



PRODUÇÃO HABITACIONAL E ESPRAIAMENTO URBANO NA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA-GO

Lorena Cavalcante Brito¹
Celene Cunha Monteiro Antunes Barreira²
Erika Cristine Kneib³

RESUMO

O histórico fenômeno de periferização das cidades brasileiras foi agravado na condição contemporânea. Nesse processo, a superacumulação ampliou as desigualdades e os modelos estruturais urbanos “globalizados” tornam a sua estrutura urbana fragmentada e espraiada. Como caso de estudo para abordar tal problemática, adota-se a Região Metropolitana de Goiânia (RMG), sendo que o objetivo é discutir o processo de metropolização sob a ótica da dicotomia entre centro e periferia, com enfoque no espraiamento do seu tecido urbano e produção habitacional. A metodologia inclui o mapeamento preliminar da produção habitacional dos vinte e um municípios da RMG, tanto dos empreendimentos de baixa renda quanto os de alta renda, no recorte temporal de 2000-2020, assim como análises decorrentes deste mapeamento. Verificou-se que a maior concentração de empreendimentos relacionados à habitação de interesse social coincide com as áreas periféricas metropolitanas. Já os empreendimentos relacionados às classes de alta renda, estão em sua maior parte, concentrados no vetor à sudeste da capital (Rodovia GO-020), em direção ao município de Senador Canedo. Conclui-se que o modelo adotado não é adequado, pois a estrutura urbana espraiada contribui para a desigualdade e a exclusão social. O estudo demonstra ainda, a influência negativa do espraiamento urbano, em detrimento das possibilidades de compactação de sua estrutura atual.

Palavras-chave: Espraiamento urbano, Produção habitacional, Região Metropolitana de Goiânia.

ABSTRACT

The historic phenomenon of peripheralization of Latin American cities has been aggravated in the contemporary condition. In this process, overaccumulation has

¹Graduada em Arquitetura e Urbanismo (PUC-Goiás)/ Mestre em Projeto e Cidade (PPGPC/FAV/UFG)/ Doutoranda em Geografia (Dinâmica Socioespacial) pelo Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Geografia (PPGeo/IESA/UFG), lorena@lorenacavalcante.com;

²Doutora em Geografia pela Universidade de São Paulo (USP). Atua como professora titular e pesquisadora na Universidade Federal de Goiás, no curso de Geografia e no Programa de Pesquisa e Pós Graduação em Geografia (PPGeo/IESA/UFG), celene_monteiro_barreira@ufg.br;

³Doutora em Planejamento de Transportes pela Universidade de Brasília (Unb). Atua como professora e pesquisadora na Universidade Federal de Goiás, no curso de Arquitetura e Urbanismo e no Programa de Pós Graduação Projeto e Cidade (PPGPC/FAV/UFG), erikakneib@ufg.br.



widened as inequalities and “globalized” urban models make their urban structure fragmented and sprawling. As a case study to address this issue, the Metropolitan Region of Goiânia (RMG) is adopted, and the objective is to discuss the metropolization process from the perspective of the dichotomy between center and periphery, focusing on the spread of its urban fabric and housing production. The methodology includes the preliminary mapping of the housing production of the twenty-one municipalities in the RMG, both low-income and high-income developments, in the 2000-2020 timeframe, as well as analyzes resulting from this mapping. As a result, it was found that the highest concentration of developments related to social interest housing coincides with the outskirts of the city. The enterprises related to the higher income classes, on the other hand, are involved in the suburbs of the capital. It is concluded that the model being adopted is not adequate, as the sprawling urban structure contributes to inequality and social exclusion. The study also demonstrates the negative influence of urban sprawl, to the detriment of the possibilities of compaction of its current structure.

Keywords: Urban sprawl, Housing production, Metropolitan Region of Goiânia.

INTRODUÇÃO⁴

A segregação social, acentuada pela super acumulação na sociedade capitalista contemporânea, a especulação imobiliária e a imposição de conceitos de “qualidade de vida urbana”, bem como o uso predominante do automóvel como forma de deslocamento, alimentaram, nestas últimas décadas uma forma de estruturação urbana que, mais que um simples espraiamento urbano, chega a ser uma fragmentação ou uma mescla de territórios urbanos e territórios rurais (Ribeiro, Silveira, 2009).

A forma que a metrópole assume, de maior escala territorial, ao expandir sua região, oferece sobrevida às relações capitalistas, uma vez que a valorização imobiliária que acompanha o espraiamento territorial da metrópole se constitui numa das principais estratégias para a produção e concentração da riqueza social, já que o predomínio da descontinuidade é estratégico para a reprodução do capital. A sua forma descontínua, por assim dizer, é a expressão, no limite, da força desmedida do espaço-mercadoria, instrumentalizado pela valorização imobiliária do capital (Lencioni, 2017).

⁴O presente artigo é parte do escopo da tese de doutoramento em Geografia de Lorena Cavalcante Brito (PPGeo/IESA/UFG) provisoriamente intitulada “O Espraiamento como Vetor de (Re) Produção do Espaço Urbano na Região Metropolitana de Goiânia” e ainda em elaboração (qualificação aprovada em 31/03/2021).



Com a disposição de perímetros urbanos totalmente inadequados, as cidades vão se expandindo de forma anômala, em um processo que recebe a denominação de “*urban sprawl*” ou espraiamento urbano em português. Esse fenômeno, por sua vez, ocasiona em importantes vazios urbanos em áreas centrais já infraestruturadas, mantidas ociosas pelos seus proprietários no intuito de sua supervalorização. Como consequência, tem-se a segregação que resulta dos interesses de consumo das classes de alta renda que, comandando o setor imobiliário urbano, decidem a produção de suas localizações residenciais. Para Villaça (2001) a segregação é a força intra-urbana que mais poderosamente influencia a estruturação do espaço metropolitano e que, por tabela, relega por exclusão as classes de baixa renda às áreas menos valorizadas da cidade.

O recorte espacial que será objeto deste artigo é a Região Metropolitana de Goiânia (RMG), localizada na região Centro-Oeste do Brasil. Goiânia, capital do Estado de Goiás, é a cidade pólo da RMG e foi alçada em 1999 à condição de metrópole (Goiás, 1999). A estimativa mais recente aponta a existência na RMG de mais de dois e meio milhões de habitantes (IBGE, 2021). A realidade é a de uma região metropolizada, com as suas estruturas urbanas tradicionais desconectadas no território, em função de áreas periféricas destinadas às classes de baixa renda. As classes de alta renda encontram-se segregadas nos subúrbios (condomínios horizontais fechados) e conectadas através de uma malha rodoviária complementada por uma rede de vias que vão sendo abertas para atender as frentes imobiliárias.

