

Emergência de novas cidades como negação da cidade: condomínios horizontais fechados na metrópole de Goiânia-GO

Aristides Moysés

Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (Puc/Goiás)

Densa Maria Rodrigues Boaventura

Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (Puc/Goiás)

Elcileni de Melo Borges

Instituto de Estudos Sócio-Ambientais da Universidade Federal de Goiás (Iesa/Ufg)

Recebido: 23/11/2015 Versão revisada (entregue): 25/02/2016 Aprovado: 02/03/2016

Resumo

Como parte integrante da “nova paisagem do poder e do dinheiro” que vem se desenhando na grande Goiânia a partir da década de 1990 e, sobretudo, dos anos 2000, chama a atenção o fenômeno urbano dos condomínios horizontais fechados (CHF). Estes cada vez mais se tornam uma opção dos segmentos mais abastados (ricos e “classe média”), que passam a buscar residências e ambientes de negócio em bairros elitizados e socialmente isolados. Muito embora Goiânia possua características de uma cidade de médio porte, já é considerada hoje como “a terceira capital do país em número de condomínios fechados, proporcionalmente, ao número de habitantes”. Ao lado desse luxuoso fenômeno, que vem transformando profundamente a paisagem urbana de Goiânia, paira, sem soluções, a questão das moradias populares: veem-se perpetuar por anos a fio bairros extremamente carentes, em condições habitacionais de alta insalubridade, marcados por processos de ocupações irregulares e invasões ocasionais, para os quais o poder público tem agido com respostas apenas pontuais.

Palavras-chave | Condomínios horizontais fechados; conjunto habitacional; desigualdades sociais; Goiânia; habitação.

Código JEL | O18; R14; R52.

THE EMERGENCE OF “NEW TOWNS” AS DENIAL OF THE CITY: CLOSED CONDOMINIUMS IN GOIÂNIA, BRAZIL

Abstract

As part of a new landscape related to power and wealth has been taking place in the metro area of Goiânia, after the 1990's and specially 2000. It is important to notice the urban phenomena of the private horizontal neighborhoods (CHF's) that are becoming a rising trend among the wealthy segments of the population, which tend to seek for residences and commercial areas in elite neighborhoods, socially isolated, settled in the outskirts of the city. Even though, Goiânia has characteristics of a mid-size city, it has been already considered the “3rd capital of the country in number of private neighborhoods of this kind in relation to the number of habitants”. Aside of this luxury phenomenon, which is transforming deeply the urban landscape of Goiânia, sits without any solution the demands for popular housing. The city still dealing with extremely poor neighborhoods with high levels of insalubrity, marked by irregular occupation processes and occasional invasions, all of which are urban questions that have been addressed by the government only with sparse actions.

Keywords | Goiânia; horizontal closed condominiums; housing; housing complex; social inequalities.

JEL-Code | O18; R14; R52.

LA APARICIÓN DE NUEVAS CIUDADES COMO NEGACIÓN DE LA CIUDAD: CONDOMINIOS CERRADOS EN LA METRÓPOLIS GOIANIENSE, BRASIL

Resumen

Como parte del “nuevo panorama del poder y del dinero”, que viene apareciendo en la gran Goiânia desde la década de 1990 y, pero especialmente desde la década de 2000, llama la atención el fenómeno urbano de condominios cerrados. Estos se convierten cada vez más en una opción de los segmentos más ricos, que ahora buscan hogares y ambientes de negocios en barrios elitizados y socialmente aislados. Aunque Goiânia tiene características de una ciudad de tamaño medio, ahora se considera “la tercera capital del país en número de barrios cerrados, proporcionalmente al número de habitantes”. Junto a este lujoso fenómeno que está transformando profundamente el paisaje urbano de Goiânia, sigue sin soluciones el problema de las viviendas populares: se ven perpetuando durante años barrios extremadamente pobres, en condiciones habitacionales de alta insalubridad, marcados por procesos de ocupaciones irregulares e invasiones ocasionales, ante las cuales el Gobierno ha actuado con respuestas sólo puntuales.

Palabras-clave | Condominios horizontales cerrados; conjunto habitacional; desigualdades sociales; Goiânia; vivienda.

Código JEL | O18; R14; R52.

Para início de conversa: a emergência dos condomínios horizontais fechados em Goiânia

O primeiro condomínio fechado em Goiânia, o Privê Atlântico, foi implantado ainda no fim da década de 1970 como conjunto habitacional voltado para a classe média, formado por casas pré-construídas e lotes para posterior construção. Todavia, só na década de 1990 recebeu do poder público status de condomínio fechado, fato que gerou muitas polêmicas, pois essa decisão implicou no fechamento de ruas que antes eram de acesso comum, prejudicando a mobilidade de pessoas e mercadorias. Todos os outros condomínios de grande porte têm sua implantação a partir da metade da década de 1990 e atualmente tornaram-se “ícones” da paisagem urbana da grande Goiânia.

De acordo com dados da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Semdus), existe uma grande quantidade de condomínios fechados já implantados e legalizados na Região Metropolitana de Goiânia (RMG)¹. E muitos deles estão construídos na cidade de Goiânia, conforme demonstram o Quadro e o mapa da Figura 1.

