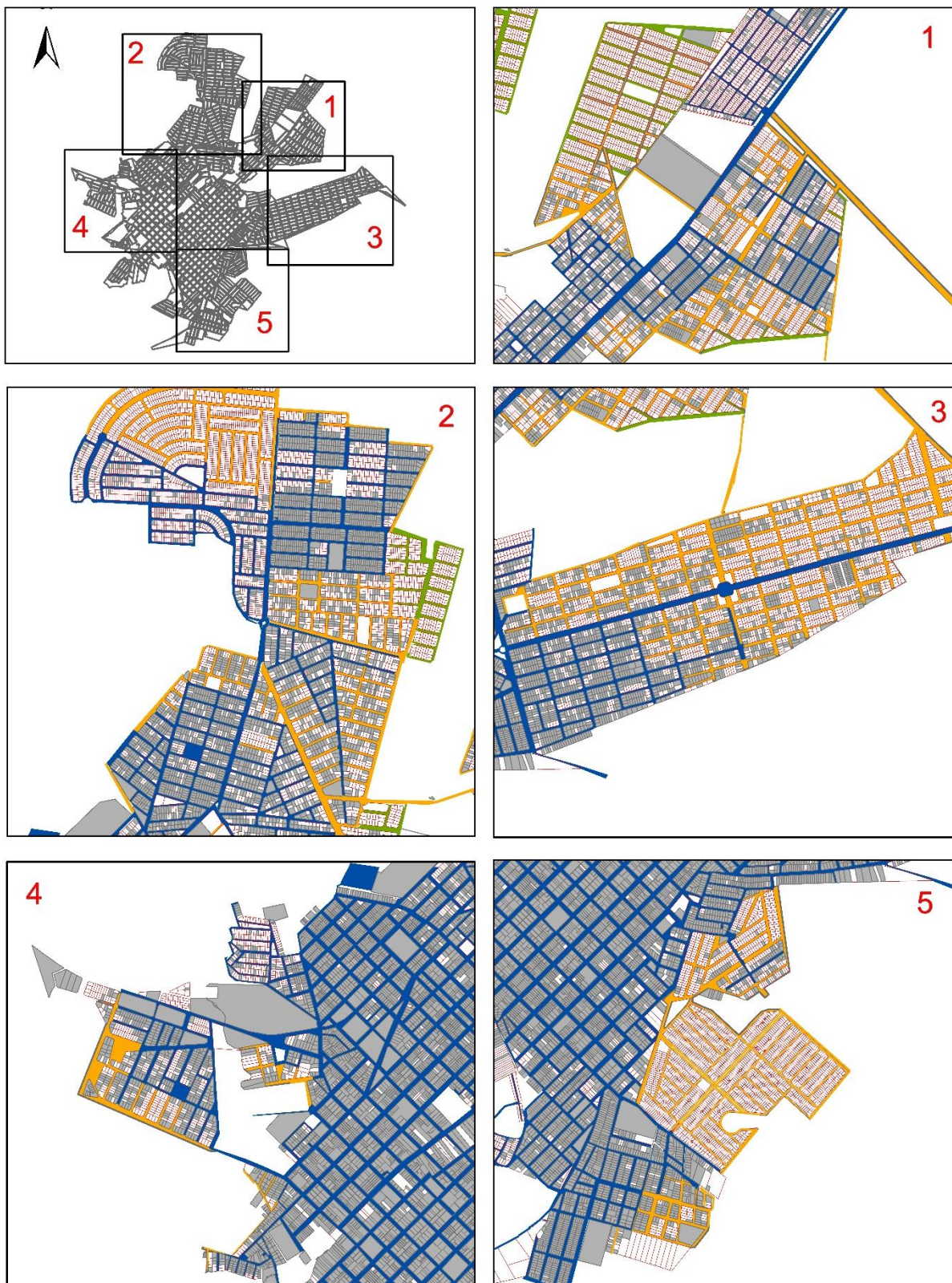
Em análise dos terrenos urbanos de Iporá, com o intuito de aprofundar a discussão sobre a especulação imobiliária presente na cidade, que se utiliza dos recursos urbanos como fator lucrativo, observa-se no Mapa 14 a concentração dos lotes vazios e edificados com acesso ao recurso da via pavimentada.

Mapa 14 – Iporá: Lotes urbanos e seu acesso a via asfaltada (2022).

**LOTES URBANOS DE IPORÁ-GO COM
ACESSO DIRETO A VIA ASFALTADA (2022)**



Fonte: Prefeitura de Iporá (2022); Vieira, Lucas Silva (2022).
Elaboração: Vieira, Lucas Silva (2022).



Fonte: Base Cartográfica da Prefeitura de Iporá (2022); Reconstrução de lotes vazios feita pelo autor como base nas imagens de satélite Maxar Technologies (2022).

A metodologia aplicada na análise dos lotes urbanos, que resultou no mapeamento (Mapa 14), consistiu na interposição de imagens de satélite sobre a malha urbana e a ligação desses à rua asfaltada. A fonte de dados sobre a malha urbana (os lotes e infraestrutura) é da Prefeitura de Iporá (PREFEITURA DE IPORÁ, 2022). Já a quantificação de lotes vazios e edificados vem da análise feita com base na interposição de imageamento de satélite (GOOGLE EARTH, 2022) e a base cartográfica da malha urbana da cidade. A partir disso foram correlacionados os dados sobre vazios urbanos e infraestruturas. A discussão sobre o adensamento urbano é apresentada na terceira seção.

Por ser um recurso de grande importância na compra de um terreno, utilizou-se o acesso asfalto como item essencial para iniciar o diálogo sobre a especulação imobiliária. Na metodologia de análise dos lotes, para caracterizar a distinção se possuía ou não o acesso direto ao asfalto, ficou o lote que possuísse em qualquer um de seus lados a ligação ao logradouro asfaltado. Assim, tornou-se possível quantificá-los.

Verificou-se a existência de 5.207 lotes sem edificação, ou seja, vazios, mas de direto acesso à via asfaltada. Esses representam uma porcentagem de 45,01 no total de vazios. Tal número se deve, em sua maioria, à área dos novos loteamentos, que ainda estão vazios, mas já implementaram essa infraestrutura parcialmente. Logo, do quantitativo total de vazios (11.568), 6.361 se mostram sem o acesso à infraestrutura asfáltica, em sua maioria presentes no bairro Vila Brasília (quadrante 3 do mapa 14), Jardins Novo Horizonte I, II, III e IV (quadrante 2 do mapa 14), Parque das Estrelas (quadrante 1 do mapa 14) e Santa Marta (quadrante 5 do mapa 14). E também nos loteamentos novos que ainda não concretizaram este recurso: Nova Iporá e Jardins Ferreira.

Contudo, identificou-se que o real problema está em um total de 1.302 lotes urbanos edificados, que, com a expansão da cidade para os bairros antigos e ainda carentes do recurso de infraestrutura, não possuem o acesso ao asfalto. Esses lotes representam uma porcentagem de 8,76 do quantitativo total de lotes edificados na cidade de Iporá, enquanto os edificados com acesso ao asfalto somam 13.556 lotes.

No Quadro 5 apresenta-se os dados sobre os valores dos lotes disponíveis para compra na Imobiliária Embralotes (2023), que se referem ao valor médio do metro

quadrado urbano de cada bairro, categorizando os valores de cada lote com ou sem acesso direto ao asfalto.

Quadro 5 – Iporá: Valor médio do metro quadrado de lotes dos bairros da cidade (2023).

Bairro	Valor médio do m² com rua asfaltada	Valor médio do m² com rua sem asfalto
Vila Brasília	R\$ 220,5	R\$ 120,58
Jardim Novo Horizonte I	sem lotes à venda	R\$ 134,15
Jardim Novo Horizonte II	sem lotes à venda	R\$ 144,44
Jardim Novo Horizonte III	R\$ 166,67	R\$ 114,9
Parque das Estrelas	R\$ 194,44	R\$ 112,53
Vila Ferreira	R\$ 208,33	sem lotes à venda
Jardim Monte Alto	sem lotes à venda	R\$ 126,89
Jardim dos Passarinhos	sem lotes à venda	R\$ 165,03
Santa Catarina	R\$ 319,09	sem lotes à venda

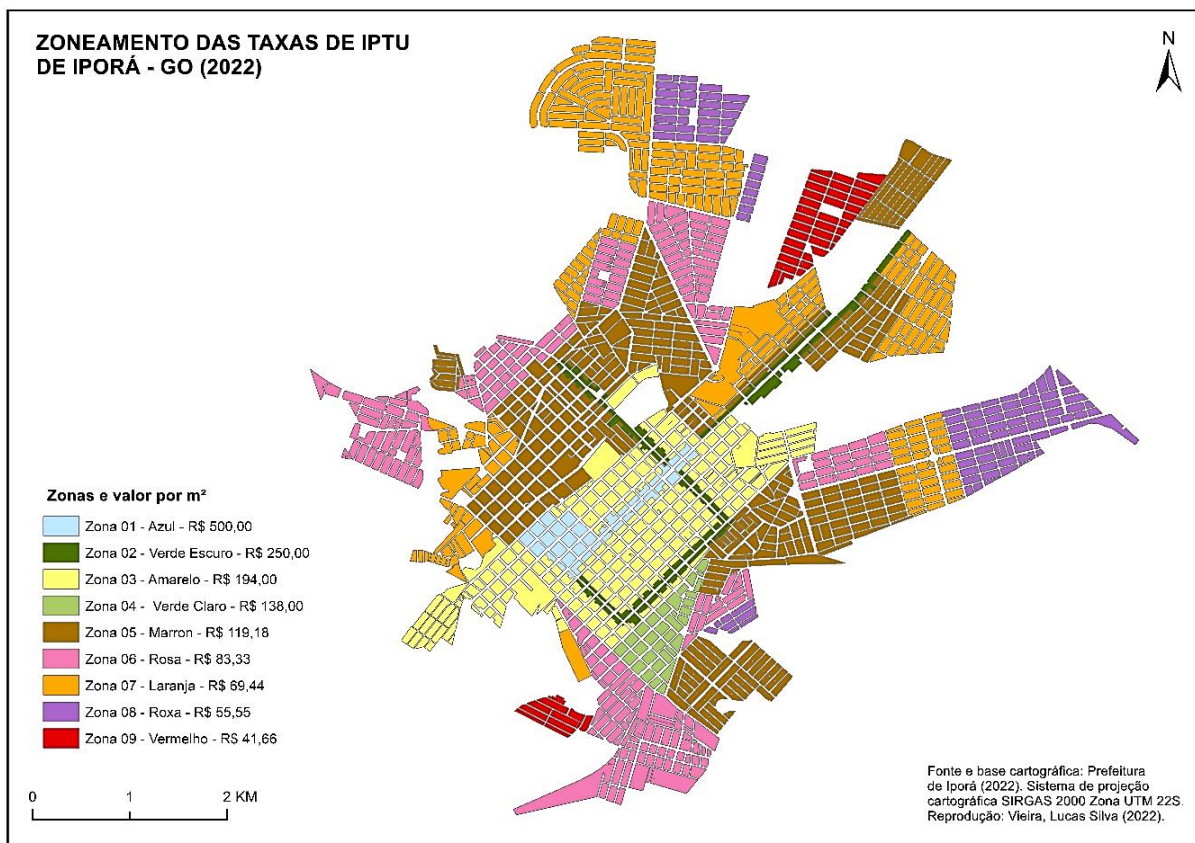
Fonte: Imobiliária Embralotes (2023).

Os terrenos analisados no Quadro 5 são de expansões já antigas da cidade, das décadas de 1970 e 1980. No momento da abordagem, nos bairros citados no Quadro 5, encontrava-se disponível à venda uma área total de 43.206,56 metros em lotes urbanos da cidade Iporá. Evidencia-se assim, no comércio de lotes da cidade, a correlação entre a infraestrutura e o valor do terreno, sendo o asfalto um claro exponencial no valor de mercado.

Espera-se do órgão legislador municipal e dos órgãos fiscalizadores a atuação junto aos novos loteamentos recentes, com o intuito de exigirem dos responsáveis pelos loteamentos a implementação das infraestruturas em suas áreas restantes. A fiscalização desses atuantes vem em favor do cenário urbano. Busca-se, contudo, evitar os processos retratados anteriormente neste texto que ocorreram na década de 1980.

Ainda sobre a temática de especulação imobiliária, decidiu-se por analisar nesta parte do texto o novo Código Tributário de Iporá, a partir do zoneamento de imóveis, aplicado aos bairros da cidade. Sendo assim, reproduz-se no Mapa 15 essas informações, seguindo as das zonas criadas pela Prefeitura de Iporá em 2022.

Mapa 15 – Iporá: Zoneamento das taxas de IPTU cobrado pela Prefeitura (2022).



Fonte: Prefeitura de Iporá (2022). Reprodução: O autor

Segundo a Prefeitura de Iporá, o zoneamento utiliza como critério hierárquico os valores de mercado e o nível das residências contidas em cada área, sendo exceção as zonas 01 (azul) e 02 (verde escuro), que estão direcionadas a áreas de maior atividade comercial da cidade, e as outras áreas, 03 a 09, áreas de bairros residenciais. Ressalta-se que o valor da taxa de IPTU cobrada depende de outros fatores como conservação dos imóveis e demais percentuais estipulados pelo órgão municipal.

Como área residencial de maior valor, a zona amarela, é composta pelo bairro Central, Brisa da Mata, Bairro do Sossego, Gran Sossego, e pequenos bairros como Jardim das Oliveiras, Loteamento Planalto, Orla do Lago, Loteamento Goiás e expansão do Loteamento Moreira. Não obstante, nota-se – com exceção do Gran Sossego - que são esses bairros que possuem as citadas ruas largas, o formato tabular e que possuem o planejamento urbano idealizado para a cidade. Cabendo ainda ressaltar que são eles que possuem os principais recursos urbanos, como

escolas, hospitais, clubes recreativos, assim como as escassas praças e o lago urbanizado.

O menor valor monetário cobrado, a zona vermelha, concentra-se em apenas dois bairros, Jardim Novo Horizonte IV e Priscilla Park. Esses bairros possuem como similaridade a alta concentração de seus terrenos por proprietário, que ainda são pertences das imobiliárias responsáveis por sua expansão. Fato que ocorre também nos bairros mais recentes: Jardins Ferreira, Gran Sossego e Quintas das Serra.

Cabe elucidar que o Priscilla Park, por ser um loteamento recente, atende às exigências da legislação atual, estando ainda em processo de construção nas suas infraestruturas. No entanto, o bairro Jardim Novo Horizonte IV não possui nenhuma infraestrutura urbana, sendo que em 42 anos de existência, algumas de suas ruas foram ocupadas pela pastagem. Assim, nota-se indiretamente um fomento ao adensamento de construções nesses bairros, uma vez que o valor do metro quadrado construído seria o mais barato da cidade, remetendo à discussão de Souza (2003), que explica que ao estabelecer estímulos e zoneamentos e outras normas de ocupação do espaço que consolidam a segregação, o Estado se sujeita a atuar também como agente repressor de tal processo.

No processo de estruturação mais recente das cidades brasileiras, observa-se a localização de atividades terciárias tipicamente centrais, que se deslocam ao longo das vias de maior circulação de veículos, traduzindo-se na configuração de eixos comerciais e serviços. (SPOSITO, 2013). Esse processo é entendido pela autora como desdobramento da área central, em que o nível de especialização destes eixos da centralidade é funcional e/ou socioeconômico. Essa congruência pode ser vista em Iporá, e observa-se no zoneamento de IPTUs da Prefeitura, pela zona verde escura, uma tentativa de acometer a esses imóveis as maiores taxas.

Cabe destacar aqui o Lago Pôr-do-sol, contido na zona amarela. Inaugurado em dezembro de 1996, o lago artificial foi um projeto da Prefeitura de Iporá, resultado de duas iniciativas isoladas, em dois momentos da história recente da cidade. A primeira, em 1996, na fundação. A segunda, em 2008, com as obras de esportes na segunda margem (OESTE GOIANO, 2021). A Figura 17 mostra o Lago em questão, no ano de 2023.

Figura 17 – Iporá: Lago Pôr-do-Sol (2023).



Fonte: O autor (2023).

O lago urbanizado, que hoje é a principal área pública de lazer da cidade, também se instaura como fator reestruturante do espaço urbano. Por se identificar como uma área verde, espaço de lazer, como parque urbano, e com vários recursos públicos, o lago traz e gera fluxo diário de parte da população iporaense. Logo, tamanha dinâmica trouxe para o seu entorno os comércios e serviços, transformando esse espaço intraurbano como centralidade, antes dinamizado apenas pelo bairro central. A esse respeito, Sposito (1991) explica que para entender o processo de estruturação das cidades, esse deve ser analisado a partir da organização espacial do intraurbano, abordando o centro e a centralidade como ponto de partida.

Para a autora, ao tratar do centro, entende-se que o mesmo não está necessariamente no centro geográfico, e nem sempre ocupa o sítio histórico onde esta cidade se originou, ele é antes de tudo ponto de convergência, é o nó do sistema de circulação (SPOSITO, 1991). Sobre a centralidade, a autora destaca que:

[...] a centralidade não é, propriamente, concreta; não pode ser vista numa imagem de satélite; é difícil de ser representada cartograficamente, por meio de delimitação de um setor da cidade; não aparece desenhada no cadastro municipal ou plano diretor das cidades; não se pode percorrê-la ou mesmo vê-la, embora possa ser sentida, percebida, representada socialmente, componha nossa memória urbana e seja parte do nosso imaginário social sobre vida urbana. (SPOSITO, 1991, p. 72)

Criar novo espaço, que para a cidade, na quantidade e diversidade de atividades que atraem um fluxo de pessoas, mostra-se algo único, resultando na formação do chamado “nó” na configuração urbana. Assim, o entorno do lago, com a expansão do loteamento Ariston Gomes (Orla do Lago) em 2020, uma área que antes era uma gleba, revitaliza-se para o mercado imobiliário, com terrenos de alto valor e de interesse dos comércios e prestadores de serviços.

Aparentemente estas constatações poderiam denotar um processo de descentralização no interior da cidade, revendo e virando pelo avesso a estruturação urbana. É preciso avaliar esta descentralização, porque não revela dispersão ou distribuição das atividades tradicionalmente centrais pela cidade, mas ao contrário revela novas formas de centralidade. Ao negar a concepção de centro único e monopolizador, recria a centralidade, multiplicando-se, através da produção de novas estruturas que permitem novas formas de monopólios, porque (re) especializam e (re)especializam as atividades comerciais e de serviços, reproduzindo em outras áreas da cidade as condições e qualidades centrais. (SPÓSITO, 1991, p. 5)

Nesse sentido, destaca-se as ideias de Santos (1993, p. 97):

[...] a especulação imobiliária se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas, e também, uns e outras, mais valorizados. Por isso, são as atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quando aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda.

Botelho (2008) exemplifica como a renda fundiária molda os centros comerciais, pois essa dinâmica, no intraurbano, faz com que se crie a dependência de se comercializar naquela localização, o que, por sua vez, faz com que cada vez mais aquele terreno se valorize.

Em uma cidade, algumas áreas destacam-se por elementos físicos e pela existência de uma melhor localização em relação aos centros de consumo, de empregos, de informações e decisões. Como uma unidade imobiliária é um valor de uso complexo, articulado no espaço com diversos valores de uso simples (equipamentos coletivos, meios

de transportes etc.), a reprodutibilidade de uma determinada localização privilegiada no espaço urbano é muito difícil para o capital imobiliário, sendo praticamente impossível para um capitalista isolado reproduzir as melhores condições existentes na cidade para um empreendimento que não conta com uma localização privilegiada. (BOTELHO, 2008, p. 27)

Com a expansão urbana até o momento desta pesquisa, a cidade de Iporá contava com 28.724 imóveis registrados no cadastro municipal, sendo esses divididos em pessoas físicas (CPF) e pessoas jurídicas (CPNJ). Buscou-se analisar o cadastro de imóveis da cidade para entender os donos dos terrenos urbanos de Iporá.