O que se discute aqui é o processo de metropolização sob a ótica da dicotomia entre centro e periferia, com enfoque no espraiamento do seu tecido urbano. A metodologia proposta consiste em realizar o mapeamento preliminar da produção habitacional da região metropolitana de Goiânia com foco nas tipologias habitacionais que favoreceram o seu espraiamento: os programas habitacionais da baixa renda e os condomínios horizontais fechados das classes de alta renda.

O recorte temporal é o da década de 2000 à década de 2020. Como objetivos específicos, pretende-se: i) analisar como se deu o processo de espraiamento urbano e consequente descentralização rumo às áreas periféricas da capital; ii) analisar o processo de ocupação das áreas menos valorizadas e integradas ao tecido urbano via programas habitacionais; iii) analisar o processo de produção habitacional da RMG onde as classes



de mais alta renda escolhem as suas áreas de ocupação; iv) levantar a produção dos novos empreendimentos habitacionais no território da RMG das classes de baixa e alta renda nas tipologias habitacionais propostas.

A justificativa para o recorte espaço-temporal é a de que essas duas tipologias foram as que mais favoreceram o espraiamento da metrópole, bem como o próprio fenômeno da suburbanização. Por sua vez, notoriamente auto segregador e principal elemento de estruturação do espaço intraurbano, fenômenos estes que explodiram na década de 2000 e que prosseguem em pleno vigor.

Como resultado desse estudo, verificou-se que a maior concentração de empreendimentos relacionados à habitação de interesse social coincide com as periferias metropolitanas e estão localizados nas regiões sudoeste, oeste, noroeste e norte da capital e também em alguns municípios da RMG. Já os empreendimentos relacionados às classes de alta renda, estão localizados nos subúrbios das cidades, com uma notória concentração na região sul e leste, mais notadamente no vetor à sudeste da capital (Rodovia GO-020), em direção ao município vizinho de Senador Canedo. O resultado evidencia a clara influência negativa do espraiamento urbano na região metropolitana.

METROPOLIZAÇÃO, ESPRAIAMENTO E PROCESSOS RELACIONADOS

Pretende-se aqui, compreender o processo de expansão das áreas urbanas e consequente metropolização da cidade de Goiânia, capital do Estado de Goiás sob a ótica da dicotomia entre centro e periferia, com enfoque no espraiamento do seu tecido urbano, bem como nas implicações decorrentes dessa expansão urbana nos demais municípios da RMG.

Nadalin e Iglioni (2015) definem como espraiamento urbano o crescimento urbano que é desconcentrado, não denso e que deixa vazios urbanos dentro da mancha urbana. Assim, quando o uso urbano "vale" mais que o uso rural, a cidade avança espacialmente. No Brasil essa dispersão assume diversas manifestações em termos de sua localização espacial. Seja enquanto forma de expansão das periferias metropolitanas, seja através da multiplicação dispersa de pequenos aglomerados urbanos em bacias de emprego, seja sob a forma de clusters industriais, de serviços ou



turísticos acompanhados muitas vezes pela formação de condomínios ou mega-condomínios fora das áreas urbanas.

Os estudos de Reis (2006) sobre a Urbanização Dispersa apontam que as mudanças que vem ocorrendo nas configurações espaciais das metrópoles sinteticamente ocorrem com: a formação de área urbana dispersa; adoção de novos modos de vida pela população e de gestão dos espaços urbanos; alterações nas relações entre espaços públicos e privados; novas formas de organização do mercado imobiliário, além da adoção de novos padrões de projeto.

Portanto, é importante salientar o caráter diverso desses movimentos de dispersão urbana em relação às formas tradicionais que assume o *urban sprawl*⁵. Para Harvey e Clark (1965) o *urban sprawl* se caracterizaria por três tipos de expansão do tecido urbano, que corresponderiam: (1) a uma expansão contínua acompanhada de uma densificação e verticalização da malha urbana; (2) a uma multiplicação de anéis concêntricos periféricos e (3) a um crescimento tentacular. A esses padrões soma-se o *leap-frog* (urbanização em saltos), marcado por uma expansão descontínua da malha urbana descrito por Jean Gottman (1961).

Neste contexto, a emergência de vazios no interior dos espaços metropolitanos tem relação direta com os processos de descentralização e fragmentação do espaço urbano, viabilizados pela crescente mobilidade espacial da população e uma relativa autonomia destes deslocamentos urbanos diários devido à disseminação do transporte individual. Tais processos são complexos e seletivos, tanto do ponto de vista das atividades, como da divisão territorial do trabalho, segundo o tamanho das cidades, a distribuição espacial da densidade populacional e em termos dos diferentes territórios que compõem a aglomeração (Farias, 2014).

No Brasil, até pouco tempo atrás os estudos sobre a morfologia metropolitana discursavam em torno de um modelo dual tipo centro-periferia, um “padrão periférico de urbanização” caracterizado pela segregação espacial e social. Ele seria definido pela concentração de camadas populares de menor renda, a autoconstrução de moradias e condições de consumo coletivas muito precárias. Neste sentido, a expansão periférica

⁵ Termo surgiu primeiramente nos Estados Unidos como uma designação pejorativa para expressar a expansão descontrolada das aglomerações urbanas em meados da década de 60, sobretudo pela disseminação do padrão suburbano de urbanização (Kiefer, 2003).



teria uma tripla condição: uma dimensão física, determinada pela distância do centro; uma dimensão qualitativa, diferenciada pela carência de infraestrutura e baixa qualidade urbanística; e uma dimensão relacional, fortemente marcada pela dependência e dominação do centro.

Porém, esse modelo não é mais capaz de controlar a complexidade do atual fenômeno de expansão à qual as cidades metropolizadas brasileiras estão submetidas. Mais recentemente, alguns pesquisadores têm sugerido a revisão do modelo dual, tendo em vista as profundas transformações no seu conteúdo socioespacial vide Reis (2006). Em detrimento da estrutura centro-periferia persistir, há mudanças tanto na natureza dos processos de expansão e produção do espaço, como no tipo e características do tecido urbano, que sinalizam um sistema mais aberto, policêntrico e disperso.

Conclui-se que a metropolização é ao mesmo tempo um processo que acentua a homogeneização do espaço, intensifica sua fragmentação e altera a hierarquia entre os lugares. Homogêneo porque salta à vista a mesmice paisagística, fragmentado porque os territórios revelam com nitidez as diversas temporalidades: a dos condomínios fechados; das favelas; das vilas e conjuntos habitacionais; além dos centros de negócios e hierarquizada porque redefine-se a hierarquia entre os lugares, e conseqüentemente, se reconstrói a rede urbana.