¹ Não existe ainda algum estudo que precise o número exato de condomínios tanto em Goiânia quanto na Região Metropolitana de Goiânia (ou grande Goiânia). Em parte, essa dificuldade deriva da falta de uma tipologia desses equipamentos destinados à moradia, já que existem várias modalidades de construções que se revestem da mesma natureza daquela existente nos condomínios horizontais fechados, cuja procura é crescente em função do sentimento de insegurança que assola todos os níveis da classe média brasileira, com oferta em diversos bairros de Goiânia. Essa nova modalidade de moradia vem para atender à classe social emergente (classe C). Na nota 7 deste artigo, cita-se um estudo recente que identifica a existência de 33 condomínios do tipo chácaras na RMG. Certamente, nesses municípios da RMG devem existir condomínios fechados nas áreas urbanas não pesquisados para efeito deste artigo.

Quadro 1 Condomínios fechados: áreas, número de lotes e decreto de aprovação, Goiânia, 2010

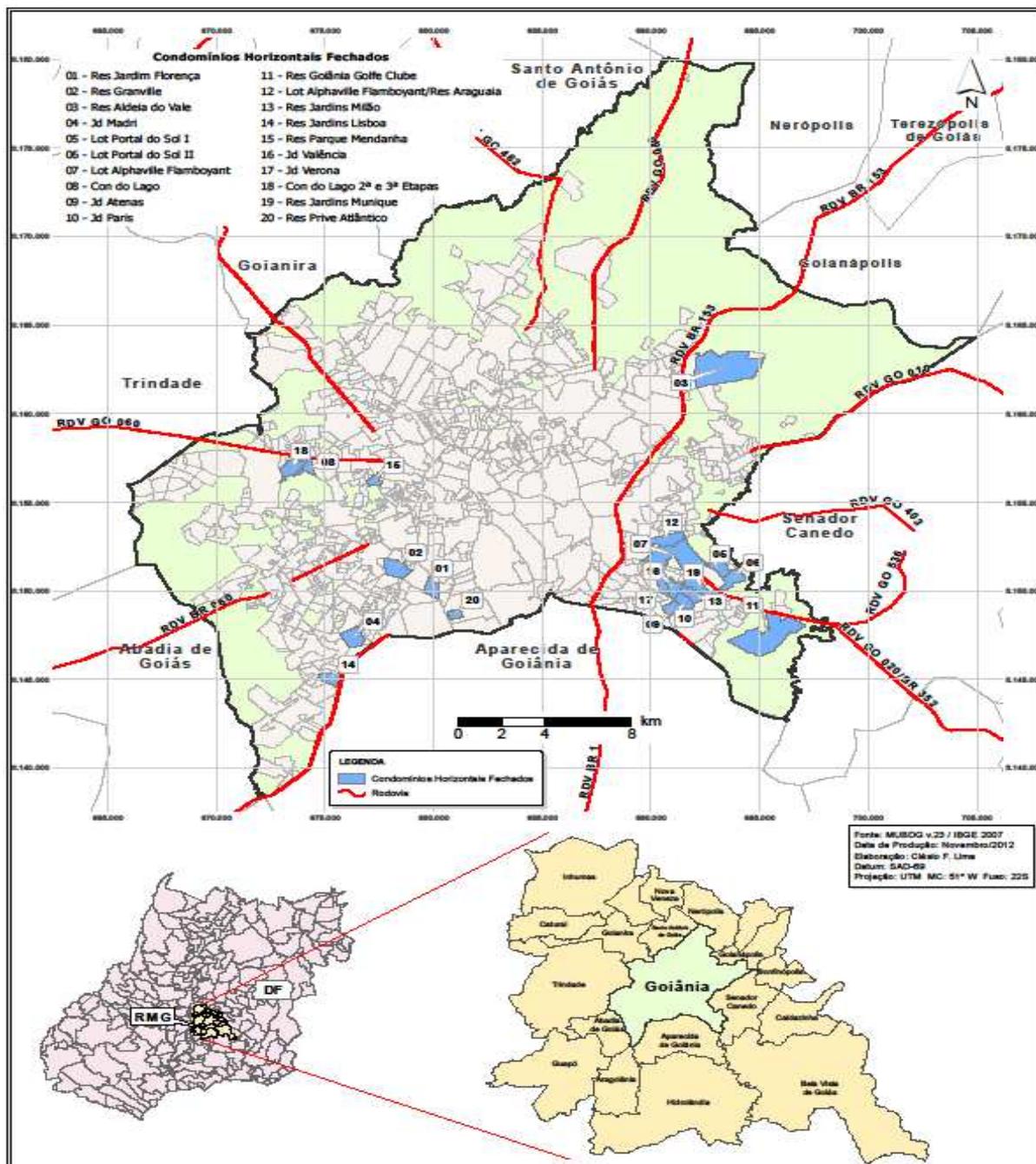
Bairro	Área parcelada (m ²)	Área sistema viário (m ²)	Áreas públicas (m ²)	Área dos lotes (m ²)	Número de lotes	Número do Decreto	Data do Decreto
1. Privê Atlântico	-	-	-	-	456	-	Final 1970 (**)
2. Jardim Florença	424.985,68	133.880,07	74.946,28	210.194,68	408	2.559	12/9/1996
3. Residencial Granville	894.272,36	270.106,48	219.777,97	388.176,99	759	2.880	20/11/1997
4. Residencial Aldeia do Vale*	1.372.250,58	114.108,51	-	1.258.658,97	684	1.396	2/7/1999
5. Jardim Madri	735.508,41	224.047,59	111.600,70	399.860,12	943	1.636	19/8/1999
6. Portal do Sol I	629.936,93	235.236,73	155.297,20	233.928,00	528	949	30/5/2000
7. Portal do Sol II	636.369,72	211.667,31	81.439,33	337.728,08	772	2.098	31/10/2000
8. Res. Alphaville Flamboyant	2.308.636,56	646.505,58	446.109,22	957.385,32	1110	2.329	18/12/2000
9. Condomínio do Lago	229.352,33	53.554,41	34.394,68	141.393,24	289	2.259	12/11/2002
10. Jardim Atenas	404.945,74	111.904,40	41.897,66	230.860,77	451	2.427	4/12/2002
11. Jardim Paris	424.058,79	94.467,91	55.201,42	253.882,23	320	2.427	4/12/2002
12. Res. Goiânia Golfe Clube	2.058.645,27	510.477,65	155.753,00	1.156.702,68	860	2.974	11/11/2003
13. Residencial Araguaia	632.424,72	165.411,57	98.613,45	368.399,70	558	3.422	30/12/2003
14. Jardim Milão	342.835,77	83.059,65	50.554,41	207.927,37	282	3.111	28/12/2004
15. Jardim Lisboa	453.397,90	122.065,14	61.004,29	223.873,90	498	3.450	30/11/2005
16. Res. Parque Mendanha	233.965,71	66.970,11	27.297,17	136.052,27	233	2.538	27/12/2006
17. Jardim Verona	392.155,54	145.497,77	49.541,25	187.090,98	380	547	4/3/2008
18. Jardim Valência	491.143,42	138.993,90	86.029,59	264.573,27	638	546	4/3/2008
19. Cond. Lago (2ª e 3ª Etapas)	-	-	-	-	-	228	02/02/2009
20. Jardins Munique	209.472,09	83.703,44	-	209.472,09	239	1.774	27/07/2010