Inicialmente, a maior concentração de lotes urbanos por proprietário se dá com a imobiliária responsável pelo Nova Iporá, constando no cadastro municipal como *SPE Cruzeiro Do Sul Empreendimentos LTDA*. A empresa citada é responsável pelos 1.954 lotes urbanos de seu empreendimento. Como se pode ver no Quadro 6, os 15 maiores concentradores dos lotes urbanos de Iporá, em sua maioria, são empresas do ramo imobiliário, mas também constam outras entidades neste dado.

Quadro 6 – Iporá: Maiores concentradores de lotes urbanos (2022).

	Proprietário	Quantidade de Lotes
1	SPE Cruzeiro Do Sul Empreendimentos LTDA	1.954
2	Imobiliária Novo Horizonte LTDA	1.390
3	Jardins Ferreira LTDA	1.233
4	Antares Empreendimentos Imobiliários Ltda- EPP	798
5	Prefeitura De Iporá	461
6	Aldeia De Iporá Participações LTDA-ME	342
7	Iporá Empreendimentos Imobiliários LTDA	298
8	Pessoa Física – CPF*	284
9	AGEHAB - Agencia Goiana De Habitação	163
10	Residencial Brisa Da Mata LTDA	145
11	Aliança Participações	115
12	Balcão Empreendimentos LTDA-ME	97
13	Igreja Evangélica Assembleia De Deus	87
14	Teka Tecelagem Huehnrich S/A	85
15	Orla Empreendimentos Imobiliários Ltda	83

Fonte: Cadastro de Imóveis (PREFEITURA DE IPORÁ, 2022). Elaboração: O autor

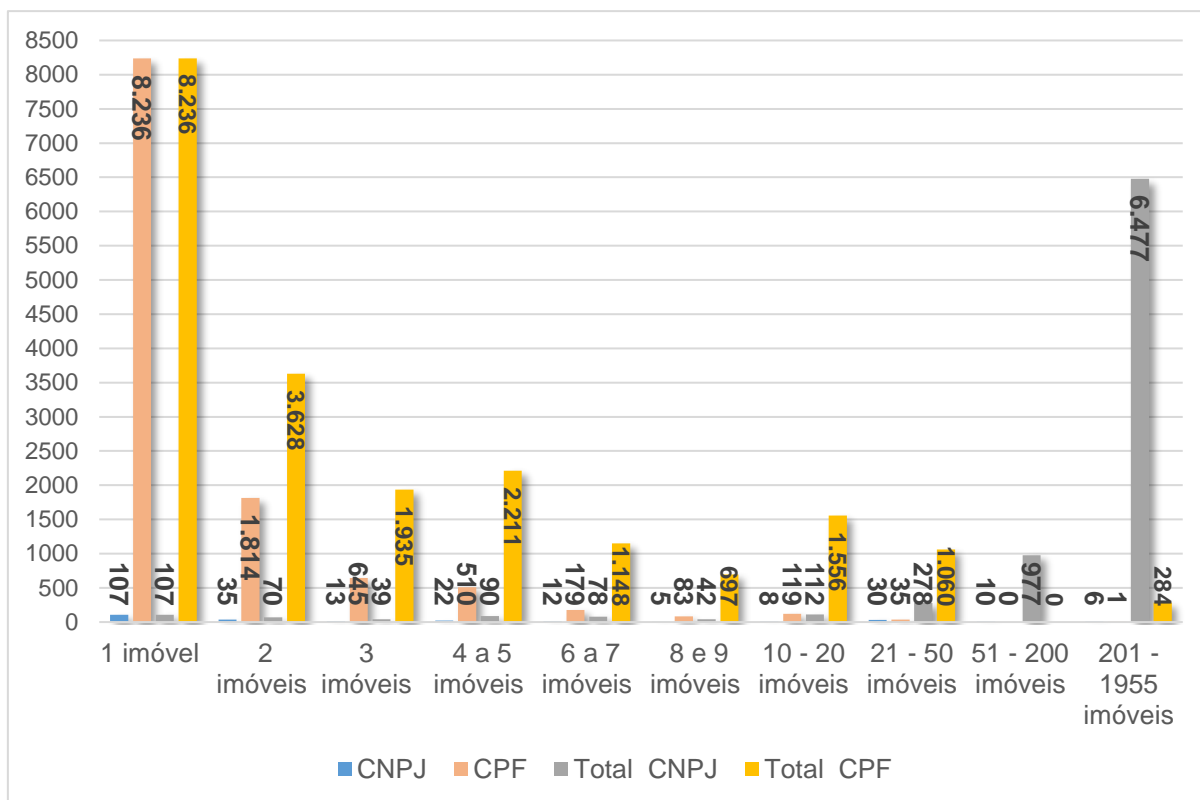
**Manteve-se em anônimo o referido número 8, por se tratar de uma pessoa física.*

Em exceção do número de imóveis de propriedades que constam em nome de entidades públicas (AGEHAB e a Prefeitura de Iporá), nota-se no Quadro 6 que os 13 maiores concentradores de lotes urbanos possuem 6.912 terrenos, ou seja, o equivalente a 24,01% de todos os terrenos da cidade.

Cabe destacar que, dos 14 proprietários – registrados como pessoa jurídica, acima citados, apenas os números 13 e 14, não têm atividade econômica direcionada à área de imobiliária. Quando ao número 13, consta em seu Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica como: Atividades de organizações religiosas ou filosóficas. (RECEITA, 2022).

O Gráfico 5 mostra a concentração de propriedades (imóveis) urbanas de Iporá, diferenciando as pessoas físicas (CPF) e as pessoas jurídicas (CNPJ). As informações apresentam dados do total de propriedades urbanas, sendo a categoria na vertical dada pelo número total de proprietários pessoas ou empresas (linhas), e quantitativo de imóveis para cada parcela população (colunas). Em exemplo, 1.814 pessoas possuem duas cada, sendo 3.628 imóveis no total de CPF, enquanto 35 empresas possuem dois imóveis cada, sendo 70 no total de CNPJ.

Gráfico 5 – Iporá: Quantidade de imóveis e proprietários em CNPJ e CPF (2022).



Fonte: Cadastro de Imóveis da Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração o autor

Os terrenos urbanos de Iporá (imóveis) estão registrados ao todo a 11.621 pessoas físicas e 248 a pessoas jurídicas (empresas). O número de imóveis de pessoas físicas, ou seja, CPFs soma um total de 20.451, desse total, 40,27% são pertencentes a pessoas que possuem apenas um imóvel registrado em seu nome na cidade. Nesse aspecto, pessoas físicas que possuem um imóvel representam 70,87 % da população que tem algum imóvel. Pessoas que possuem dois imóveis representam 15,60 % desta parcela da população, e possuem 17,73% do quantitativo total de imóveis de CPFs.

Os imóveis totais registrados a CNPJ somam 8.273. Dos imóveis registrados pelas empresas em Iporá, apenas 3,74% (461 propriedades) são de empresas não relacionadas ao setor imobiliário, habitação, ou construção civil. A Figura 18 mostra um anúncio de venda de uma quadra inteira no bairro Parque das Estrelas.

Figura 18 – Iporá: Quadra a venda no bairro Parque das Estrelas (2023).



Fonte: Campo do autor 12 maio 2023.

A pesquisa identificou que quase um quarto dos terrenos da cidade pertence a 13 entidades, evidenciando como a cidade é produto histórico de concessões ao mercado imobiliário. O mercado especulativo de compra e venda de imóveis, visando apenas o lucro futuro, tem gerado danos sociais para as áreas onde atuam. Ainda assim, a especulação imobiliária se torna algo natural para a população, pois está impregnada ao modelo econômico. Deste modo, os cidadãos se encontram acostumados a verem o valor de troca de cada local como única função do terreno, em desacordo com o Estatuto da Cidade, que prevê que a terra urbana deve garantir a sua função social.

Santos (1993) já apresentava a existência de instrumentos de legitimação das práticas especulativas, pois, segundo o autor, esses estão presentes desde o mercado da habitação “por atacado”, na presença do Banco Nacional da Habitação e do sistema de crédito, que gera novas expectativas, infundadas para a maioria da população, mas atuantes no nível geral.

Como isso se dá paralelamente à expansão das classes médias urbanas e à chegada de numerosos pobres à cidade, essa dupla pressão contribui para exacerbar o processo especulativo. A terra urbana, dividida em loteamentos, aparece como promessa de lucro no futuro, esperança justificada de uma demanda, crescente. Como as terras apropriadas, mas não utilizadas, são cada vez mais numerosas, a possibilidade de dotá-las dos serviços requeridos é sempre menor.

Daí, e de novo, e assim por diante. É assim que a especulação se realimenta, e ao mesmo tempo, conduz a que as extensões incorporadas ao perímetro urbano fiquem cada vez maiores (SANTOS, 1993, p.100)

Contudo, questiona-se aqui; como estas transformações, conduzidas pela especulação imobiliária, estão conduzindo também a vida nas cidades pequenas/médias, pois, para quem ou para o quê a cidade existe? Para a população que vive na cidade e tenta viver à cidade, pelos seus recursos e serviços, a dinâmica do espaço intraurbano está condicionando, e criando barreiras privativas e cada vez mais distantes de se romper. Em Harvey (2020, p. 1) o autor já elucida um claro exemplo de como é a cidade transformada pelo ganho especulativo: “[...] a ocupação torna-se instável e efêmera, as solidariedades sociais e os laços de vizinhança se desintegram, e o pessoal das imobiliárias anuncia bairros sofisticados, geralmente fechados, com qualidades fictícias de vida superior”.

Seguindo tendências que ocorrem nas cidades grandes, as cidades pequenas não conseguem acompanhar também os salários, pois com um número menor de ofertas de trabalho, muitas vezes estas são de valores inferiores ao salário mínimo, o que dificulta o acesso à moradia. Harvey (2020), aponta como a especulação imobiliária sobre terrenos conduz a moradia própria a ser artigo de luxo:

Diferentes formas de valor sempre coexistiram, de modo desconfortável, com a forma mercadoria. Sua coevolução na história recente dos mercados imobiliários culminou no atual impasse, no qual a valorização especulativa determina que mais da metade da população do planeta Terra não consiga encontrar um lugar decente para viver em um ambiente de vida decente devido ao poder hegemônico do capital sobre os mercados de terras e propriedades. Não precisa ser assim. (Harvey, 2020, p. 1).

Ainda assim, em um contexto pós pandemia do COVID-19, pelas políticas liberais, e com a desvalorização do salário mínimo e do poder de compra deste, como as gerações que estão entrando no mercado de trabalho e saindo da casa dos pais conseguem um local para morar? O salário mínimo, mais uma vez, não consegue sustentar o aluguel, alimentação e muito menos a compra de um imóvel em tais condições. A tendência, é se ter, cada vez mais os jovens morando com os pais por mais tempo.

4 - AS TRANSFORMAÇÕES DO NÚCLEO URBANO A PARTIR DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS

A partir do momento de criação, as políticas de habitação brasileiras se tornaram importantes aspectos na expansão das cidades. Em Iporá, faz-se necessário entender – pelo momento atual de crescimento no mercado imobiliário -, o papel das moradias fomentadas pelo Estado, partindo do pressuposto de que essas foram e são parte fundamental da organização espacial.

Assim, tem-se como objetivo nesta terceira parte da pesquisa discutir as políticas habitacionais brasileiras. Busca-se também analisar a territorialidade das políticas habitacionais em Iporá, a oferta de infraestrutura e serviços urbanos nos bairros de implantação e seus impactos no acesso a moradia e a desigualdade socioespacial. Para isso, dividiu-se a terceira seção em três partes.

A primeira parte apresenta os dados socioespaciais do adensamento urbano, utilizando o intervalo cronológico de 2008 a 2022, o que representa o ano que antecede a criação do programa habitacional até o momento da pesquisa. Apresenta-se, nesta parte, a expansão de novas moradias nos bairros da cidade, evidenciando os bairros de maior crescimento e introduzindo a discussão sobre os vazios urbanos.

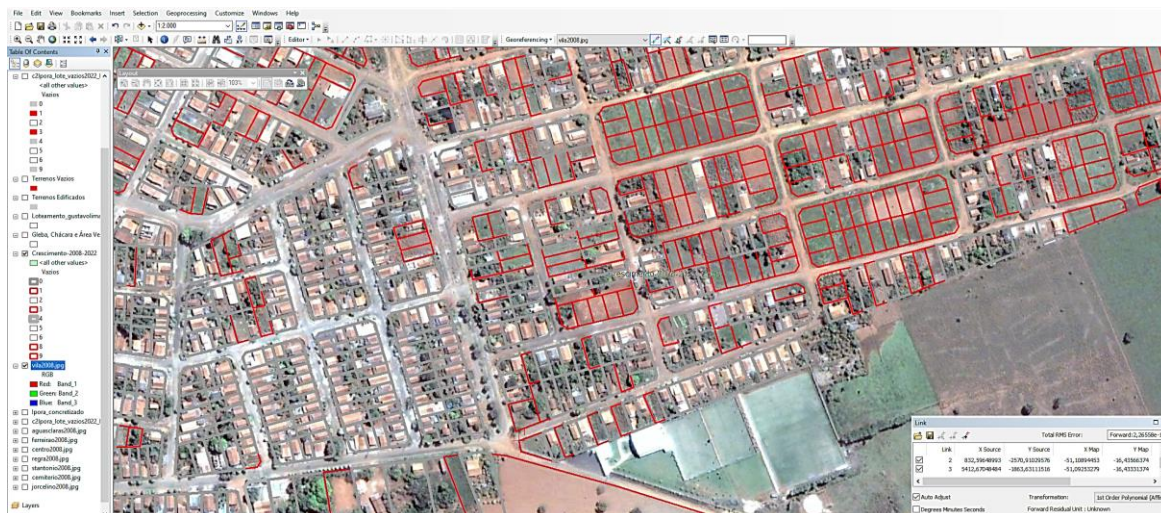
Na segunda parte da seção, discute-se as políticas habitacionais brasileiras, desde a Fundação Casa Popular (FCP), o Banco Nacional de Habitação (BNH), as políticas estaduais de habitação estaduais e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Arremete-se a discussão em apresentar dados históricos e contribuições de pesquisadores que analisam esses programas na realidade brasileira, assim como a execução no Estado de Goiás.

Na terceira parte da pesquisa, contextualiza-se as políticas habitacionais na cidade de Iporá. Dividiu-se a seção em duas partes. A primeira apresenta a discussão sobre a localização, as infraestruturas e as estruturas das moradias dos conjuntos habitacionais que antecederam o período do PMCMV, e também e as atuais moradias feitas pelo órgão estadual Agência Goiana de Habitação (AGEHAB). A segunda parte apresenta as transformações do núcleo urbano a partir do PMCMV. A discussão evidencia a atuação do setor privado na construção dessas casas em Iporá, assim como as transformações na paisagem da cidade a partir da expansão dessas moradias com a atual política de habitação do governo federal.

Os mapas apresentados nesta seção, que identificam os lotes urbanos vazios e edificados de Iporá, utilizam como metodologia as técnicas de geoprocessamento por meio do *software ArcGis* em sua função *ArcMap* (versão 10.3), e também com o auxílio de imagens do satélite, que são de livre acesso, pelo *software Google Earth Pro* (série histórica). Pelo *Google Earth Pro* foi possível editar e gerar as imagens de satélite da cidade em formato .PNG da cidade, em resolução 8192 *pixels* de largura, por 5006 *pixels* de altura. A variação da precisão do imageamento é de 60 centímetros a 1 metro. Assim, foi possível a visualização e a construção de cada lote.

As imagens geradas foram georreferenciadas no *ArcMap* com a ferramenta *georeferencing*, tornando possível sobrepor a base cartográfica originada pela Prefeitura de Iporá, e posteriormente se tornou possível identificar e quantificar, manualmente, todos os imóveis da base cartográfica (Figura 19).

Figura 19 – Iporá: Metodologia de análise dos imóveis urbanos a partir de imagens do Google Earth Pro de 2008.



Fonte: O autor (2022).

O tratamento das informações geradas pelo mapeamento permite também o acesso a informações quantificadas dos terrenos, uma vez que no *ArcMap* a base cartográfica armazena as informações dos lotes, como tamanho, quantidade, localização, possibilitando assim os resultados quantificados apresentados nessa pesquisa, ou seja, os números da cidade, e a observação do crescimento dos bairros neste período.

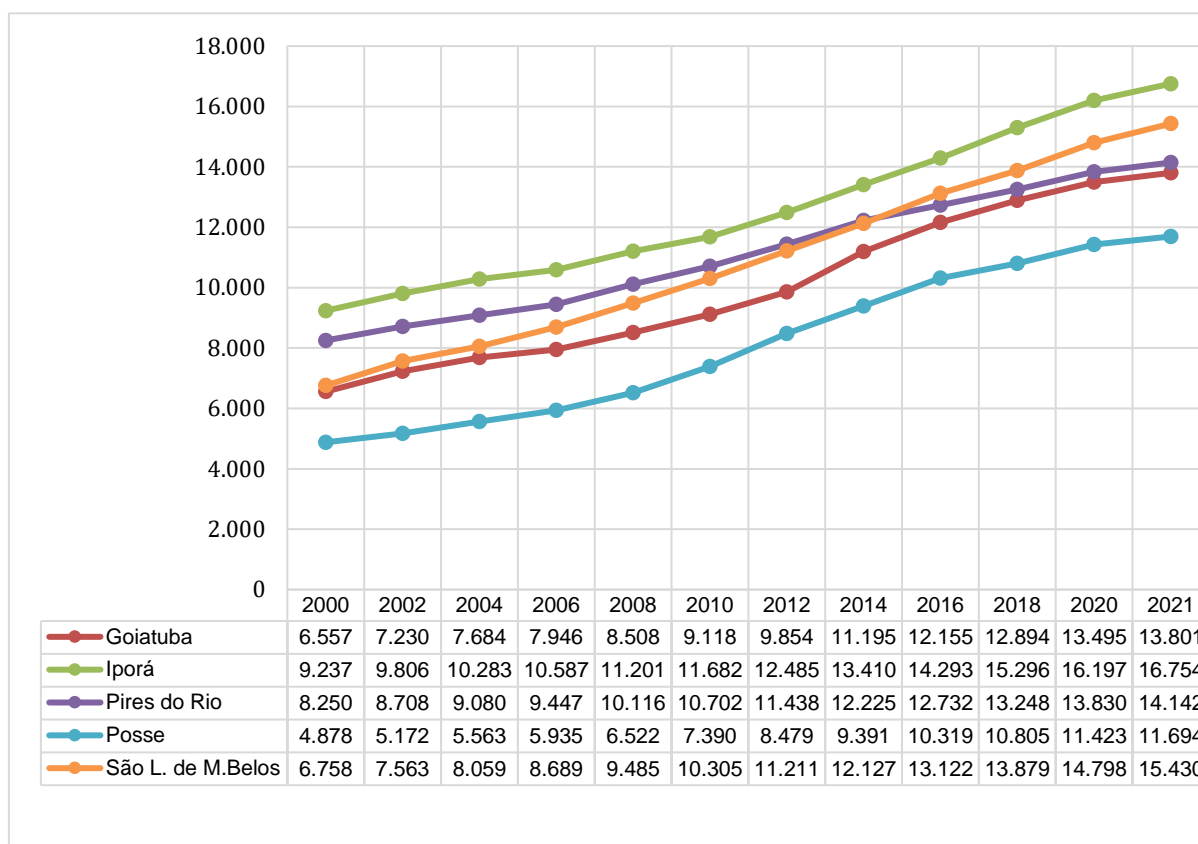
4.1 O adensamento urbano e os lotes vazios

Para os moradores de Iporá que transitam pela cidade, o senso comum é de que a cidade cresceu nos últimos dez anos. Na paisagem, bairros como Vila Brasília, Jardim Novo Horizonte e Parque das Estrelas se modificaram significativamente, tornaram-se cada vez mais densos. Diante disso, esta parte do texto busca analisar essa expansão de imóveis e discutir a presença dos vazios urbanos presentes na paisagem pela cidade de Iporá.