No item a seguir analisa-se a dinâmica da metropolização local goianiense, os fatores impulsionadores da formação da metrópole aos dias de hoje, enfatizando o papel da habitação como elemento estruturador do espaço metropolitano, sua caracterização atual e o arranjo institucional em vigor.

O PROCESSO DE INSTITUCIONALIZAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA (RMG)

Atualmente, apenas as 15 principais metrópoles brasileiras concentram 36% da população do país, que vivem em uma área urbanizada de mais de um milhão de hectares (36% da área total do território nacional). No período 1985-2020, o crescimento da população é maior do que o da urbanização, evidenciando o adensamento populacional nas metrópoles, além de sugerir um padrão de dispersão da urbanização (MapBiomias, 2021).

ocupando a décima oitava posição no ranking das cidades que mais cresceram em território.

Considerando o nível de integração do polo aos demais municípios da RMG (representado por uma mancha gradiente) - ver **figura 2**, constata-se que alguns dos municípios que apresentam muito alta integração são os que fazem divisa com a capital, caso de Aparecida de Goiânia e Senador Canedo. Seguidos por Goianira (alta integração), Trindade, Santo Antônio de Goiás e Nerópolis (média), até municípios com baixa e muito baixa integração – caso de Caldazinha e Santa Bárbara de Goiás, - este último, o mais recente município a integrar a atual composição da RMG.

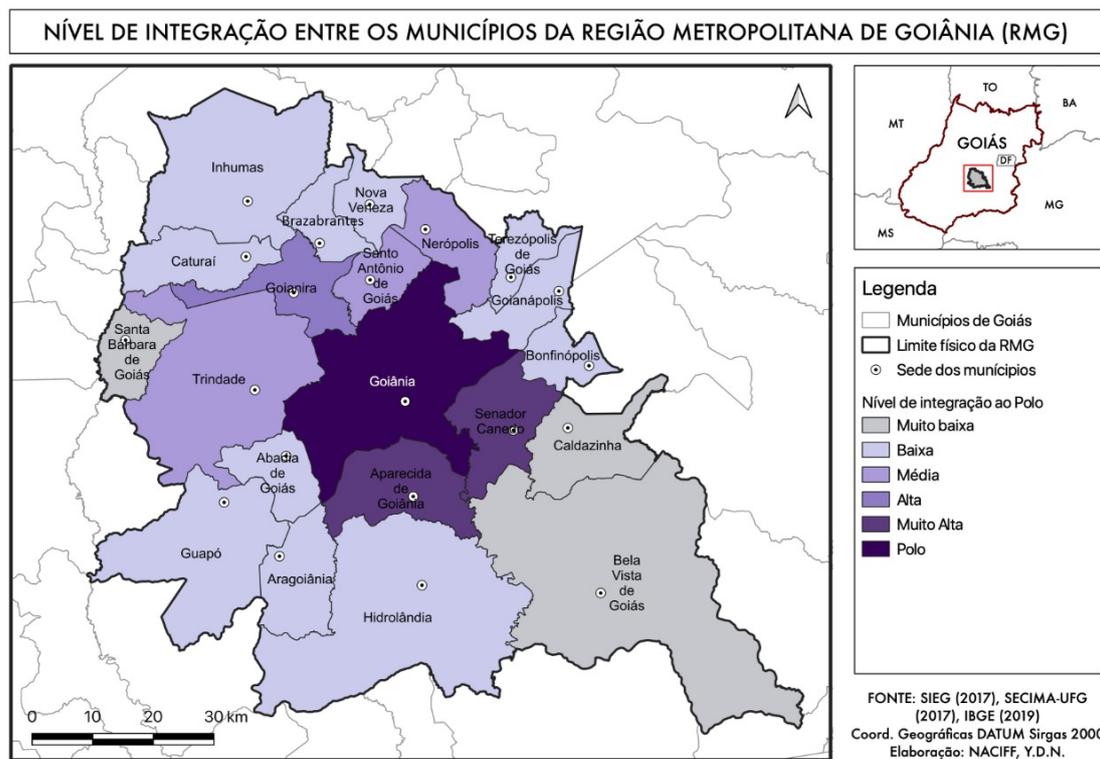


Figura 2 – Nível de integração entre os municípios da RMG. Fonte: Autoras (2021).

O modelo institucional para a Região Metropolitana de Goiânia propôs a instituição de um Conselho de Desenvolvimento que objetiva administrar as questões metropolitanas e supervisionar a execução das funções públicas de interesse comum entre o Estado de Goiás e os Municípios dela integrantes. A quem caberia inclusive, o papel de promover, elaborar e atualizar o Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Goiânia (PDIRMG), instrumento indutor da política de planejamento e desenvolvimento. O PDIRMG foi interrompido em 2017 (ainda sem previsão de conclusão) e nele previa-se a consolidação de uma política de



desenvolvimento, planejamento regional e gestão pactuada e compartilhada, visando a integração dos municípios metropolitanos e a redução das desigualdades socioeconômicas regionais. A realidade é a de que, infelizmente, não houve avanços significativos em termos de sua aprovação como Lei e implementação.

Na mesma velocidade dessa expansão urbana e demográfica da RMG, ocorre um incremento muito grande de problemas sociais e questões metropolitanas. Goiânia, mesmo surgindo como espaço planejado, teve seu crescimento e apropriação do uso do solo muitas vezes sem o controle do setor público. Para Borges (2017), cresceu, em parte, de forma espontânea e desordenada, direcionada pelos especuladores que nortearam o parcelamento e a ocupação da cidade e de todo seu entorno, afirmação esta corroborada por autores como Moraes (2003) e Moysés (2004) e que se apresenta mais detidamente a seguir.

MARCOS DA METROPOLIZAÇÃO GOIANIENSE: A HABITAÇÃO COMO ELEMENTO ESTRUTURADOR DO ESPAÇO

Esse processo de expansão urbana desenfreada que ocasionou a metropolização da cidade de Goiânia, remonta à aprovação de Leis que impediam a aprovação de loteamentos sem infraestrutura mínima para fins urbanos (Goiânia, 1971), restando as terras dos municípios limítrofes como opção menos onerosa. Após 1972, o número de novos loteamentos abertos em Goiânia reduziu-se consideravelmente – e a problemática da moradia do município vizinho Aparecida de Goiânia agravou-se, contribuindo para a ação dos incorporadores imobiliários no município.

Mas, para Borges (2017), o que de fato iniciou o processo de metropolização local foi a integração do transporte público na região do Aglomerado Urbano de Goiânia – AGLURG (Lei nº 8.596/1980) e a criação da Companhia Metropolitana de Transporte Coletivo – CMTC. Ampliando assim, a cobertura do sistema de transporte integrado e facilitando o acesso da população de baixa renda ao mercado de trabalho de Goiânia. O que por sua vez, impactou no deslocamento da demanda por moradia cada vez mais no entorno. Os desdobramentos desse processo e suas consequências no tecido urbano da capital são objeto da análise a seguir.



