



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO
TERRITORIAL-MDPT

MARIA HELOISA LIMA DE MORAES MORUÉ

CONJUNTOS HABITACIONAIS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

GOIÂNIA
2013

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO
TERRITORIAL-MDPT

MARIA HELOISA LIMA DE MORAES MORUÉ

CONJUNTOS HABITACIONAIS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Desenvolvimento e Planejamento Territorial.

Orientador: Prof. Dr. Ycarim Melgaço Barbosa

GOIÂNIA
2013

M891c Morué, Maria Heloisa Lima de Moraes
Conjuntos habitacionais e condomínios residenciais
/ Maria Heloisa Lima de Moraes Morué.-- 2013.
102 f.: il., mapas, plantas.

Dissertação (mestrado) -- Pontifícia Universidade
Católica de Goiás, Goiânia, 2013.

"Orientador: Prof. Dr. Ycarim Melgaço Barbosa".
Bibliografia: f. 99-102.

1. Planejamento urbano - Goiânia (GO). 2. Condomínios
- Goiânia (GO). 3. Conjuntos habitacionais - Goiânia
(GO). I.Barbosa, Ycarim Melgaço. II.Pontifícia
Universidade Católica de Goiás. III. Título.

CDU 711.582(817.3)(043.3)

MARIA HELOISA LIMA DE MORAES MORUÉ

CONJUNTOS HABITACIONAIS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Dissertação defendida e aprovada em _____ de _____ de _____, pela Banca Examinadora constituída pelos professores.

Prof. Dr. Prof. Dr. Ycarim Melgaço Barbosa
Presidente da Banca

Prof. Dr. Antonio Pasqualetto
PUC GOIÁS

Prof. Dr. Lúcio Adorno
UFT

DEDICATÓRIA

Dedico a Deus por sempre me conceder sabedoria nas escolhas dos melhores caminhos, coragem para acreditar, força para não desistir e proteção para me amparar.

Ao meu esposo Jamil, pela compreensão, amor, apoio e motivação incondicional.

Aos meus filhos Billy e João e a minha filha Nathália, pelo carinho, compreensão e amor, pois sem vocês nada disso seria possível. Obrigada por tudo!

“Cada pessoa que passa em nossa vida, passa sozinha, é porque cada pessoa é única e nenhuma substitui a outra! Cada pessoa que passa em nossa vida passa sozinha e não nos deixa só porque deixa um pouquinho de si e leva um pouquinho de nós. Essa é a mais bela responsabilidade da vida e a prova de que as pessoas não se encontram por acaso.”

Charles Chaplin

AGRADECIMENTOS

Durante essa jornada só tenho a agradecer todos que passaram pelo meu caminho e que com certeza deixaram um pouco de si. Os momentos de alegria me permitiram acreditar na beleza da vida, e os momentos tristes serviram para um crescimento pessoal e único.

É muito difícil transformar sentimentos em palavras, mas serei eternamente grata a todos os meus amigos que participaram de forma direta ou indiretamente para a realização e conclusão deste trabalho, vocês foram imprescindíveis, obrigada a todos!

Agradeço ao professor Dr. Ycarim Melgaço Barbosa, por acreditar que eu era capaz e pela orientação com palavras de incentivo e de ensinamentos, obrigada professor.

A todos os meus professores pelas contribuições na minha vida acadêmica, pelos momentos de companheirismo, dedicação e paciência, meu muito obrigado.

LISTA DE SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação
CELG	Companhia de Energia Elétrica do Estado de Goiás
COHAB's	Companhias Estaduais de Habitação
DVPU	Divisão do Patrimônio Urbano
EUA	Estados Unidos da América
FCP	Fundação Casa Popular
FGTS	Fundo de Garantia de Tempo de Serviço
IAPS	Institutos de Aposentadorias e Pensões
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PDIG-	Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia
PEHIS	Plano Estadual de Habitação de Interesse Social
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PNH	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
SEPLAM	Secretaria Municipal de Planejamento atual SEMDUS –
SEMDUS	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SFH	Sistema Financeiro Habitacional
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
TTS	Trabalho Técnico Social

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Distribuição da População Brasileira de 1940 a 1960.	28
Tabela 2 - Requisitos de HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) encontrados na literatura	49
Tabela 3 - Densidade Demográfica da Aglomeração de Goiânia em 1970/80	59
Tabela 4 - Goiânia: evolução do Parcelamento e Incremento Populacional (1930-2001).....	60
Tabela 5 - Condomínios fechados: áreas, número de lotes e decreto de aprovação – Goiânia.....	63
Tabela 6 – áreas destinadas a parcelamento no conjunto habitacional	76

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Plano definitivo do núcleo inicial de Goiânia	53
Figura 2 - Alguns conjuntos habitacionais em Goiânia.....	62
Figura 3 - Condomínios residenciais horizontais fechados em Goiânia.	63
Figura 4 - Goiânia em setores	65
Figura 5 - Conjuntos habitacionais jardins do cerrado	66
Figura 6 - Localização e Malha viária	67
Figura 7 - Mapa	69
Figura 8 - Imagem do Sítio	70
Figura 9 - Mapa de acessibilidade ao conjunto Jardins do Cerrado	71
Figura 10 - Delimitação de território I.....	72
Figura 11 - Delimitação de território II.....	73
Figura 12 - Via de conexões ao conjunto Jardins do Cerrado.....	74
Figura 13 - Macro Organização Territorial	77
Figura 14 - Sistema Viário	78
Figura 15 - Parcelamento do solo no conjunto jardins do cerrado.....	80
Figura 16 - Imagem do parcelamento do solo do Jardins do Cerrado.....	81
Figura 17 - Uso do solo nas Atividades Econômicas	83
Figura 18 - Distribuição dos Equipamentos Sociais	84
Figura 19 - Condomínio “Jardins do Cerrado”.....	85
Figura 20 - Paisagem do Condomínio “Jardins do Cerrado”	86
Figura 21 - Ainda Residencial Ipê, Cruzeiro do Sul e Goiás.....	88
Figura 22 - Localização do Condomínio “Alphaville Flamboyant”	88
Figura 23 - Mapa de Localização.....	89
Figura 24 - Localização do Condomínio “Alphaville Flamboyant”	90
Figura 25 - Distribuição das áreas para equipamentos do “Alphaville Flamboyant” .	91
Figura 26 - Imediações do Condomínio “Alphaville Flamboyant”	93

RESUMO

Este estudo analisa os aspectos que implicam nos problemas habitacionais detectados em Goiânia. O estudo mostra que a história de composição da capital fez emergir a especulação imobiliária, promovendo a segregação imposta aos moradores da periferia e a autosegregação de seus habitantes mais estruturados social e financeiramente em condomínios fechados de luxo. Enquanto estes se apresentam autosegregados por opção de modelo espacial de moradia, em que o espaço é planejado para um homem ideal e visa cumprir suas funções básicas com soluções padronizadas universalmente, os conjuntos habitacionais encontram-se segregados pelas características de implantação e pelo sítio pouco valorizado, distantes do centro urbano, com projeto totalmente voltado ao atendimento de critérios financeiros. Diante desse impasse, o estudo problematiza como a implantação dos condomínios residenciais horizontais fechados e dos conjuntos habitacionais transformam a morfologia urbana e criam uma cidade segregada. O foco da pesquisa é verificar a alteração da morfologia urbana de Goiânia com a implantação desses empreendimentos, tendo como pano de fundo o momento econômico e social que propiciou a construção dos mesmos e o mercado imobiliário dominante. A importância em discutir este tema provém da possibilidade de compreendermos a dinâmica da implantação dos condomínios horizontais fechados e dos conjuntos habitacionais, bem como as consequências que promovem no ambiente construído, uma vez que modificam a estrutura morfológica da cidade. Para verificar o estudo foram mapeados, identificados e analisados o Conjunto Habitacional Jardim do Cerrado e o Condomínio Residencial Horizontal Alphaville Flamboyant, ambos em Goiânia, demonstrando o impacto socioeconômico e ambiental na construção desses empreendimentos.

Palavras-chave: espaço urbano. Segregação. Condomínio Fechado. Conjuntos Habitacionais.

ABSTRACT

This study analyzes the aspects and implications of the housing problems detected in Goiania. The study demonstrates the history of composition of the Capital City, made from the emergence of real estate speculation, promoting the segregation imposed to the residents of the periphery and your inhabitants' segregation imposed on to residents of the suburban areas, and the self segregation of the segment of the population, more structured social and financially in luxury condominiums. While this more affluent segment separates itself by choice, with options of space and housing models, where the space is planned for one ideal person, and it seeks to accomplish its functions with basic standardized universal solutions by the undervalue of the land, distant to urban centers, and with projects totally focused on financial criteria's. With this impasse, the study defines problematic, the implementation of such gated residential condominiums, which transforms the urban morphology and creates a segregated city. The focus of this research is to verify the alteration of the urban morphology of Goiania with the implantation of these projects, taking into consideration the economical and social timing which allowed the construction of such projects, and the dominating real estate market. The importance discussing this issue comes from the possibility of being able to understand the dynamics of the implementation of these gated horizontal condominiums, and low-income housing projects, as well as the environment consequences of such projects, since they modify the morphologic structure of the city. For corroboration purposes we have mapped, identified and analyzed the low-income housing project Jardim do Cerrado and the gated residential condominium Alphaville Flamboyant, both in Goiania, demonstrating the impact, social, economical and environmental with the construction of such projects.

Keyword: Urban Spaces. Segregation. Gated Condominium. Low Income Housing

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
CAPÍTULO I	17
ESTUDOS EPISTEMOLÓGICOS DO ESPAÇO E DA CIDADE	17
1.1 A Casa e a Cidade na Composição do Espaço Urbano Brasileiro	24
1.2 Programas de Fomento à Produção da Casa Própria	26
1.2.1 IAPs	26
1.2.2 Fundação Casa Popular	27
1.2.3 SFH/BNH	29
1.3 Conjuntos Habitacionais e Condomínios Residenciais Horizontais no Brasil	35
1.3.1 Conjuntos Habitacionais	39
1.3.2 Condomínios Horizontais Fechados	43
1.4 Duas Tipologias em Confronto	47
CAPÍTULO II	52
GOIÂNIA - FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	52
CAPÍTULO III	67
ESTUDO DE CASO - Mapeamento do Conjunto Habitacional "Jardins do Cerrado" e do Condomínio fechado "Alphaville Flamboyant"	67
3.1 Conjunto Habitacional Jardins do Cerrado	657
3.1.1 Caracterização do Sítio	68
3.1.2 Objetivo de Fundação do Conjunto	70
3.1.3 Estratégias	70
3.1.4 Acesso	71
3.1.5 Macro Organização Territorial	74
3.1.6 Parcelamento	79
3.1.7 Controle das Atividades	82
3.1.8 Localização dos Equipamentos Comunitários	83
3.1.9 Controle dos Recursos Naturais	85
3.2 Condomínio horizontal residencial ALPHAVILLE FLAMBOYANT	86
3.2.1 Características	86
3.2.2 Objetivo de Fundação	87
3.2.3 Identificação do Loteamento	87

3.2.4 – Localização	88
3.2.5 Distribuição das áreas	91
CONSIDERAÇÕES FINAIS	94
REFERÊNCIAS.....	97

INTRODUÇÃO

Ao longo do Século XX, com o objetivo de atender a um Déficit Habitacional urbano estimado em 58 mil unidades, têm surgido os mais variados programas habitacionais, principalmente na iniciativa pública.

Segundo o Ministério das Cidades (2003), 91,6% deste déficit do país (5,3 milhões) é composto pela demanda por moradia de famílias com renda de até cinco salários mínimos.

Quando foi criado o Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964, pretendia-se inaugurar um novo caminho para a solução do problema da habitação no Brasil, proporcionando amplo financiamento para a construção de moradias e desenvolvendo novos métodos e técnicas de construção adequadas às condições da população, todavia, não foi isso exatamente o que aconteceu.

Delineando os aspectos desta questão em Goiás, em especial na capital do estado, verificamos que os problemas habitacionais detectados em Goiânia repetem-se na maioria das cidades brasileiras. Não existiu em Goiânia uma política contínua voltada para a habitação, mas algumas ações dessa natureza se deram através da participação prioritária do governo, principalmente nas décadas de 70 e 80, fomentadas pelo BNH, com a implantação de grandes assentamentos e conjuntos habitacionais populares promovendo o adensamento das regiões periféricas limítrofes com os municípios da Região Metropolitana de Goiânia.

É nesta perspectiva que emerge na capital a especulação imobiliária, promovendo a segregação social imposta aos moradores da periferia, os habitantes dos conjuntos habitacionais ali instalados e a auto segregação dos habitantes mais estruturados social e financeiramente, os moradores dos condomínios fechados, de luxo.

Enquanto esses habitantes dos condomínios fechados se apresentam auto segregados por opção do modelo espacial de moradia, pois o espaço é planejado para um homem ideal e visa cumprir suas funções habitacionais básicas com soluções de segurança padronizadas universalmente (mesmo número de unidades, muros vigiados, acessos controlados, códigos secretos de acesso e circuitos fechados de televisão), os habitantes dos conjuntos habitacionais encontram-se segregados pelas características de implantação e pelo sítio pouco valorizado, distante do centro urbano, com projeto totalmente voltado ao atendimento de

critérios financeiros (forma e localização dos assentamentos condicionadas pelo preço da infraestrutura, pelo número de unidades dos conjuntos, bem como pelo número e tamanho dos cômodos).

Ao observar essas duas tipologias e a segregação física que cada uma representa, surgem as seguintes indagações:

- Como a implantação dos condomínios residenciais horizontais fechados e a implantação dos conjuntos habitacionais de periferia transformam a morfologia urbana e criam uma cidade com habitantes segregados?
- Qual a relação dessa segregação espacial com as políticas públicas de habitação implementadas pelo poder público?

A importância em discutir este tema provém da possibilidade de compreendermos qual a dinâmica que existe na implantação dos condomínios horizontais fechados e dos conjuntos habitacionais de periferia e quais são as consequências que provocam no ambiente construído, uma vez que modificam a estrutura morfológica da cidade.

O foco da pesquisa é estudar como a implantação de conjuntos habitacionais de periferia e de condomínios horizontais fechados altera a morfologia urbana de Goiânia, tendo como pano de fundo o momento econômico e social que propiciou a construção desses empreendimentos, o mercado imobiliário dominante e as políticas públicas que fomentaram a produção de unidades mais acessíveis à população.

A pesquisa de campo deste estudo se dará através do mapeamento, identificação e análise da criação do conjunto habitacional “Jardim do Cerrado” e do condomínio horizontal fechado “Alphaville Flamboyant”, demonstrando o impacto socioeconômico e ambiental na construção desses empreendimentos.

Os instrumentos de pesquisa adotados, a fim de se atingir os objetivos propostos, foram a Pesquisa Bibliográfica para seleção de amostra e análise de dados, a Pesquisa Documental junto à Prefeitura Municipal de Goiânia e setores imobiliários para a coleta de dados gráficos, leis, registros, mapas. Os registros fotográficos, desenhos e mapas caracterizam os recursos que compõem a coleta de dados, bastante úteis e versáteis, permitindo a produção de um coerente banco de dados .

Quanto à estruturação, este estudo será composto por três capítulos. No **capítulo 1** será discutida a teoria geral do espaço urbano das cidades, da casa e os programas de fomento à casa própria. Será abordado o contexto histórico que cerceia a construção da rua, da casa, da cidade, tendo como perspectiva que:

Os elementos arquitetônicos configuradores do espaço , tais como o conjunto de casas de uma rua, remetem a um sistema de signos que revela a segmentação do espaço, traduzem status, religião, identidade étnica, situações econômicas.. O ambiente urbano consiste nos meios sociais, culturais e físicos que se correlacionam no espaço a partir do fluxo contínuo de interações. É no meio físico que ocorrem as inúmeras relações entre pessoas, objetos e o próprio espaço. Na medida em que elas correm, o espaço é transformado em um lugar significativo (VOGEL, 1985 apud GAMBIM, 2007).

Nesse contexto, a perda do valor de uso da casa e o valor de troca, volatilizado pela especulação, é problematizado por Baudrillard (1991). Por sua vez, Lamas (2010), sinaliza aspectos que compõem e se contrapõem à morfologia da cidade, ao seu processo de formação.

Na primeira perspectiva, Baudrillard acredita que o desenho do espaço urbano exige o conhecimento do processo de formação da cidade, em seu aspecto histórico-cultural, que culmina na disponibilização de materiais de trabalho do arquiteto urbanista e na reflexão sobre a forma urbana enquanto objetivo do urbanismo.

Na segunda perspectiva, Lamas declara que a morfologia urbana é submetida a um conjunto de fatores socioeconômicos, políticos e culturais, revelando total sujeição do urbanismo à rentabilidade do solo e à especulação fundiária. Logo, a cidade - como relação social - possui um modelo excludente devido ao modelo socioeconômico e espacial, que fomenta pobreza e periferia.

Bonduk (1998) problematiza a formação do sistema habitacional no Brasil e assinala que desde o início a habitação foi fundamental para a manutenção da ordem econômica, política e social. A busca de alternativas de acesso à casa própria pelo barateamento dos custos e localização urbana gerou, contudo, o inchaço populacional das cidades e, conseqüentemente, a instalação da diferenciação da ocupação do solo urbano, a sua segregação do espaço urbano - a casa passa a ser mercadoria capitalista.

Nesse momento, a pesquisa traz os delineamentos históricos que compuseram o surgimento dos conjuntos habitacionais e dos condomínios fechados. O primeiro modelo: os conjuntos habitacionais caracterizam o fruto do urbanismo moderno, racional e funcional, atende os problemas de custo de produção e salubridade das cidades; o segundo modelo: condomínios fechados é um modelo importado. Nele a terra tem valor e representam ilhas instaladas em áreas periféricas que contrastam com seu entorno, caracterizando um mundo isolado, sem interação com a cidade circundante e seus equipamentos de uso coletivo.

O **capítulo 2** fará um resgate histórico da construção do espaço urbano de Goiânia dentro do contexto nacional, assinalando a existência de condomínios horizontais, a transformação de programas habitacionais e o momento econômico que fomentou a construção do modelo denominado conjunto habitacional, traçando um paralelo com a política habitacional nacional até a implantação do novo modelo de morar – os condomínios fechados.

Moysés (2004) é um dos autores que problematiza o planejamento de Goiânia, sua setorização, crescimento desenfreado, segregação espacial, criação de planos diretores e a maximização do lucro imobiliário em virtude da expansão da capital para a periferia. O desafio proposto à capital, dentre outros, é a contenção do crescimento desordenado, do parcelamento do solo urbano, mediante a contenção da especulação imobiliária (que cada vez mais avança sobre parcelas significativas do território), pela exigência de infraestrutura do poder público.

O **capítulo 3** tecerá o mapeamento dos condomínios horizontais residenciais e dos conjuntos habitacionais em Goiânia, em específico, do conjunto habitacional Jardim do Cerrado e do condomínio horizontal Alphaville Flamboyant, objetos de estudo, visando analisar se a existência de ambos promove espaços segregados na cidade, dividindo-a em cidades isoladas, sem interatividade.

Por fim, as **considerações finais** pontuarão a relação entre a formação da cidade, seu espaço urbano e as características de segregação de seus moradores.

CAPÍTULO I

ESTUDOS EPISTEMOLÓGICOS DO ESPAÇO E DA CIDADE

Entre as comunidades primitivas, já é possível verificar a existência de territórios habitados por pessoas que, além de possuírem objetivos comuns, partilham de determinado espaço físico. Entre as comunidades agrícolas, era normal aos homens demarcarem seus territórios para se organizarem no espaço, redefinindo vários níveis de distanciamento e de intimidade com os demais.

Sob esta perspectiva, Benévolo (1997 apud GAMBIM, 2007) afirma que essa organização espacial, aliada à diferenciação social, foi fator preponderante e fomentou o surgimento das cidades.

Na Idade Média, Miranda (2004) assinala que o camponês era um produtor que cultivava a terra e nela vivia em função de sua colheita e conforme os ciclos das estações.

Os demais ofícios, a exemplo do exercido pelos artesãos, eram praticados no mesmo espaço de moradia, não existia, portanto, separação entre o espaço laboral e o de habitação, mesmo porque a industrialização e a comercialização capitalista inexistiam, as pessoas trabalhavam para garantir a própria subsistência e comercializavam mediante troca de mercadorias.

Com a revolução industrial, Gambim (2007, p. 23) ressalta que a industrialização e as mudanças tecnológicas refletiram “no aumento da especialização da função da rua e na diferenciação do seu uso pelos diferentes grupos sociais, reforçando e mantendo a estratificação da sociedade”.