(*) Condomínio fechado localizado no loteamento Sítio de Recreio Mansões Bernardo Sayão. Art. 3º do Decreto nº 3.034, de 22/11/1996.

(**) Só na década de 1990 recebeu do poder público status de condomínio fechado.

Fonte: Prefeitura de Goiânia, Seplam/Diretoria de Informações Urbanas e Geoprocessamento, DRINF - Cadastro de Bairro e Logradouros/DGEO, maio de 2008.

Mapa 1 Condomínio horizontais fechados em Goiânia



Fonte: Elaborado pelo Núcleo Goiânia – Observatório das Metrôpoles (dados fornecidos pela Seplam/Diretoria de Informações Urbanas e Geoprocessamento – DRINF).

Todos esses condomínios possuem unidades residenciais isoladas, de alto padrão arquitetônico, com áreas superiores a 500 m², e abrigam uma população cuja renda é elevada.² Por outro lado, vale ressaltar que, além desses condomínios fechados

² Em Goiânia, existem outras modalidades de condomínios de menor porte registrados na Diretoria de Informações Urbanas e Geoprocessamento (DRINF) da Seplam. Existe um

de alto padrão, existem outros voltados para as classes de menores rendas, espalhados em várias localidades da cidade, sobretudo, nos bairros mais populares. É o caso, por exemplo, do Residencial Terra Nova, um condomínio fechado de casas, com pequena área de lazer e guarita de segurança, localizado próximo à Vila Mutirão e ao Jardim Curitiba IV.

Segundo pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Goiás (Creci, 5ª Região), desenvolvida pelo Departamento de Prospecção e Análise do Mercado Imobiliário (Depami), em outubro de 2011 existiam 27 empreendimentos de condomínio horizontal de casas, totalizando 7.051 unidades habitacionais, dos quais 20 em Goiânia, totalizando 206 unidades habitacionais; e cinco em Aparecida de Goiânia, com 211 unidades habitacionais. Havia também um empreendimento de condomínio horizontal tipo lotes em Senador Canedo, com 758 unidades, e outro em Trindade, com 185 unidades.

Na maioria dos municípios da Região Metropolitana de Goiânia existem várias modalidades de condomínios habitacionais fechados, que variam conforme o padrão das habitações. Nos condomínios urbanos, o tamanho dos lotes gira em torno de 500 m², e nos condomínios de chácaras, de 1.000 m² a 10.000 m².³

Em termos de localização, a maioria dos condomínios do município de Goiânia concentra-se nas importantes regiões sudeste e sudoeste da cidade, marcadas pelas presenças de grandes equipamentos urbanos, tais como o Autódromo, os hipermercados Carrefour, Bretas e Wall Mart, o Shopping Flamboyant e o Centro Cultural Oscar Niemeyer. Esses condomínios são servidos por importantes vias de acesso, tais como a Avenida Rio Verde, que é um prolongamento da GO-020, e a BR-153, ambas conectadas ao anel viário de Goiânia, e que também fazem parte de suas infraestruturas, o que lhes garante melhores condições de comunicação com a parte mais central da cidade, bem como a possibilidade da formação de mais uma nova centralidade urbana (CAMPOS, 2007).