Essa estratégia de valorização fundiária empurrou para áreas cada vez mais distantes os operários e imigrantes (Região Leste da capital). De acordo com Borges (2017), “no final da década de 50 a cidade já se encontrava completamente desfigurada do seu projeto urbanístico original (em 1964 já computava 260.000 habitantes)”. De 1950 em diante, o sistema de “invasão” passou a ser a solução para a população carente, ocorrendo a proliferação de ocupações irregulares de áreas públicas. Apesar de uma tentativa na década de 60 de limitar a aprovação de loteamentos particulares, a partir dos anos 1970, a migração na região assumiu caráter intraregional e continuou atraindo contingentes expressivos de migrantes, dinamizando a demanda por habitação e o acirramento das invasões.

Entre 1964 e 1975 a cidade horizontal cede lugar à verticalização (via BNH/SFH⁶), com a promoção de áreas destinadas à burguesia (setores Central, Oeste, Marista e Sul), enquanto as áreas periféricas foram destinadas às camadas populares, resultando nos conjuntos habitacionais populares implantados pela COHAB⁷. Com efeito, na década de 80, as ocupações de terras representavam um grave problema para Goiânia: expansão urbana sem planejamento, degradação do meio ambiente, deficiência de equipamentos sociais, infraestrutura e déficit habitacional. Mesmo nos conjuntos habitacionais já estava presente a periferização da habitação popular, “onde a segregação planejada agiu como indutora da ocupação desordenada do solo, promovendo a expansão do perímetro urbano e a degradação dos recursos naturais” (Melo, 2015).

Para Campos e Bernardes (1991), esse processo trouxe como consequência a criação de uma estrutura urbana irregular, implicando no surgimento de vazios territoriais, grande quantidade de áreas parceladas e desocupadas, poluição dos recursos hídricos, ocupação de áreas verdes e de fundos de vale, produção de uma malha viária descontínua, ausência de infraestrutura básica e aumento dos problemas sociais.

Nesse contexto, a consolidação da metropolização marca o início de uma nova etapa no processo de ocupação do espaço em Goiânia; para Freitas (2004) “um momento de reformulação dos movimentos sociais urbanos, quando deixam de partir

⁶BNH/SFH - Respectivamente Banco Nacional da Habitação e Sistema Financeiro da Habitação. Ambos foram programas de fomento à construção de habitações de interesse social e à produção da casa própria.

⁷COHAB - Extinta Companhia de Habitação de Goiás, atual AGEHAB.



para o enfrentamento e assumem uma postura de parceria com o Governo do Estado”. Contudo, apesar dos movimentos sociais urbanos, os interesses do capital imobiliário continuaram influenciando a conformação dos espaços segregados e da cidade ilegal” (Borges, 2017).

Em 2010 a população total da RM de Goiânia alcançou o contingente de 2,173 milhões de habitantes (taxa geométrica de crescimento de 2,23%, no período entre 2000 e 2010). O déficit habitacional quantitativo na região, no mesmo ano, somou 95.377 domicílios em números absolutos (43% do déficit habitacional de Goiás) ou 13,90% em relação aos domicílios permanentes, além de diversas situações que caracterizam o “déficit qualitativo” (assentamentos precários, moradias em áreas de risco, preservação ambiental etc.) O crescimento da demanda por moradia na região é o reflexo mais visível do inchaço populacional e do processo de metropolização no centro do país (Borges, 2017).

Todos estes apontamentos evidenciam a necessidade de fortalecimento, especialmente no que se refere ao desafio de implementação da Governança inter federativa e ao planejamento integrado dos problemas de interesse comum, ensejado pelo Estatuto da Metrópole (Lei nº 13.089, Brasil, 2015); adotando como foco de análise o aumento da demanda por maior controle do uso e ocupação do solo nos anos recentes, em decorrência do dinamismo construtivo e do processo de expansão imobiliária sobre o espaço metropolitano, avançando em direção aos municípios do entorno.

ESPRAIAMENTO NA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA: A LÓGICA DOS VAZIOS URBANOS

Discutiu-se anteriormente como a RMG, - apesar do planejamento da cidade pólo e das diversas legislações que se seguiram e que conformaram seu espaço urbano -, apresenta unidades territoriais de tamanhos e condições de vida diferenciados. Por vezes, apenas muros separam realidades socioespaciais totalmente distintas, resultado da ausência de uma política territorial que permita ordenar o espaço urbano e rural de uma forma mais racionalizada. O que ocorre, historicamente, é que a cada loteamento



aprovado, um novo bairro é integrado à malha urbana da RMG. Tampouco existem diretrizes que orientem a inserção de novos empreendimentos no tecido urbano metropolitano.

Chama a atenção a nova paisagem urbana que vêm se desenhando, a partir da década de 1990, e sobretudo nos anos 2000, com a implantação de inúmeros condomínios horizontais fechados, em Goiânia e sua Região Metropolitana. Estes, cada vez mais, têm se tornado a opção de investimento dos segmentos mais abastados (ricos e classe média), que buscam residências e ambientes de negócio em bairros elitizados e socialmente isolados (Moysés, Borges, 2008).

A origem histórica do fenômeno de suburbanização da cidade remonta a década de 1950, quando surge a figura do empreendedor imobiliário Lourival Louza. O empreendedor parcela parte de sua gleba - localizada na região sudeste da capital, registrando o loteamento como Jardim Goiás, em uma área até então inóspita, distante do centro da cidade e ainda de baixa valorização.

Surgem na RMG, vários conjuntos habitacionais para todas as faixas de renda, que com a conurbação de Goiânia com municípios vizinhos forçam o espraiamento da cidade. No ano de 2000, é implantando na Região Sudeste da capital o condomínio horizontal Alphaville Flamboyant (franquia goiana da Alphaville Urbanismo), na propriedade de Louza e cujos lotes foram rapidamente vendidos.

Uma importante consequência da expansão horizontal provocada por esse movimento são os vazios urbanos. Do ponto de vista metropolitano, ganham valor estratégico dado ao fortalecimento das vantagens locacionais decorrentes da crescente mobilidade espacial da população e disseminação do transporte individual. Para muitos especialistas, essas glebas vagas resultam de processos de ocupação e projetos de infraestrutura que pouco dialogam entre si, desenvolvidos de modo funcionalista, segundo critérios e juízos restritos a uma lógica setorial, sem a devida articulação urbanística. O que por sua vez, oportuniza processos como os de gentrificação, degradação e abandono do Estado de algumas regiões urbanas levam à sua desocupação parcial ou total, ou à substituição do perfil populacional, reduzindo as densidades locais. Dessa forma, áreas que antes eram densamente ocupadas podem vir a se transformar em vazios populacionais no interior das cidades (Veiga *et al*, 2018).