Neste processo, alijadas à evolução dos centros urbanos, Levitas (1991 apud GAMBIM, 2007) salienta que as definições e diferenciações do sistema tornam-se ainda mais complexas que a sociedade que as constituiu.

Tal complexidade advém do fato de que a sociedade passa a possuir um novo código, um novo sistema de símbolos atrelado a um mundo regido pela imagem e pelo incessante consumo delas, que mascara e deforma uma realidade não superficial, mas profunda.

No mundo contemporâneo, Baudrillard (1991, p. 3) comenta que muitos indivíduos trabalham avidamente não pelo retorno em dinheiro ou para a manutenção de suas famílias, mas, sobretudo, pelo status, para ser lembrado ou reconhecido com uma “imagem de sucesso”, atitude que traz um novo valor de troca

entre as pessoas.

Ele afirma também que, num primeiro momento, a sociedade perdeu o valor de uso e num segundo momento “o bom e velho valor de troca volatilizado pela especulação”.

Conforme Baudrillard, chegamos a um processo em que poderemos perder o valor-signo em razão de “uma sinalética indefinida para uma circulação logical indiferenciada” (idem, ibidem, p. 6).

Assim a diferenciação nas cidades pode ser vista nesses padrões de comportamento apresentados por Baudrillard, bem como na estrutura física urbana, em seus sistemas de distribuição, nos diferentes modos de setorização e também na composição dos agrupamentos nas áreas residenciais.

Partindo do pressuposto de que a arquitetura do lugar trata de uma situação relacional entre padrões físico-espaciais e expectativas sociais, Vogel (1985 apud GAMBIM, 2007) afirma que

Os elementos arquitetônicos configuradores do espaço, tais como o conjunto de casas de uma rua, remetem a um sistema de signos que revelam a segmentação do espaço, traduzem status, religião, identidade étnica, situações econômicas. O ambiente urbano consiste nos meios sociais, culturais e físicos que se correlacionam no espaço a partir do fluxo contínuo de interações. É no meio físico que ocorrem as inúmeras relações entre pessoas, objetos e o próprio espaço. Na medida em que elas ocorrem, o espaço é transformado em um lugar significativo (p. 22).

Portanto é a partir do uso e dos valores atribuídos ao ambiente que as relações são organizadas em forma de padrões, comportamentos e atitudes, considerados elementos responsáveis por favorecer interações entre o ambiente físico e os seres humanos.

É nesta perspectiva que o ambiente físico, no espaço urbano, é componente fundamental no processo sócio evolutivo, uma vez que a noção de espaço e tempo, categorias básicas da existência humana, já não é vista como mera representação, antes, alia-se ao cotidiano laboral do senso comum, conforme explicita Harvey (2006, p. 187-188):

Muitos sentidos de tempos se entrecruzam [...] desses diferentes sentidos de tempo podem surgir sérios conflitos [...]. Apesar dessa diversidade de conceitos e conflitos sociais dela decorrentes ainda há a tendência de considerar as diferenças como de percepção ou interpretação do que deveria ser fundamentalmente compreendido como um único padrão objetivo da inelutável flecha de movimento do tempo.

Esse autor relata que o espaço é costumeiramente visto pelo homem como “um fato de natureza naturalizado” devido aos sentidos comuns a ele atribuído.

Dessa forma, é tipicamente tratado “como um atributo objetivo das coisas e pode ser medido e, portanto, apreendido” (HARVEY, 2006, p. 188).

Especialmente, continua o autor citado, diante da constatação de que a experiência subjetiva pode levar ao ideal do real, por intermédio da elevação de domínios de percepção e da imaginação.

Por outro lado, esse autor argumenta que também o espaço, a exemplo do tempo, vem permeado de variações em seu conceito, perfeitamente justificáveis em registros históricos e antropológicos:

O registro histórico e antropológico esta cheio de exemplos de quão variado pode ser o conceito de espaço, enquanto investigações dos mundos espaciais de crianças, de doentes mentais (particularmente esquizofrênicos), de minorias oprimidas, de mulheres e homens de diferentes classes, de habitantes de zonas rurais e urbanas etc. Ilustram uma diversidade semelhante em populações exteriormente homogêneas. Mas algum sentido de um significado amplo e objetivo do espaço que todos devem, em última análise, reconhecer permeia tudo (HARVEY, 2006, p. 189).

Devido a rupturas e reconstruções epistemológicas, Harvey sustenta não ser aconselhável atribuir ao tempo e ao espaço significados objetivos sem considerar os processos materiais, por meio dos quais devem ser fundamentados os referidos conceitos.

Para ele, estas concepções são formuladas por intermédio de práticas e processos materiais que servem à reprodução da vida social, construídos de maneira diferenciada – cada modo distinto de produção ou formação social incorpora um agregado particular de práticas e conceitos do tempo e do espaço; na

sociedade moderna, estão interligadas no processo o capitalismo e suas práticas e processos materiais de reprodução social.

Já na visão de Lamas (2010), o desenho do espaço urbano exige o conhecimento do processo de formação da cidade- em seu aspecto histórico-cultural e culmina na disponibilização de materiais de trabalho do arquiteto urbanista e na reflexão sobre a forma urbana enquanto objetivo do urbanismo.

Segundo este autor, este processo evita que a cidade seja construída segundo práticas superficiais, desprovida de conteúdos interdisciplinares. Um dos aspectos que impede esta ação é o estudo da morfologia urbana¹, que pressupõe a convergência e utilização de dados recolhidos por diferentes áreas do conhecimento: história, geografia, arquitetura, economia, sociologia etc, de modo que se explicita a concretude da cidade como fenômeno físico construído.

Neste sentido, Lamas acredita que essas formas “não têm apenas a ver com concepções estéticas, ideológicas, culturais ou arquitetônicas, mas encontram-se indissociavelmente ligadas aos comportamentos, à apropriação, utilização do espaço e à vida comunitária dos cidadãos” (LAMAS, 2010, p. 28).

É importante frisar que desde a sua criação, a arquitetura teve a finalidade de oferecer ambiente propício à vida humana, da habitação rural às grandes infraestruturas ou fatos construídos para atender as necessidades espaciais do homem.

A arquitetura interpreta o sítio e procura a harmonia ou a intenção estética, referenciados pelas práticas e processos materiais de reprodução social enfatizados por HARVEY (2006).

Esta questão é sintetizada por Lamas (2010) quando afirma:

A beleza dos sítios tem justificado o próprio ordenamento do território para a defesa e preservação do ambiente e a sua fruição: miradouros, vias panorâmicas, áreas de proteção, parques e reservas naturais [...]. A paisagem humanizada e o ambiente arquitetônico são patrimônios coletivos. Os cidadãos têm direito a viverem em

¹ O termo morfologia é utilizado para designar o estudo da configuração e da estrutura exterior de um objeto. A morfologia urbana é o estudo da forma do meio urbano nas suas partes físicas exteriores, ou elementos morfológicos e na sua produção e transformação no tempo [...] um estudo morfológico não se ocupa do processo de urbanização, quer dizer, do conjunto de fenômenos sociais, econômicos e outros, motores da urbanização. Estes convergem na morfologia como explicação da produção da força, mas não como objeto de estudo (LAMAS, 2010, p. 37-38).

ambientes esteticamente qualificados; o direito à qualidade da paisagem e da arquitetura é um direito social e, noutro sentido, fundamento da intervenção do arquiteto (p. 68).

Nessa perspectiva, a cidade torna-se um problema pessoal do arquiteto, pois nela é impressa uma prática profissional em que desenho e sensibilidade são adequados ao sítio e ao contexto, à visão global dos problemas, uma vez que a produção da cidade não caracteriza mero processo de distribuição de edifícios no território ou a resolução de problemas funcionais ou ainda a criação de condições para investimentos econômicos.

O espaço urbano é construído pelo homem, “pelo trabalho humano de gerações e gerações [...] não é um dado da natureza, a cidade é produzida” (VILLAÇA, 1986, p. 41).

Assim, o espaço urbano é matéria de competência da arquitetura e não de um somatório de disciplinas, de técnicas e de outras preocupações, que são, sem dúvida, também importantes.

Nesse processo, contudo, a forma (física) do espaço urbano envolve uma realidade em que se faz presente um conjunto de fatores socioeconômicos, políticos e culturais.

Nas cidades contemporâneas, especificamente, Lamas (2010, p. 38) salienta que “certas formas apenas revelam uma total sujeição do urbanismo à rentabilidade do solo e à especulação fundiária”, exemplo disso será visto neste estudo ao analisarmos os condomínios residenciais fechados, considerados espaços destinados à elite.

Observaremos também que as transformações da forma sobrevêm quando a mesma se revela inadequada ao contexto:

A permanência das mesmas formas urbanas foi possível porque o contexto no qual essas foram produzidas não se modificou. O estudo do solo urbano dos traçados, do cadastro e da ocupação construída permite verificar que, determinados elementos morfológicos ou arquitetônicos persistem em qualquer cidade [...]. A dimensão urbana – escala do bairro -, o tipo de modificações é mais lento, e de maior profundidade. Novas ruas, novos edifícios, arborização, etc, modificações que se sentem mais nas periferias urbanas do que nos centros das cidades (LAMAS, 2010, p. 114 e 116).

Pontuamos nesse aspecto, a existência dos conjuntos habitacionais tão presentes nas periferias das grandes cidades, também objeto de estudo neste trabalho.

Em análise ao abordado por Lamas (2010), Santos (2009) reitera que nas últimas décadas o processo de urbanização revela uma crescente associação com a pobreza, representada nessas construções, cujo lócus passa a ser os grandes centros urbanos, um processo visualizado no recorte dos subprocessos socioeconômicos, políticos e culturais, vinculados aos momentos históricos vivenciados no desenho urbano:

A cidade torna-se o lócus da regulação do que se faz no campo. É ela que assegura a nova cooperação imposta pela nova divisão de trabalho agrícola, porque obrigada a aperfeiçoar-se às exigências do campo, respondendo às suas demandas cada vez mais prementes, dando-lhe respostas cada vez mais imediatas (SANTOS, 2009, p. 56).

Uma das razões para essa ocorrência é porque, como qualquer organismo vivo, as cidades se encontram em constante modificação, sendo este processo evolutivo um fato natural.

É o que afirma Lamas (2010, p. 11): “a morfologia urbana engloba o estudo das cidades do tempo. Qualquer cidade evoluiu encadeando, pedaço a pedaço, modificações na forma”.

Esta revolução das formas urbanas envolve o desenvolvimento urbano² e a reutilização das partes da cidade (gentrificação)³, fomentadas pelas políticas de recuperação, reabilitação e restauro das áreas urbanas, com seus usos e modificações de imagem e forma.

Lamas (2010) identifica que a cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora e fomentadora da pobreza não apenas devido ao modelo socioeconômico, do qual é suporte, mas também por sua estrutura física, que acentua a pobreza de seus habitantes das periferias, delineada tanto pelo modelo socioeconômico vigente, quanto pelo espacial.

² Conjunto de processos que conduzem ao acréscimo das cidades, por expansão ou por alterações no seu interior.

³ Caracteriza-se por um enobrecimento do espaço urbano gerado por investimentos públicos ou privados na renovação ou revitalização de áreas urbanas degradadas.

Em análise à questão espacial de formação de bairros residenciais segregados, Villaça (1986) destaca dois aspectos importantes:

- a) normalmente esses bairros se aproximam um dos outros, passando a ocupar uma mesma região da cidade;
- b) essa segregação, em uma grande região e não apenas em esparsos bairros cresce continuamente e divide a cidade em duas.

Sob esta perspectiva, Villaça (1986) sinaliza que coexiste de um lado o espaço ou a cidade dos que gerenciam, comandam e participam dos labores sociais, e do outro encontram-se os comandados, marginalizados que não participam das decisões, e entre ambos se encontra o comércio e os serviços, afetados por esta distribuição espacial do poder aquisitivo e/ou político.

O comportamento do Estado diante dessas transformações territoriais, comandada pela classe dominante e pelo sistema de mercado imobiliário, faz nas regiões em que estão concentradas as camadas de mais alta renda (condomínios residenciais fechados) investimentos significativos em infraestrutura urbana, em especial, no sistema viário, simultaneamente, abrindo frentes para o capital imobiliário.

Se isto não bastasse, o Estado ainda transfere suas próprias instalações para a mesma direção de crescimento da classe dominante, demonstrando por meio do espaço urbano seu grau de captura por esta classe.

Apesar da constatação de que as cidades modernas sempre estiveram associadas à divisão social do trabalho e à acumulação capitalista, numa relação direta entre sua configuração espacial urbana e a produção ou reprodução do capital, registra-se que “nessa fase do capitalismo, as cidades passaram a ser geridas e consumidas como mercadorias” (ARANTES et al., 2000, p.26).

Enquanto o modelo modernista aciona noções e conceitos de ordem, racionalidade e funcionalidade, a cidade, em seu conjunto e de maneira direta, aparece assimilada à empresa (ARANTES et al., 2000).

Nesta perspectiva, produtividade, competitividade, subordinação dos fins à lógica do mercado caracterizam os elementos que preside o já denominado por Harvey (1996) de empresariamento da gestão urbana.

1.1 A Casa e a Cidade na Composição do Espaço Urbano Brasileiro

No Brasil, Viana (1956 apud SANTOS, 2009, p. 19) declara que uma das condições mais modernas de evolução social é o urbanismo, visto que “nossa história é a história de um povo agrícola, de uma sociedade de lavradores e pastores. É no campo que se forma a nossa raça e se elaboram as forças íntimas de nossa civilização”.

Dessa forma, constata-se que o dinamismo de nossa história por todo o período colonial veio do campo e dele delineiam-se as bases para a estabilidade da sociedade do período imperial.

Apesar de todo o processo de povoamento no território brasileiro em função do pau-brasil, do ciclo do ouro, do café, da borracha, dentre outros, a urbanização no Brasil foi intensificada a partir de 1930 com o *Estado Novo* de Getúlio Vargas, a denominada Revolução de 30.

A habitação transforma-se em área crucial para a manutenção da ordem econômica, política e social, com a perspectiva de se tornar um bem necessário para transformar o trabalhador em proprietário, objetivo que se mostrou um desafio numa sociedade que sofria uma urbanização constante.

Nesse sentido, exigia-se, aliado à intervenção do Estado, o empenho do próprio trabalhador na obtenção dos meios necessários para obter a casa própria, abarcando, portanto, a necessidade de poupar recursos para levantar os valores necessários para adquirir ou edificar uma casa, hábito que, ao mesmo tempo, segundo Bonduki (1998, p. 87) “contribuiria para o esforço nacional de financiamento dos grandes projetos de desenvolvimento”.

A abertura de debates promoveu reflexão sobre a questão da moradia, tornando a temática multidisciplinar e ampliando seus enfoques, de modo que refez um diagnóstico das condições habitacionais, bem como dos percalços e/ou obstáculos para sua melhoria.

Bonduki mostra que:

O clima político, econômico e cultural durante a ditadura Vargas (1930-1945) colocou em cena o tema da habitação social com uma força jamais vista anteriormente. Num quadro em que todas as questões econômicas tornaram-se preocupação do poder público e das entidades empresariais envolvidas na estratégia de desenvolvimento nacional, o

problema da moradia emergiu como aspecto crucial das condições de vida do operariado, pois absorvia porcentagem significativa dos salários e influía no modo de vida e na formação ideológica dos trabalhadores (BONDUKI, 1998, p. 73).

Esse autor assinala ainda que houve a elaboração de propostas que, simultaneamente, consideraram os aspectos físicos, urbanísticos, institucionais, jurídicos, socioeconômicos e ideológicos da questão.

Na época, investimentos em infraestrutura passaram a ser prioritários, sem que fossem ignorados os interesses da burguesia agrário-exportadora, permitindo portanto seu funcionamento.

Conforme Maricato (1997, p. 35), o crescimento urbano no país foi fomentado pela “migração interna no país”, especialmente do nordeste para o sudeste, isto porque esta região apresentava o crescimento da indústria e do comércio como nenhuma outra região no território nacional.

Esse deslocamento de pessoas provocou discussão em torno da questão da moradia, que segundo Bonduki (1998, p.83) “assumiu um papel fundamental no discurso e nas realizações do Estado Novo, como símbolo da valorização do trabalhador e comprovação de que a política de amparo aos brasileiros estava dando resultados efetivos”. O autor explicita que até a mencionada Revolução eram poucos trabalhadores e/ou operários de baixa renda que possuíam casa própria.

Antes, a abordagem habitacional era dada pela salubridade da moradia caracterizada pelos cortiços de aluguel. A partir de então, o enfoque passa a ser o acesso à casa própria, evidenciando um confronto com uma sociedade de cunho oligárquico e excludente, que desde as Leis das Terras⁴ (1850), dificultava o acesso à propriedade da terra. Para o trabalhador urbano, o acesso à moradia representava agora valorização social e material.

De forma que a casa própria simbolizava progresso material e ao viabilizar o acesso a essa propriedade, estar-se-ia valorizando o trabalho, demonstrando ser ele compensatório (BONDUKI, 1998). Além disso, a difusão da pequena propriedade,

⁴ As leis das terras transformam a terra em mercadoria ao mesmo tempo em que garante a sua posse. Ela estabelece a compra como a única forma de acesso a terra e abole o regime de sesmarias. Todos os que já estavam nas terras passam a ser proprietários, tendo que residir e produzir nela. Na década de 30, Getúlio amplia a desapropriação com indenização.

pelo Estado, era vista como meio de conceder estabilidade à população, promovendo o bem comum.

Este simbolismo é amplamente difundido pela política de Vargas, e segundo Baudrillard (1981), transforma-se em um ponto fundamental da manutenção da ordem econômica e social do país, mediante a busca de alternativas de acesso pelo barateamento dos custos construtivos e, conforme Bonduki (1998) de “localização urbana”.

Entre as décadas de 1930 e 1960, a política de habitação, mais especificamente da aquisição da casa própria consistia na oferta de crédito imobiliário pelas Caixas Econômicas Federais e pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPS) ou por bancos incorporadores imobiliários.

1.2 Programas de Fomento à Produção da Casa Própria

Especialmente no século XX, as cidades brasileiras exerceram grande pressão por moradia, acumulando uma defasagem de casas populares, marcada por episódios de ocupação violenta⁵.

Muitos programas foram criados na tentativa de resolução da questão, dentre os quais podemos pontuar:

1.2.1 IAPs

Criados na década de 30 para categorias distintas de trabalhadores, os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) não configuravam órgão de habitação, sua atividade era providenciar os benefícios previdenciários e médicos a seus associados.

Porém, devido ao grande volume de recursos financeiros capturados, os IAPs começaram a investir na produção de moradias para venda ou aluguel, gerando significativa produção habitacional e grande valor arquitetônico e urbanístico, objetivando aplicação e rentabilidade de investimentos.

À época, o governo não possuía política habitacional e nenhum órgão que a fomentasse, transferindo para os IAPs essa responsabilidade.

⁵ Em Goiânia, um exemplo típico é o caso do Jardim Nova Esperança: ocupação de uma área rural de propriedade particular – Fazenda Caveiras, feita por mais de 5.000 famílias de sem teto, dando origem, após muitas lutas, ao bairro.

Em quase 30 anos de existência, esses institutos produziram aproximadamente 140 mil unidades habitacionais, quase todas destinadas a aluguel, numa clara preferência pelos Conjuntos Habitacionais em diferentes estados, como: Rio de Janeiro (Realengo e Gurgel), São Paulo (Conjunto Residencial da Baixada do Carmo, Conjunto Residencial da Mooca, Conjunto Residencial Vila Guiomar em Santo André), Salvador (Conjunto Residencial do IAPI) e no Distrito Federal (bloco B de Pedregulho).

Contudo, a organização de um órgão que centralizasse a política habitacional ocorreu em 1946, quando foi criada a Fundação da Casa Popular.

1.2.2 Fundação Casa Popular

A Fundação Casa Popular (FCP) foi o primeiro órgão federal com a finalidade exclusiva de solucionar o problema habitacional no Brasil.

Seu anteprojeto compreendia elementos fundamentais para a reforma da atuação do Estado junto à produção de moradias: centralização de gestão, fonte permanente de recursos, articulação da produção habitacional com o desenvolvimento urbano das cidades. Este enorme arcabouço de atribuições era, antes de parecer populismo político, necessário para deflagrar ações emergentes necessárias naquele período.

Ao longo de sua existência, a FCP produziu 143 conjuntos habitacionais com 18.132 unidades, produção considerada inferior à dos IAPs, muito embora estes não tivessem como objetivo específico o enfrentamento da questão habitacional.