Em relação aos condomínios de grande porte nas áreas urbanas, que contrastam significativamente com aqueles destinados à população de menor renda, é curioso observar a denominação que recebem. Essa condição reflete uma lógica que soa

projeto para mapear todos esses empreendimentos, que se denominam residenciais, ou habitações seriadas, e possuem sistemas sofisticados de segurança, altos muros e outras características que os aproximam dos condomínios fechados. Dentre eles, destacam-se cinco conjuntos residenciais seriados de maior porte: Privê dos Girassóis (1999), Housing Alphaville Flamboyant (2001), Residencial Monte Verde (2001), Fontana Di Trevi (2001) e Condomínio Alto da Boa Vista (2004).

³ Lima (2014, p. 131-133) afirma que até o encerramento de sua pesquisa, em 2013, em doze municípios da Região Metropolitana de Goiânia estavam implantados 33 condomínios de chácaras, todos com localização privilegiada no que concerne às vias de acesso. Ou seja, a maioria era servida com rodovias duplicadas, o que facilita o deslocamento à capital, Goiânia, da população residente nesses condomínios.

como elemento central do marketing imanente a essa tipologia residencial. Numa tendência “globalizada”, os nomes dos condomínios fechados fazem apologia a lugares de países centrais valorizados pela elite, tais como: Florença, Madri, Viena, Mônaco, Paris, Califórnia, Atenas, Lisboa etc., além de outros com nomes americanizados – Granville, Housing, Golfe Residence e o próprio Alphaville.

Não é só essa tendência de nomes de países europeus e expressões americanizadas, todavia, que caracteriza esses empreendimentos, mas também a exclusividade de seus espaços internos é evidenciada pelos serviços e equipamentos oferecidos. No quadro desses serviços disponibilizados para os moradores citam-se:

Os espaços para lazer e os clubes, as praças de convívio, as escolas, os centros comerciais, as quadras de futebol *society*, de areia, de campo, vôlei e tênis, clube de equitação, os bosques, os lagos, os campos de golf, as academias, os restaurantes e as pistas de *cooper*. Ressalta-se ainda a promoção de eventos, como os torneios de tênis, pescarias e maratonas. Eventos tematizados colaboram para a fixação da ideia de nobreza, de vida saudável, de respeito à natureza e de vida comunitária, e são exemplificados com as missas, os cultos, os aniversários, as festas juninas, os jantares temáticos, entre outros (CAMPOS, 2007, p. 94).

As atividades presentes no cotidiano dos condomínios horizontais fechados revelam-se como práticas que buscam a legitimação de uma vida com identidade específica, longe dos burburinhos comumente encontrados nos espaços públicos. O resultado é uma compreensão do espaço/tempo, cujos acontecimentos se revestem de representações e simulações programadas e controladas todo o tempo. “O discurso é local, mas a atitude é globalizada.” (CAMPOS, 2007, p. 95).

Com esses atrativos, em ambientes dotados de “segurança” e “vida plena”, estabelecem-se na cidade inúmeras barreiras que promovem o isolamento em relação à cidade e a restrição e vigilância necessárias, que conferem àqueles “que escolheram habitar esses espaços a valorização de viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas.” (CALDEIRA, 2000, p. 259).

Esse estado de clausura, de pretensa vida independente e de atitudes globalizantes dos condomínios fechados, onde impera a supremacia do individual sobre o coletivo, não se configura como fato urbano (ROSSI, 2001). Para tal, é imprescindível que os lugares sejam únicos, sejam testemunho de valores e repletos de memórias, de convívios sociais e, portanto, próprios daqueles onde se encontram a “alma das cidades”.

Apesar de esses condomínios se apresentarem como grandes fronteiras que obstaculizam os espaços da cidade, a ação do poder público, estadual e municipal,

na Região Metropolitana de Goiânia tem sido conivente com a expansão desse tipo de empreendimento. Conforme Bernardes e Soares Júnior (2006), por meio de uma parceria entre as incorporadoras e a Prefeitura Municipal, a malha urbana da cidade foi profundamente modificada para suportar a implantação de tais empreendimentos. Nesse sentido, constata os autores que “houve a criação de um sistema viário exclusivo e de uso coletivo (avenidas, ruas e viaduto), que interliga regiões, e modifica vias intermunicipais, alterando o cotidiano das mesmas”, além de conferir desenvolvimento e dinamismo à cidade, com o aumento de atividades comerciais e sociais nessas áreas, certamente pesa a obtenção de divisas e receitas, por exemplo, a geração de IPTU quando da transformação de áreas rurais em urbanas e o próprio parcelamento do solo.

Contrastes sociais: as habitações populares e a apropriação da cidade

Ao lado de tanta riqueza é preciso situar a questão da moradia na Região Metropolitana de Goiânia, um dos mais graves problemas sociais do país e que também aqui se desnuda como uma situação de enorme desigualdade e exclusão social. Soma-se a ela o fato de a metrópole goiana não ter favelas nem morros que camuflam a visibilidade da carência habitacional da cidade, mascarando assim a realidade de famílias sem casa e em péssimas condições de moradia, que se encontram espalhadas pelas várias regiões do espaço metropolitano e que raramente se concentram em uma única área/terreno.