A pesquisa identificou que a área loteada do núcleo urbano de Iporá se expandiu horizontalmente em nível acentuado nas décadas de 1970 e 1980, e posteriormente, em 2010, voltou a se expandir. Uma vez que a cidade apresenta um forte crescimento no número de novos lotes, espera-se que tal expansão deve guardar correlação com o crescimento econômico e demográfico, que naturalmente criaria a necessidade de mais espaço para se morar.

O censo de 2022 (IBGE, 2022) mostrou que o município atingiu uma população de 35.684 habitantes, sendo que no censo de 2010 contava com uma população de 31.274. Em um exercício de análise do crescimento da cidade, sobre o aumento de ligações de água de Iporá, nota-se nesse intervalo temporal um aumento de 30,57% neste indicador (Gráfico 6).

Gráfico 6 – Goiás: Ligações de água nos municípios goianos de população entre 31 e 38 mil habitantes (2000 a 2021).



Fonte: IMB (2022). Elaboração: O autor.

Correlacionou-se, no Gráfico 6, municípios goianos com quantitativos populacionais próximos ao número iporaense. No recenseamento de 2010, São Luís de Montes Belos apresentou uma população de 30.034, Pires do Rio 28.762 habitantes, Posse 31.419 habitantes e Goiatuba 32.492 habitantes. Sendo que, em 2010, o percentual de população urbana de Iporá era de 91%, São Luís de Montes Belos 88%, Pires do rio 94% Posse 76% e Goiatuba 92%.

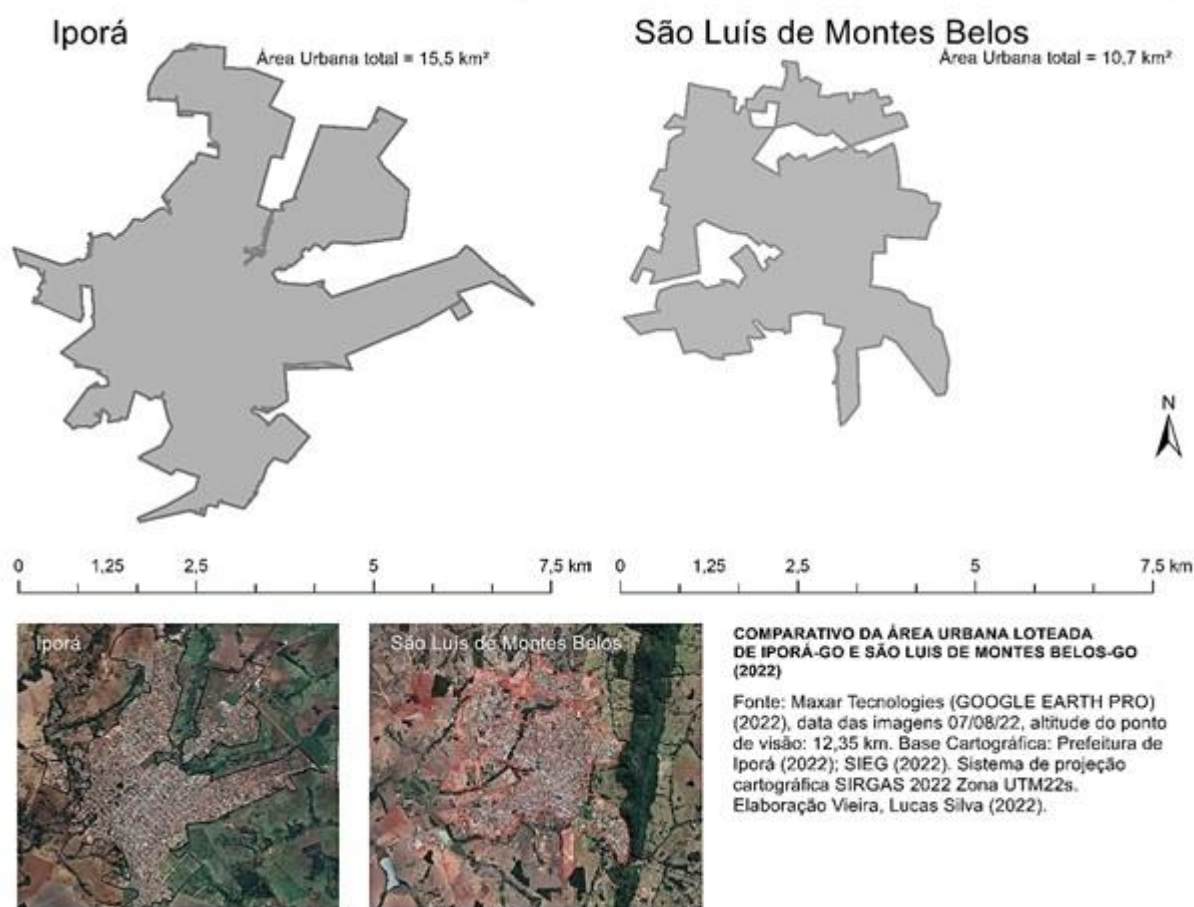
Nota-se no município Posse uma correlação entre a menor concentração de população na área urbana e as ligações de água feitas pela concessionária. Dentre os municípios apresentados, Posse apresenta os menores números quanto a ligações de água, pois, em 2010, quase um quarto de sua população estava situada em área rural.

Em 2022, no censo do IBGE (2022), São Luís de Montes Belos apresentou uma população de 33.852 habitantes, Pires do Rio 33.193 habitantes, Posse 34.450 habitantes e Goiatuba 36.936 habitantes.

Correlacionando com os dados do censo de 2010, Iporá sempre apresenta um número total de ligações de água superior, mesmo quando comparado com municípios de população maior. Com os dados da prévia do censo, em 2022 a superioridade numérica volta a se repetir, quando a cidade continua apresentando um número superior de ligações de água. O núcleo urbano de Iporá apresenta um crescimento de 30,27% de novas ligações no período 2010 a 2021, em contradição, o crescimento populacional não acontece no sentido paralelo a tal crescimento, sendo, segundo o dado censitário, um crescimento de 10,80% na população.

O município comparado no Gráfico 6 de maior proximidade física a Iporá é São Luís de Montes Belos. Situando-se também na parte entendida como centro-oeste do estado, o núcleo urbano de São Luís de Montes Belos apresentou, no mesmo período, um crescimento de 33,21% nestas ligações de água. Como referência a essas duas cidades, em um exercício de análise, a partir de imagens do *Google Earth Pro*, comparou-se no Mapa 16 a sobreposição do tecido urbano loteado de Iporá e do município de maior proximidade.

Mapa 16 – Centro-oeste Goiano: Área Urbana de Iporá-GO e São Luís de Montes Belos-GO (2022).



Fonte: Imagens Maxar Technologies (2022); Base Cartográfica da Prefeitura de Iporá (2022) e IBGE (2022). Elaboração: O autor.

Constatou-se que a malha urbana de Iporá é 29,04% maior que a de São Luís de Montes Belos. Mesmo tendo uma área urbana superior à do município de mesma região intermediária, quando comparado a São Luís de Montes Belos, Iporá possui um adensamento de edificações inferior. Tal observação se mostra resultante do considerável espraiamento dos bairros de Iporá, que ocorre com demanda habitacional ainda insuficiente.

O espraiamento da cidade que leva a população para áreas longínquas do centro urbano, que também ocasiona maiores gastos para a administração pública com a manutenção dos recursos urbanos (saúde, educação e segurança) e infraestrutura em geral, e de manter a cidade limpa, com iluminação, possibilitar saneamento básico e fazer com que a assistência do estado chegue a toda população.

Uma cidade compacta, além de diminuir a espacialização total habitada, contribuiria para um menor gasto do poder público.

Ressalta-se que as funções político-administrativas do município não se restringem apenas à ordenação da cidade, mas se estendem a todo o território, urbano e rural, em tudo que afeta ao bem-estar da comunidade, cuja demanda acaba exigindo cada vez mais constantes e novas atuações(ZMITROWICZ et al., 2012).

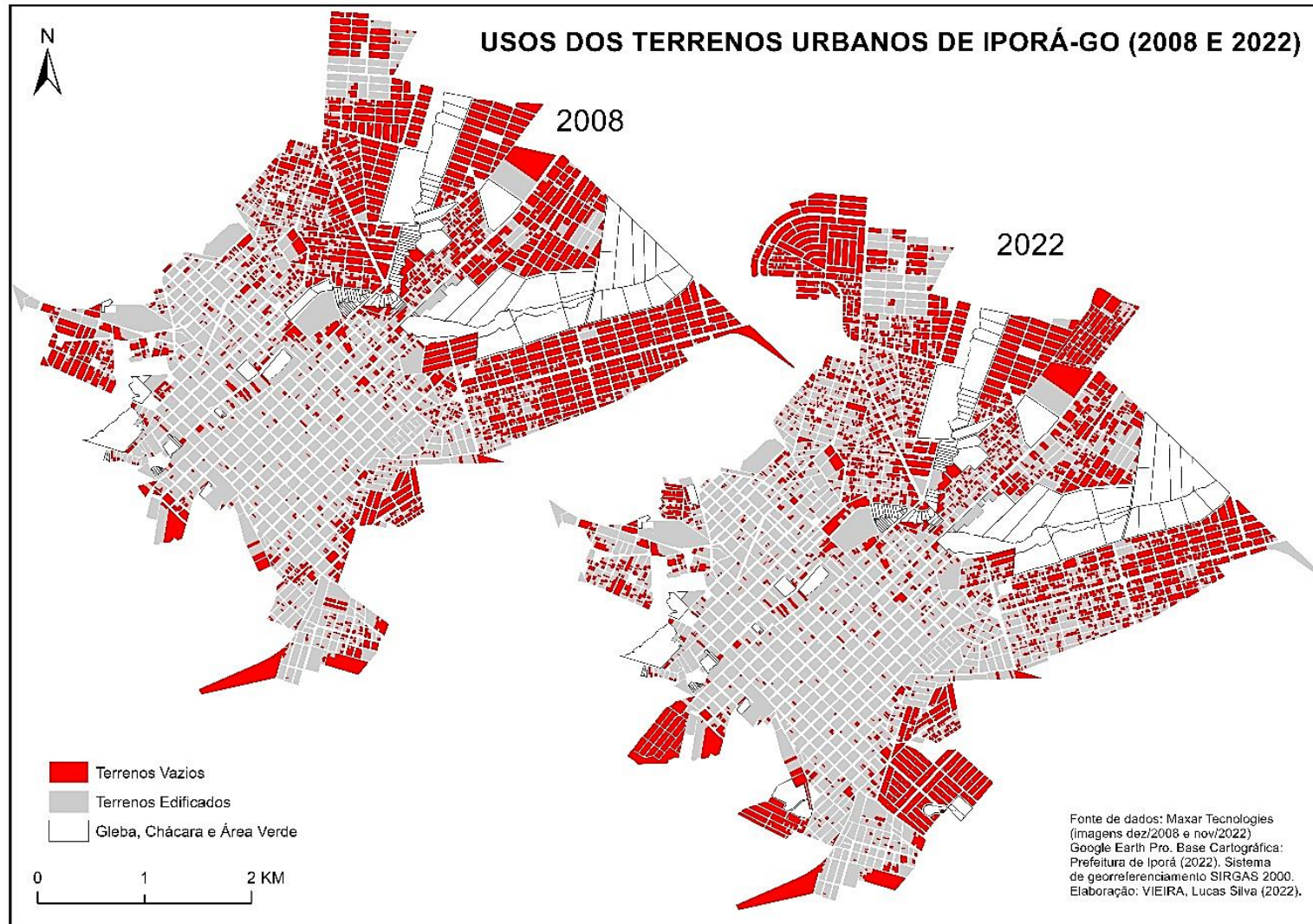
Espera-se que um núcleo urbano possa ofertar o acesso e a proximidade aos seus recursos que, nesse caso, são ofertados em sua maioria no centro da cidade. Com o espraiamento da cidade, em desfavor da funcionalidade urbana, os mecanismos de mercado, que acompanham a apropriação do espaço urbano, são os principais geradores dessa situação, criando áreas reservadas à especulação e induzindo o crescimento da cidade para além dos vazios.

O núcleo urbano espraiado gera dificuldades até mesmo para a realização das atividades diárias. Souza (2019), em uma pesquisa sobre a mobilidade urbana de Iporá, mostra a dificuldade nos deslocamentos com o predomínio na população de menor renda, aqueles que habitam as áreas periféricas da cidade e dependem de transitar até as centralidades para conseguir trabalhar, buscar tratamentos de saúde e estudar. A autora evidencia que:

Percebe-se a necessidade de um sistema de transporte coletivo ao notar a experiência de dificuldade nos deslocamentos cotidianos, sobretudo por pessoas de baixa renda, ou que não possuem meios de transporte motorizado, bem como, por residentes de bairros mais distantes. (SOUZA, 2019, p. 39).

Para analisar o crescimento e a espacialização das edificações do espaço urbano de Iporá, identificou-se os usos dos terrenos urbanos (conforme Mapa 17), comparando o adensamento da cidade em 2008 e 2022.

Mapa 17 – Iporá: usos dos terrenos urbanos em 2008 e 2022.



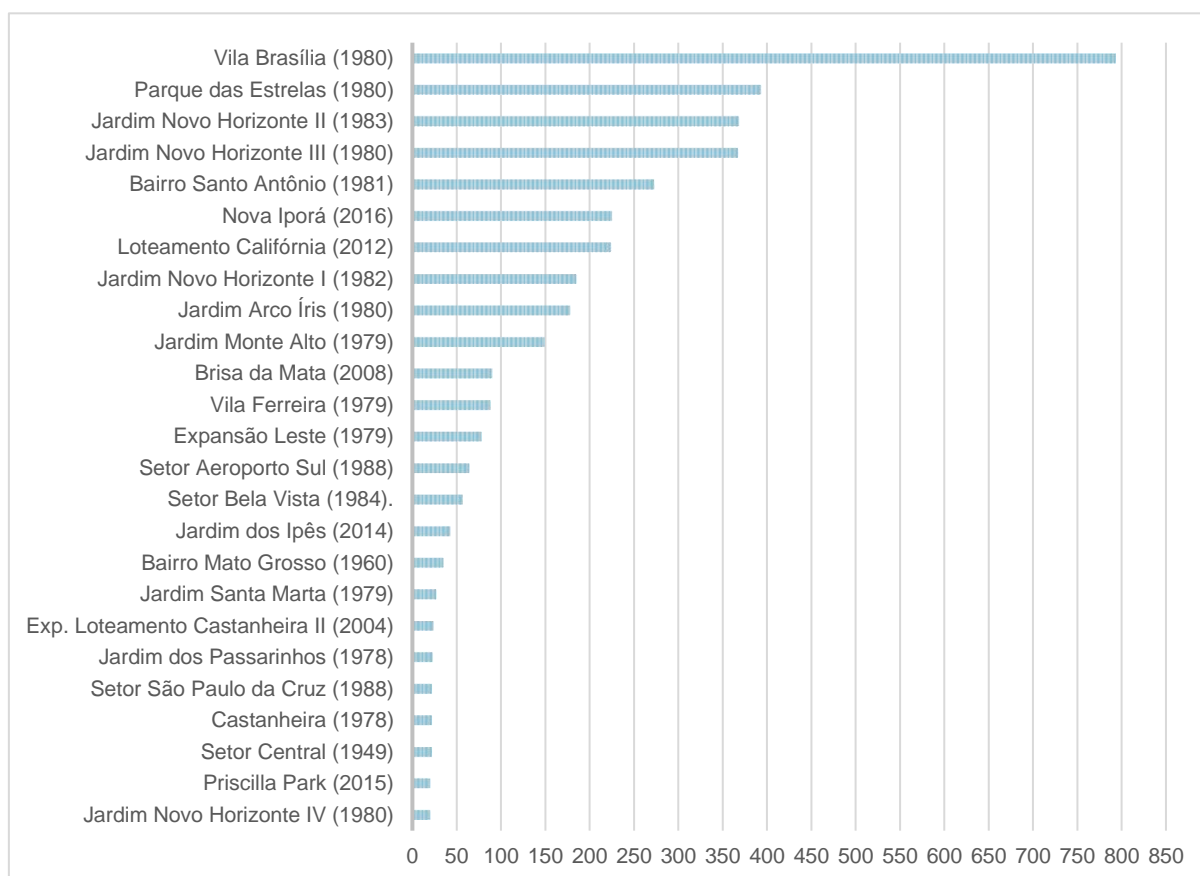
Fonte: Maxar Technologies (2008; 2022); Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: O autor.

Caracterizou-se, no Mapa 17, cada terreno como vazio ou edificado, independentemente do tamanho construído no terreno, levou-se em consideração apenas se há, ou não, alguma edificação na área demarcada do lote. Fez-se útil também apresentar mais informações como tamanho da área construída em cada imóvel, mas tal informação dependia de uma precisão de mapeamento somente possível em um imageamento aéreo (drones). Algo que se mostrou possível com as ferramentas e técnicas de pesquisa de geoprocessamento, mas que também levaria maior tempo no tratamento dos dados obtidos.

A análise dos dados apontou que o núcleo urbano possui ainda 43% de lotes vazios, sendo esses uma área total 4,85 quilômetros quadrados, um quantitativo total de 11.568 lotes, que foram aprovados e regulamentados como áreas de expansão da cidade. Os lotes edificados somam 14.858, sendo uma área total de 6,94 km². As glebas e chácaras que foram categorizadas no Mapa 17 e se localizam entre os bairros somam 2.98 km².

No mapa em questão, foi oportuno comparar as informações de 2008 e 2022 devido a esta ser a fonte de dados mais antiga ainda disponível, e por coincidir com o ano que antecede o lançamento do programa de habitação PMCMV. Pode-se identificar que, no período de 2008 a 2022, a expansão de edificações do perímetro urbano se deu em maior quantidade em bairros já antigos na cidade, da década de 1980, cabendo destaque aos bairros Vila Brasília (793 lotes), Parque das Estrelas (393 lotes), Jardim Novo Horizonte II (368 lotes) e Jardim Novo Horizonte III (367) (Gráfico 7).

Gráfico 7 – Iporá: Crescimento de lotes edificadas por bairro no período de 2008 a 2022.

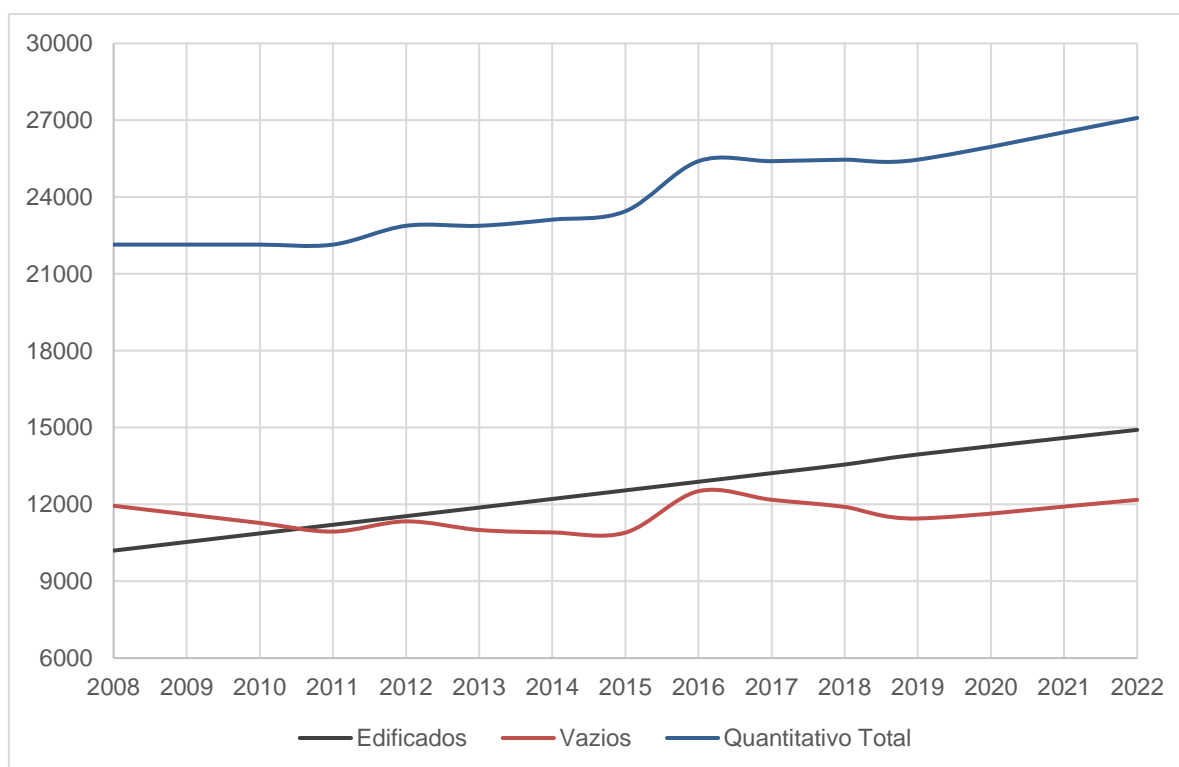


Fonte: Reconstrução feita pelo autor (2022), realizado com imagens de satélite Maxar Technologies (2008; 2022) e pela base cartográfica de da Prefeitura de Iporá (2022).
Elaboração: O autor (2022).