A criação dessa instituição veio em um momento de crise, que segundo Bonduki (1998, p.115) atingiu seu clímax na II grande guerra e nos anos que se seguiram, em razão da “desenfreada especulação imobiliária e do aumento da produção de edifícios de luxo, em parte financiados com recursos previdenciários, responsáveis por fazer desaparecer as casas e os apartamentos para locação”.

O congelamento dos aluguéis, instituído pela Lei do Inquilinato, em 1942, como suposta resposta do governo à carência de moradia, agravou a situação, desestimulando a colocação de novos imóveis no mercado de locação e provocando muitos despejos.

Se não bastasse, o crescimento da atividade econômica em razão da guerra gerou uma intensificação do processo de urbanização e migração interna em direção às grandes cidades, ampliando a demanda por alojamento.

A carência habitacional generalizou-se como produto de primeira necessidade, promovendo um descontentamento geral.

A criação da Fundação surgiu então para intervir na questão da moradia.

O crescimento intenso das cidades exigia intervenções urbanísticas de infraestrutura tanto nos conjuntos habitacionais (criados pelo IAPs) como nos loteamentos populares.

A falta de recurso para gerir uma questão de âmbito nacional e a falta de integração com os municípios capazes de dar soluções locais e regionais, equacionando o problema da habitação no país, fez com que as ações da FCP se apresentassem mais de cunho político que social.

Assim, seus programas privilegiaram a construção de unidades em conjuntos habitacionais.

A partir de então, o Brasil vive grande surto de crescimento urbano (e de industrialização também) como podemos constatar na tabela 1:

Tabela 1 - Distribuição da População Brasileira de 1940 a 1960.

Anos	População Urbana	População Rural
1940	31,2%	68,8%
1950	36,2%	63,8%
1960	45,4%	54,6%

Fonte: IBGE, Censos Demográficos apud Botega (2008, p. 4).

Entre 1940 e 1960, há crescimento permanente da população urbana: 116,02% entre as décadas de 1940 e 1950; 125,41% entre as décadas de 1950 e de 1960, o maior índice registrado durante o período.

Este crescimento significativo entre as décadas de 1950 e de 1960, período marcado por forte êxodo rural, foi consequência, entre outros fatores, da forte política de industrialização adotada pelo governo Kubitschek.

É nesse cenário que se visualiza uma urbanização mais precisa, bem como os problemas advindos dela, principalmente a “crise de habitação” que afeta profundamente as classes populares, mais especificamente aqueles que, vindo do campo adentram os grandes centros a procura de melhores condições de vida. Em 1964, após o Golpe Militar, o novo governo cria o Sistema Financeiro de Habitação juntamente com o Banco Nacional de Habitação (SFH/BNH).

1.2.3 SFH/BNH

Criado pela Lei nº 4.380/64, em um regime de governo militar ditatorial, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional da Habitação (BNH) marcam definitivamente o início de um novo período da habitação no Brasil com o objetivo de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Botega assinala que:

O BNH teve como aporte inicial um montante de um bilhão de cruzeiros antigos, e mais um crescimento garantido pela arrecadação compulsória de 1% da folha de salários sujeitos à Consolidação das Leis Trabalhistas do país, o que demonstra que a habitação popular fora eleita um dos “problemas fundamentais” do governo (BOTEGA, 2008, p. 28).

Nesse período, é transferida para o Estado a responsabilidade de mobilizar recursos e mecanismos de produção de habitação. Desta forma o espaço urbano brasileiro é profundamente transformado e a ideologia da casa própria torna-se absoluta, com foco na consolidação da política social de habitação.

Considerando esse período histórico, Bonduki (1998) quantifica em mais de cinco milhões as habitações criadas pelo SFH.

Nesse processo, o BNH centralizava suas ações principalmente na produção de moradias, mas atuava também no financiamento de grandes obras de infraestrutura, difundindo um mesmo tipo de intervenção adotado em praticamente todas as cidades brasileiras, desconsiderando as especificidades regionais e locais.

Agindo assim, passou a caracterizar uma gestão centralizada, ausente de participação popular, com ênfase na produção de unidades por empreiteiras, com

localização periférica e projetos de má qualidade.

Mesmo com larga atuação, esse modelo de política habitacional excluiu parcela considerável de trabalhadores que não possuíam renda suficiente para ter acesso ao financiamento.

Em análise a este período, Maricato (1997) enuncia:

Durante toda sua existência, o SFH financiou aproximadamente um quarto da produção total das habitações construídas no período, abrangendo aí as moradias produzidas no mercado legal ou ilegal. Mas seus investimentos favoreceram predominantemente as classes médias emergentes e classes altas, sustentáculos do regime ditatorial. Considerando que os juros do FGTS eram menores que os de mercado, os trabalhadores subsidiaram a moradia para a classe média (p. 49).

Quando o BNH tenta baixar o custo da produção para atender a população mais empobrecida, ao invés de ajustar o processo de gestão e produção das moradias, opta por reduzir as dimensões das unidades e rebaixar a qualidade construtiva, financiando casas cada vez menores, precárias e distantes.

Mesmo assim, parcela considerável de trabalhadores continua sem acesso à casa própria, empreendendo alternativas de autoconstrução improvisadas em loteamentos precários ou em favelas.

Conforme relatório anual do BNH de 1971, Bolaffi (1982) relata que:

Os recursos utilizados pelo Sistema Financeiro da Habitação só foram suficientes para atender a 24 por cento da demanda populacional' (urbana). Isto significa que, seis anos após a criação do BNH, toda a sua contribuição para atender ou diminuir o déficit que ele se propôs eliminar constituiu em que esse mesmo déficit aumentasse em 76 por cento. De acordo com as previsões do BNH, em 1971, o atendimento percentual teria sido de 25,3 por cento e, embora deva aumentar ligeiramente em cada ano até 1980, o déficit deverá exceder 37,8 por cento do incremento da necessidade (p.53).

Maricato (1997) aponta que um dos aspectos negativos da política do SFH/BNH foi o abandono em relação ao desenvolvimento urbano, uma vez que muitos conjuntos habitacionais construídos, por todo o país, trouxeram mais problemas para o desenvolvimento urbano do que soluções.

Neste cenário, a má localização desses conjuntos habitacionais na periferia,

distante das áreas já urbanizadas, isolava e exilava seus moradores, sendo isto mais regra que exceção. Conforme Bolaffi (1982) esse processo se justifica nas ações do BNH, que desde sua constituição teve uma lógica que levou todas as suas operações para a iniciativa privada. O banco arrecadava os recursos financeiros e em seguida os transferia aos agentes privados intermediários:

Algumas medidas demonstravam que havia ao mesmo tempo uma preocupação com o planejamento das ações de urbanização aliada aos interesses do capital imobiliário [...]. Até mesmo as cobranças das prestações devidas estavam a cargo de uma variedade de agentes privados, companhias habitacionais, iniciadores, sociedades de crédito imobiliário, entre outros, que *“além de reterem uma parte dos juros, conservavam os recursos financeiros provenientes das prestações recebidas durante um ano antes de o devolverem ao BNH (BOLAFFI, 1982, p. 54).*

O SFH/BNH, portanto, torna-se agente de dinamização da economia nacional e passa a desempenhar uma elementar função junto ao capital imobiliário nacional, e seu objetivo principal - ser o indutor das políticas habitacionais para superação do déficit de moradia - é ignorado.

Muito embora as ações venham demonstrar que tal objetivo não era prioritário, posto que “apesar dos fartos recursos que supostamente foram destinados para a solução, não passou de um artifício político formulado para enfrentar um problema econômico conjuntural” (BOLAFFI, 1982, p.54).

O problema se agravou com a reativação da economia brasileira, a partir de 1967, quando a indústria automobilística, em sua função de aceleradora da economia, substituiu a construção civil.

Nesse ínterim, Maricato (1982) avalia que o BNH, em detrimento das construções de habitações populares, passa a reorientar seus investimentos para as camadas sociais com maior poder aquisitivo, posto que passa a exigir até cinco salários mínimos de renda limite para o beneficiário de financiamentos, excluindo deste modo, a população assalariada de tal benefício.

Kowarick (1979 apud BOTEGA, 2008) comenta essa exclusão ao assinalar que 55% da demanda habitacional detinha apenas 4 salários mínimos, contudo, 80% dos empréstimos do Banco Nacional de Habitação foram disponibilizados aos estratos de renda média e alta, com renda superior a 12 salários.

Neste período o BNH drenou uma enorme parcela de recursos para ativar o setor da construção civil, tornado-se um poderoso instrumento de acumulação, mas os recursos adquiridos vinham do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) retirado dos próprios assalariados.

Durante toda a atuação do BNH (1964-1986), nenhuma outra forma de produção de moradia fez parte das ações do governo e foi tão enaltecida e propagandeada, gerando inclusive forte discriminação social: os proprietários e não proprietários de casa própria.

Apesar de seu objetivo desvirtuado, esta não foi a principal razão para a extinção do SFH/BNH, pelo presidente José Sarney, mas a resistência à grave crise inflacionária vivenciada pelo Brasil no início da década de 80. Esta crise levou à queda o poder de compra do salário, principalmente da classe média, tendo como aliados a inadimplência e a corrupção.

Botega (2008) relata o Decreto nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, decretando o fim do BNH, que se incorpora à Caixa Econômica Federal como mera política setorial.

Inicia-se, portanto, nova etapa para a política urbana e habitacional brasileira, permeada por forte confusão institucional provocada por constantes reformulações nos órgãos responsáveis pelas políticas habitacionais:

Em apenas quatro anos o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), criado em 1985, transformou-se em Ministério da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MHU), em Ministério da Habitação e Bem-Estar Social (MBES), extinto em 1989, quando a questão urbana voltou a ser atribuição do Ministério do Interior (ao qual o BNH era formalmente ligado). As atribuições na área habitacional do governo [...] foram pulverizadas por vários órgãos federais, como o Banco Central (que passou a ser o órgão normativo e fiscalizador do SBPE), a Caixa Econômica Federal (gestora do FGTS e agente financeiro do SFH), o ministério urbano do momento (formalmente responsável pela política habitacional) e a então Secretaria Especial de Ação Comunitária, a responsável pela gestão dos programas habitacionais alternativos (SANTOS, 1999, p. 12).

Essas mudanças trouxeram o fortalecimento de programas alternativos do Sistema Federal de Habitação, a exemplo do Programa Nacional de Mutirões Comunitários, voltado a famílias com renda inferior a três salários mínimos.

Com o término desta iniciativa foi constatado que menos de um terço do previsto a ser executado chegou ao fim.

Azevedo e Andrade (1982) afirmam que um dos fatores de ineficiência no programa compreende o desmanche na área social do Sistema Financeiro Habitacional, juntamente com o enfraquecimento das Companhias Estaduais de Habitação (COHAB's).

A opção por concentrar os investimentos em famílias com renda superior a três salários mínimos não atendeu à população de mais baixa renda, objetivo principal da criação do programa (WERNA et al., 2004).

Diante desses percalços, tornou-se evidente a necessidade de se construir um novo ideal de políticas urbanas capazes de enfrentar os problemas das cidades e da habitação, sem transferir responsabilidades estatais para outras esferas. Neste sentido, Bonduki (1998) assinala que:

A manutenção da responsabilidade do Estado no financiamento de programas urbanos e sociais – um legado que herdamos da era Vargas e do qual não devemos prescindir – é um aspecto fundamental na formulação de novas estratégias para enfrentar o dramático problema habitacional brasileiro (p. 98).

Quando foi extinto, em 1986, o BNH deixa como herança uma dívida espetacular com o tesouro nacional e a Caixa Econômica Federal passa a ser o gestor do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS).

A extinção do BNH provocou mudanças significativas no mercado imobiliário devido à falta de uma política habitacional coordenada em todo o país, afirma Lima (2007).

A Constituição de 1988 e a reforma do Estado, contudo, promovem o início de um processo de descentralização em que as competências dos Estados e Municípios são definidas, sendo responsabilidades deles gerir os programas sociais (por iniciativa própria, adesão a algum programa proposto por outro nível de governo ou por imposição Constitucional), estando o programa de habitação dentre eles.

Lima (2007) avalia que uma das ações implementadas nos programas nos últimos anos foi o Trabalho Técnico Social (TTS) com o acompanhamento e a supervisão da Caixa Econômica Federal.

De acordo com orientações técnicas deste órgão aos diversos programas (BRASIL, 2006, a, b, c), o TTS tem como objetivo o desenvolvimento de um conjunto de atividades de caráter informativo, educativo e de promoção social, com vistas ao desenvolvimento comunitário e à sustentabilidade do empreendimento.

Conforme o Ministério das Cidades (2006), o apoio à mobilização, à integração comunitária, à organização e às ações de geração de trabalho e renda figura como uma das ações principais.

Todavia, Pereira *et al.* (2001) afirmam que moradias conjuntas foram construídas como forma de baratear seus custos.

Em 2003, com a criação do Ministério das Cidades, órgão responsável pela Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNH), buscou-se o desenvolvimento urbano integrado, cuja política foi desconsiderar a habitação restrita apenas à casa, incorporando a ela alguns direitos, tais como infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos e sociais, mobilidade, transporte coletivo e saneamento ambiental.

Werna *et al.* (2004) reiteram que tais condições são observáveis nos programas habitacionais da atualidade, cujas condições de financiamento são estabelecidas pela PNH.

Outras iniciativas foram realizadas sempre respaldadas pelo poder público com financiamentos e programas habitacionais para população de baixa renda, sendo os mais recentes capitaneados pelo programa federal “Minha Casa Minha Vida” do Governo Federal, criado em 2007, no segundo mandato do presidente Lula.

O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) tem como objetivo promover a retomada do planejamento e execução de grandes obras de infraestrutura social, urbana, logística e energética do país, contribuindo para o seu desenvolvimento acelerado e sustentável.

Dentro do PAC está inserido o Programa habitacional “Minha Casa Minha Vida” destinado a contratação de unidades habitacionais com prioridade às famílias de baixa renda.

Esse programa muda definitivamente o cenário local de produção de moradia para famílias de baixa renda, sendo que a maioria dessa produção está implantada em Conjuntos Habitacionais.

Lima (2007) ressalta que os programas habitacionais atuais, subsidiados pela Caixa Econômica Federal buscam atender às diversas demandas habitacionais

existentes, abrangendo ações mais amplas e, em alguns casos, integradas, a fim de melhorar a situação da população mais carente.

Estas ações abarcam elementos como:

- a) execução de obras e serviços de infraestrutura urbana e de ações de intervenção social e ambiental;
- b) infraestrutura em conjuntos habitacionais, produção e aquisição de imóvel novo ou usado e de lote urbanizado;
- c) produção de conjuntos habitacionais, construção, conclusão, ampliação, reforma, recuperação e/ou melhoria de moradias, aquisição de terreno;
- d) aquisição de cesta de material de construção etc.

Para garantir a universalidade de acesso à habitação, Werna et al. (2004) apontam que os programas têm optado por mecanismos que envolvem a descentralização e democratização das tomadas de decisão.

Dessa forma, há o incentivo à formação de instâncias colegiadas nos vários níveis do governo, com a participação dos diversos segmentos da sociedade civil, mediante o entendimento de que o fortalecimento institucional do setor habitacional deva melhorar os canais de participação, facilitando a adoção de novas alternativas e promovendo a melhoria na eficiência.

Apesar dos esforços, é notável a segregação espacial e social nos grandes centros urbanos, já evidenciada anteriormente por Villaça (1986) ao destacar os dois aspectos de formação de bairros segregados, que se aproximam e, ao crescerem, dividem a cidade em duas.

Embora seja esta segregação uma característica importante das cidades (CALDEIRA, 2000), as regras responsáveis por organizar o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação e variam cultural e historicamente, revelando os princípios que estruturam a vida pública e indicando como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade.

Esses espaços segregados são caracterizados neste estudo como condomínios residenciais horizontais fechados, destinados a pessoas com maior poder aquisitivo, e conjuntos habitacionais, destinados a populações de baixa renda.

1.3 Conjuntos Habitacionais e Condomínios Residenciais Horizontais no Brasil

A partir da metade do século XX, alguns estados começaram a despontar tanto pela vasta área que abrangia como pela dinamicidade na produção, dentre os quais encontram-se os estados de São Paulo, a região sul do país e o estado de Minas Gerais (SANTOS, 2009).

Este processo está vinculado à urbanização, provocada pela industrialização do final do século XIX, quando um considerável número de agricultores passou a residir nas cidades, promovendo pressão para a provisão de moradias, pressionando o governo a propor a criação de novas moradias.

Na época, o modelo adotado foram os conjuntos habitacionais residenciais, habitação popular ou ainda habitação de interesse social – todos caracterizados como habitação de baixo custo, com vistas a atender ao rápido crescimento urbano-industrial (WERNA et al, 2004).

Antes desse momento, Machado (1984 apud SANTOS, 2009, p. 56) assinala que “o Brasil praticamente não conhecia o fenômeno *village*; as primeiras aldeias brasileiras só vão nascer já modernas, neste período, com a colonização na Amazônia e no Centro-Oeste”, já não mais rurais, mas urbanas.

O processo de urbanização nessas regiões não configurou mero enchimento

[...] mas deslocamentos maciços de populações empobrecidas oriundas do meio rural, com baixo grau de escolaridade, destinadas a exercerem as atividades mais desqualificadas e mal remuneradas [...] as favelas cresciam como principal local de acolhimento dos que conformavam esses grandes fluxos migratórios (MAIOLINO et al., 2007, p. 245).

Devido à intensa ocupação das cidades, nas décadas de 60 e 70, a discussão sobre a marginalidade⁶ já ocupava espaço contundente em debates acadêmicos, em razão dos efeitos que resultavam do intenso processo de urbanização que ocorria, caracterizando um agravamento dramático de todo o quadro da habitação popular, marcado desde sempre pela precariedade.

Todavia, Quijano (1978 apud MAIOLINO et al., 2007) reforça que neste período já se notava que o cerne da questão não era a precariedade da habitação, pois as mesmas não eram vistas apenas nos setores periféricos, mas em áreas centrais da cidade, logo a questão envolvia a estrutura que a permeava, ou seja,

⁶ Conseqüência do estabelecimento de núcleos de populações recentes e de características sub-*standard* na periferia do corpo urbano tradicional (QUIJANO, 1978 apud MAIOLINO et al., 2007, p. 244).

ausência ou ineficiência no fornecimento de serviços comunais, como: água, esgoto, luz elétrica, transportes etc. Em análise à problemática, Maricato (1997) evidencia que os desdobramentos que compõem a estruturação da casa e da cidade no Brasil envolvem aspectos políticos e socioeconômicos.

O que, segundo o autor, nasceu com planejamento inadequado, sendo delineada pelo fator histórico do fim da escravidão de negros (que livres obtinham necessidade de moradia) e pelo inchaço populacional em razão do surto industrial.

Assim, estavam as cidades despreparadas para receber contingente grande de pessoas e por isso as agrupava em senzalas e/ou moradias operárias que, com o passar dos anos, receberam o nome de cortiço.

Neste sentido Lemos assevera:

A primeira ideia que ocorreu aos capitalistas empreendedores foi a construção de centenas e centenas de cômodos enfileirados, todos iguais entre si, destinados cada um deles a uma família distinta, independentemente de cogitações a respeito do número de filhos ou agregados. A cada conjunto desses cômodos iguais entre si, deu-se o nome de cortiço (LE MOS, 1989, p. 58-59).

A ocupação do “miolo” dos quarteirões por esses cortiços levou, aos empreendedores capitalistas, a ideia de construir nas áreas ociosas conjuntos de residências, denominadas de vilas.

Com a industrialização a pleno vapor, a classe operária ou proletária, passa após a II grande guerra a construir uma nova modalidade de construção residencial, levantada normalmente sem um planejamento geral, sem códigos de obras e regras.

É importante lembrar, conforme Bassul (2004 apud MAIOLINO et al., 2007), que todo esse processo de urbanização acelerado ocorria, especialmente, em municípios desaparelhados, que não possuíam meios administrativos, recursos financeiros nem instrumentos jurídicos, suficientes e adequados, para lidar com seus efeitos. Se não bastasse, o autor enfatiza que:

[...] o aparelho estatal, influenciado pelos setores dominantes na economia urbana, dirigiu seus escassos recursos para investimentos de interesse privado e adotou normas e padrões urbanísticos moldados pelos movimentos do capital imobiliário. Tanto quanto ocorria com a renda econômica nacional, a “renda” urbana concentrou-se. A cidade cindiu-se. [...] Voluntária ou involuntariamente, a gestão tecnocrática alimentou um processo caracterizado, de um lado, pela apropriação privada dos investimentos públicos e, de outro,

pela segregação de grandes massas populacionais, em favelas, cortiços e loteamentos periféricos, excluídas do acesso a bens, serviços e equipamentos urbanos essenciais (p. 9-10).