Apesar de não haver consenso sobre o tamanho do déficit habitacional brasileiro, sabe-se que em Goiânia ele é de 31.540 casas, o que representa 10,5% das moradias da cidade, conforme estudo da Fundação João Pinheiro, de Belo Horizonte, feita por encomenda do Ministério das Cidades, e com base no Censo 2000. Entretanto, segundo dados da organização não governamental Movimento Luta pela Casa Própria (MLCP), esse déficit está subestimado, pois apenas na entidade “estão cadastradas mais de 50 mil famílias.” (MLCP apud JORNAL OPÇÃO, 12 a 18 de agosto de 2007). Um dos principais indícios dos problemas do setor de moradia de Goiânia é que a taxa de crescimento de Goiânia, de aproximadamente 1,76% ao ano, já elevou sua população para 1.302.001 habitantes em 2010.

A história de Goiânia mostra que os governantes locais nunca desenvolveram uma política habitacional sistemática para a nova metrópole e vêm agindo pontualmente como resposta à pressão popular. Desde a sua implantação, a cidade

sentiu grande pressão por moradia, acumulando defasagem de casas populares e sendo marcada por episódios de ocupação.⁴

Ainda no fim dos anos 1970, em plena vigência do regime militar e concomitante a liberalização das áreas da cidade para a especulação imobiliária, ocorreu a primeira grande ocupação por sem-teto em Goiânia, quando cerca de 5 mil famílias ocuparam uma área da região noroeste da cidade e assumiram completamente o seu controle e ordenamento. Determinaram, inclusive, os espaços institucionais da nova ocupação, tais como os logradouros públicos, o arruamento, as escolas e os postos de saúde. Posteriormente, essa área passou a ser denominada Jardim Nova Esperança.⁵

Desde essa época a pressão por moradia foi crescente, obrigando os governos a chamarem para si a responsabilidade pela oferta de casas para a população de baixa renda. Assim, nos anos 1980, o governo lançou, nessa mesma região, a Vila Finsocial, e um novo programa de moradias para a população pobre, que veio a se tornar a grande referência em habitação em Goiânia. Trata-se da experiência da Vila Mutirão, quando “1000 casas foram construídas, em regime de mutirão, em um só dia”.⁶ Esse projeto suscitou muitas críticas, pois foi considerado populista e excludente, apesar do grande efeito social que suscitou.

Em termos de estrutura oferecida, as palavras de uma das primeiras moradoras descrevem bem: “as casas eram humildes, feitas de placas de cimento e telha de amianto, tinham 3 cômodos muito pequenos (sala, quarto, cozinha) e o banheiro um cubículo com apenas vaso sanitário ficava fora da casa [...] só havia as casas, não tinha transporte, posto de saúde nem escola, somente a poeira das ruas.” (JORNAL OPÇÃO, 12 a 18 de agosto de 2007).

Situada a 15 quilômetros do centro de Goiânia, a Vila Mutirão faz parte de uma das regiões mais pobres da cidade, a noroeste, que abriga 10% da população

⁴ Essa ocupação foi feita, “primeiro, pelos trabalhadores do setor da construção civil; e posteriormente, pelo contingente populacional atraído pelas novas oportunidades oferecidas pela cidade emergente que se aglomerava em insalubres barracões no fundo do vale córrego Botafogo, e engendraram o surgimento das áreas residenciais Bairro São José (iniciativa da Igreja Católica) e Pedro Ludovico e Fama (pelo Estado)” (CUNHA, 2007).

⁵ Esse bairro, no fim dos anos 1970 e nas duas décadas seguintes, tornou-se um marco importante para a luta pela casa própria, inspirando outras ocupações de grande porte, como o Parque Anhanguera II, na região sudoeste da cidade, nos anos 1980. A partir dos anos 2000, esse bairro passou a sofrer transformações urbanas significativas, com ações do capital imobiliário, que descobre o seu potencial construtivo e lança as primeiras unidades habitacionais verticalizadas.

⁶ Iniciativa do então governador do estado Iris Rezende.

goianiense, ou seja, 111.389 habitantes, dos quais 83% ganham menos de cinco salários mínimos, segundo dados do Censo 2000. A região noroeste é formada por 46 bairros, que nasceram de ocupações por famílias de baixa renda, ocorridas no fim dos anos 1970. Hoje sofrem com os problemas causados pela ocupação desordenada que marcou o surgimento de muitos deles, tais como a Vila Finsocial e o Jardim Primavera.