Com os dados do mapeamento realizado com informações de novembro de 2022 (GOOGLE EARTH, 2022) e também com dados da pesquisa realizada pelo autor (VIEIRA; ANJOS, 2023), em que mostra dados de 2019, foi possível constatar que no intervalo desse período (2019-2022) houve o crescimento de 961 novos lotes edificadas nos bairros iporaenses. De 2019 a 2022, com a abertura de dois novos loteamentos (Jardins Ferreira e Gran Sossego [não levando em consideração o loteamento Quintas da Serra em 2023]), a cidade teve um crescimento de 7,56% no quantitativo total de lotes, ou seja, um crescimento em lotes vazios. No entanto, no mesmo período, a porcentagem de lotes edificadas cresceu apenas 3,54%. Isso quer dizer que foram abertos novos loteamentos, mas parte deles permanece sem edificações.

Considerando o crescimento, em lotes edificadas, de 4.710 lotes no período de 2008 a 2022, pôde-se correlacioná-los a fim de obter a média de terrenos edificadas por ano. No Gráfico 8, dividiu-se o número acrescido de lotes edificadas de 2008 a 2022, pela quantidade de anos (14). Nota-se um crescimento médio de 336 lotes edificadas por ano. Seguindo este mesmo ritmo de crescimento, estima-se que Iporá apenas em 2059 necessitará de um novo parcelamento para abertura de lotes. Ainda na tendência de crescimento referida, no Gráfico 8 é demonstrada a variação na quantidade de terrenos da cidade e os vazios urbanos.

Gráfico 8 – Iporá: Média de crescimento de lotes urbanos de 2008 a 2022.



Fonte: Reconstrução feita pelo autor (2022), realizado com dados gerados pelas imagens de satélite Maxar Technologies (2008; 2022); Base cartográfica de da Prefeitura de Iporá (2022).
Elaboração: O autor (2022).

Os dados de vazios e a tendência de lotes edificadas presentes no Gráfico 8 utilizam nos anos 2008 e 2022 resultados obtidos pelo mapeamento do adensamento dos lotes da cidade. Nos outros anos apresentados no gráfico, para a tendência de crescimento de edificadas, utilizou-se o valor obtido em 2008, acrescido anualmente pelo valor médio de crescimento de lotes edificadas.

Para o dado de vazios urbanos, nos anos de 2009 - 2021, utilizou-se o valor obtido em 2008, subtraído anualmente pela média de crescimento de lotes edificadas, e acrescido também anualmente pelo quantitativo de novos lotes aprovados. Assim, quanto aos dados de vazios, no ano de 2016 há um aumento desses, fato se dá pela abertura do loteamento Nova Iporá, que acrescenta quase dois mil lotes à cidade, o que também afeta o número total de lotes.

Ressalta-se que a análise feita no Gráfico 8, da tendência de crescimento nos anos de 2009-2021, não concretiza o número de novos terrenos edificadas da cidade. O exercício aplicado no gráfico em questão se utiliza de uma média calculada, mas, na realidade, pode haver anos em que o crescimento foi maior ou menor apresentado.

Cabe destaque ao adensamento nas edificações nos bairros implementados da década de 2010 a 2022, sendo que, desde sua implementação, o Nova Iporá apresentou um adensamento total de 11% (225 de 1.954 lotes), o Priscilla Park 6% (20 de 342), o Loteamento Califórnia 30% (224 de 735 lotes), o Jardins Ipês 17% (43 de 240) e o Orla do Lago 13% (8 de 58 lotes). Outros loteamentos recentes, como Gran Sossego, Jardins Ferreira e Quintas da Serra, ainda não possuem lotes edificadas.

A área loteada da cidade se expandiu para além de bairros com alta porcentagem de vazios, como Jardim Novo Horizonte (I, II, III e IV), Parque das Estrelas, Jardim Monte Alto. Assim, ao transitar pelos novos bairros sentido às centralidades da cidade se torna comum passar por esses vazios. Concomitante a isso, observa-se um espraiamento urbano cada vez maior.

No entanto, uma vez que grande parte da expansão de edificações em lotes se deu em bairros já antigos no cenário urbano, esse processo ajudou a adensar parte das áreas vazias que ligam estes aos novos loteamentos ao bairro central. Mas os vazios urbanos ainda estão presentes na paisagem da cidade de Iporá. Souza (2003, p. 86) detalha o processo de expansão urbana desigual, que também pode ser visto em Iporá:

[..] A expansão urbana, em vez de acompanhar eixos bem definidos [...] avança em todas as direções como uma mancha de óleo, embora, ao mesmo tempo, avance aos “saltos”, devido à presença dos “vazios urbanos” a serem debitados na conta da especulação imobiliária. A demanda por instalação de infraestrutura cresce de maneira assustadora, à medida que a malha viária se multiplica rapidamente,

e as distâncias, a serem vencidas, em grande ou na maior parte, na base do transporte sobre rodas, vão aumentando e aumentando.

Relata-se ainda que o número de ligações de água da cidade é superior ao número de lotes urbanos edificados identificados no mapeamento. Esse fato ocorre em virtude de que a base cartográfica da Prefeitura mensura e quantifica os lotes pelo projeto de abertura do loteamento, mas não identifica “desmembramentos” feitos por proprietários. Pela legislação do município (IPORÁ, 2021), os mesmos podem possuir a metragem mínima de até 187,5 metros.

No registro municipal de imóveis do ano de 2022 (PREFEITURA DE IPORÁ, 2022) nota-se um crescimento de imóveis superior ao identificado no gráfico 8, pois, segundo a base de imóveis consultada, Iporá apresenta um total de 28.664 propriedades urbanas (lotes). O Dado apresentado anteriormente nos Gráficos 7 e 8, por serem da base cartográfica, diferem-se do registro de imóveis, pois o último apresenta as propriedades (imóveis/lotes), suas localizações e os respectivos proprietários.

Na pesquisa foram localizados 92 lotes vazios no bairro Centro. Sendo assim, mesmo com a expansão das moradias para áreas extremas da cidade, existem ainda lotes presentes no bairro Centro sem nenhuma construção. Novamente, evidencia-se que, em sua maioria, não há interesse dos proprietários no investimento na edificação desses lotes, servindo como reserva de valor que se dá pela valorização da área.

Souza (2003) explica que, como instrumento de *reforma urbana*, para coibir a especulação imobiliária se faz necessária a criação de mecanismos de parcelamento e de edificação compulsórios, ou seja, tornar obrigatório para o proprietário de um terreno que, por estar comprovadamente ocioso ou subutilizado, não atende, nem minimamente, ao que a constituição federal dita como a “função social” da propriedade privada.

Ainda em Souza (2003), o autor apresenta como possível punição à especulação, a necessidade de ao longo do tempo, por um número “x” de anos, acrescentar um percentual majorativo para forçar o proprietário a dar destino que atenda, pelo menos minimamente, ao princípio constitucional da “função social da propriedade privada”. (SOUZA, 2003) Caso o proprietário de um terreno ocioso ou subutilizado não promova o seu adequado aproveitamento, mesmo após ser notificado e pagar durante anos o IPTU ou ITU, surge como opção a desapropriação,

prevista no Art. 182 da Constituição, e também no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001 Art. 8º) (BRASIL, 2001).

No intervalo temporal apresentado (2008-2022), o núcleo urbano de Iporá apresentou um crescimento de edificações ainda não condizente com a extensão urbana atual e, inclusive, ainda insuficiente para adensar as áreas abertas em expansões urbanas anteriores. É evidente que Iporá ainda não mostrou adensamento e crescimento populacional urbano suficiente para o tamanho dos loteamentos abertos. Os lotes vazios, resultantes da alta oferta, são úteis para o mercado imobiliário. Assim, a cidade é tratada e vista como um grande negócio.

A esse respeito, destaca-se as ideias de Santos (1993, p. 96):

As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes. O modelo rodoviário urbano é o fator de crescimento disperso e do espraiamento da cidade. Havendo especulação, há criação mercantil da escassez e o problema do acesso à terra e a habitação se acentua. Mas o déficit de residências também leva à especulação e os dois juntos conduzem à periferização da população pobre e, de novo, o aumento do tamanho urbano.

Harvey (1980) discute o processo de produção e organização espacial pela acumulação e concentração de capital. Ele detalha que as transformações no interior do modo de produção capitalista vão alterar como esse se relaciona, não apenas com os indivíduos em si, ou em grupos, mas também na forma como o capitalismo interage com a cidade. Em função principalmente da emergência do capital financeiro, a cidade passa de lugar de produção ao teatro de operações do capital financeiro, sendo esse, portanto, o lugar onde a circulação se estabelece. (HARVEY, 1980). A reprodução de capital, pela renda fundiária, a renda da terra urbana, apropriada e intensificada pelos agentes imobiliários, não só explora o tecido urbano, como também conduz o processo de estruturação e expansão das cidades.

Corrêa (1989), quando trata da especulação fundiária, cita que ela não é de interesse dos proprietários dos meios de produção. Interessa, no entanto, aos proprietários fundiários a retenção de terras, que cria uma escassez de oferta e o aumento de seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra. A terra urbana também é passiva de especulação pela retenção dos espaços presentes na cidade, que ao não atenderem à demanda social se tornam instrumento causador de desigualdades espaciais.

A terra urbana retida no núcleo urbano Iporense se reflete nos seus vazios, nas glebas não loteadas e no bairro Jardim Novo Horizonte IV, presente há 42 anos na área urbana, mas não urbanizado e não edificado, apenas uma reserva para sua imobiliária.

O núcleo urbano de Iporá, nos seus vazios urbanos, revela as consequências das expansões urbanas das décadas anteriores. A omissão do Estado nas décadas anteriores e em consequência, a exploração do tecido urbano pelo mercado imobiliário trouxeram para a realidade de Iporá a enorme mancha de vazios, que resulta, diariamente, em maiores distâncias, maiores gastos e mais especulações. A legislação para controlar o abandono da infraestrutura veio tardia, mas veio para condicionar esses novos lotes a serem áreas, no mínimo, urbanizadas. No entanto, a incapacidade do Estado para cessar ou reduzir a especulação imobiliária ocorre quando, em nenhum momento, considerou a demanda da cidade por novos lotes. Enquanto isso, pelos incorporadores e com aprovação do Estado, a cidade continua a se expandir.

4.2 As políticas de habitação

Esta parte do texto se destina a apresentar um resumo histórico das políticas habitacionais brasileiras, seus percalços, interesses e resultados. Por se tratar de uma reconstrução histórica, baseou-se em bibliografias de autores que discutem e contextualizam os períodos das políticas habitacionais e suas aplicações. Sendo as principais referências: Bonduki (2008), que traz a revisão histórica da política habitacional; Andrade e Azevedo (2011), com avaliações referentes às políticas de habitação e seus números; Silva (2013) e Pereira (2017), que contribuíram com pesquisas contextualizando as políticas habitacionais em municípios brasileiros (do estado de Minas Gerais); Barros (2011), cuja pesquisa faz uma contextualização da atuação do estado de Goiás durante o período de descentralização; Rolnik e Nakano (2009) e Euclides *et. al* (2022), que contribuíram para fomentar o entendimento e as críticas ao Programa Minha Casa Minha Vida.

A política habitacional é terreno privilegiado de confluência de alguns problemas centrais para a compreensão do Estado e de sua atuação frente às características da nova sociedade urbana brasileira. Habitação é um dos reclamos maiores na luta pela ampliação da

cidadania, para que se reconheça nesta a faceta social, à qual compete ao Estado dar substância pela aplicação dos recursos públicos na política de desenvolvimento social. (ANDRADE; AZEVEDO, 2011, p. 4).

Pereira (2017) explica que até 1930 a preocupação com caráter social não era um elemento importante por parte dos líderes governamentais. O interesse em melhorar as condições de moradia das pessoas mais pobres não era o principal objetivo social, mas sim, o pensamento das autoridades que tinham como preocupação a “ótica dominante”, ou seja, distanciar-se ao máximo do perigo das favelas, dos cortiços e dos bairros populares, pois os mesmos poderiam contaminar futuramente a parte da cidade que não apresentava problemas sociais, tais como: prostituição, marginalidade, criminalidade, entre outros. (AZEVEDO, 1988; PEREIRA, 2017).

A primeira tentativa do Estado brasileiro em produzir uma política nacional de habitação se deu em 1946. No período de 1946 a 1964, a Fundação da Casa Popular (FCP) atuou como a instituição responsável pelos programas de subsidio à moradia, que eram financiados com recurso do Orçamento da União.

Independentemente da modalidade da construção, direta ou por empreitada, os projetos arquitetônicos foram sempre desenvolvidos pela Fundação da Casa Popular. As unidades em cada conjunto eram normalmente homogêneas, considerando-se popular a residência de até 70 m², quando se tratasse de projeto de um piso, e de um máximo de 60 m² com dois pisos. Geralmente, eram de três quartos, pois se visava a uma clientela de família numerosa. (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p. 8)

Segundo os autores, o financiamento possuía uma faixa ampla de classes econômicas, no entanto não foi de interesse das classes médias, por não acharem condizente com a sua posição social habitar os conjuntos populares. Andrade e Azevedo (2011) detalham que nem sempre as decisões das cidades abrangidas pelas moradias da FCP se pautaram exclusivamente em aspectos técnicos. Sendo a casa um recurso escasso e politicamente oportuno, a decisão de onde construir muitas vezes se baseou em motivações políticas. Cabia aos municípios prestigiados doar o terreno e realizar as obras de infraestrutura, água, luz e esgoto, conforme cláusula de um termo de compromisso que firmavam com a Fundação da Casa Popular.

Ao todo, no período de 1946 a 1964, foram feitas 16.964 casas. O centro-oeste do país recebeu 11% delas, cerca de 1.860 casas. No entanto, as casas da FCP não tiveram atuação considerável no estado de Goiás, sendo que o mesmo recebeu apenas 1% (180) das casas feitas na história do programa. (AZEVEDO; ANDRADE, 2011)

Na política habitacional nacional, o período de 1964 a 1986 é marcado pela atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH). O BNH, diferentemente da Fundação da Casa Popular, tratava-se de um banco que teve como principal fonte financiadora o Fundo de Garantia por Tempo Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). O Banco Nacional de Habitação teve atividades não só na construção de casas, mas também nas áreas de saneamento e infraestrutura.

Sua atuação pode ser dividida em três períodos marcantes, sendo: de 1964 a 1969, a expansão das Companhias de Habitação (COHAB), que focaram os investimentos na produção habitacional destinada à camada mais pobre da população; de 1970 a 1974, a fase de retração da produção devido à crise das COHABs em função da inadimplência; e a partir de 1975, a reestruturação das COHABs, que redirecionaram a produção habitacional para as classes de renda média. (AZEVEDO; ANDRADE, 2011; SILVA, 2013)

Os números de moradias e a abrangência em áreas relativas à habitação do BNH foram significativamente maiores do que o programa anterior. No período de 1964 a 1986 (período de atuação), foram produzidas pelo BNH 4,3 milhões de moradias, sendo 2,4 milhões com recursos do FGTS (BONDUKI, 2008). No entanto, como destaca a autora, apenas 30% do total investido pelo BNH atendeu de fato as populações de mais baixa renda.

Os pressupostos de gestão adotados pelo BNH – típicos do regime militar – eram rígidos e centralizados, impermeáveis à incorporação das práticas desenvolvidas pela população para enfrentar, a custos mais baixos, o problema da habitação, podendo ser assim caracterizados: administração autoritária; inexistência de participação na concepção dos programas e projetos; falta de controle social na gestão dos recursos; adoção da casa própria como única forma de acesso à moradia; ausência de estratégias para incorporar a processos alternativos de produção da moradia, como a autoconstrução, nos programas públicos. Ademais, utilizando apenas recursos retornáveis, sem contar com qualquer fonte de subsídios e adotando critérios de financiamento bancários, o sistema excluiu parcelas significativas da população de mais baixa renda do atendimento da política habitacional (BONDUKI, 2008, p. 74).

Rolnik e Nakano (2009) explicam que os financiamentos direcionados à população baixa renda sempre eram conjuntos localizados nas periferias urbanas, em áreas onde a terra era barata por não haver acesso à infraestruturas de saneamento básico e transporte coletivo, nem equipamentos comunitários de educação, saúde, lazer e cultura, e não apresentar oferta de empregos. As autoras destacam que o crédito imobiliário naquele período jamais alcançou a faixa de renda familiar mensal entre zero e três salários mínimos, que concentrava – e continua concentrando - 90% do déficit habitacional (ROLNIK; NAKANO, 2009).

Entende-se então que a massa populacional de baixa renda e vinda do rural, que adentrou as cidades nos períodos do FCP (1946 a 1964) e do BNH (1964 a 1986), deparou-se com políticas habitacionais incapazes de responder adequadamente a suas demandas. As consequências desse processo se refletem enraizadas na urbanização brasileira, pelos loteamentos precários, pela favelização, e na resposta individual pela autoconstrução para resolver seu problema habitacional. Entre as críticas ao BNH, destaca Bonduki (2008, p. 74):

É necessário enfatizar ainda o desastre, do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, da intervenção realizada. Dentre os erros praticados se destaca a opção por grandes conjuntos na periferia das cidades, o que gerou verdadeiros bairro dormitórios; a desarticulação entre os projetos habitacionais e a política urbana e o absoluto desprezo pela qualidade do projeto, gerando soluções uniformizadas, padronizadas e sem nenhuma preocupação com a qualidade da moradia, com a inserção urbana e com o respeito ao meio físico. Indiferente à diversidade existente num país de dimensões continentais, o BNH desconsiderou as peculiaridades de cada região, não levando em conta aspectos culturais, ambientais e de contexto urbano, reproduzindo à exaustão modelos padronizados.

Ainda na década de 1980, com a reabertura democrática, as demandas das classes de menor renda começam a ter palco perante o cenário político. Barros (2011) aponta que é nesta década, contudo, que na esteira da crise do nacional-desenvolvimentismo o sistema nacionalmente estruturado de provisão de serviços urbanos e habitacionais articulado sob o BNH entra em crise e é extinto. Para a classe de menor renda, desprovida de soluções do Estado para a problemática da reprodução urbana, tem-se a omissão do governo federal perante a políticas de habitação.

Logo, para as políticas nacionais de habitação e desenvolvimento urbano, o período de 1986 a 1995 é marcado pela retração dos programas federais devido ao rígido controle do crédito e à paralisação total dos financiamentos com recursos do FGTS, entre 1991 e 1995 (BONDUKI, 2008; BARROS, 2011; SILVA, 2013). Como resultado da descentralização das ações habitacionais federais, coube aos estados e municípios desenvolver, por iniciativa própria, soluções frente às questões habitacionais.

Barros (2011) explica que tal descentralização ocorre face à ausência e ao enfraquecimento do governo federal. De um lado, a redução da sua capacidade de financiamento, manifestada na crise do FGTS, nas restrições impostas à obtenção de empréstimos pelas COHABs e, posteriormente, entre 1992 e 1995, na interrupção das contratações com recursos do FGTS. No contexto do Estado de Goiás, Barros (2011) aponta que o Mutirão da Moradia em Goiânia, feito em 1983, pelas “mil casas em um dia”, é um dos marcos iniciais desse processo chamado “descentralização por ausência”.