O custo dessas decisões é alto, pois para a prefeitura restarão a manutenção das vias, da infraestrutura instalada e os serviços urbanos de limpeza. A despesa é maior que os possíveis recursos com o parcelamento do solo. Além do mais, os maiores custos corresponderiam ao desgaste social e à impossibilidade de proporcionar os serviços públicos e os equipamentos urbanos para localidades com baixa densidade populacional (UFG; SECIMA, 2017). O mapeamento realizado pelo PDIRMG, também constatou cidades da RMG com população de 3 a 10 mil habitantes que não apresentam organização territorial, infraestrutura urbana com qualidade e que passaram a aprovar, via Planos Diretores, extensas áreas para expansão urbana sem necessidade.

Os vazios metropolitanos, ao contrário dos vazios urbanos centrais, não são espaços que, por sua incompletude, perturbam o tecido urbano consolidado. Não se trata de áreas ou fragmentos sem permeabilidade funcional ou social. Antes, eles são áreas-suporte, de arrimo, de referência para ações de urbanização extensiva e descontínua. Sua espacialização decorre de uma lógica necessária a um modelo de desenvolvimento urbano inédito (Farias, 2014).

Além da expansão de condomínios residenciais, há que se considerar a expansão dispersa de centros de serviços, comércio, ensino e lazer que combinam shopping centers, centros de negócios, instalações educacionais, etc., em áreas onde inexistem sistemas integrados de transportes rápidos de massa, ou onde esses sistemas são insuficientes ou deficitários. Isso colabora para incentivar o uso do transporte privado, o que contribui para o aumento da poluição ambiental, uma sobrecarga dos sistemas viários, não apenas dessas áreas, mas também das cidades próximas, agravando a qualidade de vida dos usuários desses sistemas viários (Limonad, 2007).

Brito e Kneib (2016) já apontavam que, nos primeiros dez anos da ocupação predominante do vetor à Sudeste por condomínios horizontais fechados (2000 à 2010) que houve um aumento médio de 60% no número de viagens diárias geradas na área. Observou-se ainda, o significativo aumento do número de viagens geradas por veículo motorizado individual (de 114 mil para mais de 187 mil viagens por dia), seguido pelo transporte coletivo e pelo modo a pé, e que existia (e existe) uma grande demanda para os modos não motorizados, da qual se conclui que se fossem oportunizados tais modos na região em questão, os mesmos poderiam contribuir para diminuição das viagens



motorizadas individuais, tão nocivas para a degradação da acessibilidade nas centralidades.

CASO DE ESTUDO: LEVANTAMENTO DA PRODUÇÃO HABITACIONAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA (RMG) 2000-2020

A metodologia proposta consiste em realizar o mapeamento preliminar da produção habitacional na Região Metropolitana de Goiânia, tanto dos empreendimentos de baixa renda quanto os de alta renda no recorte temporal de 2000-2020. As tipologias habitacionais escolhidas para exemplificar o processo de espraiamento metropolitano foram os empreendimentos relacionados à habitação de interesse social (população de baixa renda), via extinto Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e atual Casa Verde e Amarela e os condomínios horizontais fechados de alto padrão (população de média e alta renda). A justificativa para este recorte espaço-temporal é a de que, - e tal qual apresentado mediante a revisão teórica e histórica, essas duas tipologias foram as que mais favoreceram o espraiamento, bem como o próprio fenômeno da suburbanização. Por sua vez, notoriamente autosegregador e principal elemento de estruturação do espaço intraurbano, fenômenos estes que explodiram na década de 2000 e que prosseguem em pleno vigor.

Pode-se dizer que uma das principais características atual da rede urbana é bastante contraditória: ao mesmo tempo em que ocorre o processo de conurbação, com formação de aglomerações urbanas, a região metropolitana tem uma ocupação extensiva e rarefeita. Nessas áreas registra-se com mais frequência conurbações entre dois ou mais municípios, constituindo mancha urbana única, o que reforça o argumento da necessidade de se analisar e principalmente de constituir estruturas de planejamento para as aglomerações, tratando-as como espaço urbano único de inter-relações complexas.

Em áreas pouco densas, notoriamente às que foram destinadas à periferia, as edificações estão distantes entre si, com presença de terrenos vazios entremeados no tecido urbano. Muitas vezes, o arruamento não está bem definido, sendo composto por caminhos ou trilhas, pois nem sempre o asfaltamento realizado pela Prefeitura consegue



acompanhar o lançamento rarefeito e caótico dos empreendimentos destinados às classes de baixa renda.

Observa-se claramente, duas tendências opostas em curso na RMG: o isolamento e a busca por convívio. A primeira, da autosegregação e da vida intramuros, se expressa pela proliferação de condomínios fechados e torres mesclando usos de escritórios, comércio e moradia e pela hegemonia do carro (modelo, inspirado em cidades norte-americanas). Baseada na vida 'entre iguais', esta tem ganhado força nos últimos anos. Já a segunda tendência valoriza a convivência na diversidade e aposta em uma cidade mais dual, compacta, igualitária, justa e inclusiva.