Essa nova face da realidade brasileira definiu a cidade republicana em uma sociedade sem escravos.

Contudo, a cidade da república expulsou escravos, desempregados e trabalhadores brancos ou não, mas pobres, para as periferias, subúrbios, várzeas e morros, de maneira que esses sujeitos não foram apenas ignorados, mas “jogados para baixo do tapete”, sofrendo expulsão das áreas centrais da cidade, mediada por seu Código de Posturas⁷.

Se não bastasse, essa nova visão capitalista da cidade traz os cerceamentos e a necessidade de seus moradores buscarem elementos de proteção e “qualidade de vida”.

Caldeira (2000) destaca que segurança, cercamento, isolamento, equipamentos coletivos e serviços integram um código de distinção que pessoas de todas as classes sociais da cidade entendem e usam para elaborar, transformar e dar significado a seus espaços.

Contudo, a utilização e interpretação desses códigos variam através da cidade:

As variações revelam situações nas quais os moradores resistem a esse código ou em que ele é adaptado coexistir com valores opostos, gerando resultados ambíguos e contraditórios. As rejeições e ambigüidades ocorrem especialmente em relação a três pontos sobre os quais os enclaves fortificados operam as transformações mais profundas: avaliações sobre moradias coletivas em oposição às casas isoladas; sobre as áreas centrais e bem urbanizadas da cidade em contraste com áreas distantes; e sobre residências fechadas versus residências abertas. As diferentes avaliações freqüentemente combinam e revelam diferentes perspectivas de classe na interpretação dos arranjos habitacionais (CALDEIRA, 2000, p. 284).

A formatação da distinção inaugura a modernização excludente, o investimento nas áreas que constituem o cenário da cidade hegemônica ou oficial, com a conseqüente segregação e diferenciação acentuada na ocupação do solo e

⁷ Documento que reúne um conjunto de normas municipais referentes ao uso de espaços públicos, funcionamento de estabelecimentos, à higiene e ao sossego público.

na distribuição de equipamentos urbanos.

É instalada, portanto, “uma nova concepção urbana para uma nova sociedade, com uma nova disciplina espacial, ética e cultural” (MARICATO, 1997, p. 30).

Essas mudanças abrangem não apenas os aspectos formais, culturais e ideológicos, pois em toda essa transformação se evidencia o processo que torna as edificações uma mercadoria capitalista, apropriada de maneira diferenciada pelos grupos e classes sociais distintos, regulamentando, portanto, a atividade empresarial imobiliária.

Logo, com a extensão do transporte ferroviário, para viabilizar trabalhadores de assentamentos residenciais periféricos aos postos de trabalho, o investimento em infraestrutura (água, esgoto e energia) consolidou o loteamento residencial.

1.3.1 Conjuntos Habitacionais

Os conjuntos habitacionais, conforme Bolafi (1983) e Bonduki (1998) são frutos dos ideais do urbanismo moderno, que pela racionalidade e funcionalidade, surgem para responder aos problemas de salubridade da cidade.

Esse tipo de moradia atende à necessidade da produção de habitação em larga escala a fim de atender à classe trabalhadora, um problema de massa que requer uma solução de massa, que conta com o auxílio das inovações tecnológicas e a industrialização da produção de habitações.

Conforme Pereira et al. (2001), a construção de grandes conjuntos configurou uma maneira de baratear o custo das moradias, uma vez que são, geralmente, implantados em vazios urbanos distantes e sem infra-estrutura adequada.

Dessa forma, as edificações normalmente são caracterizadas pela baixa qualidade de materiais e de execução.

Contudo, nos grandes centros, a capacidade de ampliação da área urbanizável, por intermédio de conhecidos processos especulativos (KOWARICK, 1979; BONDUKI; ROLNIK, 1978), possibilitava prestações mais acessíveis para compradores de lotes distantes e situados em zonas periféricas urbanas⁸.

⁸ A preocupação em garantir transporte, mesmo que precário, para a então chamada área suburbana é explicitamente citada como condição necessária para viabilizar o padrão periférico (BARROS, 1942).

A concepção de habitação social, tanto na periferia quanto na favela, esteve presente, conforme Bonduki (1998),

não como uma ação positiva, mas como uma desculpa, que justificava a aceitação de qualquer tipo de assentamento habitacional, por mais precário e insalubre que fosse, pois era a única maneira de enfrentar de fato a ausência de moradias. Os problemas desta «solução habitacional», principalmente a carência de transporte e de infra-estrutura, assim como as dificuldades inerentes ao processo construtivo, acabaram por não se constituir em obstáculos intransponíveis à sua expansão devido à absoluta ausência de alternativas que provocava uma aspiração crescente pela casa própria, só factível mediante tais sacrifícios (p. 730).

A criação dos conjuntos habitacionais, conforme Medvdoski (2002 apud LIMA, 2007, p. 51) aponta que, a princípio, “a dimensão dos conjuntos habitacionais representava um condicionante para dificultar sua gestão, à medida que cabia aos mutuários a gestão da operação e manutenção do conjunto, que não recebia nenhum tipo de orientação ou auxílio prévio para a nova situação”.

Era delegado aos moradores desses conjuntos o gerenciamento dos conflitos e das questões condôminas.

Pereira (2001) acredita que estes processos, aliados à distante localização do empreendimento, gerava um processo de marginalização das populações de baixa renda, colocadas distantes de seus empregos, serviços, lazer e do comércio.

Em razão de reflexões em torno dessa situação, debates foram fomentados a partir da criação do Ministério das cidades, em 2003, que investiu em programas habitacionais com ações mais amplas e, em alguns casos, integradas, visando a melhoria das condições de habitação da população mais carente.

Tais ações envolvem, conforme Lima (2007),

a execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana e de ações de intervenção social e ambiental, a infra-estrutura em conjuntos habitacionais, a produção e aquisição de imóvel novo ou usado e de lote urbanizado, aquisição de cesta de material de construção, produção de conjuntos habitacionais, construção, conclusão, ampliação, reforma, recuperação ou melhoria de moradias, aquisição de terreno, entre outros (p. 52-53).

Os conteúdos e procedimentos para elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS) estão estabelecidos na publicação Guia de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social⁹ (SNHIS), produzido pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

De acordo com esse Guia de Adesão ao SNHIS, os Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS) compreendem

um conjunto de objetivos, metas, diretrizes e instrumentos de ação de intervenção que expressem o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais e institucionais quanto à orientação do planejamento local do setor habitacional, especialmente à habitação de interesse social, (...) tendo por base o entendimento dos principais problemas habitacionais identificados na localidade (BRASIL, 2003, s.p).

Nesse contexto, a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) recomenda que a elaboração ou revisão do PLHIS seja desenvolvida em três etapas: Proposta Metodológica, Diagnóstico do Setor Habitacional e Estratégias de Ação.

Cada etapa deve corresponder a um produto específico; o documento final que consolida o PLHIS deve ser resultado do conjunto desses produtos.

A Proposta Metodológica do PLHIS tem a função de estruturar as duas etapas posteriores, norteando procedimentos, definindo conteúdos e estabelecendo meios de a proposta ser pactuada com a sociedade.

Segundo as definições do Ministério das Cidades, a Proposta Metodológica deve ser formulada com vistas a organizar o processo de trabalho de elaboração do PLHIS e de debate com a sociedade, detalhando como se pretende chegar às etapas e produtos contratados nas condições concretas de cada local.

Nesta diretriz, recomenda-se como atividades fundamentais para o cumprimento desta etapa do processo de trabalho:

- 1 - Constituição da equipe coordenadora do PLHIS no Município;
- 2 - Levantamento preliminar de dados, a exemplo do:

⁹ Disponível em <http://www.cidades.gov.br/index.php/sistema-nacional-de-habitacao-de-interesse-social-snhis/754-guia-de-adesao-ao-snhis>, acesso em 13 de Junho de 2013.

a) mapeamento dos atores institucionais (da instituição responsável pela elaboração do PLHIS/PEHIS (município ou estado), dos demais níveis de Governo/ Poder Público);

b) mapeamento dos atores sociais que atuam/ intervêm na questão habitacional, cuja referência seja o agrupamento atual de representação da sociedade no Conselho de Cidades;

c) mapeamento da disponibilidade de informações acerca do problema urbano-habitacional local.

3 - Construção da Proposta Metodológica pela instituição responsável pela elaboração do PLHIS e pela consultoria contratada, quando for o caso, tendo como referência a realização de seminários/oficinas de nivelamento técnico e planejamento entre os atores técnicos envolvidos;

4 - Debate da Proposta Metodológica com a sociedade organizada, na instância em que for definida, podendo ser o Conselho Municipal/Estadual, caso exista. Nesta atividade, constitui elemento central do debate a forma como se propõe a participação da sociedade na discussão das etapas subsequentes do PLHIS;

5 - Elaboração do texto final da Proposta Metodológica.

O Diagnóstico reúne informações a respeito do déficit habitacional (quantitativo e qualitativo), identifica assentamentos precários e suas características urbanísticas, ambientais, sociais e fundiárias. Tem por função ainda estimar a evolução das necessidades habitacionais e dimensionar os recursos necessários para enfrentar o problema.

Por sua vez, a Estratégia de ação define mecanismos para solucionar problemas, especialmente relacionados à habitação de interesse social. Ela contém as diretrizes e objetivos da política local de habitação, linhas programáticas e ações, metas a serem alcançadas e a estimativa dos recursos necessários para atingi-las, intermediadas por programas ou ações. É a Estratégia de ação que identifica as fontes existentes e os indicadores que permitirão medir a eficácia do planejamento.

A Resolução nº 09/2007 do CGFNHIS integrou a Estratégia de ação ao orçamento do FNHIS para o PPA 2008/2011 e a Resolução nº 13/2007 destinou 3% dos recursos do Fundo para apoio aos planos.

O “Manual para Apresentação de Propostas - 2007. Ação: Apoio à elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social” apresenta fundamentos técnicos e orientações referentes ao processo de apresentação e seleção das propostas.

Isto posto, é importante destacar que a maioria dos municípios brasileiros enfrenta dificuldades para elaborar o PLHIS como recomenda a SNH e estabelece o referido Guia de Adesão¹⁰, devido à desigual capacidade institucional dos municípios brasileiros.

Por esta razão, faz sentido diferenciar o conteúdo do PLHIS em função do estágio de desenvolvimento institucional do município e das especificidades locais e regionais.

Uma estratégia aplicável seria a definição de conteúdos mínimos e complementares e se priorizar a realização de diagnósticos que identifiquem as necessidades habitacionais.

No caso dos municípios com limitada capacidade institucional, por exemplo, que o conteúdo integral estabelecido seja elaborado num processo gradual e contínuo de planejamento e capacitação.

Essa demanda, vinculada a aspectos de ordem administrativa e falhas na lei, fomenta os contrapontos existentes no espaço urbano, caracterizados por este estudo na existência de duas cidades em uma só, dividida por fatores socioeconômicos e configurados nos conjuntos habitacionais e condomínios residenciais horizontais, estes, um dos fenômenos mais interessantes e que produziu mudanças importantes na maneira de morar da elite, “um tipo prestigiado de moradia” (CALDEIRA, 2000, p. 243).

1.3.2 Condomínios Horizontais Fechados

O condomínio residencial horizontal fechado é caracterizado por Tramontano (1999 apud BERNADES; SOARES, 2007, p. 213) como “espaço de habitação cercado por muros, com entrada única, controlada por dispositivos de guarita [...] não verticalizado, no qual as unidades habitacionais possuem acessos independentes e geralmente estão dispostas em lotes definidos”.

¹⁰ Planos Locais de Habitação de Interesse Social . Curso a distância – EAD-PLHIS , http://www.egem.org.br/arquivosbd/basico/0.992502001266435743_aula_3__metodologia__principios_e_diretrizes.pdf, acesso em 16 de maio de 2013.

Geralmente, os anúncios desses enclaves fortificados¹¹ ressaltam a paisagem natural dos empreendimentos, com ênfase no apelo ecológico: áreas verdes, parques e lagos, freqüentemente representados como ilhas instaladas no meio dos arredores nobres.

Caracterizam um mundo separado, posto que, sem exceção, propõem um “estilo de vida total”, superior ao da cidade, mesmo quando construídos em seu interior (CALDEIRA, 2000, p. 265-266).

Os condomínios horizontais fechados caracterizam uma modalidade de ocupação do solo, na qual são agrupadas desde unidades habitacionais isoladas até blocos de unidades térreas, de dois pavimentos ou sobrepostos, como por unidades geminadas por um só lado, podendo ser térreas ou de dois pavimentos.

Embora a localização desses espaços também ocorra em localização distanciada do centro, é diferenciado por comportar as classes mais abastadas em seu interior.

Nas grandes cidades, nas últimas três décadas, esse tipo de empreendimento tem crescido vertiginosamente, configurado como um espaço grande de área verde em abundância e muitas residências.

É uma tendência mundial, conforme estudos realizados por Castells (2000 apud SOUZA, 2012), iniciada nos Estados Unidos. Na concepção desse autor, verifica-se a busca pela uniformização ou homogeneização na arquitetura atual (uma arquitetura globalizada) e os condomínios fechados exemplificam esse anseio pós-moderno.

Nos EUA, na América Latina, na Ásia e na África do Sul, os condomínios fechados já existem em número bastante expressivo. Na Europa e na Oceania são menos frequentes, mas já chamam a atenção de alguns pesquisadores (BLANKELY; SNYDER, 1997 apud SOUSA, 2012), pontuados em Portugal, Alemanha, França e Inglaterra, bem como na Holanda e na Turquia (ALLBERS; 2003; DUNDAR, 2003 apud SOUZA, 2012).

No Oriente Médio, especialmente na Arábia Saudita,

a tendência de algumas famílias de se reunirem em grupos e construir vilas muradas voltou a crescer e se firmou na década de 1990. Para exemplificar a magnitude da Arábia Saudita, cita-se que, no ano de 2000, aproximadamente 10% (por volta de 45 mil unidades) do total das residências

¹¹ Termo usado por Caldeira (2000) para definir os condomínios fechados.

existentes em Ryaldh e 1% das residências do Líbano estavam localizadas no interior de condomínios fechados. (GLASZE; ALKHAYYAL, 2002 apud SOUZA, 2012, p. 41).

Na China, com a transformação da economia na década de 80, houve aparecimento e crescimento dos condomínios fechados (WARD, 1998 apud SOUZA, 2012). Na Nova Zelândia, eles são encontrados em número expressivo (DIXON, 2003 apud SOUZA, P. 42).

No Canadá, Grant (2003 apud SOUZA, 2012) relata que condomínios fechados eram incomuns, contudo, já despontavam em 2003, com 241 unidades espalhadas pelo país.

Já na América Latina, como por exemplo no Brasil e na Argentina,

os condomínios fechados surgiram, em sua maioria, na década de 1970, intensificando suas construções na década de 1980 e se consolidando na década de 1990, como relatam Gligia (2003) – México; Thuiller (2003),– Argentina; Couto 2003; Moura (2003), Santos (2002), Slagado (2000), Pereira (1999) – Brasil. No ano de 2000, existiam cerca entre 360 e 400 condomínios fechados na Argentina, ocupando cerca de 300km², representando um quadrado de terra com cerca de 50 000 residentes, enquanto a cidade de Buenos Aires ocupa uma superfície de 200 km². Ainda citando a Argentina, Pilar, a cidade argentina com mais condomínios fechados, possui cerca de 14% do seu território municipal ocupado por esse tipo de empreendimento (SOUZA, 2012, p. 41).

Segundo Pholler (2002 apud SOUZA, 2012), em 2002 já existia cerca de quatro milhões de pessoas vivendo em condomínios horizontais fechados no Brasil, representando um percentual de quase 2,5% da população.

Bernardes e Soares (2007 apud SOUZA, 2012) com base no surgimento desses espaços assinalam:

Os condomínios fechados em si não são uma novidade no Brasil, haja vista as experiências já verificadas nas décadas de 1970 e 1980, mas o que vem de fato despertando a atenção desde os anos 1990 até os dias de hoje é o aumento do seu número e sua disseminação pelo país (p. 16).

Em alguns desses espaços, ao invés de residências, visualiza-se muitos edifícios, invariavelmente fortificados, com entradas controladas por sistemas de segurança e todo tipo de instalações para uso coletivo.

Uma versão ideal, conforme Caldeira (2000), de um novo conceito de moradia isolada, distante e segura¹²,

com cercas e muros, guardas privados 24 horas por dia e uma série infindável de instalações e tecnologias – guaritas com banheiro e telefone, portas duplas na garagem, monitoramento por circuito fechado de vídeo etc. Segurança e controle são as condições para manter os outros de fora, para assegurar não só exclusão e auto-segregação mas também “felicidade”, “harmonia” e até mesmo “liberdade” (CALDEIRA, 2000, p. 267).

Essa autora afirma que esse espaço não caracteriza um lugar pelo qual as pessoas transitam, são construídos em áreas distantes dos bairros centrais, pois via de regra:

São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos, voltados para o interior não para a rua [...] devido ao seu tamanho e às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, são espaços autônomos, independentes do seu entorno [...] em contraste com formas anteriores de empreendimentos comerciais e residenciais, eles pertencem não aos seus arredores imediatos, mas a redes invisíveis (idem, ibidem, p. 258-262).

Assim, os condomínios residenciais horizontais representam “universos autocontidos”, espécie de cidades periféricas de luxo. Caldeira (2000) as reconhece como *edges cities* - grandes cidades exclusivas, em que escritórios e residências horizontais são construídas por incorporadores imobiliários, com padrão homogêneo no desenho.

Desta forma, os moradores dispõem do que necessitam e evitam a vida pública da cidade e seus equipamentos de uso coletivo.

Outros requisitos mais específicos merecem destaque no condomínio fechado: “segurança, acessibilidade, manutenção, aparência, limpeza, processos participativos dos usuários, conforto ambiental dos conjuntos” (JOBIM et al., 1998; REIS, 1998; LAY, 2000 apud LIMA, 2007, p.57), conforme explicitado na Tabela 2.

¹² Relacionar a segurança exclusivamente ao crime é ignorar todos seus outros significados. Os novos sistemas de segurança não só oferecem proteção contra o crime, mas também criam espaços segregados nos quais a exclusão é cuidadosa e rigorosamente praticada. Eles asseguram o direito de não ser incomodado, provavelmente uma alusão à vida na cidade e aos encontros nas ruas com pessoas de outros grupos sociais, mendigos e sem-teto (CALDEIRA, 2000, p. 267).

Normalmente, cidadãos que optam por habitar em condomínios fechados primam por viver entre pessoas da mesma classe social e cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o restante da cidade, pois permanecem longe da heterogeneidade, do movimento, das interações indesejadas, do perigo e da imprevisibilidade das ruas.

Habitantes destes espaços estão bastante acostumados a moradias coletivas privativas e cada vez mais se mudam para elas por razões de segurança e status.

Souza (2012) pontua que há

um processo de popularização dessa forma de habitação, hoje oferecida também para parcelas de menor poder aquisitivo. Essa rápida disseminação situa-se em um cenário mais amplo na esfera urbana e tem fomentado processos de reestruturação no espaço das cidades que comportam tais condomínios (p. 16).

Em razão desses delineamentos, a segregação espacial é um assunto muito discutido nas diversas escolas acadêmicas do mundo, autores diversos e linhas de estudo tentam entender esse fenômeno existente em maior ou menor grau em todas as cidades e analisam, sob o olhar dos aspectos socioeconômicos e ambientais, como essa segregação afeta a ecologia humana (BEGOSSO, 1993 apud SOUZA, 2012) e favorece a especulação e competitiva dentro da cidade.

1.4 Duas Tipologias em Confronto

A produção da moradia e a cidade estão profundamente vinculadas, uma vez que os investimentos públicos de infraestrutura nas cidades alteram os investimentos imobiliários dos espaços, permitindo sua valorização.

A casa torna-se mercadoria que tem um público alvo definido e conforme Maricato (1997, p. 26): “tem longo período de circulação e por isso exige um financiamento prévio para o consumo”.

Vinculada à terra, a produção de moradias traz como consequência uma alta valorização do sítio, visto que existe uma padronização de terrenos e uma estrutura fixa construtiva que permite o não desmonte de um canteiro de obras a cada novo empreendimento.

Percebe-se assim que os interesses políticos, tanto na produção de moradias quanto na produção do espaço urbano, são inúmeros e diferenciados, por isso o Estado é eleito como o grande intermediador de conflitos.