Entre conflitos políticos, trocas de governos e suas secretarias, as principais políticas sobre habitação do Estado de Goiás (1983) foram: Mutirão da Moradia (1983-1986); Programa Habitacional Comunitário (1987-1990); Mutirão Permanente da Moradia (1991-1994); Meu Lote Minha Casa (1995-1998); Cheque-Moradia (2001-2010); e Moradia com base na Cidadania (atual) – AGEHAB.

O período de 1995 a 2003 é entendido como de retomada dos financiamentos com recursos do FGTS. Nesse contexto, a Caixa Econômica, que assumiu as atribuições do extinto BNH em 1986, instaurou-se como principal gestora financeira dos programas habitacionais federais criados. Sendo, por ordem de relevância, seus principais programas: Programa de Arrendamento Residencial (PAR), O Programa de Apoio à Produção e o Programa Carta de Crédito (BONDUKI, 2009; SILVA, 2013).

Com a eleição de Luiz Inácio Lula da Silva para a presidência em 2002, e com a criação do Ministério das Cidades em 2003, institucionalizada pela Secretaria Nacional de Habitação, criou-se o ensejo de atendimento às demandas de reforma urbana. O Ministério das Cidades se vinculou e se instrumentou, através de secretarias, nas áreas de habitação, saneamento ambiental, mobilidade urbana e planejamento territorial, mostrando-se um potencial atuante nas demandas sociais (BONDUKI, 2008; BARROS, 2011).

Contudo, através do Estatuto da Cidade (criado em 2001), tem-se a instrumentalização das demandas sociais, condizentes com as reivindicações de direito à moradia digna, à redução das desigualdades sociais e ao combate à marginalização, função social da propriedade, regularização de áreas ocupadas, instrumentalizaram-se na exigência – contida aos municípios acima de 20.000 habitantes – da elaboração dos Planos Diretores participativos a partir de 2003 (ANDRADE, 2011).

Com a nova Política Nacional de Habitação (PNH), é elaborado entre 2007 e 2008 o novo Plano Nacional de Habitação (PLANHAB), tendo como principais eixos os financiamentos e subsídios, arranjos e desenvolvimento instrucional, cadeia produtiva da construção civil e estratégias urbano fundiárias. E, em 2009, é lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal nº 11.977/09).

Criado em 2009, inicialmente o público alvo do PMCMV compreendia famílias de até dez salários mínimos, sendo divididas em três faixas: até três salários mínimos, de três ao valor menor que seis salários, e de seis até o valor de dez salários mínimos. Em 2016, cria-se outra faixa, a de 1,5. Sendo a primeira faixa de interesse social, que abrangia famílias de baixa renda, com subsídio de 90% do valor total, sem juros. A faixa 1,5 tinha subsídio de 45 mil, com 5% de juros ao ano e a faixa 2 com subsídio de 27,5 mil e juros de 6 a 7% ao ano. A faixa 3 possuía juros de 8,16% ao ano (BRASIL, 2017). Segundo Brasil (2017), até o ano de 2016, 3.248.672 unidades foram entregues. Sendo que, até o ano de 2016, 4.542.599 unidades haviam sido contratadas, o ápice se deu em 2013, com 921.890 contratos. As faixas mais atingidas no período 2009-2016 foram 1 e 2, sendo 1.137.547 moradias entregues para a primeira faixa, e 1.820.927 moradias para a segunda (BRASIL, 2017).

Como uma estratégia keynesiana de crescimento econômico e geração de empregos frente à crise internacional de 2008, o PMCMV também não estava longe de ser alvo de críticas. Entre as críticas ao programa habitacional, estão o decaimento no fortalecimento da atuação do setor público na promoção de moradias ao privilegiar a promoção privada em declínio dos almejos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, conquistado em 2005.

Criado pela Lei nº 11.124/2005, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social traz consigo instrumentos com potenciais de reforma urbana, como o acesso a terra urbanizada para população de menor renda e recursos destinados à

regularização fundiária (ROLNIK; NAKANO, 2009; MARICATO, 2009). Barros (2011) apresenta críticas ao foco na produção de unidades prontas, em detrimento da adoção de alternativas outras que, a custos unitários mais reduzidos, têm como potencial o atendimento a um número maior de famílias.

Para Rolnik e Nakano (2009), dificilmente um programa regido pela lógica mercantil será capaz de transformar a produção de moradias num instrumento de redução das desigualdades socioespaciais, como preconiza a PNH. Para as autoras, em relação aos aspectos urbanísticos, o PMCMV e o BNH têm enormes semelhanças.

No entanto, apesar das críticas, ressalta-se, seguindo ainda o raciocínio dos autores (ROLNIK; NAKANO, 2009; MARICATO, 2009; BARROS, 2013; SILVA, 2013), que é necessário enaltecer, pois em termos quantitativos, o programa federal recebe méritos como estratégia econômica frente à crise internacional de 2008 e como provedor de habitações.

Euclides *et al.* (2022) apontam que no desenrolar do PMCMV, a sua legislação inicial foi alterada 22 vezes. Durante o programa, em seus primeiros quatro anos de existência, a média anual de habitações contratadas foi de 584 mil, com orçamento de 69 bilhões de reais. Entre 2014 a 2018, a média foi de 428 mil unidades habitacionais (UH), representando uma redução de 27%, ao custo de R\$ 62 bilhões. Com a gestão do Governo Federal (2019-2022), tem-se o desmonte da faixa 1 em janeiro de 2021. No período de 2019 e 2020, a média foi de 232 mil unidades habitacionais por ano, por 37 bilhões, o que representou na média uma diminuição de 60% em relação ao primeiro período (BRASIL, 2017; EUCLYDES ET. AL, 2022).

[...] o PMCMV tem revelado novidades em comparação à política do BNH. Não se trata, portanto, tão somente de permanências, mas também de mudanças substanciais, particularmente, em dois sentidos: a lógica financeira, já iniciada no período do BNH, ganha proporções inigualáveis durante a promoção do PMCMV, por conta, certamente, de uma expressiva expansão e maior maturidade do capital financeiro, ao qual passaram a se articular, cada vez mais, várias incorporadoras que foram beneficiadas pelo programa; nas cidades, os efeitos espaciais da produção do pacote habitacional se inserem num contexto de grandes transformações na escala intraurbana, em que muitas cidades passam a revelar uma estrutura não mais caracterizada pela monocentralidade [...]. (ALCANTARA 2018, p. 36).

Congruente ao desmanche, ainda pelo governo ultraliberal, o Programa Minha Casa Minha Vida caminhava ao seu fim, como inicialmente proposto pelos gestores.

A diminuição de unidades contratadas para a habitação de interesse social contrasta, contudo, com o incremento do financiamento para habitações via FGTS, especialmente pela Faixa 2. Nesse momento, o programa inicia a diminuição do seu foco nas classes mais baixas, com decréscimo do financiamento das habitações a fundo perdido ao longo dos anos seguintes. Contudo, o substituto, o “Casa Verde Amarela”, permite observar como as instituições são criadas a partir de arranjos pré-existentes. O novo programa faz uso de todo o arcabouço instituído pelo PMCMV para financiamento via FGTS, adequando as ideias e interesses dos novos atores à materialidade socioinstitucional já existente. (EUCLYDES *et al.*, 2022, p. 17).

Seu sucessor, ainda no ano de 2021, o Programa Habitacional Casa Verde Amarela – antes Minha Casa Minha Vida, mudando a nomenclatura em 2021 – configura-se em uma manobra política para desvincular a visão do acesso à moradia de governos anteriores.

4.2.1 As residências da AGEHAB e de outros programas habitacionais em Iporá

Os primeiros conjuntos habitacionais da cidade foram os bairros Vila Itajubá I e II em 1977. Como pode ser visto na Figura 20, o bairro Vila Itajubá I (1977) se difere no formato de seus imóveis quando comparado com o padrão urbanístico que era comum na malha urbana da cidade até então.

Figura 20 – Iporá: Conjunto Habitacional Vila Itajubá (2022).



Fonte: Visita a campo 15 maio 2022.

Seu formato de quadras é único na cidade, retangular em contorno à pequena praça centralizada. Suas ruas são pequenas e apertadas para o tráfego de veículos, medindo 4,5 metros de largura, pavimentadas até hoje com blocos de concreto. Seus lotes, em média, são de 210 m², os menores até então abertos em loteamentos da cidade.

Entende-se nessa intercessão do Estado a proposta já de uma diferenciação da classe econômica que ocuparia estes bairros. A proposta e o público desses se diferem do bairro Centro e dos bairros da década de 1960, uma vez que seus terrenos são menores, as quadras possuem também menor tamanho. O Estado não previa, que a parcela moradora desse bairro viesse a possuir automóveis.

Vale ressaltar que, no contexto de quando foi feita a expansão urbana de criação destes bairros (Vila Itajubá I e II), na década de 1970, os mesmos estavam localizados em extremos da cidade. Com a expansão da área urbana nos anos seguintes, e também dos comércios e serviços que se instauraram próximos aos bairros Vila Itajubá I e II, eles foram perdendo a localização de área extrema da cidade, a localização periférica, mas não perdendo totalmente a característica da classe econômica direcionada àquele local.

O formato do bairro Vila Itajubá I e II remete ao contexto da época. A preocupação não era resolver o problema de déficit habitacional, mas sim afastar dos

centros as populações pobres. No entanto, tal dinâmica não prevalece somente nesse período (década de 1970), mas também se mostra comum nos conjuntos habitacionais que vieram posteriormente, sempre os instalando nas margens da cidade.

Em conjuntos habitacionais em que foram necessárias doações de terrenos da Prefeitura de Iporá para a sua construção, nota-se que esses são instalados em áreas ainda mais distantes do centro da cidade. Fato que ocorre em Iporá nos conjuntos que foram instalados na Vila Brasília, Parque das Estrelas e Jardim Novo Horizonte III.

Como já introduzido nas seções anteriores, existe um formato comum na maneira como a dinâmica capitalista organiza as classes econômicas na cidade e como a parcela da população de menor renda é marginalizada. Torna-se evidente, em Iporá, que o Estado, quando teve a oportunidade, não demonstrou interesse em integrar essa parcela da população a áreas da cidade a que não teria acesso devido à desigualdade social histórica. Ao contrário, o Estado, ao destinar as áreas periféricas para a instalação dos conjuntos habitacionais, em periferias, distantes da real cidade, fomenta mais uma vez esses processos geradores de desigualdades.

Mesmo o órgão público de Iporá possuindo áreas públicas de maior proximidade ao centro da cidade, esses terrenos não são utilizados para a instalação dessas moradias. Tal processo municipal não ocorre eventual. Em Maricato (1987) e Alcantara (2018) entende-se que a atuação dos municípios na concessão de terrenos para os conjuntos habitacionais quase sempre se alinhava aos interesses de proprietários fundiários. O interesse se fazia através da concentração de grandes porções de terra sem uso por parte pelos proprietários fundiários, que, por meio da transformação da terra de uso rural para urbano, através da expansão do perímetro urbano, valorizava-se. Também se torna possível a valorização dos terrenos localizados entre as áreas de ocupação dos empreendimentos (conjuntos habitacionais) e as áreas centrais (ALCANTARA, 2018).

Uma vez que as áreas públicas centralizadas não são utilizadas para a inserção dos conjuntos habitacionais, espera-se que esses espaços tenham outro direcionamento. O que ocorre, mas muitas vezes se dá em favor de interesses políticos e privados.

As áreas centralizadas da Iporá sempre tiveram, fundamentalmente, prioridade a interesses específicos, que vai de oposição à necessidade social de inserir a parcela da população que é segregada nas periferias da cidade. As áreas de municipalidade também, desde os bairros iniciais, foram se perdendo durante as administrações, sendo concedidas até a agentes privados. Assim, na cidade, evidencia-se que as vontades e os interesses de alguns se sobrepõem à necessidade pública e são mais importantes que o interesse social.

Em Iporá, os conjuntos habitacionais se instalaram dentro de bairros já existentes ou em expansões da área urbana que foram criadas especialmente para eles. Ainda assim, comumente, os terrenos que foram cedidos para a construção dos conjuntos habitacionais foram de partes da cidade precárias em infraestrutura urbana. A Figura 21 traz fotografias desses locais em 2023.

Figura 21 – Iporá: Conjuntos Habitacionais (2023).



Fonte: Acervo do Autor (2023).

Couto e Filho (2018), em um estudo sobre a arquitetura das habitações de conjuntos habitacionais feitos no período do BNH, relatam que os principais problemas nas construções dessas moradias são causados pelas firmas contratadas, que para erguê-las, geralmente, superfaturam, usam material de baixa de qualidade, enfim, fazem tudo para economizar o máximo que puderem. Com isso, logo começam a aparecer rachaduras, infiltrações, vazamentos, as paredes começam a descascar, o reboco a cair e assim vai, num interminável ciclo de irregularidades (COUTO; FILHO, 2018).

Em Iporá, no bairro Conjunto Habitacional Rosa dos Ventos, operado pelo setor privado, nota-se que as moradias entregues vão além do descaso pela qualidade dos materiais e também em residências de tamanho e formato inferiores. Foram entregues 165 casas no bairro em questão, contendo apenas um quarto, sala e cozinhas conjuntas, e um banheiro. A Figura 22 apresenta, atualmente, uma dessas casas em seu estado de maior proximidade ao original.

Figura 22 – Iporá: Planta Baixa e Moradia do Conjunto Hab. Rosa dos Ventos.



Fonte: Acervo do autor (2023).

Observa-se que as moradias dos programas de habitação estaduais adotaram padrões de construção que foram melhorando progressivamente. Atualmente, é possível ver uma maior qualidade na estrutura dessas moradias e, ainda, a instalação de conjuntos habitacionais em áreas urbanizadas da cidade. A Figura 23 apresenta o último conjunto habitacional da cidade, criado pela AGEHAB, no final do ano de 2022, e que fica localizado dentro do bairro Vila Brasília, o Conjunto Habitacional Dona Rolandina.

Figura 23 – Iporá: Conjunto Habitacional Dona Rolandina (2023).



Fonte: visita a campo do autor 16 maio 2023.

É evidente que as transformações que ocorreram nas implantações de conjuntos habitacionais, que começaram a possuir maior qualidade em infraestrutura, são reflexos dos avanços conseguidos perante ao amadurecimento institucional do país, a transparência nos contratos e na execução das construções dessas casas, e também por parte das reivindicações sociais conquistadas.

A tipologia dessas habitações consiste em: unidades habitacionais do tipo casas térreas distribuídas a cada 01 (um) lote (parcela de terreno) e compostas por sala de estar/jantar, cozinha, circulação, 02 (dois) quartos sendo 01 (um) de casal, 01 (um) banho, área de serviço coberta, quintal descoberto (recuos laterais e fundo em solo natural), acesso de pedestre cimentado, recuo frontal gramado, com área construída de 42,43m², lote (parcela de terreno) com área média de 200,00 m² e largura mínima de acordo com o projeto básico de implantação para 01 (uma) unidade habitacional.”[...] A elaboração dos Projetos de Arquitetura e Complementares da Unidade Habitacional é de responsabilidade da equipe técnica da Gerência de Projetos e Análise Técnica – GEPROTEC da AGEHAB e tem como premissa atender as recomendações prescritas nas Normas Técnicas da ABNT, inclusive as relacionadas nas Normas Técnicas de Desempenho de Edificações – NBR 15.575/2013 e de Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos – NBR 9.050/2004. (GOIÁS, p. 10-11, 2021).

Assim, as casas do Conjunto Habitacional Dona Rolandina já contam, desde a sua implementação, com acesso a asfalto, rede de esgoto pública, além de possuírem estrutura superior à de moradias de conjuntos habitacionais anteriores.

As cinquenta moradias do conjunto habitacional em questão são, segundo o edital de concorrência, de custo zero para a população. São direcionadas à população de baixa renda elencada no Cadastro Único municipal. Entende-se que essas casas devem ser direcionadas a parcelas da população que não conseguem entrar nas faixas de renda do PMCMV.

4.2.2 O Programa Minha Casa, Minha Vida e a expansão urbana de Iporá

Segundo os dados censitários, após uma década de estagnação populacional (2000 – 2010), no período de 2011 a 2022, Iporá volta a crescer no número de habitantes (IBGE, 2023). Uma vez que, pela lógica, com o crescimento populacional se cria demanda por lugar para morar, correlaciona-se então a expansão das moradias da cidade de Iporá, que aconteceu após o ano de 2008. Visto que, como apresentado anteriormente, o crescimento de edificações de Iporá se deu majoritariamente em bairros específicos. Buscou-se nessa parte da pesquisa entender as contribuições do PMCMV nessa expansão.

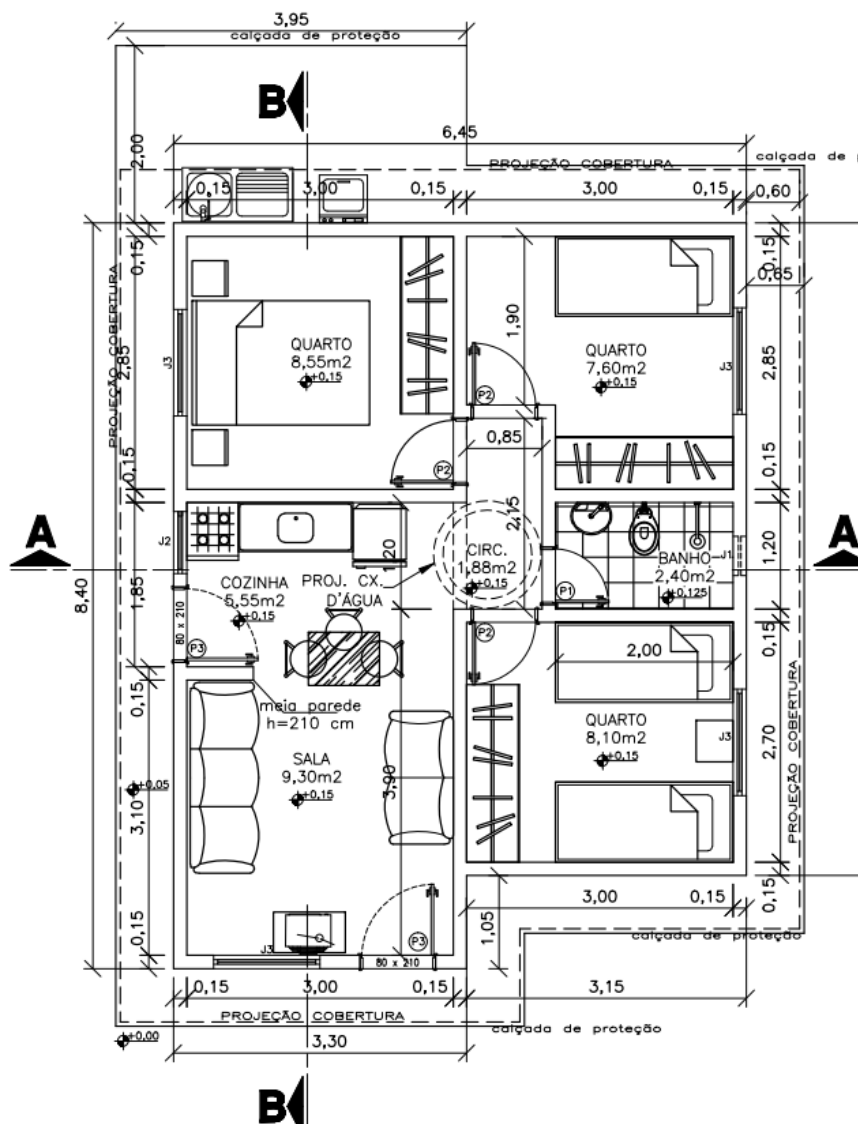
O programa de financiamento à habitação do governo federal, desde sua implantação inicial, propôs-se a subsidiar o financiamento a parcelas da população de até três salários a até parcelas que recebem dez salários, buscando abranger parte da população que é assalariada, que recebe pouco mais que o salário mínimo, a até quando se trata de classes com renda de até dez salários.