São vários os bairros onde se veem perpetuar a pobreza e o descaso do poder público, e que mantêm anos a fio as mesmas condições insalubres de vida. Um exemplo típico é a Vila Roriz, na porção centro-norte de Goiânia, situada na planície de inundação do Rio Meia Ponte, com suas construções edificadas sobre aterros. As habitações possuem razoáveis padrões de qualidade, pois foram feitas em alvenaria, porém, foram erguidas em bacia avaliada pela Carta de Risco de Goiânia como área de grau 1, com notável grau de insalubridade.⁷ A Vila Roriz integra a mesorregião Vale do Meia Ponte, atualmente composta por 28 áreas de posse, e por isso é considerada como um conglomerado de exclusão. Segundo estudos de Cunha (2007), constata-se que é uma região com sérios problemas ambientais,

porquanto sofre inundações periódicas pelas águas do Rio Meia Ponte e Ribeirão Anicuns, cursos d'águas que acolhem esgotos domésticos, industriais, comerciais e hospitalares clandestinos, a região é uma notável produtora de vetores transmissores de enfermidades, notadamente aquelas de veiculação hídrica, como: cólera, dengue, diarreia aguda, febre tifoide, leptospirose, esquistossomose e hepatite.

Na década de 1980, conjuntos habitacionais também foram construídos na região norte da cidade, como o Jardim Guanabara II e III (Figura 2), localizados ao lado da BR-153, abaixo do Guanabara I e distante 14 quilômetros do centro de Goiânia. Lá foram erguidas 2.200 unidades, feitas com material de baixa qualidade e infraestrutura precária, e cuja melhoria só foi conquistada pela luta da população, como relata o jornal *Diário da Manhã* (31 dez. 1987, p. 13):

Ultimamente, os moradores intensificam a mobilização em torno da conquista do asfalto. Logo, estabelece-se uma polêmica: os proprietários dos imóveis garantem que, no ato de recebimento das casas, foram pagas mensalidades nas quais estava embutida a taxa do asfalto.

⁷ Esse bairro enfrenta problema de enchentes há 20 anos. Chuvas fortes já se tornaram pesadelo para moradores da Vila Roriz, pois muitas casas são alagadas e os móveis, destruídos. A Defesa Civil defende a retirada dos moradores do local, mas até hoje essa solução não foi tomada.

Próximas a esses conjuntos habitacionais, ocupações irregulares também se formaram nas margens do Córrego Pedreira, considerada uma área de proteção ambiental (APA) e marcada pela frequente ocorrência de inundações. Oficializada em 1986, essa área irregular é o resultado de remanejamentos, tal como ocorreu com uma população oriunda do Setor Criméia Leste no ano de 1975.

Figura 2 Vista aérea dos conjuntos habitacionais de baixa renda Jardim Guanabara II e Jardim Guanabara III, 1992



Fonte: Prefeitura de Goiânia, Seplam, Diretoria de Informações Urbanas e Geoprocessamento, DRINF.

Ainda na década de 1980, três loteamentos foram destinados à população de baixa renda na região noroeste: Jardim Curitiba I, II, III e IV, para abrigar cerca de 8 mil

famílias. No início dos anos 1990, a experiência de loteamento da Fazenda São Domingos, também na região noroeste, deu origem aos bairros da Vitória, Floresta, Boa Vista, São Carlos e São Domingos, também beneficiando mais de 8 mil famílias. Posteriormente, surgiu o Conjunto Primavera, localizado nas proximidades dos bairros anteriormente citados.

O governador eleito em 1994, Maguito Vilela (PMDB), deu continuidade ao projeto de urbanização daquela região e loteou e levou infraestrutura para outra área da região sudoeste da cidade, dando origem ao setor Madre Germana, onde foram construídas mais de 3.500 casas populares. Por iniciativa do prefeito municipal da mesma época, Darci Accorsi, foi construído o Residencial Goiânia Viva, com 2 mil casas, projeto que na época foi apresentado como uma proposta diferenciada de moradia, que levava em conta a qualidade de vida das pessoas, com casas de melhor qualidade em relação às casas normalmente entregues nos projetos de habitação popular.

De 1997 a 2000, há um momento de calma, quando as forças das ocupações na cidade se arrefeceram e os principais problemas de moradia de Goiânia foram transferidos para os outros municípios que integram a região metropolitana da capital. Só se registrou nessa época, como programa habitacional, o conjunto de apartamentos construído próximo à Marginal Botafogo para abrigar famílias que moravam em área de risco e preservação ambiental, projeto municipal concluído na administração seguinte.

A partir de 1999, a política habitacional do estado de Goiás se traduz no programa Cheque-Moradia, que se tornou uma vedete na área, agraciado com vários prêmios nacionais. Trata-se de um auxílio para construção ou reforma de moradias já existentes, e que não se caracteriza pela construção de grandes conjuntos habitacionais. Conduzido pela Agência Goiana de Habitação (Agehab), no início dos anos 2000 ofereceu à Prefeitura Municipal de Goiânia 5 mil cheques para a construção e reforma de casas populares, que, todavia, não foram construídas porque o município não dispunha de lotes. Esse problema a prefeitura resolveu enfrentar com a criação do Banco de Lotes, previsto no Plano Diretor de 2007 e que tanta polêmica causou com o setor imobiliário.