A esse respeito, Arantes et al. (2000) evidenciam que:

Esse modelo definidor de padrões holísticos, de uso e ocupação do solo, apoiado na centralização e na racionalidade do aparelho de Estado, foi aplicado a apenas uma parte das nossas grandes cidades: na chamada cidade formal ou legal. A importação dos padrões do chamado “primeiro mundo”, aplicados a uma parte da cidade (ou da sociedade) contribuiu para que a cidade brasileira fosse marcada pela modernização incompleta e excludente [...] estamos nos referindo a um processo político e econômico que, no caso do Brasil, construiu uma das sociedades mais desiguais do mundo, e que teve no planejamento urbano modernista/funcionalista, importante instrumento de dominação ideológica: ele contribuiu para ocultar a cidade real e para a formação de um mercado imobiliário restrito e especulativo (p. 123-124).

Conforme Lemos (1989), essa realidade vem de longa data, do período em que houve um inchaço urbano nas grandes cidades brasileiras, em razão do surto industrial, e estando as mesmas despreparadas para receber contingente grande de pessoas, agrupou-as em senzalas, moradias operárias que vieram a receber o nome de cortiço, posteriormente.

Tempos depois, um novo cenário se impõe com a criação dos conjuntos habitacionais e mais recentemente com os condomínios fechados, duas tipologias que contrastam entre si e dividem a cidade em duas.

Lima (2001) analisa que ao denominar conjuntos habitacionais e condomínios horizontais fechados como tipologias, há o reconhecimento de uma relação morfológica entre um espaço construído como um todo composto de padrões espaciais (*pattern*, em inglês) e a organização que eles abrigam também como um todo padronizado.

Contrapor estas duas tipologias nos leva a utilizar as diferenças e interfaces para sugerir uma reflexão sobre a cidade como um todo e os padrões sociais e organizacionais envolvidos na produção das tipologias.

Reis e Lay (1995) afirmam que tanto para a existência do condomínio horizontal fechado e do conjunto habitacional há a necessidade de espaços de uso comum, a exemplo de: estacionamentos, praças e espaços de lazer para crianças.

Lima (2007) ressalta, no entanto, que a literatura, ao tratar desses requisitos demonstra a existência de muitos problemas nos espaços de conjuntos habitacionais.

São problemas principalmente relacionados à falta de equipamentos de recreação, de fechamento do salão de festas, de dimensões inapropriadas das áreas sociais e de lazer, falta de cobertura e de marcação dos estacionamentos, somados à ausência de qualidade de mão de obra e de material e presença de ruas e calçadas despavimentadas.

A seguir, na tabela 2, são apresentadas algumas características gerais e pontuais dos condomínios ou conjuntos habitacionais e suas unidades residenciais:

Tabela 2 - Requisitos de HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) encontrados na literatura

Grupos	Características Gerais	Características pontuais
Requisitos do condomínio ou conjunto habitacional	Vida em condomínio, Processos participativos, Segurança, Aparência, Manutenção, limpeza e Conforto ambiental. Espaços de uso comum Acessibilidade (PPNE)	Estacionamento, Salão de festas e espaços para crianças Rampas, Passeios, Estacionamento e Equipamentos
Requisitos da unidade residencial	Privacidade visual, Segurança, Conforto, Aparência, Manutenção, Limpeza, Personalização, Custos e Flexibilidade Adequação ao uso e funcionalidade básica dos ambientes Área de serviço, Cozinha, Banheiro e Circulação Acessibilidade de PPNE (relações antropométricas) Qualidade de elementos construtivos Manifestações patológicas Conforto ambiental	Aumentar área útil, Aumentar circulações, Ajuste alturas dispositivos manuais, Adequação de pisos, Adequação de equipamentos sanitários e Adequação do tampo da cozinha Instalações prediais, Esquadrias, Materiais de revestimento Estanqueidade à água, Problemas de umidade, Infiltrações e Odores Confortos térmico, acústico e lumínico

Fonte: LIMA, 2007, p. 58

A autora citada assinala que outros trabalhos apontam a preocupação com

requisitos relacionados aos serviços de administração e gestão condominial, a exemplo dos problemas freqüentes de manutenção e conservação dos espaços coletivos, de “abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, pouca participação dos moradores nas decisões, problemas dos usuários de arrendamento residencial com os síndicos e com a gestão condominial de modo geral” (LIMA, 2007, p. 59).

É nesta perspectiva que Lima (2001) pontua alguns problemas em sua análise de estudo entre as duas tipologias (conjuntos habitacionais e condomínios horizontais fechados):

- os projetos para os conjuntos deveriam atender à quantidade de espaço construído regulamentado pelo sistema financeiro do Banco Nacional de Habitação (BNH), baseados na capacidade de pagamento do provável comprador;
- o estudo de viabilidade do projeto é totalmente voltado ao atendimento de critérios financeiros, o desenho se torna uma equação matemática em que a forma e a localização dos assentamentos são condicionados pelo preço da infraestrutura e o número de unidades dos conjuntos, incluindo ainda o tamanho e o número de ambientes [...];
- a quantidade e tamanho dos espaços de uso comum são definidos por último na projeção, quase sempre após o estudo de viabilidade do empreendimento e definido a partir de uma porcentagem da gleba total a ser ocupada, menos o número de unidades a serem construídas.

Esse autor acrescenta que há mais coincidência, do ponto de vista territorial, entre conjuntos habitacionais e condomínios horizontais fechados do que apenas a locacional.

Lima (2001) especifica a paisagem da periferia e a implantação de infraestrutura necessária a sua manutenção como um dos aspectos que consolidaram e motivaram o surgimento dos condomínios de luxo em várias cidades brasileiras.

Outros elementos são por ele apontados como motivadores, dentre os quais,

a existência da concorrência de mercado, voltada a classes de renda mais alta e a procura de alternativas para a ocupação de edifícios altos de luxo, a busca pelo conforme e vista panorâmica, por exemplo.

Enquanto os novos conjuntos habitacionais representaram oportunidades a arquitetos e planejadores desenvolver seus projetos na periferia na década de 70, ao final da década de 80 os condomínios de luxo apresentam a esses profissionais novas tendências, a partir de uma especulação formal na unidade arquitetônica e não no parcelamento.

Nesse cenário, os conjuntos habitacionais passam a ser marcados por vários problemas na ocupação de seu território, consequentes da falta de acessibilidade e outros entraves, que configura a periferia como um patchwork de assentamentos legais e ilegais.

Em contrapartida, os condomínios residenciais fechados apresentam-se como “elementos dissociados da cidade real, planejado para um homem ideal”, caracterizam-se totalitários e visam à eficiência e qualidade de vida e de serviços (LIMA, 2001, p.3).

CAPÍTULO II GOIÂNIA - FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Planejada em 1933 para abrigar uma população de 50.000 habitantes, de acordo com o plano urbanístico elaborado pelo Arquiteto Urbanista Atílio Correa Lima, em 2010, Goiânia já abrigava cerca de 1.281.975 habitantes (IBGE, 2010).

Em sua formação, o sítio escolhido para a implantação da nova Capital era próximo da cidade de Campinas limitado entre as margens dos Córregos Botafogo, Criméia e Vaca Brava.

Escolhido este espaço (sítio), entra em ação o plano de Atílio, que tem como base cidades e capitais européias e norte-americanas¹³.

O arquiteto mostra-se atento ao desenho e traçado viário, respeitando a configuração do terreno, a necessidade de tráfego, o zoneamento e loteamento – aplicativos desenvolvidos pelo movimento moderno.

Nesse plano (Figura 1), apresentava-se:

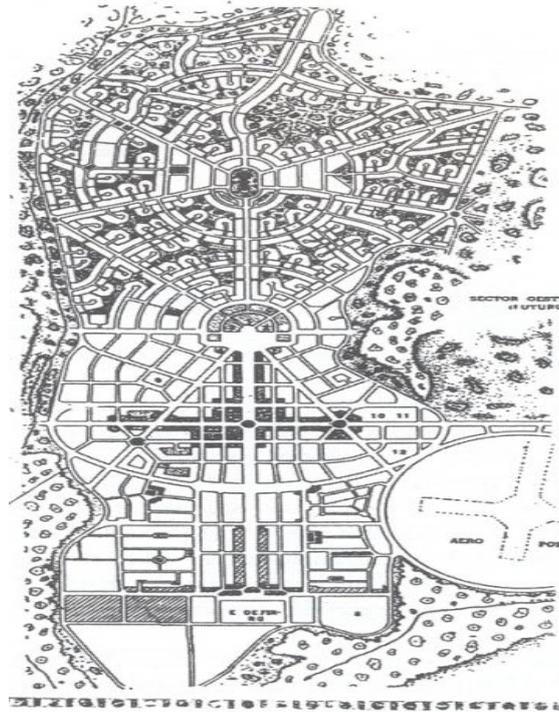
- O Setor Central – destinado aos órgãos públicos, aos serviços diversos e as primeiras residências (de onde se irradiam as três principais avenidas, Goiás, Araguaia e Tocantins);
- O Setor Sul, destinado exclusivamente a residências;
- O Bairro Popular, direcionado para residências de funcionários públicos e trabalhadores do comércio e o Setor Norte Ferroviário, voltado para indústria e comércio, além de Campinas, cidade consolidada.

Já em 1938, o plano inicial é alterado e é introduzido no Setor Sul¹⁴ *grandes vias radiais intercaladas com eixos ortogonais circulares e quadras voltadas a pequenas áreas verdes de acesso local* (ARCA, 2003 – *grifos nossos*).

13 A comprovada formação acadêmico-cultural de Atílio passa pela França onde fica durante 4 anos, convivendo com os mais destacados urbanistas franceses.

14 As alterações do Setor Sul são atribuídas a Augusto Godoy consultor do escritório dos Irmãos Coimbra Bueno.

Figura 1 - Plano definitivo do núcleo inicial de Goiânia



Fonte: ÁLVARES (1942 apud MANSO, 2001, pag. 222).

Plano definitivo do núcleo inicial de Goiânia proposto pela firma Coimbra Bueno & Cia. Ltda., em 1938, com indicação das zonas comercial, de diversões e da área reservada para o teatro oficial.

O setor Central e Norte não foram dotados dessas melhorias porque as mesmas não foram introduzidas em tempo hábil no novo plano de Goiânia, caracterizando segregação social uma vez que o zoneamento proposto pela firma Coimbra Bueno estabeleceu zonas de residências operárias próximas às indústrias locadas no extremo norte da cidade, devidamente afastadas das demais zonas residências, como o setor sul, por exemplo.

Essa intenção é detectada na frágil argumentação dada pelos Irmãos Coimbra Bueno justificando a existência das “subzonas residências operárias”:

os operários necessitam residir próximos de suas fábricas, isto lhes poupará despesas de tempo e de transporte. Também não devem como ninguém residir nas vizinhanças infortáveis e insalubres das fábricas. [...] como naturalmente nem todas as casas podem estar na periferia, foram reservados os bosques naturais dos Buritis, do Botafogo e do Capim Puba, e mais as praças para garantirem boa aeração em todos os pontos da cidade (ÁLVARES, 1942 apud MANSO, 2001, p. 224).

O Setor Sul apresentou características diferentes dos demais setores planejados e implantados em Goiânia: topografia suave, organização física espacial diferente, dando grande importância aos espaços verdes destinados a equipamentos comunitários e uma preocupação com a qualidade da unidade de vizinhança.

Percebe-se que este setor é caracterizado como um modelo alternativo para a configuração e a morfologia da cidade, promovendo a integração e o equilíbrio entre o ambiente urbano construído e o ambiente natural, resgatando o conceito de Cidade Jardim da Inglaterra.

Segundo Manso (2001):

Goiânia foi considerada pelos irmãos Coimbra Bueno¹⁵ um grandioso empreendimento que representava, na verdade, uma das maiores realizações do Brasil Novo. Apesar de ser uma obra nitidamente brasileira, realizada e construída por empresas brasileiras e financiada por capital nacional, sua concepção urbanística ganhou caráter internacional (p. 229).

A partir de 1947, Goiânia conclui a implantação da sua fase pioneira no núcleo central da cidade, iniciando a sua expansão urbana, devido principalmente, ao grande contingente de migrantes vindo para a cidade na década de 50 e pela pressão dos grandes proprietários de terras que vislumbravam altos lucros na comercialização do espaço urbano.

A criação em 1947 do Código de edificações tentou refrear o crescimento descontrolado da cidade, principalmente porque obrigava a iniciativa privada a dotar os novos loteamentos de toda a infraestrutura básica: água, esgoto, luz, vias e pavimentação.

Mas a pressão popular fala mais forte e, em 1950, esse Código é revogado através do Decreto Municipal nº 176, em que o artigo que obrigava a iniciativa privada a instalar todo o saneamento básico, passa a exigir apenas a locação e a abertura de vias, transferindo para o poder público a responsabilidade da implantação da infraestrutura restante.

O resultado imediato foi a desfiguração do traçado original da cidade, a proliferação de loteamentos particulares, destituídos de quaisquer infraestrutura ou

¹⁵ A firma dos irmãos Coimbra Bueno foi responsável pelas alterações, em 1938, do plano original de Goiânia.

serviços urbanos, a efervescência dos negócios industriais e o crescimento desordenado dos loteamentos em torno dos núcleos originalmente urbanizados de Goiânia.

Nesse período foram aprovados novos loteamentos, respaldados pelo Decreto Federal nº 58, que definia o lote com área mínima de 360,00m² e frente mínima de 12m.

Segundo Moysés (2004), essa nova configuração traz como consequência quatro aspectos que caracterizaram os anos 50 e 60, marcando a cidade nas décadas seguintes:

primeiro, nunca o setor imobiliário maximizara tanto os seus ganhos, a custo quase zero [...] com a venda de lotes distantes, sendo obrigados apenas a abrir as ruas para o transporte coletivo e colocar a energia elétrica. A instalação desses dois equipamentos era suficiente para iniciar e dinamizar um vasto eixo de comércio, de serviços e de residências que se adensavam gradativamente. Assim o valor “de uso” da ponta (chamado de venda dos lotes para os pobres) era insignificante, mas necessariamente importante para alavancar o ‘valor de troca’ do meio - áreas reservadas para fins de especulação (p. 158).

O segundo aspecto colocado por esse autor refere-se à dispersão de moradias, que provocou a expansão da cidade via crescimento da periferia, que se apresentava com condições de vida extremamente precárias, em loteamentos sem nenhuma infraestrutura e serviços básicos.

O terceiro aspecto pontuado por Moysés (2004) é a tentativa do governo municipal de reassumir o controle sobre o crescimento da cidade, contratando a elaboração do Plano diretor, em 1959, para o arquiteto paulista Luís Saia, que sugere a divisão da cidade em zonas e conclui o plano em 1962.

O quarto aspecto considerado é a construção de Brasília a partir de 1956 e a modernização da agricultura no Centro-Oeste, que contribuíram para o desenvolvimento da cidade e provocaram grandes fluxos migratórios, principalmente oriundos da construção da nova Capital.

A partir da década de 60 o número de loteamentos aprovados caiu drasticamente havendo a predominância da implantação de conjuntos habitacionais, reforçando a tese de que Goiânia foi quase toda parcelada na década de 50.

Com a criação do BNH (Banco Nacional da Habitação), em 1964, muitos conjuntos habitacionais foram implantados em todo o país (fomentados por este Banco) e Goiânia não foge a essa regra: os conjuntos são consolidados em parcelamentos já aprovados na década de 50 ou em áreas destinadas para esse fim, os lotes passam a variar entre 200,00 e 250,00 m².

Na década de 70 continua a queda na aprovação de parcelamentos. Segundo dados da Secretaria de Planejamento do Município (SEPLAM, 2012) apenas dois conjuntos habitacionais foram aprovados. Nasceram desse processo a Vila União e a Vila Novo Horizonte.

No início na década de 70 foi elaborado o PDIG (Plano Diretor Integrado de Goiânia) que definia critérios mais específicos para o parcelamento do solo: 35% da área destinada para o Sistema Viário de Circulação e para as Áreas Públicas; faixas de preservação ambiental; obrigação no provimento de infraestrutura básica como água, esgoto, abertura e pavimentação de vias e energia elétrica.

Em consequência desse novo Plano, o mercado imobiliário, com o objetivo de maior rentabilidade e vendo-se obrigado a financiar a infraestrutura básica, busca alternativa de implantação dos empreendimentos em áreas mais baratas e conseqüentemente mais rentáveis, localizadas mais distantes do centro urbano e em alguns casos nas cidades do entorno de Goiânia, principalmente em Aparecida de Goiânia.

Essas exigências, previstas em Lei, contribuíram para modificar a prática de parcelamentos na cidade já no final da década de 70. Em 1978, vários proprietários de terras, tirando partido da crescente demandam instalados, promovem parcelamentos alternativos criando loteamentos em condomínio, e assim burlando a legislação. Essa prática leva a Justiça a determinar a paralisação dos registros de parcelamento, declarando-os irregulares e condicionando-os à aprovação pela Prefeitura.

A partir da edição da lei federal 6.766, editada em 1979, o parcelamento e a ocupação do solo urbano passam a ser regulamentados com mais precisão. Segundo Moysés (2004), a década de 70 apresentou características diferenciadas em relação à expansão e ocupação do território goianiense, ocorrendo três grandes vetores:

- o primeiro vetor refere-se ao avanço da expansão sobre as zonas

rurais e as zonas de expansão urbana¹⁶ apesar dos instrumentos legais restritivos, fazendo surgir as primeiras “manchas de segregação sócio-espacial” (grifo do autor), concentradas em verdadeiros bolsões de miséria.

Esse avanço se dá através da iniciativa privada, que lança inúmeros loteamentos clandestinos, e pelo poder público, ambos com atuação concentrada na região Norte e Noroeste da cidade.

É importante observar que todos esses loteamentos eram destinados à formação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda.

- O segundo vetor, conforme Moysés (2004) “amplia e consolida a face “ilegal” da cidade” por meio da proliferação de loteamentos clandestinos¹⁷ e de loteamentos irregulares¹⁸.
- o terceiro vetor refere-se à verticalização da cidade, “através da ocupação intensiva dos lotes localizados e estocados na “zona urbana”, assumindo a cidade uma nova morfologia caracterizada pela expansão vertical das “áreas do meio” combinadas com a horizontalização das “áreas da ponta”, caracterizadas pela construção de vários conjuntos habitacionais, destinados às camadas populares e de condomínios fechados para a população de alto poder aquisitivo. Esse vetor promoveu grande dinamismo à economia local direta e indiretamente se beneficiou dos investimentos federais para a modernização do Centro-Oeste brasileiro (MOYSÉS, 2004).

Este processo de verticalização só foi possível mediante os financiamentos realizados pelo BNH (Banco Nacional de Habitação) e o SFH (Sistema Financeiro Habitacional).

Os empreendimentos ocorreram principalmente nos setores Central, Oeste, Marista e Sul da cidade, que transformaram esses espaços no novo centro da elite goianiense.

¹⁶ O plano diretor atual, lei 171/08, extingue as zonas rural e de expansão urbana, dividindo a cidade em macro-zonas, cada qual com suas características próprias.

¹⁷ Loteamentos clandestinos: sem qualquer registro nos órgãos públicos.

¹⁸ Loteamentos irregulares são aqueles que apresentam irregularidades legais e que pressionam o poder público para sua regularização;

Esta política habitacional tem o seu surgimento durante o Governo militar para suceder a FCP (Fundação Casa Popular), conforme já exposto anteriormente.

O BNH possuía duas fontes de créditos, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e as Cadernetas de Poupança, para aplicação em cada segmento do mercado com agentes específicos. Dentre os agentes cabe destacar as COHABs (Companhias Habitacionais) destinadas à produção habitacional voltada às famílias com renda entre um e seis salários mínimos.

A Companhia Habitacional do Estado de Goiás (COHAB-GO) foi responsável pela construção de conjuntos habitacionais de nível popular na periferia de Goiânia, marcando o início de sua ocupação.

Destaca-se, neste contexto, a Vila Redenção, primeiro conjunto de grande porte, seguido de outros de médio e pequeno porte como a Vila União, o Setor Novo Horizonte, o Conjunto Vera Cruz e o Conjunto Riviera, quase todos construídos sem o licenciamento municipal.

Esse processo de crescimento fez com que a cidade ultrapassasse seus limites geográficos, buscando nas cidades vizinhas o respaldo necessário para seu crescimento, incrementando seu entorno.

Goiânia consolida-se como pólo de desenvolvimento regional já a partir de 1964 e torna-se independente do Estado para legislar sobre seu território em 1966.