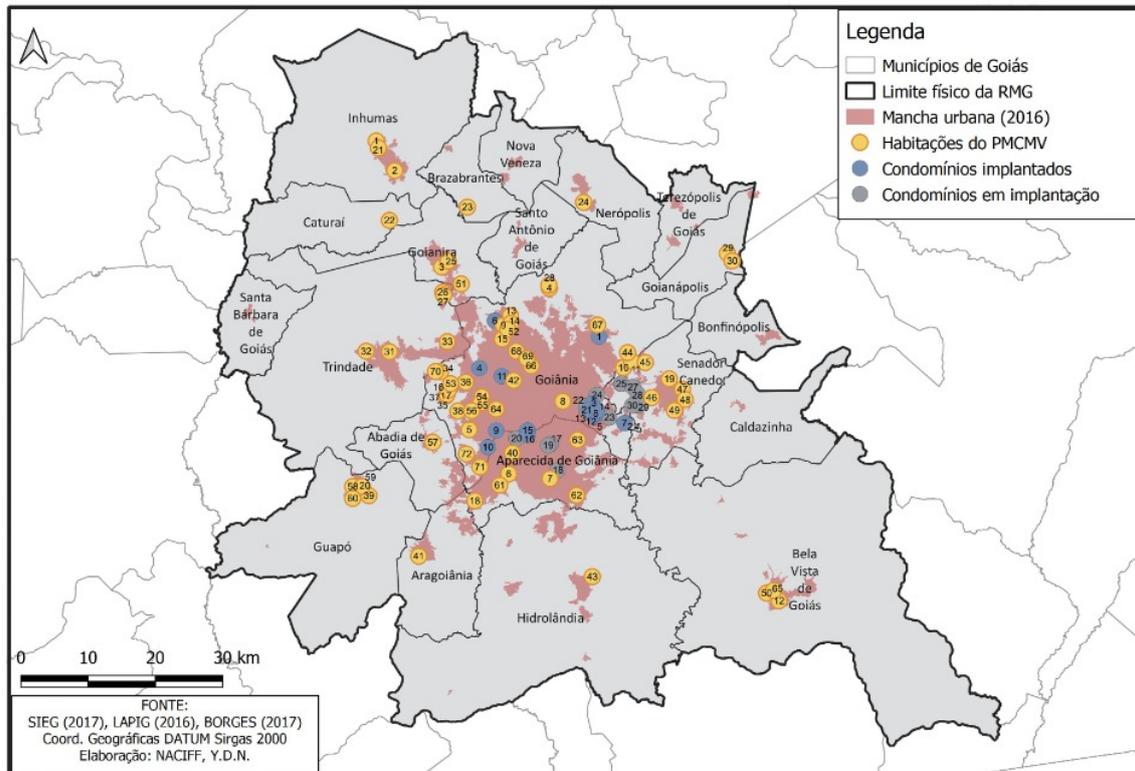
Com base neste levantamento (ver **figura 3**) é pertinente afirmar, há um predomínio notório da primeira tendência. Isso porque os loteamentos e conjuntos de habitação de interesse social têm emulado os preceitos da cidade intramuros dos condomínios fechados. São notórios alguns elementos morfológicos típicos dos condomínios horizontais fechados, representados pelo fechamento do perímetro externo com cercas e muros, instalação de guarita e a presença de um porteiro para propiciar maior “segurança” aos moradores.

De acordo com Colby (*apud* Corrêa, 1989), só se verifica a descentralização, quando já existem ou são criadas atrações em áreas não centrais. O levantamento permite constatar que o polo sofre um importante processo de descentralização, fruto em parte, da construção desta localidade desde a década de 1950 aos dias atuais.

Neste contexto, a descentralização da cidade e o deslocamento das camadas de mais alta renda rumo aos subúrbios era certa, se processaria de uma forma ou outra. Se, em um primeiro momento, na década de 1990, sinalizou-se uma escolha da elite pela Região Sudoeste de Goiânia - onde foram instalados os primeiros condomínios fechados - a partir do ano de 2000, transferiram-se as ações empreendedoras, definitivamente, para a Região Sudeste (Brito, 2015).



LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E DAS HABITAÇÕES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA (RMG)



HABITAÇÕES DO PMCMV

- 1 URB. ALFA VILLE
- 2 URB. SETOR SOL NASCENTE
- 3 JARDIM IMPERIAL
- 4 ORLANDO MORAIS
- 5 RES. SANTA FÉ
- 6 URB. JARDIM TIRADENTES
- 7 URB. AGENOR MODESTO
- 8 RES. FREI GALVÃO
- 9 URB. JARDIM CURITIBA I-III
- 10 URB. PARQUE ALVORADA
- 11 URB. JARDIM DAS OLIVEIRAS
- 12 URB. SETOR PRIMAVERA
- 13 RES. PAULO PACHECO I-II
- 14 RES. VIDA NOVA
- 15 RES. TREMENDÃO
- 16 PARQUE ELDERADO OESTE
- 17 LÍRIO DOS CAMPOS I-II
- 18 JARDIM IPÊ
- 19 RES. ESPLANADA
- 20 RES. BURITIS I
- 21 RES. SÔNIA SEABRA
- 22 RES. INTERLAGOS
- 23 MANUEL PRADA
- 24 DONA A. DE ARAÚJO TAVARES I-II
- 25 LAGO AZUL II
- 26 RES. PLANALTO III

- 27 RES. PLANALTO I-II
- 28 ANTÔNIO CARLOS PIRES
- 29 RES. JARDIM DO LAGO
- 30 RES. NOVO HORIZONTE II
- 31 PARQUE DOS MANACÁS
- 32 RES. JARDINS
- 33 JARDIM SCALA
- 34 JARDIM DO CERRADO I-IV
- 35 BERLIM BELCHIOR I-II
- 36 NELSON MANDELA
- 37 PORTAL DOS IPÊS
- 38 BUENA VISTA
- 39 RES. BANEIRA
- 40 BURITI SERENO
- 41 MONTE SINAI
- 42 RES. ÁGUAS CLARAS
- 43 RES. HIDROLÂNDIA I
- 44 IRIS VILLE I-II
- 45 RES. FLOR DO IPÊ IV
- 46 PALACE SANTA EDWIGES I
- 47 RES. RECANTO DAS VEREDAS
- 48 PALACE SÃO FRANCISCO
- 49 RES. PRADO
- 50 RES. VITÓRIA
- 51 VILA ADILAIR I-II
- 52 CONJ. HAB. RENASCER
- 53 PARQUE ELDERADO OESTE IV

- 54 JARDIM DAS OLIVEIRAS
- 55 CONJ. HAB. HARMONIA
- 56 RES. JARDIM BOTÂNICO I-II
- 57 JARDIM NOVA ABADIA
- 58 RES. DONA ALICE
- 59 RES. BURITIS II-II
- 60 RES. DAVID BARBOSA
- 61 VILA DELFIORI
- 62 RES. MIRAMAR
- 63 CHÁCARA SÃO PEDRO
- 64 COND. VEREDAS DOS BURITIS
- 65 RES. SUSSUAPARA
- 66 RES. SÃO GERALDO
- 67 RES. JOÃO PAULO II
- 68 ALBINO BOAVENTURA
- 69 ITAMARACÁ
- 70 LÓTUS
- 71 CAMPOS DOURADOS
- 72 REAL CONQUISTA

CONDOMÍNIOS IMPLANTADOS

- 1 ALDEIA DO VALE
- 2 PORTAL DO SOL I E II
- 3 COMPLEXO ALPHAVILLE FLAMBOYANT
- 4 CONDOMÍNIO DO LAGO
- 5 JARDINS PARIS
- 6 JARDINS ATENAS

- 7 GOIÂNIA GOLF RESIDENCE
- 8 JARDINS MILÃO
- 9 JARDINS MADRI
- 10 JARDINS LISBOA
- 11 PORTAL DO SOL MENDANHA
- 12 JARDINS VALÊNCIA
- 13 JARDINS VERONA
- 14 JARDINS MUNTQUE
- 15 JARDINS VIENA
- 16 JARDINS MÔNACO

CONDOMÍNIOS EM IMPLANTAÇÃO

- 17 JARDINS LYON
- 18 JARDINS VERSALHES
- 19 JARDINS MARSELHA
- 20 JARDINS SEVILHA
- 21 JARDINS ITALIA
- 22 JARDINS LONDRES
- 23 JARDINS FRANÇA
- 24 PLATEAU D'OR
- 25 JARDINS PORTO
- 26 JARDINS BARCELONA
- 27 JARDINS NÁPOLES
- 28 JARDINS BOLONHA
- 29 JARDINS PARMA
- 30 JARDINS CAPRI

Figura 3- Localização dos condomínios horizontais fechados e dos empreendimentos do PMCMV na RMG. Fonte: Autoras (2021).