Também no início dos anos 2000, cabe destacar a formação do Residencial Vale dos Sonhos,⁸ implantado próximo à BR-153, saída leste para Brasília e Belém, em

⁸ Trata-se de um loteamento de iniciativa popular, localizado na saída para Anápolis e Brasília, pela BR-060. Esse loteamento tinha na liderança um vereador oriundo dos movimentos de luta pela moradia e enfrentou resistências do poder público, porque se localizava próximo ao Ribeirão João Leite, fonte de captação de água de Goiânia, e ao Parque Altamiro Pacheco. Representava, portanto, um duplo risco ambiental. Em discurso proferido na Câmara dos Vereadores, o vereador líder do projeto, Maurício Beraldo (PSDB), dizia que, se do outro lado da BR-060 estava o condomínio fechado Aldeia do Vale (dos ricos), então os pobres poderiam construir suas moradias do outro lado. Para maiores detalhes, consultar Freitas (2004).

uma área correspondente a 26 alqueires de terra adquiridos pela Sociedade Habitacional Cooperativa (SHC). Esse residencial, que em 2004 já possuía três etapas em processo de ocupação, contava ainda com um baixo índice de infraestrutura, cujos custos foram rateados entre os moradores.

No fim de 2007 foi entregue à população de baixa renda o Residencial Campos Dourados, na saída para Aragoiânia. Construído com recursos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), do Ministério das Cidades (nesse programa as famílias são arrendatárias) possuía 150 habitações e era composto de 575 unidades, entre casas individuais e sobrepostas com blocos de dois pavimentos e quadro apartamentos. Esses recursos foram provenientes da Caixa Econômica Federal e do FGTS e o Estado ofereceu como contrapartida os serviços de infraestrutura (água, energia e esgoto), além da área disponibilizada para implantação do residencial.

Na mesma ocasião, a Prefeitura transferiu cerca de 200 famílias que viviam em áreas de risco e proteção ambiental nos bairros Vila Monticelli, Emílio Póvoa e Jardim Guanabara para o Residencial Senador Albino Boaventura, utilizando para tanto somente recursos municipais. Prefeitura e Estado, juntos, entregaram em 2007, quando foi lançada a primeira etapa, 330 casas no Residencial Real Conquista, bairro que já abrigava mil famílias desapropriadas no início de 2005 da ocupação Parque Oeste Industrial e que haviam sido transferidas “provisoriamente” para o acampamento Grajaú.⁹

Paralelamente aos programas oficiais de governo, os movimentos populares, por meio da Associação Morar Bem e do Movimento Luta Pela Casa Própria, já construíram 557 casas utilizando o Programa de Crédito Solidário, do Ministério das Cidades, com recursos de R\$ 8,4 milhões disponibilizados pela Caixa Econômica Federal, sendo 300 casas no Residencial Eldorado do Oeste e 257 no Residencial Lírios dos Campos.

Em 2008, a Prefeitura de Goiânia, em parceria com o governo federal, por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), e do Estado de Goiás, destinou R\$ 113 milhões para o município, dos quais R\$ 50 milhões oriundos do Orçamento Geral da União, e R\$ 63 milhões, do Programa Pró-Moradia. Com esses recursos, a meta é construir 10 mil moradias. O governo do Estado prepara a construção de “5.000 apartamentos no Conjunto Vera Cruz, já ocupado com população de baixa renda”.¹⁰ À Prefeitura, por sua vez, fica a responsabilidade de

⁹ O trágico episódio de desocupação do Parque Oeste Industrial ainda tem seus “reféns involuntários” após três anos do ocorrido. São famílias que até hoje não conseguiram ser transferidas das condições insalubres de vida que o acampamento Grajaú, localizado na região sudoeste, propiciava.

¹⁰ Informações colhidas a partir dos sites da Prefeitura de Goiânia (www.goiania.go.gov.br/portal/smhab) e da Agência Goiana de Habitação (Agehab) (www.agehab.go.gov.br).

construir 4.500 casas, dando a prioridade para famílias que estão em área de risco, a serem construídas em conjuntos habitacionais com áreas já definidas (um na saída de Guapó, outro na saída de Trindade, dois na região norte e outro na saída de Anápolis).

Os empreendimentos promovidos pelo governo de Goiás, por meio do programa Cheque-Moradia e em parceria com governo federal, vão seguindo a mesma lógica de concentração espacial, como são os casos do Residencial Real Conquista, que abrigou as famílias da desocupação do Sonho Real, e do Residencial Campos Dourados, na região sudoeste, nas adjacências dos municípios de Aparecida de Goiânia e Abadia de Goiás e o principal lócus desses empreendimentos. Nessa mesma região estão localizados outros empreendimentos da Prefeitura de Goiânia, por meio do programa A Casa da Gente, desenvolvido em parceria com o governo federal: Residencial Santa Fé, Residencial Buena Vista e Residencial Bertim Belchior. Também foram instalados na região empreendimentos de autogestão coletiva: Parque Eldorados Oeste, Lírios do Campo, Conjuntos Jardim Botânico e Harmonia.

Na região noroeste estão localizados os residenciais Paulo Pacheco, Senador Albino Boaventura, Residencial Tremendão (saída para Goianira) e Jardins Cerrado (saída para Trindade); na norte, o Residencial Orlando Moraes; na nordeste, o Residencial Frei Galvão e João Paulo II; e na leste, o Residencial Iris Ville, nas margens da rodovia GO-010. Todos esses residenciais estão localizados nas franjas da cidade, evidenciando, também, os vetores de ação do capital imobiliário no espaço urbano de Goiânia.