Para Manso (2010 apud GOIANIA ART DECO, 2010, p.53), observa-se a atuação de três agentes que transformaram o espaço urbano da cidade:

- 1) o Estado que atua sobre o espaço urbano através de intervenções públicas e legais.
- 2) os promotores imobiliários, historicamente aliados ao Estado, passam a adaptar estratégias racionalizadoras procurando ampliar seu mercado consumidor, com o objetivo de maximizar suas taxas de lucro, levando, em alguns casos, o Estado à alteração do aparato normativo em vigor.
- 3) os chamados invasores ou posseiros urbanos que, pressionados pela necessidade de um espaço habitável, de forma organizada, vão ocupando os espaços vazios.

O crescimento populacional observado na década de 70 é devido mais ao grande fluxo migratório para a cidade do que à redução territorial dos municípios,

evidenciando a velocidade da ocupação do espaço urbano apoiado nos agentes transformadores, citados no parágrafo anterior.

É importante compreender essa velocidade da ocupação do espaço urbano goianiense nas décadas de 1970 e 1980 e suas consequências.

A Tabela 3 demonstra essa alteração da população do aglomerado de Goiânia:

Tabela 3 - Densidade Demográfica da Aglomeração de Goiânia em 1970/80

MUNICÍPIOS	1970			1980		
	POPULAÇÃO	ÁREA (Km ²)	DENSIDADE DEMOGRÁFICA	POPULAÇÃO	ÁREA (Km ²)	DENSIDADE DEMOGRÁFICA
APARECIDA DE GOIÂNIA	7.470	383	19,5	43.405	295	147,0
GOIÂNIA	381.055	929	410,2	738.117	816	904,8
GOIANIRA	6.091	287	21,2	7.545	203	37,2
NERÓPOLIS	7.735	249	31,1	9.449	207	45,7
SENADOR CANEDO	2.717	Nd	-	3.090	114	27,1
TRINDADE	22.519	846	26,6	31.039	791	39,2
TOTAL DA AGLOMERAÇÃO	427.587	2.694	159	832.645	2.426	343,2

Fonte: CensolBGE,2000

A descontinuidade orgânica da ocupação do território gerou vazios urbanos, densidades demográficas desequilibradas, contraditórias e conflitantes e segregação espacial.

Na década de 90, o município ganha “status” de metrópole regional e segundo Moysés (2004, p. 176), três fatores contribuíram para essa dinâmica urbana:

- 1) a aprovação, em 1992, do PDIG/2000 - Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia;

- 2) a revogação da Lei 4.526, de 1971¹⁹, e conseqüentemente a aprovação da Lei 7.222 em 1993²⁰;
- 3) a implantação e consolidação da Região Metropolitana de Goiânia no final de 1999.

A Tabela 4 apresenta a comparação entre o crescimento populacional e a produção de lotes em Goiânia, num período compreendido entre as décadas de 30 e 90, com especial destaque, conforme já mencionado, à década de 50, com seu crescimento vertiginoso.

Tabela 4 - Goiânia: evolução do Parcelamento e Incremento Populacional (1930-2001).

PERIODO	POPULAÇÃO	PARCELAMENTO	LOTES
DÉCADA DE 30		6	14.660
DÉCADA DE 40	48.166	2	4.356
DÉCADA DE 50	53.389	160	118.558
DÉCADA DE 60	153.505	30	30.024
DÉCADA DE 70	381.055	24	22.444
DÉCADA DE 80	738.117	34	25.811
DÉCADA DE 90/01	1.093.007	206	105.476

Fonte: SEPLAM – Secretaria Municipal de Planejamento, 2004.

A transformação de Goiânia em Polo Metropolitano provoca uma gravitação em torno de si dos municípios que compõe a Região Metropolitana²¹, gerando uma relação de dependência e não de complementaridade.

Dessa forma, a maioria dos municípios apresenta deslocamentos convergentes para a capital, gerando problemas que devem buscar ações

¹⁹ A Lei 4526 de 31 de dezembro de 1971 impedia a aprovação de loteamentos sem infraestrutura de pavimentação, água, luz e esgoto. Essa lei reflete-se clara e imediatamente no espaço goianiense, pois, a partir de 1972 reduz-se consideravelmente o parcelamento do solo para fins urbanos no município.

²⁰ A Lei 7.222 de 20 de setembro de 1993 estabelece condições especiais de parcelamento do solo, nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município de Goiânia, caracterizados como Parcelamentos Prioritários, visando efetivar uma política social de habitação, dentro dos objetivos do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia.

²¹ A Região Metropolitana é composta por 11 municípios: Abadia de Goiás, Aparecida de Goiânia, Aragoiânia, Goianópolis, Goiânia, Goianira, Hidrolândia, Nerópolis, Santo Antonio de Goiás, Senador Canedo, e Trindade.

articuladas para sua solução.

Os grandes desafios para o atual espaço urbano de Goiânia referem-se à contenção do crescimento desordenado, principalmente naquele referente ao parcelamento do solo, à intensificação da produção de grandes equipamentos urbanos e ao crescimento espraiado da cidade.

A aprovação de novos loteamentos, em áreas distantes, exige do poder público um aporte significativo de recursos para oferecer à população equipamentos sociais, escolas, postos de saúde, assistência social, pavimentação asfáltica, rede de água, esgoto e iluminação pública.

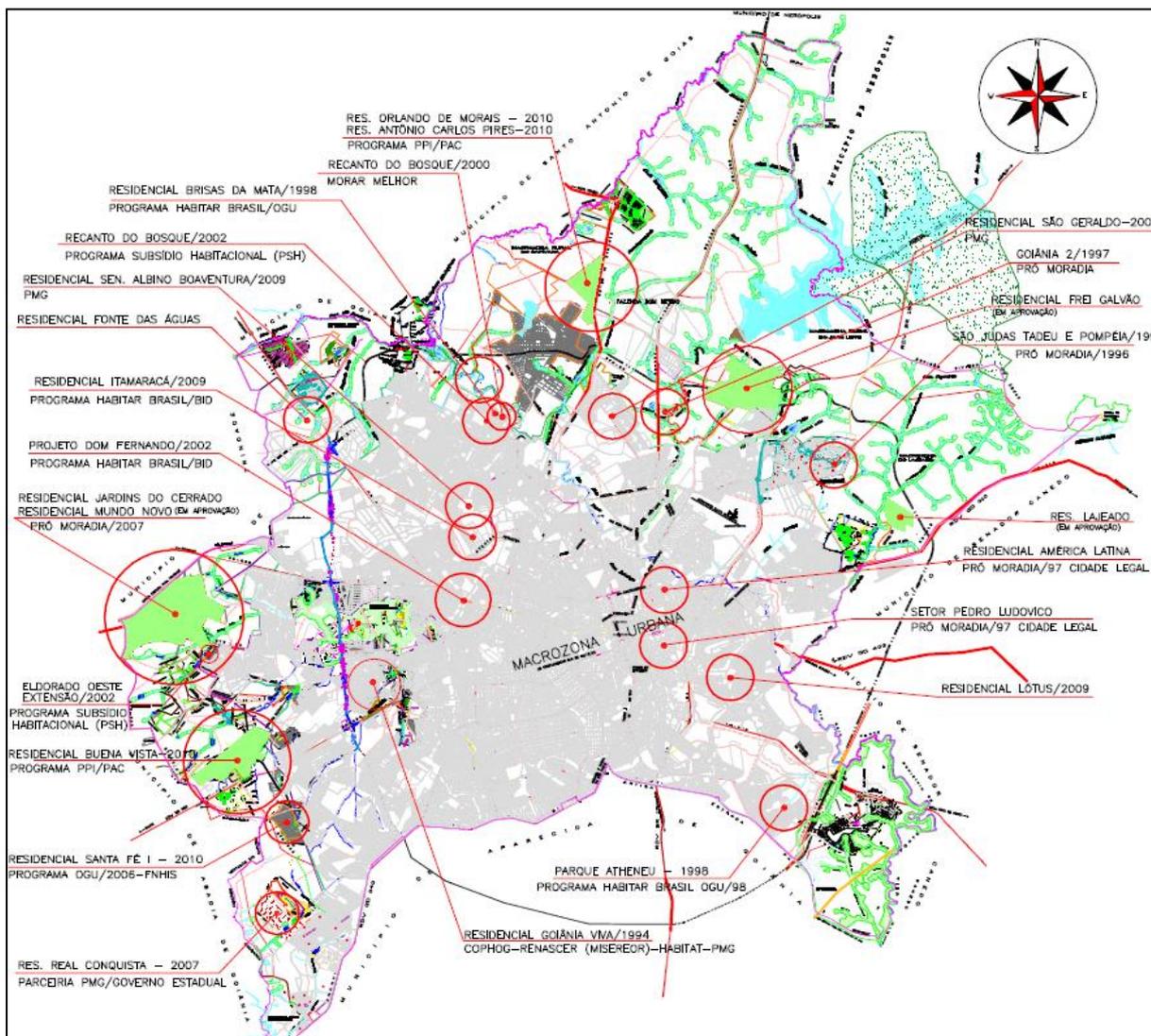
Além disso, a especulação imobiliária continua avançando sobre parcelas significativas do território e no que ainda resta da área rural.

O desequilíbrio social favoreceu a segregação das camadas sociais pouco favorecidas, que se viram restritas ao acesso à cidade urbanizada.

A Figura 2 apresenta o crescimento horizontal da cidade e demonstra o número considerável de conjuntos habitacionais existentes na capital.

Na Figura 2 também são apresentados os nomes dos conjuntos habitacionais em Goiânia: Residencial Goiânia Viva (1994); Pró-Moradia 1996; Programa Habitar Brasil / OGU – 1998; Programa Habitar Brasil/BID - Projeto Dom Fernando; Pró-Moradia 1997 - Cidade Legal; Pró-Moradia 1997 – Jardim Goiás I; Morar Melhor – 2000; Residencial Senador Albino Boaventura (2004); Residencial São Geraldo (2005); Conjunto Residencial Lótus (2005); Residencial Itamaracá I (2006); Residencial Santa Fé I (em implantação); Residencial Buena Vista (em implantação); Residencial Jardins do Cerrado; Residencial Orlando de Moraes; Residencial Frei Galvão; Residencial Lajeado; Residencial Fonte das Águas; Residencial Antônio Carlos Pires e Residencial Real Conquista.

Figura 2- Alguns conjuntos habitacionais em Goiânia



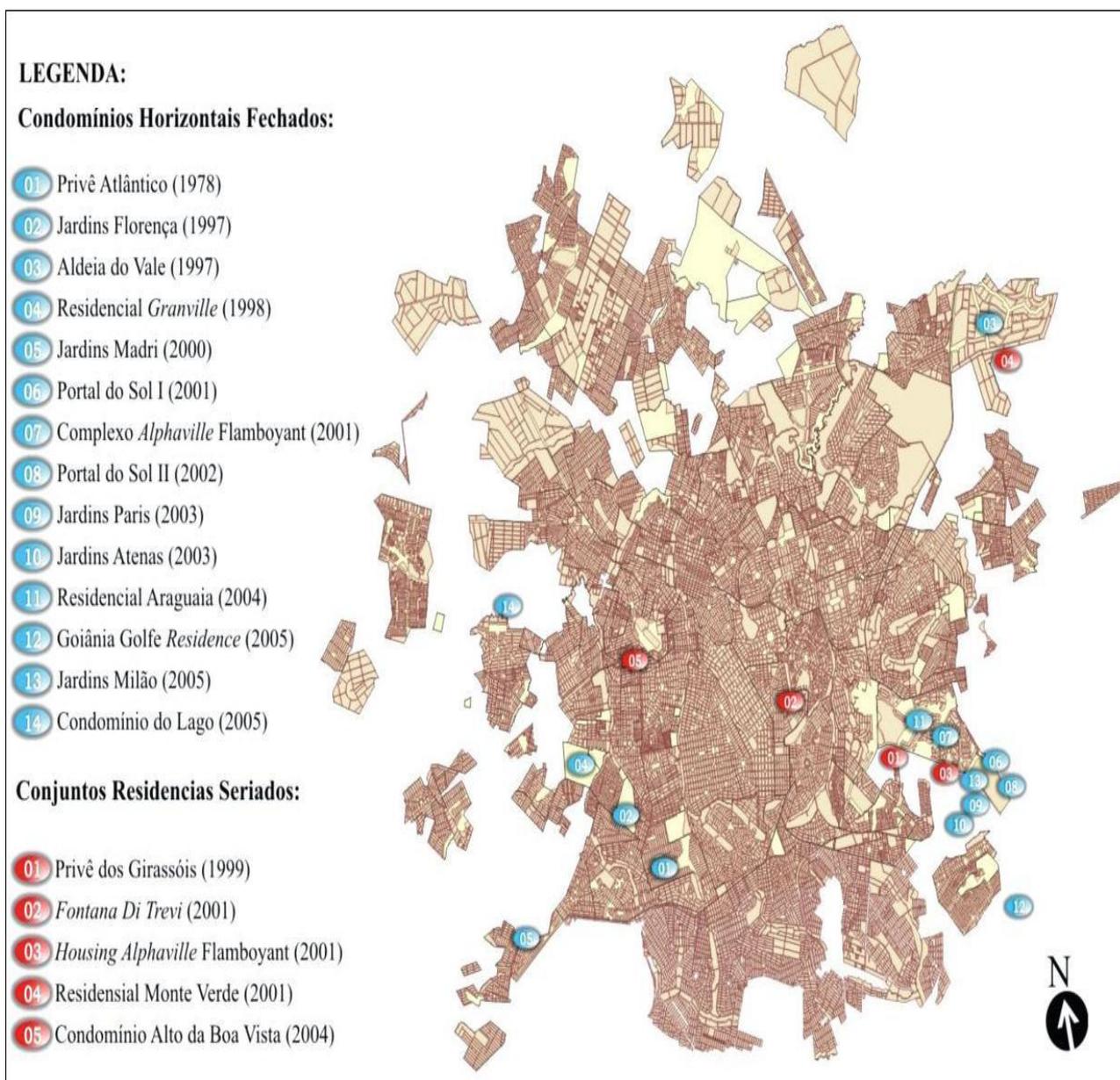
Fonte: SEMDUS, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Em oposição às ações do Poder público, a iniciativa privada vem, nos últimos anos, lançando no mercado imobiliário de Goiânia empreendimentos como os Condomínios Residenciais Horizontais Fechados.

Segregados por opção, da área central da cidade, em relação aos polos de atividades socioeconômicas, os condomínios residenciais horizontais fechados apresentam difíceis relações de trocas, implantados em áreas, mesmo periféricas, bastante valorizadas.

A Figura 3 e a Tabela 5 apresentam estes espaços localizados na capital goiana.

Figura 3 – Condomínios residenciais horizontais fechados em Goiânia.



Fonte: SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, 2013.

Tabela 5 - Condomínios fechados: áreas, número de lotes e decreto de aprovação – Goiânia.

Tabela 1 - Condomínios fechados: áreas, número de lotes e decreto de aprovação - Goiânia 2009						
Bairro	Área Parcelada (m²)	Áreas Públicas (m²)	Área dos Lotes (m²)	Número de lotes	Número do Decreto	Data do Decreto
JD Milão	342835,77	50554,41	207927,37	282	3111	28/12/2004
JD Paris	424058,79	55201,42	253882,23	320	2427	04/12/2002
JD Verona	392155,54	49541,25	187090,98	380	547	04/03/2008
JD Atenas	404945,74	41897,66	230860,77	451	2427	04/12/2002
JD Lisboa	453397,9	61004,29	223873,9	498	3450	30/11/2005
RES Araguaia	632424,72	98613,45	368399,7	558	3422	30/12/2003
JD Valênça	491143,42	86029,59	264573,27	638	546	04/03/2008
COD do Lago	229352,33	34394,68	141393,24	289	2259	12/11/2002
RES Goiânia Golfe Clube	2058645,3	155753	1156702,7	860	2974	11/11/2003
RES Parque Mendanha	233965,71	27297,17	136052,27	233	2538	27/12/2006
Jardim Florença	424985,68	74946,28	210194,68	408	2559	12/09/1996
Jardim Madri	735508,41	111600,7	399860,12	943	1636	19/08/1999
Res Granville	894272,36	219777,97	388176,99	759	2880	20/11/1997
Portal do Sol I	629936,93	155297,2	233928	528	949	30/05/2000
Portal do Sol II	636369,72	81439,33	337728,08	772	2098	31/10/2000
Res Alphaville Flamboyant	2308636,6	446109,22	957385,32	1110	2329	18/12/2000
Res Aldeia do Vale	1372250,6		1258659	684	1396	02/07/1999
Privê Atlântico	-	-	-	456	-	-

Fonte: SEPLAM, Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2010, Anuário estatístico.

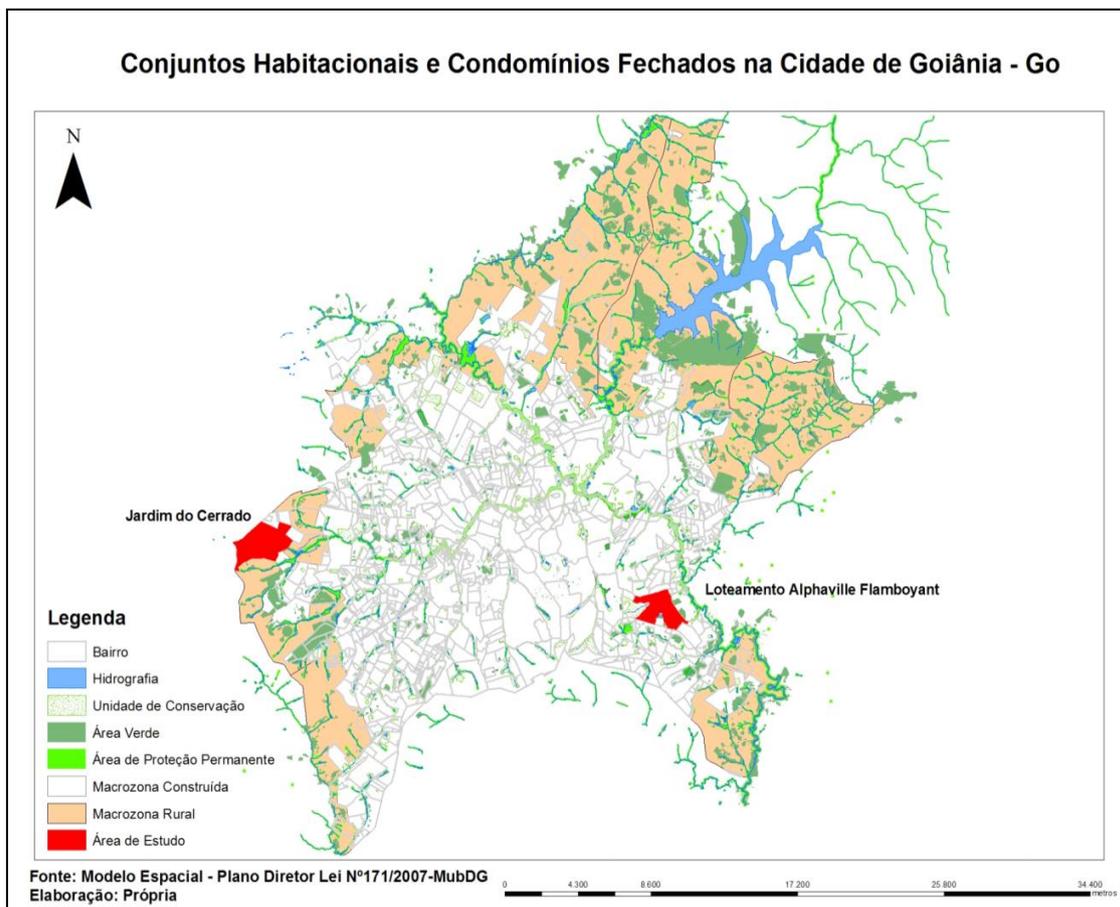
CAPÍTULO III – Estudo de caso – Mapeamento do Conjunto habitacional “Jardim do Cerrado” e do Condomínio fechado “Alphaville Flamboyant”

3.1 Conjunto Habitacional Jardins do Cerrado

O Conjunto Habitacional Jardim do Cerrado, bairro localizado na Região Oeste da Capital Goiana, criada pelo Governo Municipal em parceria com o Governo Federal(Lei 11.977/09, Minha Casa, Minha Vida para abrigar famílias de baixa renda e de áreas de risco, que foram previamente cadastradas e selecionadas para serem contempladas pelo programa), caracterizado como uma Gleba com 513.3476 ha denominada Fazenda Rosal. Esse conjunto habitacional “Jardins do Cerrado” encontra-se inserido na zona de expansão urbana no extremo oeste de Goiânia, cuja propriedade é da Cerrado Participações Societárias S/A.