Como a política de habitação federal trouxe para a o setor privado atuação na construção das moradias, nota-se nos municípios brasileiros a atuação de vários agentes. O PMCMV pode ser comumente visto nos empreendimentos maiores, onde criam-se, pelas construtoras, bairros inteiramente para o programa, contrastando o padrão das casas feitas para o programa com moradias individuais em bairros já existentes.

Em Iporá, foram construídos os conjuntos habitacionais da política em questão em quatro áreas da cidade. No entanto, não foram criados bairros específicos para esses conjuntos. Logo, foram implementados em bairros já existentes, sendo:

Bairro Santo Antônio, Jardim Novo Horizonte III, Parque das Estrelas e Loteamento Califórnia. A Figura 24 apresenta a planta baixa de uma das trinta residências, feitas por uma construtora, para o conjunto habitacional intitulado Residencial Sebastião Pereira Coutinho II, no bairro Santo Antônio.

Figura 24 – Iporá: Planta baixa residência do programa Minha Casa Minha Vida no bairro Santo Antônio (2013).



Fonte: Acervo da Prefeitura de Iporá (2023).

A Figura 24 mostra a planta de uma residência feita no primeiro conjunto de moradias na construção de uma moradia do PMCMV. O tamanho médio dos lotes foi de 228,25 metros quadrados, a residência foi de 50,87 m². Nota-se que as residências

que foram feitas nos conjuntos de moradias do PMCMV foram, até então, as menores do programa na cidade.

As moradias em questão foram destinadas prioritariamente aos funcionários públicos municipais, porém muitos não estavam aptos ao financiamento. Apesar de ser um projeto para atender às demandas da falta de habitação de interesse social, os salários de muitos não eram suficientes para serem selecionados. Os subsídios foram concedidos para aqueles que estavam dentro da margem exigida pela Caixa.

Vale ressaltar que muitos funcionários para conseguirem se inscrever para este processo tiveram que fazer uma declaração adjunta (aumentando a margem de renda) para terem o financiamento. É sabido que muitos não conseguiram fazer essa "junção" de rendas informais para estarem dentro da margem exigida pelo programa.

A articulação vista pelo setor público (Prefeitura) na doação dos terrenos, e pelo setor privado na construção das casas, ocorre com o objetivo de baratear o valor final de venda das casas. Fato que não ocorreu. A Figura 25 apresenta uma parte do contrato de financiamento de uma dessas moradias feito pela Caixa Econômica Federal, em 2013:

Figura 25 – Iporá: Contrato de financiamento de uma moradia do Conjunto Habitacional Sebastião Pereira Coutinho II (2013).

CAIXA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		
TABELIONATO DE NOTAS Ofício de Notas de GOIANIA/GO, doravante denominada simplesmente CAIXA.		
B – VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL, VALOR DE DOAÇÃO DO TERRENO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OPERAÇÃO, PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS, VALOR GLOBAL VALOR GLOBAL DE VENDA:		
<p>B1 – VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$ 57.491,68 (cinquenta e sete mil e quatrocentos e noventa e um reais e sessenta e oito centavos), a ser integralizado pelas parcelas adiante mencionadas:</p> <p>a) Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 0,00</p> <p>b) Saldo da conta vinculada do FGTS do(s) DONATÁRIO(S): R\$ 0,00</p> <p>c) Desconto concedido pelo FGTS (se houver): R\$ 3.230,00</p> <p>d) Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 54.261,68</p> <p>B2 – VALOR DA DOAÇÃO DO TERRENO: R\$ 0,00 (zero reais), cujo valor estimado para fins meramente fiscais.</p> <p>B3 – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição de terreno por doação aqui pactuada e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento RESIDENCIAL SEBASTIAO PEREIRA COUTINHO II. O levantamento dos recursos da operação ocorrerá nos termos da CLÁUSULA QUINTA deste instrumento.</p> <p>B4 – PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: Os prazos para conclusão das obras e legalização do empreendimento são aqueles previstos no cronograma físico-financeiro, observado o disposto na CLÁUSULA TERCEIRA deste instrumento.</p> <p>B5 – VALOR GLOBAL DE VENDA: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento.</p> <p>B6 – NÚMERO DE UNIDADES INTEGRANTES DO EMPREENDIMENTO: 30.</p>		
C – CONFISSÃO DA DÍVIDA/MUTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES E CONDIÇÕES:		
1 - Origem de recursos FGTS/JUNIAO	2 - Norma regulamentadora HH.21.155 - 02/01/2013 - SUHAM/GEMPJ	
3 - Valor da Operação R\$ 57.491,68	3.1 - Valor do Desconto R\$ 3.230,00	3.2 - Valor da Dívida/Financiamento R\$ 54.261,68
4 - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 57.491,68	5 - Sistema de Amortização: SAC-SISTEMA DE AMORTIZACAO CONSTANTE NOVO	
6 - Prazos, em meses:		
6.1 - de produção 8	6.2 - de amortização 240	6.3 - de renegociação 0
7 - Taxa Anual de Juros (%):		
Nominal 5,0000	Efetiva 5,1163	
g - Época de Reajuste dos Encargos: DE ACORDO COM A CLÁUSULA		
8 - Vencimento do Encargo Mensal: DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SEXTA		
10 - Encargo Inicial: Prestação (a + j): R\$ 452,18 FGAB: R\$ 0,00		
- FLS. 2		

CAIXA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		
NONA		Taxa de Administração: R\$ 0,00 TOTAL: R\$ 452,18
11 – COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:		
Devedor	Comprovada R\$ 2.106,18	Não Comprovada R\$ 0,00
12 – COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - FGAB		
Devedor	Percentual 100,00	
13 – IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE RESIDENCIAL: Rua travessa 1, IPORÁ/GO		
14 – FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO Débito em Conta Corrente		
D – DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO ASSOCIATIVO GLOBAL, DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA DOAÇÃO E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:		
D1 – DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO ASSOCIATIVO: Os DOADOR(ES) na qualidade de proprietários de um terreno contendo 16236,6000000 metros quadrados, localizado no perímetro urbano da cidade e comarca de IPORÁ/GO, matriculado sob n.º 20278, no 1 Registro de Imóveis de IPORÁ, implantaram o loteamento/levaram a registro o Memorial de Incorporação do Empreendimento/instituição de Condomínio, denominado RESIDENCIAL SEBASTIAO PEREIRA COUTINHO II, constituído por frações ideais, distribuídos em blocos de apartamentos, conforme averbação n.º 20278 da referida matrícula. No terreno mencionado, foi autorizada, pela Prefeitura Municipal local, a edificação do conjunto de residências, contendo 30 unidades, com a mesma denominação, com os recursos mencionados no item B.1 retro, através da CAIXA. Referido empreendimento integra o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU. Imóvel na Planta Associativo, Minha Casa Minha Vida – MCMV, cuja característica fundamental, consiste na arrematação de proponentes pessoas físicas, enquadrados nas normas do programa, para aquisição da fração ideal de terreno e construção da unidade habitacional vinculada ao empreendimento global.		
D2 – DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA DOAÇÃO E DA GARANTIA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Loteamento Residencial Pedro Gonçalves Filho, situado no município de Iporá-Go na travessa 01, com área de 228,25 m². Será edificada uma casa residencial com 50,87 m² contendo três quartos, banheiro, sala, cozinha e área de serviço. As demais características e confrontações estão as margens da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iporá-Go.		

Fonte: Acervo do autor (2023).

Contudo, a maior expansão do PMCMV em Iporá não se fez em conjuntos habitacionais. O PMCMV, analisado aqui pelas moradias, segue um formato comum de construção que pode ser visto em alguns bairros da cidade.

Nesta análise não foram observadas as moradias financiadas do PMCMV pelas faixas de renda, uma vez que, quando consultada a principal agência de fomento, a Caixa Econômica Federal, em 2022, nenhum dado sobre o programa foi concedido. Isso resultou para a pesquisa na dificuldade em conseguir localizar na cidade as moradias de diferentes classes econômicas, mas que tiveram o PMCMV como financiador.

No entanto, ao transitar pelos bairros da cidade onde o crescimento de casas foi o maior, tornou evidente que as moradias seguem um padrão que é comum ao de casas financiadas pelo PMCMV para as faixas 1,5 e 2. O texto a seguir relata como

essas moradias foram e são fator importante na expansão da cidade. A Figura 26 exemplifica como é possível visualizar essas moradias na paisagem urbana.

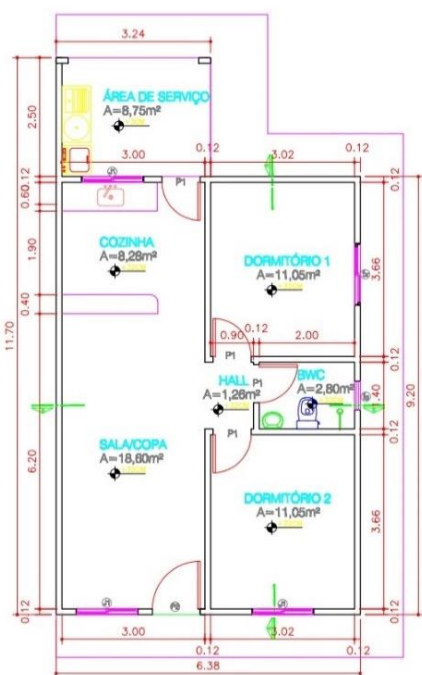
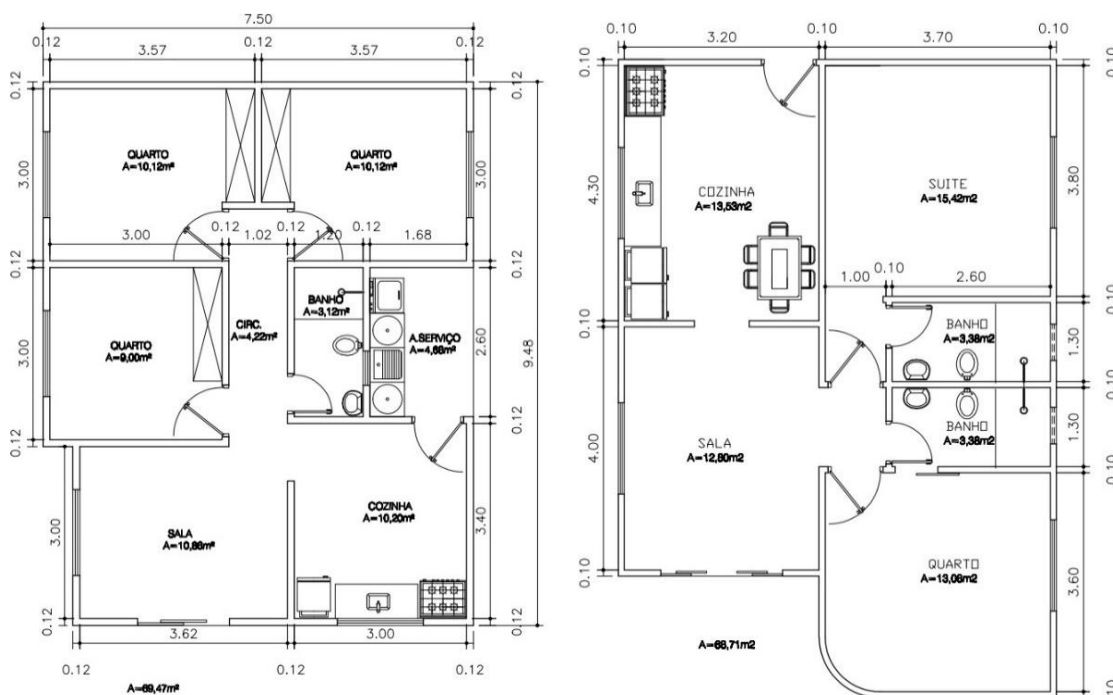
Figura 26 – Iporá: Casas do PMCMV no Jardim Novo Horizonte II (2023).



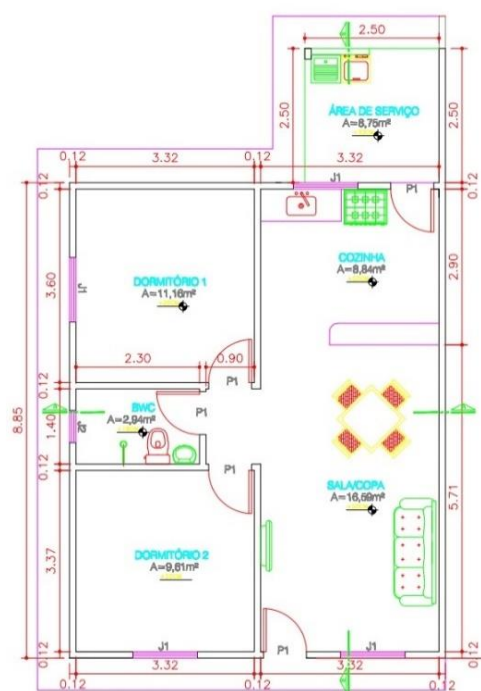
Fonte: visita a campo 02 jun. 2023.

A expansão e a exploração do PMCMV em Iporá serviram para que fossem criadas construtoras no município focadas no programa. Tendo em vista que se tornou possível conseguir lucros com o programa, tais construtoras usufruíram da política como principal negócio. Mesmo sendo feitas por diversos construtores na cidade, as moradias seguem um padrão de aproveitamento da área mínima. Comumente, o projeto de 69 metros quadrados conta com dois quartos, dois banheiros, sala e cozinhas conjuntas, ou, três quartos, um banheiro e sala e cozinhas conjuntas.

Figura 27 – Iporá: Planta baixa de modelos de residências comuns do PMCMV (2009– 2023).



PLANTA BAIXA
Esc.: 1/50



PLANTA BAIXA
Esc.: 1/50

Fonte: Acervo da Prefeitura de Iporá (2023).

A Figura 28 mostra uma residência destinada ao PMCMV ainda em processo de construção.

Figura 28 – Iporá: Construção de uma residência do PMCMV no Bairro Parque das Estrelas (2023).



Fonte: visita a campo do autor março e abril 2023.

O tamanho da moradia na Figura 28 é de 69,27 metros quadrados. A edificação em questão se faz por dois trabalhadores, sendo um pedreiro e um ajudante. Vê-se que, no período de um mês e meio, a construção já está em fase avançada. Essa rapidez na construção muito se deve por seguir um formato que otimiza o tempo de obras, sendo utilizada muitas vezes a casa no modelo geminado, que compartilha uma mesma parede divisória, o que, por sua vez, também diminui os custos da construção.

Dentre as transformações do PMCMV na cidade de Iporá, cabe destacar as alterações nos lotes urbanos, uma vez que a construção das residências é de inteira responsabilidade do setor privado, que define e reconfigura o espaço urbano com o formato das construções. A Figura 29 exemplifica as mudanças feitas em lotes urbanos de um bairro da cidade, em que os lotes demarcados em vermelho já são de

mas sempre em médias inferiores ao tamanho original do bairro, sendo o tamanho mínimo, aprovado pela Lei nº 1.743/2019, de 187,50 metros quadrados. Tal alteração no tamanho mínimo dos lotes urbanos, transforma os padrões de vivência das moradias da cidade pequena. Com tal ação, o mercado imobiliário, legitimado pelo Estado, novamente, modifica o acesso aos lotes da cidade e expande ainda mais as oportunidades de exploração da terra urbana.

Assim como as políticas habitacionais anteriores, que antecederam o PMCMV, principalmente as casas do BNH, ao trazer para o setor privado a possibilidade de construção e venda de moradias, sujeita o programa de habitação a se tornar um grande “negócio de imóveis”. Logo, como as moradias são construídas, onde são construídas e para quem são feitas conduzem o seu valor de venda.

Alcantara (2018), em uma análise do PMCMV em Londrina-PR a partir das faixas de financiamento, relata que o programa, ainda que seja uma importante política de financiamento e provimento de habitação popular, não conseguiu alterar a lógica do rentismo associado à terra urbana.

Os empreendimentos voltados às faixas de renda com poder de compra mais elevado foram construídos em áreas melhor servidas em termos de infraestrutura e serviços, o que não quer dizer que tais localizações desfrutem do que há de melhor na cidade em termos de atendimento de serviços públicos, até porque alguns desses empreendimentos são pessimamente servidos em termos de transporte coletivo, por exemplo. Todavia, a lógica de escolhas locacionais das grandes incorporadoras reforça uma dimensão complexa de produção do espaço urbano no período contemporâneo, orientada fortemente pelo uso do automóvel como meio prioritário de locomoção. Quanto aos conjuntos habitacionais [destinados as faixas de menor renda], no entanto, recai a lógica da localização extremamente periférica somada à ausência de serviços públicos, exponenciando as dificuldades enfrentadas por seus moradores. (ALCANTARA, 2018, p. 61).

Quando associado à semelhança da produção de habitações pelo BNH, Alcantara (2018) entende que, para as moradias do PMCMV, existe uma complexidade maior do que somente a repetição dos erros do passado. Para o autor, o programa também cria “novas nuances no que confere à complexidade da relação entre Estado e o meio corporativo num contexto crescente de globalização da economia demarcado, acima de tudo, pelas finanças”. (ALCANTARA, 2018, p. 65). O autor se refere, como parte desse diferencial, à crescente financeirização da moradia

com a chegada dos capitais internacionais e a expansão das incorporadoras construtoras de conjuntos habitacionais.

O PMCMV não pode, de forma alguma, ser pensado como mera reprodução do que foi o BNH, até porque o contexto político, social e econômico no qual foi introduzido destoa grandemente daquele das décadas de governo do regime militar. O cenário democrático no qual surgiu o PMCMV permitiu, inclusive, que movimentos sociais participassem – ainda que de maneira muito menos expressiva do que havia se pensado – na condução da política pública, a exemplo do MCMV Entidades. Assim, na comparação entre as duas políticas habitacionais, comparecem similitudes, diferenças, permanências e novidades, ressaltando a importância em se pensar o movimento no tempo e as características de cada contexto socioespacial, tal qual aquele em que se encontra o Vista Bela, em Londrina. (ALCANTARA, 2018, p. 65).

As críticas tecidas por Alcantara (2018) e que podem ser vistas também em Silva (2013), Pereira (2017) e em autores que discutem as consequências do PMCMV, são relevantes, pois perante o modelo econômico capitalista, torna-se evidente que o setor privado, ao se inserir na construção das casas, busca apenas a possibilidade de lucros na venda de moradias pelo programa. E, como sempre, para aumentar os lucros, faz-se a diminuição dos custos. Além de buscar materiais mais baratos para a edificação das casas, os construtores optam também por comprar terrenos que são desvalorizados no mercado imobiliário.

A implementação do PMCMV em Iporá não se direciona também aos novos bairros da recente expansão urbana, ela se faz majoritariamente nos bairros antigos sem ocupação. Torna-se evidente no cenário urbano de Iporá que as moradias do PMCMV estão em bairros onde a terra urbana é “mais barata”, portanto, em bairros precários de infraestrutura urbana. Pela pesquisa, verificou-se que, com o fomento gerado pelo programa de habitação, os bairros de Iporá se adensaram depois de décadas sem atividades de construções.

A Figura 30 exemplifica o cenário do PMCMV em Iporá. No centro da fotografia é possível ver várias moradias do programa que foram feitas por diversos construtores. É possível identificar essas casas pela edificação quase ocupando todo o lote e pelo formato de lotes menores, em que raramente se vê uma casa sozinha, sempre em agrupamentos de algumas moradias. Fato que ocorre pela lógica de lucro

do “negócio”, uma vez que se fracionam dois terrenos e se constroem quatro casas, e assim por diante.

Figura 30 – Iporá: Fotografia aérea de moradias PMCMV no Bairro Santo Antônio (2023).