Como resultado desse estudo, verificou-se que a maior concentração de empreendimentos relacionados à habitação de interesse social coincide com a periferia da cidade e está localizada nas regiões sudoeste, oeste, noroeste e norte da capital. Já os empreendimentos relacionados às classes de alta renda, estão localizados no subúrbio da cidade, na região leste, mais notadamente o tramo à sudeste e que concentra a maior parte dos condomínios horizontais fechados de médio e alto padrão da cidade (Brito, 2015).

Dos atuais 16 condomínios horizontais fechados de alto médio e padrão já implantados na RMG, a grande maioria está concentrado apenas no vetor à Sudeste de Goiânia, além de outros dois em Aparecida de Goiânia. Observa-se ainda um novo eixo de implantação deste tipo de empreendimento no município vizinho de Senador Canedo, com seis novos condomínios da franquia Jardins (FGR Incorporações S.A.) – ver **figura 4**, além de outros 3 em Aparecida de Goiânia. O resultado evidencia a influência negativa do espraiamento urbano na capital goianiense. Os investimentos foram notoriamente canalizados para o subúrbio, tornando ainda mais escassos os provimentos à periferia da cidade.

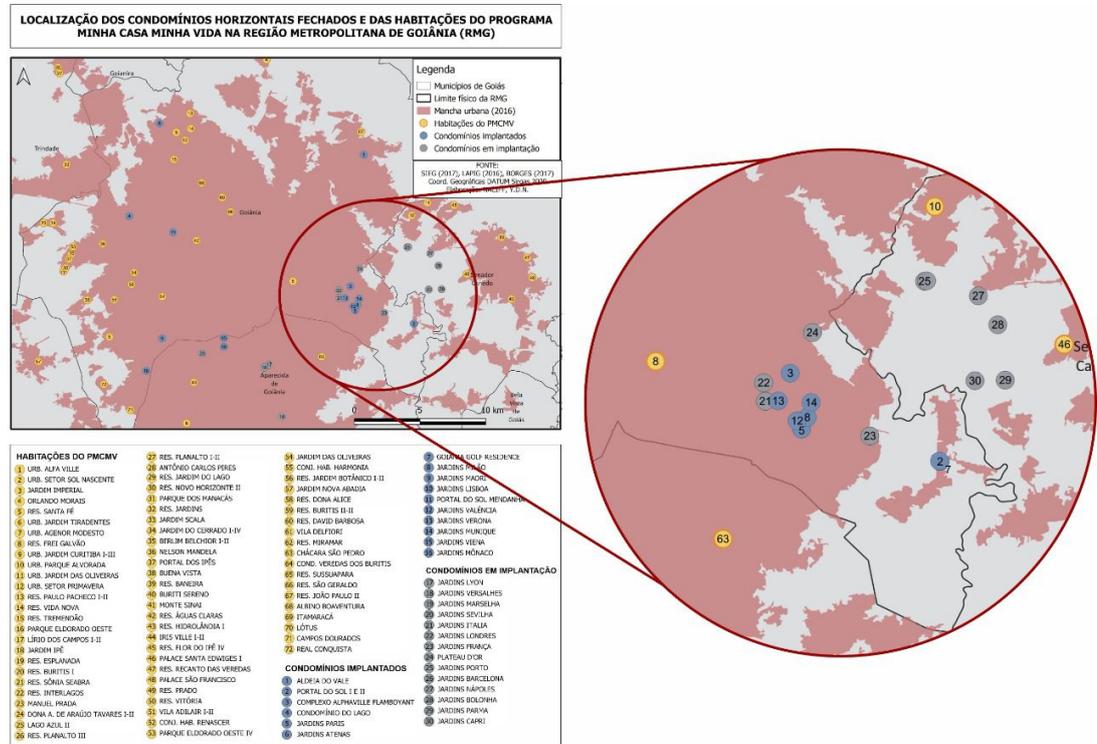


Figura 4- Zoom no mapa anterior no tramo Sudeste da RMG, evidenciando a concentração de novos condomínios horizontais fechados em direção ao município de Senador Canedo. Fonte: Autoras (2021).



Os resultados apontados permitem afirmar que os municípios da Região Metropolitana de Goiânia apresentam em sua quase totalidade características de urbanização dispersa, espraiada e rarefeita. O que por sua vez, demanda investimentos ainda maiores na infraestruturação do espaço urbano. Dentre os fatores que oportunizam essa expansão, têm-se: o avanço econômico impulsionado pelo agronegócio; o crescimento populacional em função do constante fluxo migratório para a cidade polo de municípios vizinhos; a topografia favorável, sem barreiras naturais que impeçam a expansão; além da quantidade de terras disponíveis para conversão do uso de terra rural em novos loteamentos, dentre outros fatores.

É importante assinalar que o contexto pandêmico, que vivencia a propagação da Covid-19, propiciou um novo impulso para os empreendimentos suburbanos de alta renda. Observa-se um vigor sem precedentes na figura da FGR Incorporações S.A.⁸, que em plena crise sanitária continuou lançando com sucesso novos empreendimentos em toda a RMG (4 em Goiânia, 4 em Aparecida de Goiânia, 6 em Senador Canedo, totalizando 13 empreendimentos). Porém, a produção de habitações de interesse social via Casa Verde e Amarela infelizmente não apresenta o mesmo vigor. Observa-se uma quantidade ínfima de lançamentos quando comparado ao programa habitacional que o precedeu.

Também questiona-se até que ponto as cidades da RMG têm cumprido sua função social, pois o estoque de lotes urbanos ociosos em áreas centrais e já plenamente infraestruturadas clama atenção.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo objetivou discutir o processo de metropolização da Região Metropolitana de Goiânia sob a ótica da dicotomia entre centro e periferia, com enfoque no espraiamento do seu tecido urbano, atendido na revisão teórica e histórica. A

⁸ A FGR Incorporações S.A. é uma das principais incorporadoras do Brasil, especialista no segmento de condomínios horizontais residenciais. Com sabedoria, em 2003, lançou os primeiros Jardins (Paris e Atenas), mais distantes da principal via de acesso, a rodovia GO-020. Com o sucesso dos dois primeiros, a incorporadora aumentou de forma gradativa seus investimentos na região e atualmente é a maior incorporadora do segmento no Estado de Goiás.



metodologia – levantamento preliminar da produção habitacional no território da RMG das classes de baixa e alta renda das tipologias habitacionais propostas, - propiciou a compreensão do vetor à sudeste da capital, localidade construída para implantação de empreendimentos da tipologia habitacional de alto padrão. O vetor está se prolongando em direção ao município vizinho de Senador Canedo, processo este que precisa ser analisado mais detidamente.