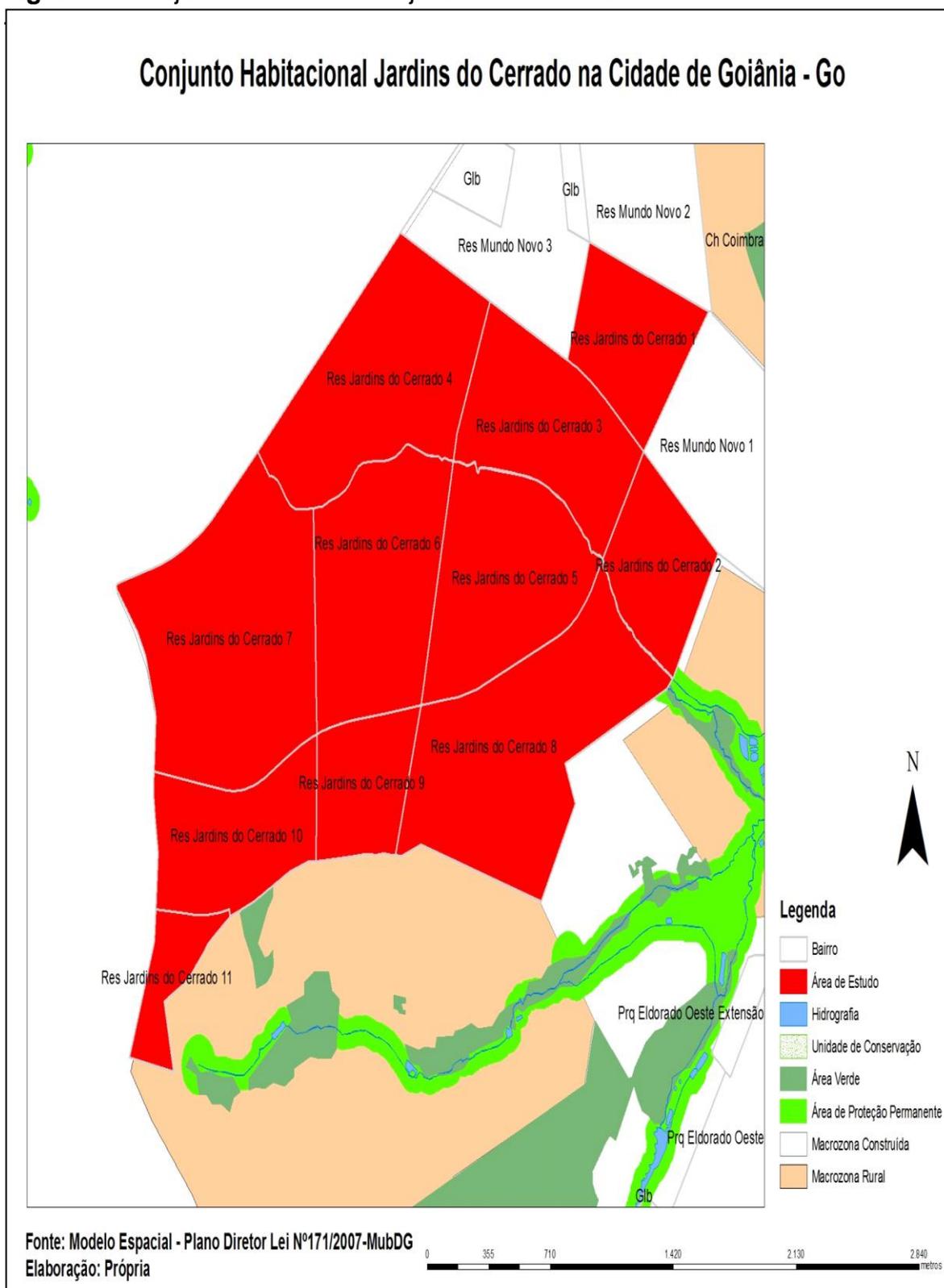
As Figuras 4 e 5 situam o conjunto habitacional “Jardins do Cerrado” na grande Goiânia.

Figura 4 – Goiânia em setores



Fonte:SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, 2013.

Figura 5 – conjuntos habitacionais jardins do cerrado



Fonte: SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento urbano sustentável, 2013.

Figura 6 - Localização e Malha viária.



Fonte: SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, 2013.

O parcelamento desse espaço foi desenvolvido considerando os seguintes

aspectos:

- acessibilidade ao bairro;
- adequações do sistema viário interno ao parcelamento à rede viária de Goiânia proposta pelo Plano Diretor;
- parâmetros urbanísticos que incidem sobre as propriedades públicas e privadas;
- distribuições e dimensões das áreas verdes e institucionais e definição das áreas de proteção permanente.

3.1.1 Caracterização do Sítio

Pela análise do território percebe-se que ações antrópicas modificaram as características naturais do sítio, principalmente quanto à vegetação e ao relevo.

Os levantamentos cadastrais, os planimétricos e as análises da aerofoto de Goiânia de 2006 comprovam que a vegetação natural remanescente localiza-se apenas no fundo de vale do Córrego da Cruz e de seu afluente, formando no seu conjunto, extratos de matas de galeria, nascentes e brejos. Tratando-se de uma drenagem natural, considerada como área de conservação da natureza que necessita de cuidados especiais quanto a sua recuperação e proteção.

O relevo é apropriado para o desenvolvimento de loteamento urbano pela topografia uniforme próxima de 5% ampliando gradualmente para 9% nas áreas circundantes ao curso d'água, conforme demonstra as Figuras 7 e 8.

Figura 8 - Imagem do Sítio



Fonte: SMHAB - Secretaria Municipal de Habitação, 2010.

3.1.2 Objetivo de Fundação do Conjunto

O objetivo da criação desse conjunto habitacional, a princípio foi elaborar um macro desenho urbano, sensível à geografia e ao meio ambiente para permitir a implantação gradual de uma comunidade, e ao mesmo tempo garantir que o ambiente construído, em todas as etapas, fosse atrativo para possibilitar relações humanas sustentáveis, segundo a Secretaria Municipal de Habitação.

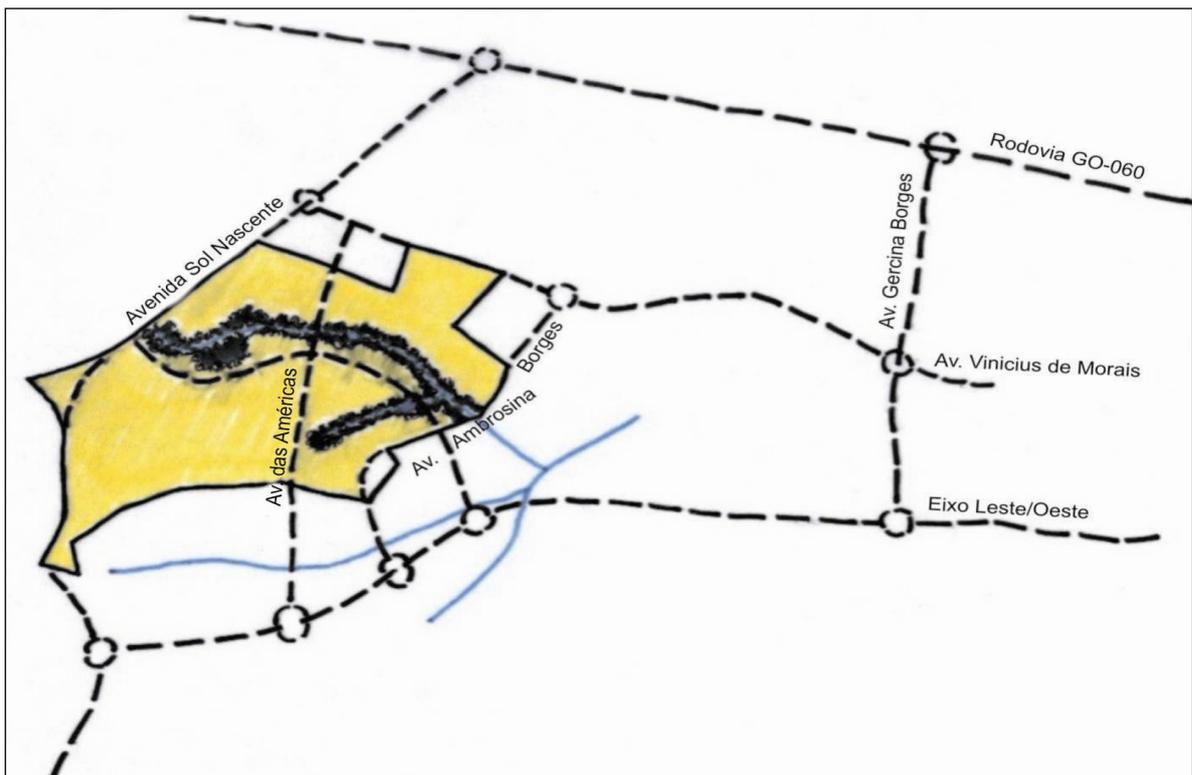
3.1.3 Estratégias

1. Adequar os Jardins do Cerrado aos princípios e diretrizes definidos pelo Plano Diretor de Goiânia e à legislação urbanística pertinente;
2. Propor uma malha viária integrada à rede viária básica da cidade e que definisse a macro organização territorial da gleba;
3. Sugerir a implantação de transporte público integrado ao sistema de transporte público de Goiânia;

4. Diversificar os usos e ocupações para assegurar as várias tipologias construtivas para promover o pleno exercício das funções urbanas;
5. Distribuir equilibradamente pelo território as áreas destinadas ao uso público, aos equipamentos comunitários e urbanos, e áreas de recreação;
6. Proteger e reabilitar o recurso natural existente no sítio;

3.1.4 Acesso

Figura 9 – mapa de acessibilidade ao conjunto Jardins do Cerrado



Fonte: SMHAB - Secretaria Municipal de Habitação, 2010.

Os Jardins do Cerrado estão acessíveis à cidade pela conexão de suas vias arteriais à malha viária básica da cidade da seguinte forma, conforme mostra a Figura 9 acima:

- Pelo prolongamento da Avenida Vinicius de Moraes até o limite do Município de Goiânia com Trindade;
- Pela intersecção da Avenida Jeronymo Coimbra Bueno, com o eixo leste / oeste (Gyn 24);

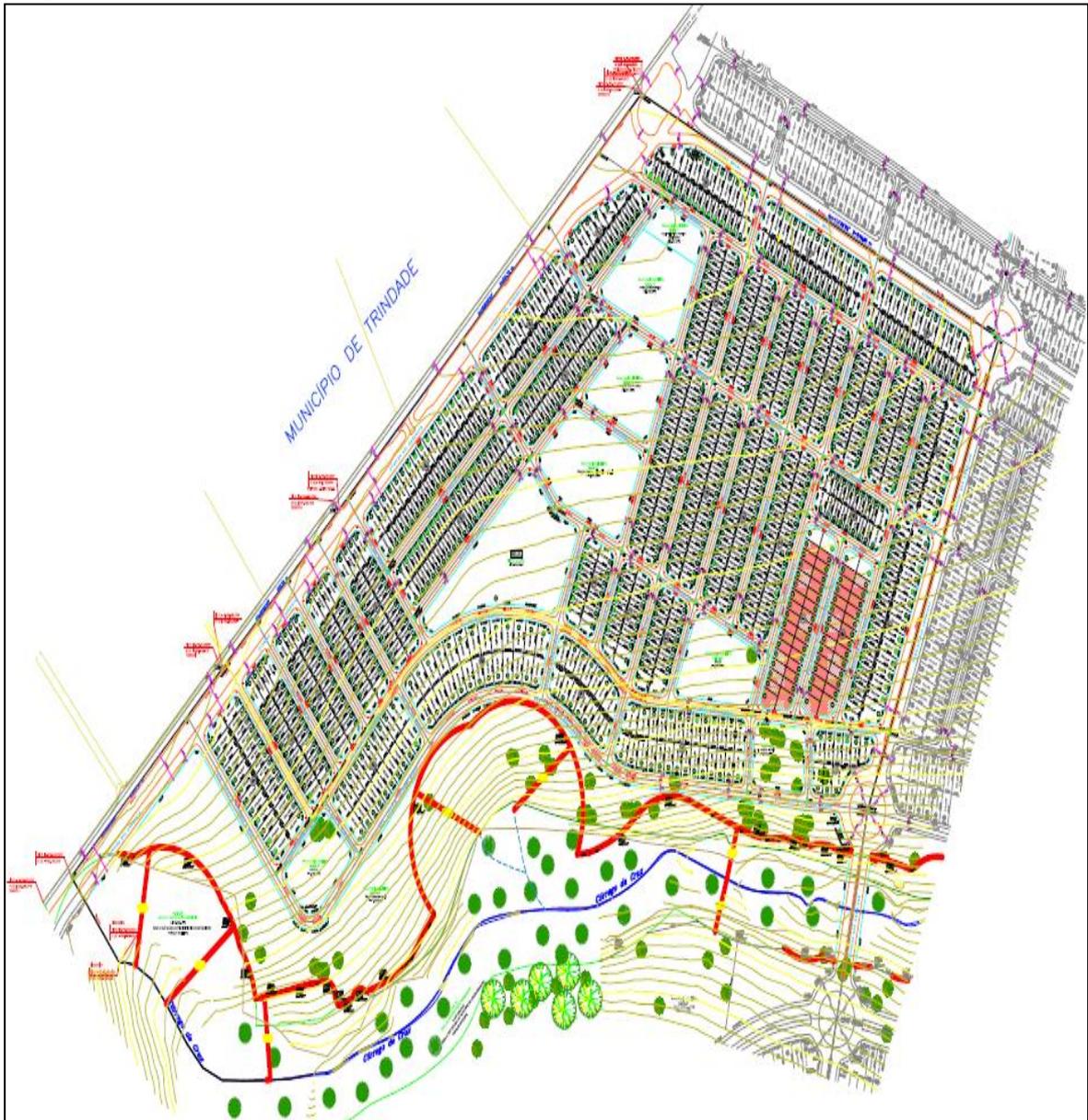
- Pela Avenida Sol Nascente que intercepta a GO-060. Esse acesso por suas características físicas atuais será o primeiro a ser implantado.

Figura 10 – Delimitação de território I



Fonte: SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, 2010.

Figura 11 – Delimitação de território II



Fonte: SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, 2012.

Para a Rodovia GO 060, os principais acessos serão pela Avenida Vinicius de Moraes, Eixo Leste/Oeste e pela Avenida Sol Nascente. Estas conexões foram estabelecidas em função das diretrizes do Plano Diretor de Goiânia e detalhadas com técnicos da Secretaria de Planejamento do Município (SEPLAM), conforme Figura 12.

Figura 12 – via de conexões ao conjunto Jardins do Cerrado



Fonte: SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, 2013.

3.1.5 Macro Organização Territorial

A organização do território foi estruturada por dois elementos marcantes, os fundos de vales existentes e as vias arteriais propostas pelo Plano Diretor de

Goiânia. Esses elementos definiram os módulos de parcelamentos, criando dessa forma pequenos bairros dentro do bairro.

O fundo de vale se transformará em Parque linear formado pelos espaços definidos pelas matas ciliares integrantes das áreas de preservação permanente e por aqueles livres destinados ao lazer, à recreação e aos esportes. O Parque linear se constituirá em elemento referencial da paisagem urbana, espinha dorsal do projeto.

As vias arteriais formam uma malha que estrutura e direciona o crescimento da comunidade, proporciona uma circulação de pessoas e mercadorias sem incomodar o interior dos bairros, bem como protege o Parque linear da urbanização deletéria.

A malha viária define 11 glebas destacadas da gleba original onde serão desenvolvidos parcelamentos do solo para serem implantados gradativamente conforme necessidade social.

Cada gleba será desenvolvida como uma unidade com funções urbanas autônomas em termos de equipamentos comunitários, infra-estrutura básica e áreas destinadas ao uso público e privado.

O macro desenho portanto, é o resultado da compreensão das qualidades e dos problemas do sítio, das necessidades funcionais e sensoriais da futura comunidade, das exigências municipais relacionadas a ela e do EIA / RIMA.

As áreas destinadas a parcelamento, conforme a Secretaria Municipal de Habitação – 2010, são caracterizadas e apresentadas na Tabela 6.

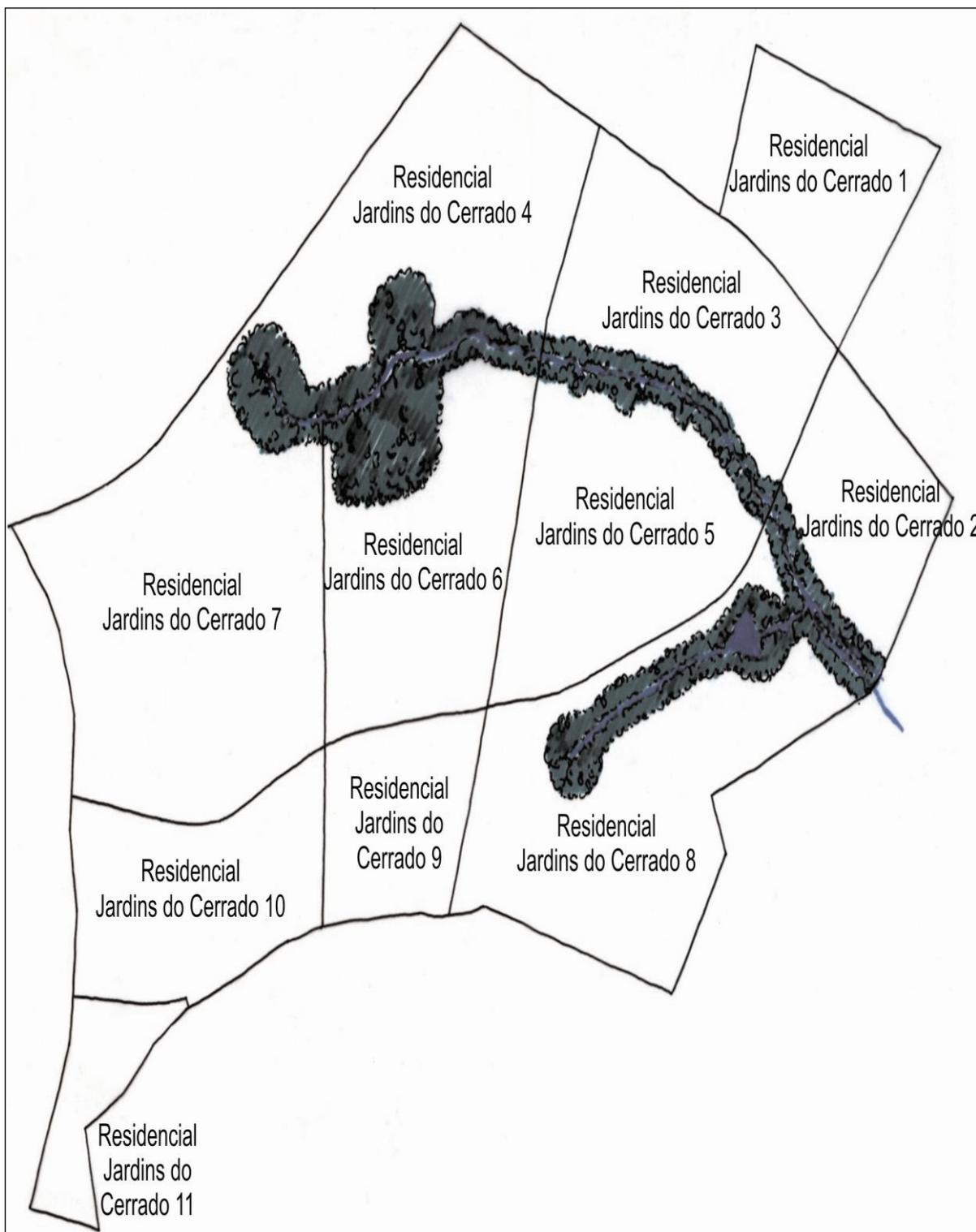
Tabela 6 – áreas destinadas a parcelamento no conjunto habitacional

Gleba	m²
Jardins do Cerrado 1	299.321,31
Jardins do Cerrado 2	278.961,59
Jardins do Cerrado 3	452.072,90
Jardins do Cerrado 4	643.970,08
Jardins do Cerrado 5	526.344,59
Jardins do Cerrado 6	569.436,11
Jardins do Cerrado 7	846.520,08
Jardins do Cerrado 8	775.323,14
Jardins do Cerrado 9	238.562,25
Jardins do Cerrado 10	377.504,00
Jardins do Cerrado 11	125.459,95