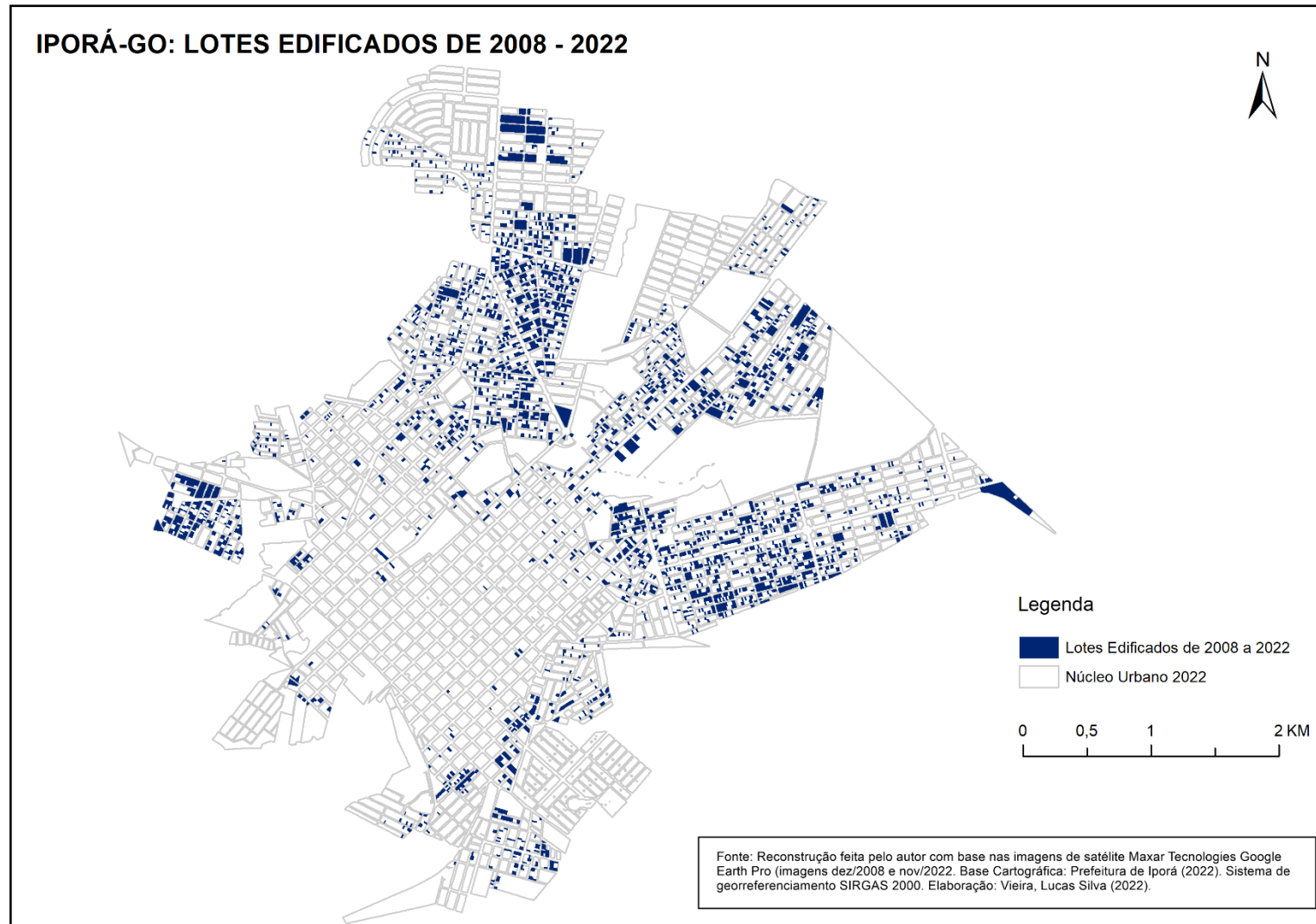
Fonte: Acervo Olavo C. Lima (2023).

A paisagem exemplificada na Figura 30 foi transformada e construída pelo programa que fomentou a edificação de várias de moradias na cidade. O espaço urbano foi ocupado e se tornou vivo. Cresceu em bairros que antes eram pouco ocupados. Cresceu em espaços que, mesmo sendo “no papel” área urbana, pouco se distingue o rural do urbano. Tendo em vista que, pela primeira vez em duas décadas, o número populacional cresce significativamente, é impossível não pensar, que essas pessoas podem ter sim ido morar em moradias do programa.

Assim, o PMCMV em Iporá se faz por vários pequenos construtores do município, que constroem uma, duas, três, ou mais moradias em determinado endereço, e depois, mais duas, três, em outro endereço, e assim por diante. Em fragmentos na paisagem urbana, o programa de habitação vai conduzindo a sua totalidade, em que bairros como Vila Brasília, Jardim Novo Horizonte (I, II e III), Parque

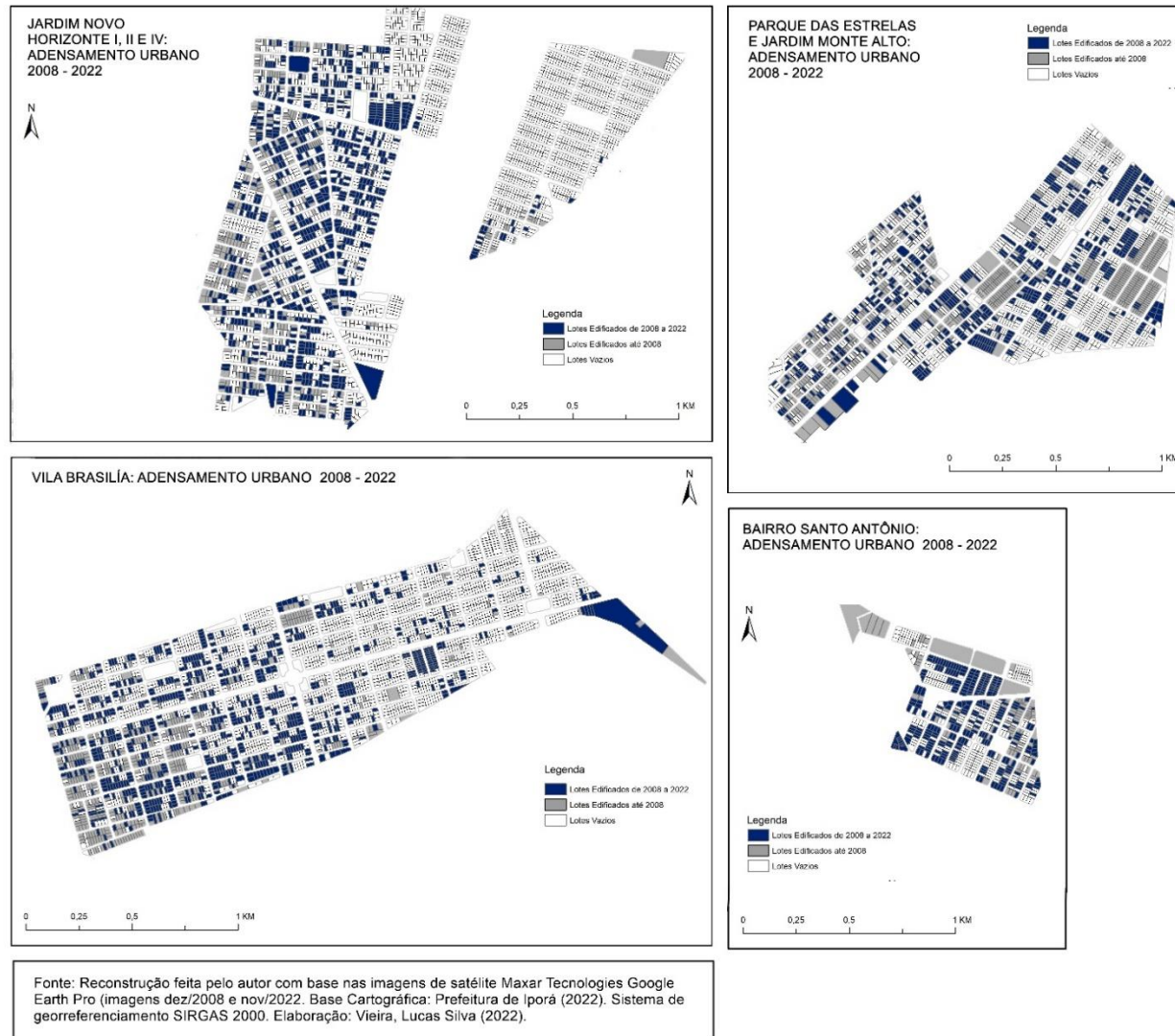
das Estrelas e Santo Antônio (entre outros) têm seu o espaço urbano transformado. Os mapas 18 e 19 evidenciam que nos últimos 14 anos o adensamento da cidade ocorreu justamente nesses bairros.

Mapa 18 – Iporá: Crescimento de lotes edificadas nos últimos 14 anos (2008 a 2022).



Fonte: Maxar Technologies (2008; 2022); Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: O autor.

Mapa 19 – Iporá: Lotes edificados em bairros da cidade nos últimos 14 anos (2008 a 2022).



Fonte: Maxar Technologies (2008; 2022); Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: O autor.

Contudo, evidencia-se, remetendo às informações apresentadas sobre o crescimento de lotes edificadas da cidade, que o real crescimento urbano de Iporá nos últimos 13 anos tem como alicerce o PMCMV. Observa-se que o momento de chegada e de expansão do programa de habitação tomou proveito da conjuntura da cidade naquele período. O PMCMV – pelos construtores – se aproveitou da dinâmica imobiliária em que a cidade se encontrava, e assim tiveram o seu papel no crescimento da área habitada da cidade.

Apesar de seguir o direcionamento para os locais onde a terra é mais barata, áreas ausentes de infraestrutura, o atual programa de habitação federal não se concentra em áreas que são entendidas como de interesse social, mas sim em fragmentos de vazios urbanos da cidade. No entanto, esses fragmentos (lotes urbanos) fazem parte dos bairros que estavam, até então, ausentes de interesse como espaço edificação de moradias. Não havia procura para esses terrenos.

Ressalta-se que, com o crescimento em todo setor de construção e imobiliário, após a chegada do PMCMV em Iporá, os lotes urbanos inflacionaram de preço progressivamente. Desde lotes precários de infraestrutura até lotes no centro da cidade, todos tiveram aumento nos preços. O aumento no preço dos lotes e no valor de venda das moradias do programa, além do crescimento no valor dos imóveis, se configuram como uma crescente em todo o setor imobiliário brasileiro.

No final da década de 2000, era possível comprar lotes em Iporá, por exemplo, no bairro Parque das Estrelas, por valores abaixo dos cinco mil reais. Atualmente, os lotes comuns do bairro (de 10 por 30 metros) chegam a custar cinquenta, sessenta mil e até valores superiores, constituindo-se, no cenário de menor valor, em um aumento de mil por cento em treze anos. Em salários mínimos, em 2009, um lote nessa área custava cerca de 10,10 salários mínimos. Já em 2023, um mesmo lote, no valor de cinquenta mil, custa cerca de 37,87 salários mínimos. É evidente que se deve considerar também os efeitos da pandemia de Covid-19 no inflacionamento do valor dos imóveis em geral, mas o PMCMV tem sim a sua parcela de participação no aumento dos preços, pois ele trouxe dinâmica e valor imobiliário para o lote urbano de Iporá.

Com essa dinâmica de financeirização da economia, o capitalismo que precisa ter onde investir os capitais acumulados, aplicando-os nos terrenos urbanos e assim intensificando os ganhos especulativos. Resultante a esse processo, o cenário

urbano de Iporá começa a apresentar novas composições. A Figura 31 mostra uma residência de maior valor localizada em um bairro periférico e ausente infraestrutura. Situação que era incomum na realidade iporaense.

Figura 31 – Iporá: Residência de alto padrão no bairro Parque das Estrelas (2023).



Fonte: Visita a campo 06 maio 2023.

A Figura 31 apresenta uma realidade que, em Iporá, só foi possível após a chegada do PMCMV. Entende-se que a moradia da Figura 31 não representa uma ascensão de um morador classe baixa (de menor renda) – que tende a de residir nas periferias – para uma moradia maior luxo, mas sim uma junção de inflacionamentos imobiliários ocorridos nos terrenos urbanos, em que classes médias (C e B) tiveram, também, o seu poder de compra afetado, e para essas classes a periferia se tornou uma alternativa.

Em tal cenário, é necessário entender também para onde vai a população pobre, pois, a discussão apresentada até agora neste texto relata que a população pobre sempre encontrou nos terrenos periféricos e carentes de infraestruturas um refúgio perante os inflacionamentos no mercado imobiliário. Mas com a dinâmica atual, onde até a terra urbana, que antes era pouco procurada, está inflacionada, o que acontece com a parcela que não consegue arcar com os valores praticados?

Questiona-se aqui como a parcela que não consegue entrar nas faixas de renda do PMCMV, e também não consegue uma moradia custeada pela AGEHAB – que ocorre em momentos esporádicos, consegue ou conseguirá acesso à terra urbana

após essa série de inflacionamentos no mercado imobiliário? A periferia de Iporá também se tornou mais cara, a esse respeito cabe apontar a discussão feita por Caldeira (2000, p. 31), texto que precede o PMCMV, mas que cita como o empobrecimento da população afeta ambas as classes que são trabalhadoras:

Ao mesmo tempo, a aquisição da casa própria por meio da autoconstrução na periferia tornou-se uma alternativa menos viável para os trabalhadores pobres. Isso é o resultado da combinação de dois processos: o empobrecimento causado pela crise econômica dos anos 80 e as melhorias na infraestrutura urbana na periferia, inclusive a legalização de terrenos, resultante da pressão dos movimentos sociais e de um novo tipo de ação dos governos municipais. Em outras palavras, enquanto as rendas diminuíram, a periferia melhorou e tornou-se mais cara. Como resultado, muitos moradores pobres tiveram de colocar de lado o sonho da casa própria e cada vez mais optar por viver em favelas ou em cortiços, que aumentaram substancialmente.

Observa-se que o programa de financiamento de moradia do Minha Casa Minha Vida atua mais como uma carteira de crédito do que como um programa de habitação em si. O Estado fornece o subsídio à moradia, mas o mercado imobiliário e as incorporadoras, o mercado privado em geral, seguindo a lógica da renda fundiária da terra urbana, condicionam essas habitações a continuarem o processo de especulação que está presente há décadas na urbanização brasileira até mesmo mundial. Assim, também se retrocede nas reivindicações das habitações de interesse social (HIS), pelas concentrações de unidades habitacionais em locais distantes e precários, e se retrocede no caminhar, a passos largos, da especulação imobiliária pelo aumento do valor da terra urbana.

5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa utilizou como base para a obtenção de dados técnicas de geoprocessamento. Pela ferramenta digital, conseguiu-se resultados da cidade de Iporá, e esses materiais gerados serviram para iniciar a discussão de temas comuns da Geografia Urbana. Ressalta-se que dados como base cartográfica da Prefeitura, imagens de satélite (históricas e atuais) e até informações sobre incorporadoras são conhecimentos de livre acesso. A técnica foi primordial para a coleta e obtenção dos números, mas sem conhecimento geográfico em si, sem a criticidade da realidade, a interpretação da paisagem e do espaço urbano dificilmente seria a mesma.

Para melhor compreensão da área da pesquisa optou-se por analisar a expansão urbana por períodos (décadas). Pôde-se observar, com esse critério, os contrastes de cada “momento” da expansão urbana iporaense. Quando observados pelo avanço temporal, vê-se que pontos importantes para a formação de uma cidade, como o planejamento urbano, a infraestrutura e o traçado original foram se perdendo.

As expansões urbanas que vieram podem ser entendidas, cada uma, pelo momento em que a cidade vivia e pelo interesse de quem as fazia. Nas duas primeiras décadas o interesse se mostrava pela continuidade do planejamento urbano feito inicialmente da cidade. O planejamento urbano se reteve a bairros que vieram antes da década 1970, e não foi aplicado nos bairros que vieram posteriormente.

De modo fatídico, a maior expansão da cidade, que representou quase um terço do núcleo urbano, ocorreu com os bairros aprovados na década de 1980, que foram justamente os que vivenciaram (e vivenciam) os maiores déficits de infraestruturas e recursos urbanos, remetendo à ideia de que, nesse período, para a abertura de novos bairros em Iporá, estava liberado “passar a boiada”.

Os processos que ocorreram e transformaram o espaço urbano iporaense foram ocasionados pelos agentes atuantes com interesse pela renda fundiária, claramente direcionados por interesses privados de reprodução de seu capital, e com a ajuda do Estado, que se mostrou complacente e omissivo. Nesse contexto, não foi somente a oferta das infraestruturas urbanas básicas (asfalto e esgoto) que se mostrou desigual. Mesmo com os 70 anos de existência, os recursos urbanos, como escolas, hospitais, creches e praças públicas, muito se concentraram no centro da cidade e nas demais centralidades.

E nesse sentido ressalta-se que a cidade pequena ainda é muito dependente do antigo centro. É ali que ocorrem as interações diárias de serviços administrativos, comerciais, lazer, ensino e saúde. E assim reproduzem os processos desiguais da cidade para a população; o centro e as áreas bem estruturadas se mantiveram como espaços direcionados a quem pode pagar por eles, não para quem precisa deles diariamente.

Entende-se que o questionamento e a discussão feita na pesquisa sobre a desigualdade socioespacial, que segregou diferentes classes econômicas em áreas distintas da cidade, é válido, pois a cidade é um espaço construído, e o viver a cidade se torna diferente para cada lugar aonde se mora. As pessoas que moram nos extremos, residem em áreas carentes de recursos de infraestrutura básica, necessitam saber que tal realidade não é uma construção individual, por culpa própria, mas sim resultado de uma série histórica de ações e agentes que trabalharam e trabalham para que ocorra tal diferenciação.

No caminho de desenvolvimento da pesquisa, e do saber geográfico, entendeu-se que não há obra sem uma sucessão regulamentada de atos e de ações. E assim se ressalta mais uma vez que a desigualdade socioespacial em Iporá é fruto por dois pressupostos fundamentais: o primeiro se faz pelas ações de agentes capitalistas que visam ganhos a seus interesses próprios – algo que é característico do modelo econômico – e o segundo é consequência das aprovações feitas pelos políticos, que têm, muitas vezes, também o primeiro motivo citado como causa.

A chegada da nova expansão imobiliária vista em Iporá, a partir de 2012, não é um processo resultante da organização intraurbana, mas sim um reflexo do momento de “boom” imobiliário fomentado pelos capitais financeiros e pela nova política de habitação, de 2009. Ao se analisar a dinâmica imobiliária iporaense recente, e também correlacioná-la com os estudos feitos por autores discutidos na seção II, evidenciou-se que a dinâmica imobiliária de Iporá é refém e também é resultado de uma dinâmica nacional, que inclusive pode ter atuantes internacionais.

Havia vazios urbanos até então sem ocupação e sem interesse imobiliário e que, no entanto, começaram a ser gradativamente preenchidos por moradias do PMCMV, ou seja, diminuindo os números de vazios da cidade. Essa nova expansão se mostra, mais uma vez, um momento de exploração do tecido urbano. Novos lotes, novos vazios. Com esse recente modelo de expansão de loteamentos na cidade, Iporá

vivencia novamente a crescente de vazios urbanos, como um cliço que se repete. Quando haverá – e se haverá – demanda para adensar esses terrenos, ainda é algo impreciso se pressupor.

Ainda assim, agora, o mercado imobiliário está cada vez mais interligado, como uma rede de atuação na incorporação, venda e financiamento da terra urbana. Para a pequena cidade de Iporá, esses atuantes exploraram, até onde foi possível, os loteamentos de terrenos menores (populares), e até empreendimentos elitizados, como os condomínios horizontais fechados, que eram incomuns a sua realidade.

As políticas habitacionais, essencialmente pelo PMCMV, também transformaram os terrenos urbanos e trouxeram uma nova dinâmica imobiliária para a cidade. A pesquisa evidenciou que o programa de habitação está presente nas áreas onde houve o real crescimento de moradias na cidade. Assim, tornou-se, pelo raciocínio desenvolvido na pesquisa, incoerente pensar o atual núcleo urbano de Iporá sem que houvesse a influência da política habitacional como fator de expansão nos investimentos feitos em terra urbana pelos incorporadores.