Os objetivos específicos permitiram vislumbrar como se deu o processo de espraiamento urbano e consequente descentralização rumo às áreas periféricas da capital. Além de uma perspectiva histórica de como a própria legislação condicionou a ocupação das áreas menos valorizadas e integradas ao tecido urbano via programas habitacionais priorizando assim as escolhas das classes de alta renda. O recorte espaço-temporal proposto comprova que essas duas tipologias foram as que mais favoreceram o espraiamento das cidades, bem como o próprio fenômeno da suburbanização. Ainda, o levantamento permitiu exemplificar que as estratégias adotadas pelos agentes produtores do espaço urbano da cidade de Goiânia coincidem, são integradas, planejadas e articuladas.

REFERÊNCIAS

BERNARDES, Genilda D’Arc; SOARES JÚNIOR, Ademar Azevedo. Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. **Revista Sociedade e Cultura**, Goiânia, v. 10, n. 2, 2007.

BORGES, Elcileni de Melo. **Habitação e Metrôpole: transformações recentes na dinâmica urbana de Goiânia. Tese de Doutorado.** Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal de Goiás. Goiânia. 2017.

BRASIL, 1973. Lei Complementar nº 14, de 8 de Junho de 1973. **Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza.**

_____. Lei nº 13.089, de 12 de Janeiro de 2015. **Institui o Estatuto da Metrôpole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências.**

BRITO, Lorena Cavalcante. **A Expansão Urbana de Goiânia e Instrumentos de Gestão: Um enfoque sobre a Região Sudeste. Dissertação** (Mestrado em Projeto e Cidade) - Faculdade de Artes Visuais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia. **2015. 161p.**



BRITO, L. C.; KNEIB, E. C. **Impactos de Áreas de Expansão Urbana na Mobilidade e Acessibilidade: A Região Sudeste de Goiânia.** In: KNEIB, E. C. (Org.). Projeto e Cidade: Mobilidade e Acessibilidade em Goiânia. 1ed. Goiânia: UFG, 2016, v. v.1, p. 95-112.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano.** São Paulo: Editora Ática S.A, 1989.

FARIAS, José Almir. **A urbanização dispersa e a produção de vazios metropolitanos.** III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (III ENARPARQ). São Paulo, 2014.

GOIÂNIA. Lei Ordinária nº 4.526 de 31 de dezembro de 1971. **Dispõe sobre loteamentos urbanos e remanejamento.**

GOIÁS. Lei Complementar nº 27 de 30 de dezembro de 1999. **Cria a Região Metropolitana de Goiânia e dá outras providências.**

_____. Lei Complementar Nº 139, de 22 de janeiro de 2018. **Dispõe sobre a Região Metropolitana de Goiânia e dá outras providências.**

GOTTMAN, J. Megalopolis. **The Urbanized North Eastern Seaboard of the United States.** New York: The Twentieth Century Fund, 1961.

HARVEY, R.O.; CLARK, W.A.V. The Nature and Economics of Urban Sprawl. **Land Economics**, v. 41, nº 1 Feb., p. 1-9, 1965.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Regiões de Influência das Cidades: 2018.** Rio de Janeiro: IBGE, 2020, 192 p.

_____. **Aglomerados Subnormais 2019: Classificação Preliminar para o enfrentamento à COVID-19.** IBGE – divisão de geociências. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 19 mai. 2020.

_____. **Cidades @.** Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/goiania/panorama>. Acesso em 20/10/2021.

KIEFER, M. J. **Suburbia and its discontents.** Harvard Design Magazine, n.19, p.1-5, 2003.

LENCIONI, Sandra. **Metrópole, metropolização e regionalização.** Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017.

LIMONAD, Ester. Urbanização dispersa: mais uma forma de expressão urbana?. Revista Formação (online), v.1, n. 14. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UNESP/ Pres. Prudente.** 2007.

MELO, Camila A. **Goiânia, crescimento urbano e demanda habitacionais: o caso do Jardim Guanabara.** XXVIII Simpósio Nacional de História. Florianópolis – SC, 27 a 31 de julho de 2015.

MORAES, Lúcia M. **A institucionalização da segregação urbana na cidade de Goiânia: 1933 a 2000.** São Paulo: USP, 2003.



MOYSÉS, A.; BORGES, E. Melo. 2008. **Condomínios horizontais fechados na Região Metropolitana de Goiânia: recriação ou negação da cidade**. Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário, Fortaleza – CE. Disponível em: <http://web.observatoriodasmetroles.net>. Acesso em: 09/ 2013

MOYSÉS, Aristides. **Goiânia, metrópole não planejada**. Goiânia: Editora da UCG, 2004.

NADALIN, Vanessa e IGLIORI, Danilo. Espriamento urbano e periferização da pobreza na região metropolitana de São Paulo: evidências empíricas. **EURE (Santiago) [online]**. 2015, vol.41, n.124, pp.91-111.

MAPBIOMAS. **Projeto MapBiomias – Mapeamento Anual de Cobertura e Uso da Terra do Brasil - Coleção 6**. Disponível em: <https://mapbiomas.org/download-dos-atbds>. Acesso em: 09 nov. 2021

REIS, Nelson Gourelat. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Vias das Artes, 2006.

RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro. 2009. O fenômeno do sprawl urbano e a dinâmica da segregação socioespacial. **Revista AU**, Ano 24, nº 185, Agosto, 2009.

UFG; SECIMA. **Diagnóstico do Plano de desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Goiânia**. Universidade Federal e Secretaria do Meio Ambiente, Recursos, Infraestrutura, Cidades e Assuntos Metropolitanos. Goiânia, OUT 2017.

VAZ, Maria Diva Araújo Coelho. **Transformação do centro de Goiânia: renovação ou reestruturação? Dissertação** (Mestrado em Geografia). Instituto de Estudos Sócio-Ambientais. Universidade Federal de Goiás. Goiânia. 2002.

VEIGA, Artur José Pires; VEIGA, Daniela Andrade Monteiro; MATTA, Jana MaruskaBuuda. **Vazios urbanos e sustentabilidade**. Anais da X Semana de Geografia da UESB, 2011.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.