Conclusão

Os CHFs cada vez mais se tornam uma opção crescente para os segmentos mais abastados (ricos e classe média), que passam a buscar residências e ambientes de negócio em bairros elitizados e socialmente isolados. Com consequência, Goiânia já é, hoje, segundo Bernardes e Soares Júnior (2006), a “terceira capital do país em números de condomínios fechados proporcionalmente ao número de habitantes”. Para os críticos, esses empreendimentos contribuem para o aumento das desigualdades sociais e para a periferização das áreas centrais das metrópoles, enquanto os defensores da ideia acreditam que esse novo modo de vida permite reunir num mesmo espaço pessoas iguais que buscam uma vida mais harmônica.

Na verdade, os condomínios fechados não constituem total novidade, pois há o registro de algumas experiências já nas décadas de 1970 e 1980. No entanto, a partir dos anos 1990, ocorre certa “popularização” dessa fórmula, com a reprodução desses condomínios em áreas fora dos limites geográficos das grandes

idades, resultado do aceno do mercado imobiliário para modelos mais acessíveis às parcelas de menor poder aquisitivo da população.

Constatam-se profundas contradições na contraface desse processo, ou seja, da análise até aqui empreendida e da observação das condições de vida e de infraestrutura imanente nas habitações populares e nas regiões pobres de Goiânia, quando contrapostas ao mercado imobiliário de alto nível, descritas na primeira parte deste trabalho. Conforme observação de Oliveira (2007), “na leitura da cidade como um todo, quatro regiões se contradizem mais, o que interessante produz outra característica: a marcação de um ‘X’ na cidade”.

Historicamente, as duas primeiras regiões de Goiânia a receberem esses empreendimentos foram a sul (predominantemente referência) e a noroeste (predominantemente desigual), marcando uma linha imaginária diagonal na cidade. As duas outras são a sudeste (predominantemente referência com o principal empreendimento imobiliário hoje, o Alphaville Flamboyant) e a sudoeste (predominantemente desigual com os assentamentos Madre Germana e Grajaú), marcando outra linha imaginária diagonal na cidade, agora no sentido contrário. Daí o “X”. Todavia, os dados mostrados neste artigo parecem evidenciar as mesmas contradições também em sentido retilíneo e em pontos muito próximos, como é o caso do Residencial Vale dos Sonhos, na região norte, um bairro extremamente carente e vizinho do luxuoso Condomínio Horizontal Aldeia do Vale.

A política habitacional contemporânea, da forma como vem sendo executada, não se diferencia das políticas anteriores, pois continua com a mesma lógica de assentamento, distanciando as populações pobres das áreas urbanas consolidadas, onde existem condições de infraestrutura física e social.

Mesmo com a retomada da provisão estatal e dos financiamentos públicos para o setor imobiliário, com inclusão das camadas de baixa renda nos novos programas habitacionais, como o programa Minha Casa Minha Vida, o oportunismo do capital imobiliário, que sabe capitalizar a tendência geral de crescimento ao consumo, dificulta as possibilidades de se eliminar o processo de segregação residencial que vem se acentuando na metrópole goianiense.

Referências

BERNARDES, G. D.; SOARES JÚNIOR, A. A. **Condomínios Horizontais Fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia**. Caxambu, MG: ANPOCS, 2006.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** Trad. Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Ed. 34, Edusp, 2000.

CAMPOS, Roberto Cintra. **Não-lugares: condomínios horizontais fechados em Goiânia (1990/2006).** Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2007.

CUNHA, Bernardo C. C. A. Vila Toriz em Goiânia: um maldito exemplo de desterritorialização e reterritorialização excludentes. In: X EREGEO – Simpósio Regional de Geografia. **Anais...** UFG, Campus Catalão, de 6 a 9 de setembro de 2007.

FREITAS, C. A. L. L. **Vale dos Sonhos: movimentos sociais urbanos e disputa pelo espaço urbano em Goiânia.** Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Estudos Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, 2004.

JORNAL OPÇÃO. Vila Mutirão: da invasão à casa própria. **Destaques**, Edição 1675, de 12 a 18 de agosto de 2007. Disponível em: www.jornalopcao.com.br.

LIMA, L. O. A **Metropolização e o mercado imobiliário: análise da produção do espaço a partir dos Condomínios de Chácaras da RMG.** Tese (Doutorado em Geografia). Instituto de Estudos Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, 2014.

OBSERVATÓRIO das Metrôpoles Núcleo Porto Alegre. Projeto de Pesquisa. **Condomínios fechados: novas formas de segregação e fragmentação urbanas na Região Metropolitana de Porto Alegre – 1980-2000.** [s./d.].

OLIVEIRA, Adão F. Os desafios metropolitanos de Goiânia nos anos 2000. **Informativo Observatório das Metrôpoles**, ano 1, n. 9, 26 set. 2007.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 2001.

Endereço para correspondência:

Aristides Moyses – arymoyses@uol.com.br
Av. Universitária, 1.440, Setor Universitário
74.605-010 Goiânia/GO, Brasil

Densa Maria Rodrigues Boaventura – dmrbr@terra.com.br
Av. Universitária, 1.440, Setor Universitário
74.605-010 Goiânia/GO, Brasil

Elcileni de Melo Borges – elcimb@uol.com.br
Avenida Esperança, s/n, Campus Samambaia
74.690-900 Goiânia/GO, Brasil