Com o início da construção de casas direcionadas ao financiamento do programa, diversas moradias foram construídas na cidade de Iporá, e assim milhares de cidadãos tiveram o acesso à moradia própria, ou investiram em construir uma casa pelo programa. No entanto, a edificação e o local de instalação dessas moradias foram conduzidos pelo setor privado. Deste modo, a dinâmica de habitação em moradias do PMCMV se fez em terrenos de menor tamanho, desmembrados, em formatos padronizados pelo modelo de “negócio”. Seu local de construção se direcionou a bairros antigos da cidade, deficitários de infraestruturas urbanas, onde a terra urbana era desvalorizada no mercado imobiliário.

O adensamento urbano de Iporá nos últimos dez anos e também a quantidade dos vazios urbanos atuais são reflexos e consequências da política habitacional atual. O programa de habitação Minha Casa, Minha Vida serviu está nesse processo, nos lotes que estavam vazios há mais de 30 anos. No entanto, a política citada tem sim a sua parcela de culpa na criação de mais e mais vazios urbanos na cidade.

A série de incentivos ao setor de construção civil feitos – em âmbito federal – no período e o programa de habitação trouxeram e resultaram em um cenário urbano em que o terreno urbano e a moradia própria se tornaram itens caros; não que já não fossem, mas ficaram ainda mais. O metro quadrado urbanizado de Iporá tem o seu

momento de maior valor imobiliário atualmente, e mesmo as periferias e os terrenos urbanos precários de infraestruturas se tornaram de alto valor imobiliário.

Contudo, os processos imobiliários e de expansão urbana de Iporá antes da chegada do PMCMV serviram para a formação de uma cidade com grandes déficits em infraestrutura e recursos, que são vividos diariamente por uma parcela da população que tem uma classe econômica específica.

Em Iporá, as mudanças no setor imobiliário em geral, vindas após a criação do programa PMCMV, podem ser vistas no adensamento da cidade, mas também na incorporação de terra rural para uma nova terra urbana, nos desmembramentos de lotes, no valor de venda de casas, nos formatos dos novos lotes, e também nos novos arranjos espaciais dos condomínios.

Morar na cidade sempre foi difícil e caro, e viver a cidade ainda mais. Nos últimos anos, o acesso à moradia própria em Iporá para a classe de menor renda foi condicionado à busca do financiamento pelo programa de habitação federal, pois os salários dessa classe econômica se tornaram incompatíveis com o valor dos terrenos. A cidade cresceu. A periferia se tornou cara. As rendas dos trabalhadores iporaenses se apequenaram perante os processos imobiliários especulativos e a financeirização da terra urbana.

Onde essas pessoas irão morar e como vão vivenciar a cidade são reflexos resultantes da atuação do setor privado e da política habitacional, que por sua vez se tornou agente primordial de organização do intraurbano. Ainda assim, para as parcelas da população que conseguem se encaixar nas faixas de renda de financiamento do PMCMV, o programa de habitação se tornou não uma solução para o problema da habitação, mas uma escapatória à realidade criada.

Pelos percalços encontrados até aqui neste trabalho, espera-se do poder público e da sociedade uma visão positiva sobre a pesquisa científica. Aqui discutimos o porquê, o para quê e o por quem se faz. A cidade não precisava ser a construção desigual que é. Um morador do Conjunto Habitacional Rosa dos Ventos não deveria ter que buscar soluções próprias para poder viver a cidade, diferentemente da realidade de um residente do Centro. Todos deveriam ter acesso à moradia, e todos deveriam ter a oportunidade viver a cidade.

REFERÊNCIAS

ALCANTARA, D. M. de. **Minha Casa, Minha Vida**: trajetórias e práticas espaciais na produção de um lugar na cidade de Londrina/PR. 2018, 238 p. Tese (doutorado em geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio Mesquita Filho”, campus Presidente Prudente, Presidente Prudente, 2018. Disponível em: https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/154498/alcantara_dm_dr_prud.pdf?sequence=3&isAllowed=y Acesso em: 28 maio 2023.

ANTARES Empreendimentos. *In*: **Loteamento Califórnia**. Anápolis, 2022. Disponível em: <https://www.antaresempreendimentos.com/empreendimentos>. Acesso em: 12 jun. 2022.

AZEVEDO, S. de: ANDRADE, L. A. G. de. **Habitação e poder**: Da fundação da casa popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.

BARROS, L. T. **Política Habitacional em Goiás**: do mutirão ao cheque-moradia. 2011. 191 p. Dissertação (mestrado em planejamento urbano e regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011.

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista ArqUrb**, São Paulo, ed. 1, p. 70-104, 10 jul. 2023. Disponível em: <https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81/75>. Acesso em: 18 maio 2023.

BOTELHO, A. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **GEOgraphia**, São Paulo, v. 10 n.19, p. 24-45, 2008. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13551>. Acesso em 14 jun. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. **Lei de parcelamento do solo urbano**. Brasília, DF, 1979. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em 8 set. 2023

BRASIL. Constituição de 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 1988.

BRASIL. Ministério da Infraestrutura. **Diretrizes nacionais para o saneamento básico**. Brasília, DF, 2007.

BRASIL. Congresso Nacional. **Avaliação de Políticas Públicas** - Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília, DF, 2017. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/orcamento/documentos/estudos/tipos-de-estudos/notas-tecnicas-e-informativos/avaliacao-de-politicas-publicas-programa-minha-casa-minha-vida-feff>>. Acesso em: 05 jan. 2023.

BUENO, L. M. de P.; BORGES, J. C. P. Segregação espacial urbana de Iporá (GO). **Sapiência: Sociedade, Saberes & Práticas Educacionais**, Iporá, v. 6, n.2, p. 172-191., 2017. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/sapiencia/article/view/7317>. Acesso em: 22 maio 2022.

CALDEIRA, M. T. **Cidades de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 1. ed. São Paulo: 34/ EDUSP, 2000. 340 p. Disponível em: <https://csociais.files.wordpress.com/2014/05/caldeira-teresa-a-cidade-de-muros-completo.pdf>. Acesso em: 4 maio 2023.

CARIELLO FILHO, O. **As políticas federais de habitação no brasil (1964 a 2002) e a reprodução da carência e da escassez da moradia dos trabalhadores**. 2011. 215 p. Tese (doutorado em arquitetura e urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília, 2011. Disponível em: <http://repositorio.unb.br/bitstream/10482/11327/1/2011_OrlandoCarielloFilho.pdf>. Acesso: em 11 maio 2022.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2011.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Tradução de Arlene Caetano. 1. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CHAGAS, F. L. R. **Caracterização do espaço urbano de Iporá no período de 1970 a 2010**. 2014. 135p. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Goiás, campus avançado, Jataí, 2014.

CHAVEIRO, E. F.; ANJOS, A. F. dos. A periferia urbana em questão: um estudo socioespacial de sua formação. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, vol. 27, n.2, p. 181-197, 2007. Disponível em: <<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=337127147009>>. Acesso em: 21 abr. 2022.

CORRÊA, R. L. **O Espaço urbano**. 1. ed. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. **Estudos sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

COUTO, E. K. N; FILHO, A. B. Narrativa da desigualdade na arquitetura da pobreza. **Revista Brasileira de Ecologia e Linguagem**, v. 04, n. 02, p. 65-82, 2018. Disponível em: <<https://periodicos.unb.br/index.php/erbel/article/view/12362/10827>>. Acesso em: 12 fev. 2023.

DIÁRIO de Goiás: Aldeia Do Iporá Participações LTDA – ME. *In: Diário de Goiás*. Goiânia: Estado de Goiás, 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/182196628/doego-16-03-2018-pg-74>. Acesso em: 09 jul. 2022.

ELDORADO EMPREENDIMENTOS: **Jardim dos Ipês**. In: Jardim dos Ipês. Anápolis, 2022. Disponível em:

<https://www.eldoradoloteamentos.com.br/empreendimento/jardim-dos-ipes/>. Acesso em: 13 jun. 2022.

EUCLYDES, F.M. et al. O processo de política pública do “Minha Casa, Minha Vida”: criação, desenvolvimento e extinção. **Revista de Sociologia e Política**, v. 30, n. 20, p. 01-20, 2022. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rsocp/a/XzN3FcCLxhX7dtzWBfdbhyN/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 5 jan. 2023.

FRESCA, T. M. Centros locais e pequenas cidades: diferenças necessárias. **Mercator**, Fortaleza, v.9, n. 20, p. 75-81, 2011. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/398>. Acesso em: 05 out. 2022

FURTADO, B. A.; LIMA NETO, V. C.; KRAUSE, C. **Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)**. Brasília, IPEA, 2013. 20 p. Disponível em: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5809/1/NT_n01_Estimativas-deficit-brasileiro-2007-2011-municipios-2010_Dirur_2013-maio.pdf. Acesso em 22 jul. 2022.

GOIÁS, Estado. **Agência Goiana de Habitação**: Contratações de empresas do ramo da construção civil interessadas na produção de habitações de interesse social Localizadas nas regiões de planejamento do estado de Goiás/GO. Goiânia, 2021. Disponível em: https://agehab.go.gov.br/files/cpl/2021/003_2021_PB_SRP_alteracoes_sugestoes_TCE.pdf Acesso em: 4 maio 2023.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Censo Demográfico 1950**. SÉRIE REGIONAL Volume XXX, Tomo 1. IBGE, Rio de Janeiro, 1956. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/?view=detalhes&id=767>. Acesso em: 21 fev. 2022.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Censo Demográfico 1980**. Volume I. IBGE, Rio de Janeiro, 1982. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7722>. Acesso em: 12 mar. 2022.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Censo Demográfico (1940-2010)**. IBGE, consulta eletrônica, 2022.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Pesquisa anual da construção civil 2009**. Rio de Janeiro: IBGE, 2009. v. 19. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/54/paic_2009_v19.pdf. Acesso em: 22 jul. 2022.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Regiões de Influência das Cidades – REGIC**. Rio de Janeiro: IBGE, 2018. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101728>. Acesso em: 30 nov. 2022.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Censo Demográfico (2010-2023)**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=35938&t=resultados>> Acesso em: 12 jul. 2023.

IMB (Instituto Mauro Borges). **Desigualdade em Goiás**: um diagnóstico em busca do desenvolvimento sustentável. Goiânia: IMB, 2022. Disponível em: <[https://www.imb.go.gov.br/files/docs/publicacoes/informes-tecnicos/2022/Texto_Desigualdades-revisado10.11.22\(1\)\(6\).pdf](https://www.imb.go.gov.br/files/docs/publicacoes/informes-tecnicos/2022/Texto_Desigualdades-revisado10.11.22(1)(6).pdf)>. Acesso em: 05 out. 2022.

GALLI, U. **Israel Amorim**: um homem que reluziu mais que seus diamantes. 1 ed. Goiânia: Kelps, 2011.

GOMIS, M. A. **Uma viagem no tempo**: De Pilões a Iporá (1748 – 1998). 1. ed. Goiânia: Nova Página, 1998.

GONÇALVES Jr. C. A. et al. O impacto do Programa Minha Casa, Minha Vida na economia brasileira: uma análise de insumo produto. **Ambiente construído**, Porto Alegre, v. 14, n.1, p. 177-189, 2014. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ac/a/7Lr8Q4sbfLfj9byJbvmRh5G/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 3 mar. 2022.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **Como a moradia vira artigo de luxo**. Outras Palavras, fev. 2020. Disponível em: <<https://outraspalavras.net/outrasmidias/harvey-como-a-moradia-vira-artigo-de-luxo/>> Acesso em: 04 maio 2023.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2011.

LOBODA, C. R.; Angelis, B. L. D. de. Áreas Verdes Públicas Urbanas: conceitos, usos e Funções. **Ambiência**, Guarapuava, v. 1, n. 1, p. 122-139, 2005. Disponível em <https://revistas.unicentro.br/index.php/ambiencia/article/view/157/185>. Acesso em 05 jul. 2022.

LOUZA PARTICIPAÇÕES. **Loteamento Residencial Jardins Ferreira**. Disponível em: <https://www.omelhorlugardeipora.com.br/>. Acesso em: 04 maio 2022.

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v.14, n.4, 2000. Disponível em: <https://saber.unioeste.br/index.php/fazciencia/article/view/7497/5539>. Acesso em 21 abr. 2022.

MARICATO, E. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, n. 17, 2003. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ea/v17n48/v17n48a13.pdf>. Acesso em: 4 out. 2022.

MARICATO, E. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada”. **Carta Maior**, maio 2009. Disponível em:

<https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-massegregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>. Acesso em: 20 abr. 2022

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, p. 29-40, 2013. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1118>. Acesso em 06 maio 2023.

NASCIMENTO, D. M.; TOSTES, S. P. Programa Minha Casa Minha Vida: A (mesma) Política Habitacional no Brasil. **Arquitextos**, São Paulo, ano 12, n. 133.03, 2011. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936Page>. Acesso em: 22 jun. 2022.

OESTE GOIANO. **Hoje haverá o grande lançamento do Residencial Gran Sossego**. Oeste Goiano, Iporá, dez. 2021. Disponível em: <https://www.oestegoiano.com.br/noticias/economia/hoje-havera-o-grande-lancamento-do-residencial-gran-sossego>. Acesso em: 30 maio 2022

OESTE GOIANO. **Noite de chuva com mais destruição no loteamento Brisa da mata**. Oeste Goiano, Iporá, dez. 2023. Disponível em: <https://oestegoiano.com.br/meio-ambiente/noite-de-chuva-com-mais-destruicao-no-loteamento-brisa-da-mata/>. Acesso em: 30 jun. 2023.

OLANDA, E. R. As pequenas cidades e o vislumbrar do urbano pouco conhecido pela geografia. **Ateliê Geográfico**, Goiânia, v.2, n. 2, p. 183-191, 2008. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/atelie/article/view/4699>>. Acesso em: 12 mar. 2023.

PEREIRA, P. M. de F. **Análise dos conjuntos habitacionais do programa minha casa, minha vida na cidade de Monte Alegre de Minas-MG**. 2017. 137 p. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/21216/1/AnaliseConjuntosHabitacionais.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÁ. **Lei 3/1998**: (Código de Obras e Posturas de Iporá). 1998. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/go/i/ipora/lei-complementar/1998/0/3/lei-complementar-n-3-1998->. Acesso em: 22 nov. 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÁ. **Lei 08/2008**: Plano Diretor da Cidade de Iporá. 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÁ. **Lei 19/2011**: (Código Sanitário de Iporá). 2011. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/go/i/ipora/lei-complementar/2011/1/19/lei-complementar-n-19-2011-dispoe-sobre-as-condicoes-para-a-promocao-protexao-recuperacao-da-saude-a-organizacao-regulamentacao-fiscalizacao-e-controle-dos-servicos-de-saude-no-ambito-do-poder-publico-municipal-e-institui-o-codigo-sanitario-do-municipio-de-ipora>. Acesso em: 22 nov. 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÁ. **Lei 1.725/2019**: (Código de Meio Ambiente do Município de Iporá). 2019. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/go/i/ipora/lei-ordinaria/2019/172/1725/lei-ordinaria-n-1725-2019-institui-o-codigo-de-meio-ambiente-do-municipio-de-ipora-estabelece-os-instrumentos-para-gestao-ambiental-municipal-de-forma-a-garantir-o-desenvolvimento-sustentavel-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 23 nov. 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÁ. **Loteamento Gran Sossego**. 2022. Disponível em: https://ipora.go.gov.br/uploads/norma/20881/DECRETO_LOTEAMENTO_GRAN_SOSSEGO.pdf. Acesso em: 12 jul. 2022.

QUEIROZ, B. C. F. **Consequências da ausência do sistema de esgotamento sanitário na saúde pública em Iporá, GO**. 2019. 111 p. Dissertação (mestrado em Desenvolvimento Regional) - Centro Universitário Alves Faria – UNIALFA, Goiânia, 2019. Disponível em: <http://tede.unialfa.com.br/jspui/bitstream/tede/215/2/Disserta%c3%a7%c3%a3o%20Bianca%2c%20Entrega%20Documento%20Final.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2023.

QUINTO JR, L. DE P. Nova legislação urbana e os velhos fantasmas. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 17, n. 47, p. 187-196, 2003. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/DRdfTnpMQZFyJnWbzwRZmvt/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 09 jul. 2022.

RECEITA FEDERAL. **Emissão de comprovante de inscrição e de situação cadastral**. 2022. Disponível em: https://servicos.receita.fazenda.gov.br/servicos/cnpjreva/cnpjreva_solicitacao.asp. Acesso em: 11 maio 2022.

REAL NEGÓCIOS. **Loteamento Nova Iporá**. Disponível em: <http://www.realnegocios.com.br/empreendimentos>. Acesso em: 12 jul. 2022.

RODRIGUES, M. Estratificação social na teoria de Max Weber: considerações em torno do tema. **Iluminart**, Brasil, ano IV, n. 9, p. 111-127, 2012. Disponível em: https://moodle.ufsc.br/pluginfile.php/939564/mod_resource/content/1/weber1.pdf. Acesso em: 15 fev. 2023.

ROLNIL, R.; NAKANO, K. As armadilhas do pacote habitacional. **Le Monde Diplomatique Brasil**. Brasil, ed. 20, 2009. Disponível em: <https://diplomatique.org.br/as-armadilhas-do-pacote-habitacional/>. Acesso em: 02 jan. 2023.

ROLNIK, R. **A guerra dos lugares**. São Paulo: Editora Boitempo, 2015.

SAULE Jr. N. et al. **A perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo**. São Paulo: Gráfica Maxprint, 2008. Disponível em: http://www.bibliotecadigital.abong.org.br/bitstream/11465/434/1/POLIS_perspectiva_direito_cidade_reforma_urbana.pdf. Acesso em: 11 mar. 2023.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SCOLESE, D. *et al.* Análise de Estilo de Fundos imobiliários no Brasil. **Revista De Contabilidade E Organizações**, v. 9, n.23, p. 24-35, 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/rco.v9i23.83452>. Acesso em: 07 de jul. 2022.

SILVA, L. V. O. da. **Instrumentos de Planejamento E Produção De Habitação De Interesse Social em Uberaba-MG**. 2013. 161 p. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2013. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/16208/1/InstrumentosPlanejamentoProducao.pdf>. Acesso em: 01 jan. 2023.

SOUSA, A. M. **Formação Espacial do Município de Iporá-GO**: apropriação capitalista da terra e formação da pequena propriedade rural. 2015. 157 p. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Goiás, campus avançado, Jataí, 2015. Disponível em: <https://sophia.ufj.edu.br/TerminalWebRI/Busca/Download?codigoArquivo=598>. Acesso em: 05 mar. 2022.

SOUSA, F. C. **Experiências Socioespaciais Em Territórios Segregados De Iporá- GO**: o caso do setor Serrinha. 2018. 120p. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Goiás, campus avançado, Jataí, 2018. Disponível em: <https://repositorio.bc.ufg.br/tede/handle/tede/8591>. Acesso em: 13 maio 2022.

SOUZA, M. L de. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, Y, C. D. **Mobilidade Urbana em Iporá**. 2019. 40 p. Monografia (licenciatura em geografia) – Universidade Estadual de Goiás, Iporá, 2019.

SPOSITO, M. da E. B. **Estruturação Urbana e Centralidade**. *In*: ANAIS DO III ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA. México-Toluca, 1991. Disponível em: <https://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal3/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/04.pdf>. Acesso em: 30 nov. 2022.

SPOSITO, M. da E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. *In*: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. B; PINTAUDI. S. M. **A Cidade Contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

VIEIRA, L. S; ANJOS, A. F. Dos. Mapeamento dos terrenos não edificados e análise dos vazios urbanos de Iporá. 2023. **Revista Territorial**, v.12. n. 1, p. 231-250, 2023. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/territorial/article/view/14173> Acesso em 29 jul. 2023.

VILLAÇA, F. As ilusões do plano diretor. São Paulo: Edição do autor, 2005. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4434363/mod_resource/content/1/2.2%20As

%20Ilus%C3%B5es%20do%20Plano%20Diretor%20-%20FI%C3%A1vio%20Villa%C3%A7a.pdf. Acesso em 12 jul. 2023.

ZMITROWICZ, W. et. al. **A organização administrativa do município e o orçamento municipal**. São Paulo: Escola Politécnica da USP, 2012.