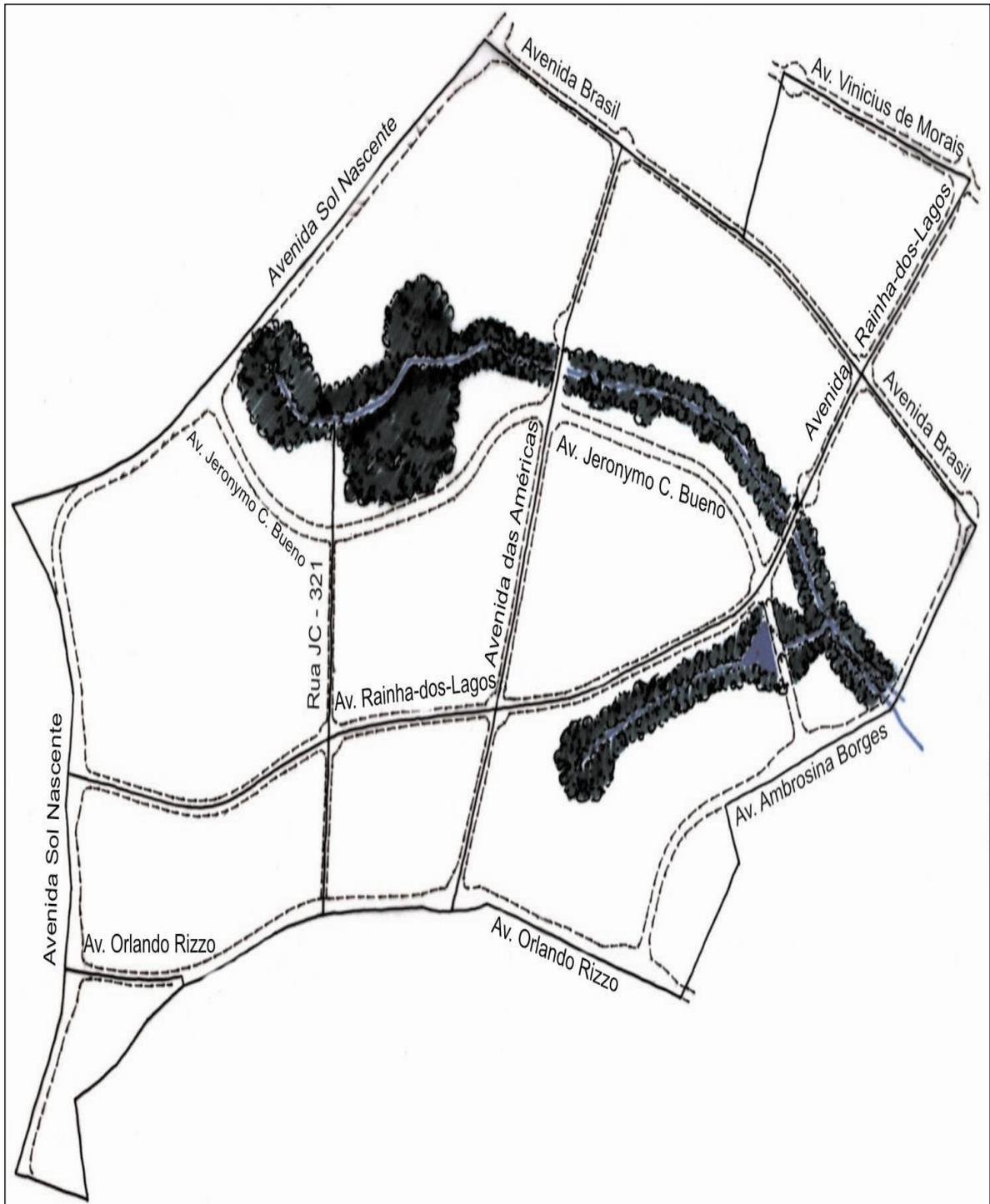
Fonte: SMHAB – Secretaria Municipal de Habitação, 2010

A macro organização territorial, bem como o sistema viário são delineados nas Figuras 13 e 14.

Figura 13 - Macro Organização Territorial



Fonte: Secretaria Municipal de Habitação, 2010.

Figura 14 - Sistema Viário

Fonte: SMHAB - Secretaria Municipal de Habitação, 2010.

O modelo espacial proposto pelo Plano Diretor estabelece que o ordenamento das funções urbanas sejam integradas ao uso do solo e ao sistema de mobilidade urbana.

3.1.6 Parcelamento

Os lotes doados ao município de Goiânia tiveram as condições de uso e ocupação do solo conforme áreas especiais de interesse social III, com dimensões mínimas de 225m² e frente mínima de 10m.

Os lotes de propriedade privada situados lindeiros às avenidas têm parcelamento do solo sujeitos à parcela mínima de 360m² com frente mínima de 12m por unidade imobiliária, cuja fração ideal não é inferior a 90m² por unidade imobiliária, definidos no seu conjunto como áreas de Adensamento Básico.

Os lotes de propriedade privada situados internamente as quadras, o parcelamento do solo foi sujeito à parcela mínima de 270m² com frente mínima de 10m por unidade imobiliária, cuja fração ideal não é inferior a 90m² por unidade imobiliária, definidos no seu conjunto também como áreas de Adensamento Básico.

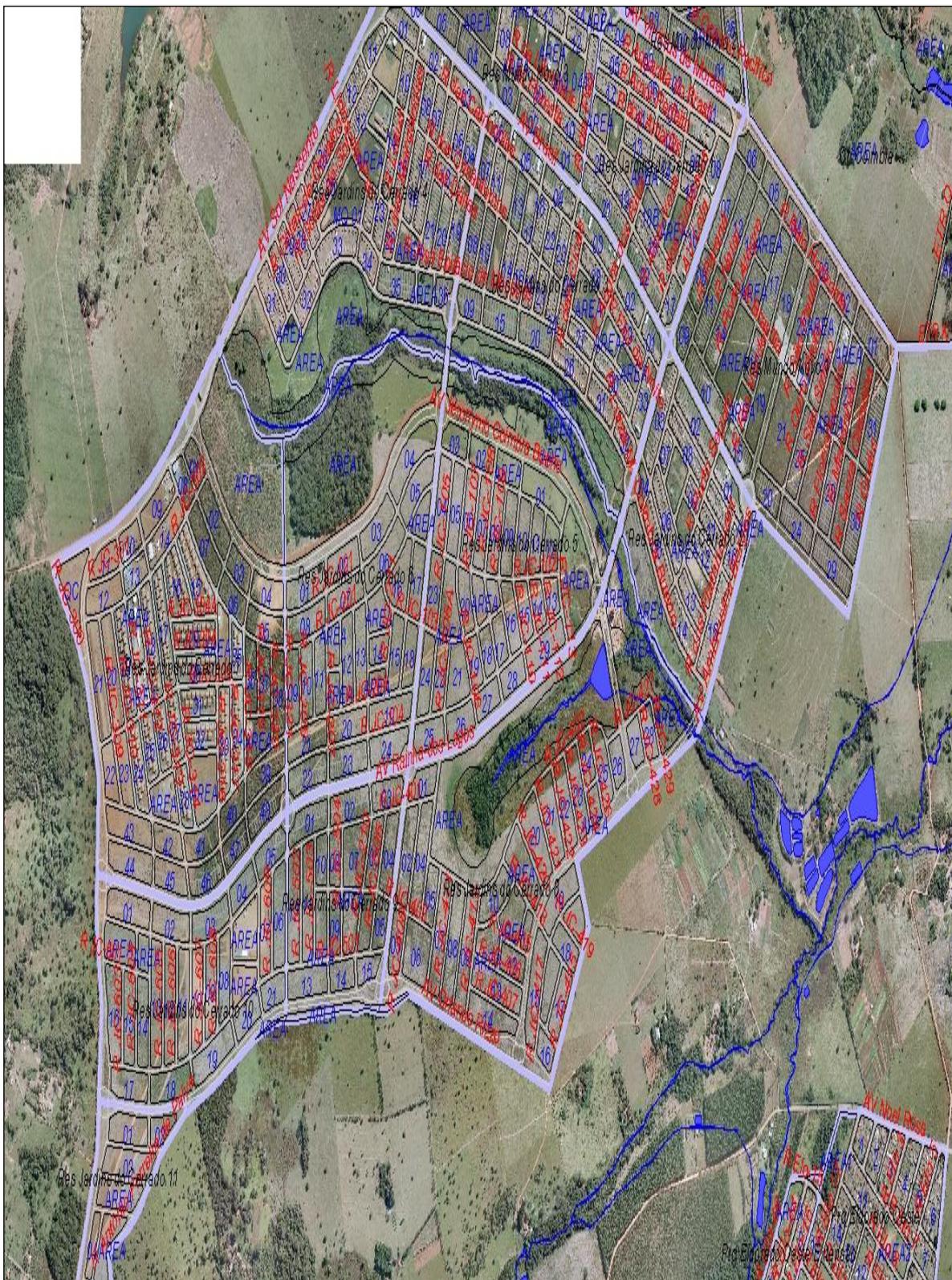
No caso de terrenos situados nas áreas de uso sustentável, a dimensão dos lotes é de 360m² admitindo-se duas economias por unidade mobiliária, conforme assinalam as Figuras 15 e 16.

Figura 15 – parcelamento do solo no conjunto jardins do cerrado



Fonte: imagem do SIGGO Sistema de Informações Geográficas de Goiânia, acesso 08/04/ 2013.

Figura 16 – Imagem do parcelamento do solo do Jardins do Cerrado



Fonte: imagem do Sistema de Informações Geográficas de Goiânia, acesso em 08/04/ 2013.

3.1.7 Controle das Atividades

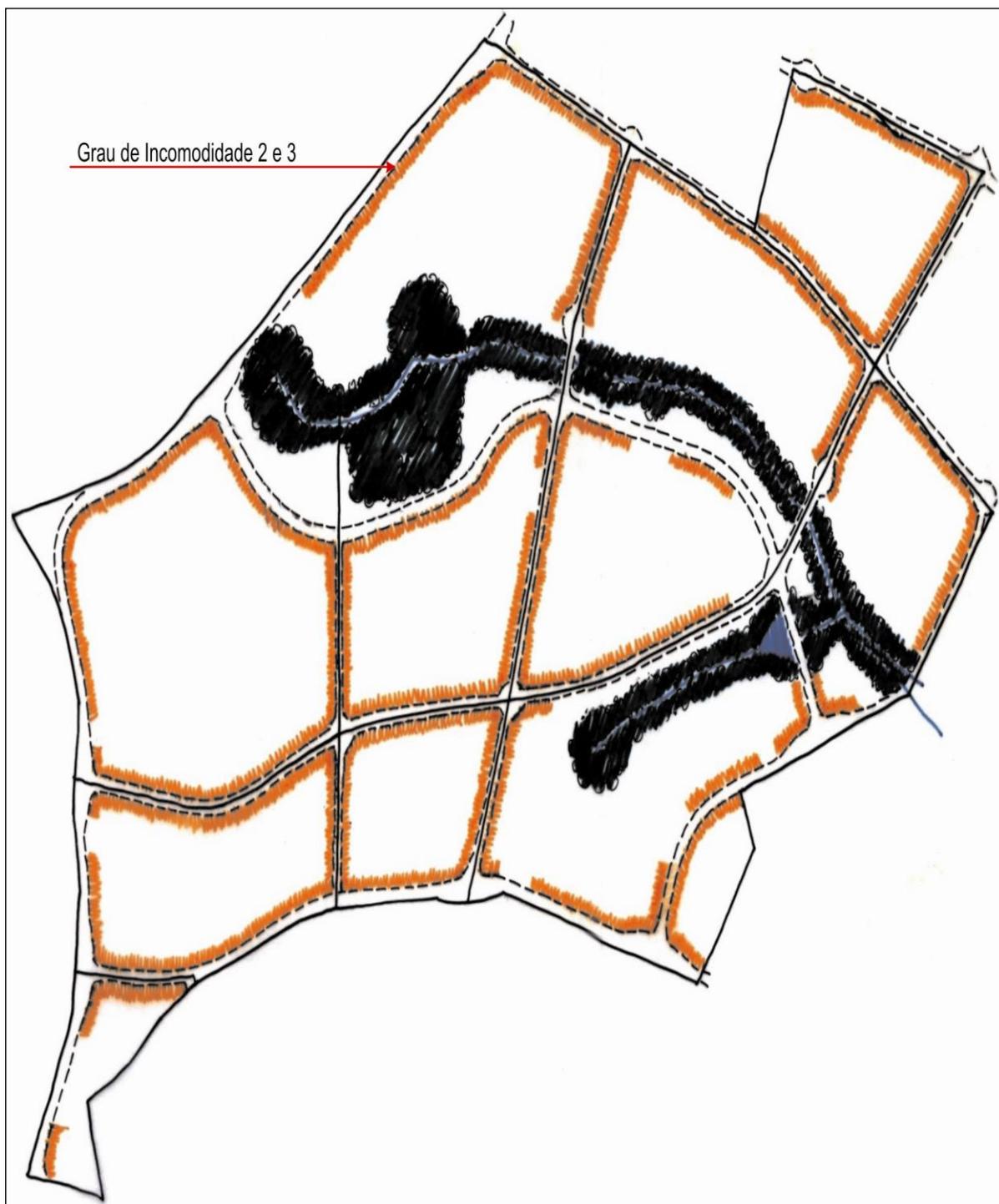
Para garantir a mistura das funções sociais e econômicas no tecido urbano, buscou-se adequar no conjunto habitacional o controle das atividades no território conforme estabelecido pelo Plano Diretor.

Desta forma, as atividades foram classificadas nos seguintes graus:

- Atividade de grau de incomodidade 1 (um);
- Atividade de grau de incomodidade 2 (dois);
- Atividade de grau de incomodidade 3 (três).

Para as vias locais foram definidos atividades de grau de incomodidade 1. Para as vias arteriais foram definidas atividades de grau de incomodidade 2 e 3, pois estas têm o potencial de causar desconforto e impacto no meio ambiente, na estrutura viária proposta e nas infra-estruturas urbanas, conforme mostra a Figura 17.

Figura 17 - Uso do solo nas Atividades Econômicas

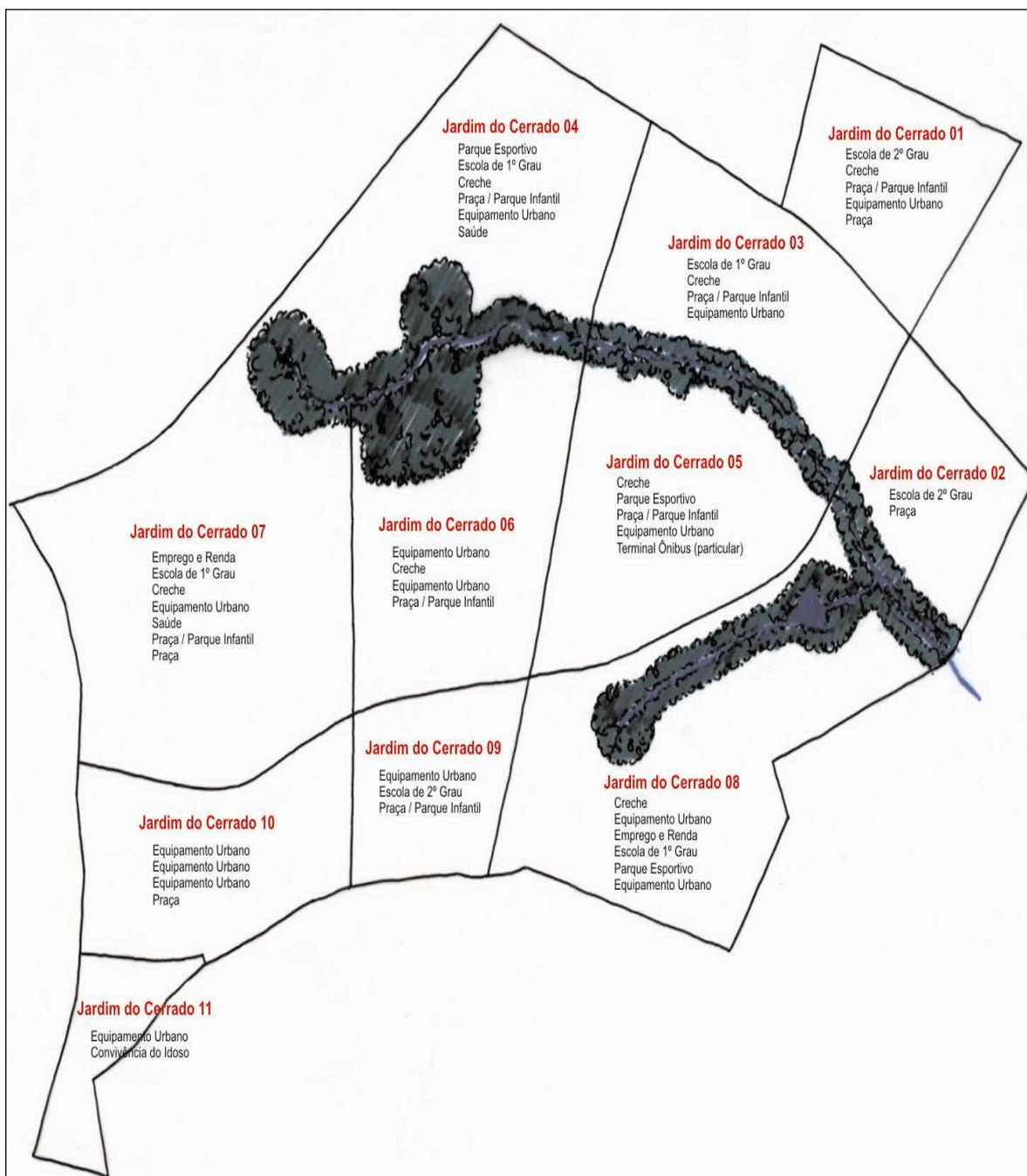


Fonte: SMHAB - Secretaria Municipal de Habitação, 2010.

3.1.8 Localização dos Equipamentos Comunitários

A localização dos equipamentos comunitários pelos “Jardins do Cerrado” e vizinhança obedece a critérios de acessibilidade em função da abrangência do atendimento social em relação à moradia, de acordo com a Figura 18.

Figura 18 - Distribuição dos Equipamentos Sociais



Fonte: SMHAB - Secretaria Municipal de Habitação, 2010.

O detalhamento da localização e dimensão para os equipamentos comunitários foram recomendados pelo DVPU/SEPLAM, cumprido pelo parcelamento do solo das unidades residenciais.

3.1.9 Controle dos Recursos Naturais

Para proteger e reabilitar os recursos naturais existentes no sítio foi utilizada a estratégia de sustentabilidade que valoriza o patrimônio natural, propondo um parque linear de 56.632 ha ao longo do Córrego da Cruz e seu afluente, protegendo, recuperando e mantendo seus aspectos paisagísticos.

Esse patrimônio ambiental, além de valorizar a paisagem, estrutura os espaços públicos de lazer e recreação e visa à preservação e conservação do ecossistema florestal e melhoria da qualidade da água.

Os parâmetros de proteção da área de preservação permanente são aqueles estabelecidos pelo Plano Diretor.

Os projetos de drenagem pluvial selecionam áreas no parque linear para implantação de bacias de contenção pluvial.

As Figuras 19 e 20 demonstram a paisagem do conjunto “Jardins do Cerrado”, em Goiânia.

Figura 19 – Condomínio “Jardins do Cerrado”



Fonte: SMHAB, Secretaria Municipal de Habitação, 2012

Figura 20 –Paisagem do Condomínio “Jardins do Cerrado”



Fonte: SMHAB, Secretaria Municipal de Habitação, 2012

3.2 Condomínio horizontal residencial ALPHAVILLE FLAMBOYANT

3.2.1 Características

O Condomínio “Alphaville Flamboyant” é um empreendimento inserido num projeto de parcelamento do solo denominado parcelamento Park Lozandes aprovado pelo Decreto 1.529, de 09 de dezembro de 2004.

Caracteriza um condomínio residencial cercado por muros em todo o seu perímetro, composto basicamente de quatro residenciais (Cruzeiro do Sul, Ipês, Goiás e Araguaia), área de clube, área de comércio comum, área de preservação ambiental (parque ecológico), sistema viário e área de portarias independentes em cada residencial.

O “Alphaville Flamboyant” possui:

Área total de 4.180.593,56 m²

Total de áreas verdes: 1.862.751,40 m²

Lotes unifamiliares: 1.665

Metragem mínima: 500 m²
Lotes comerciais: 109 - 1 Alpha Mall
Metragem mínima: 360 m²
Total de lotes: 1.774
Número de residenciais: 4
Área total do clube: 308.653,64 m²

3.2.2 Objetivo de Fundação

A criação desse condomínio apresenta Goiânia como detentora de um conceito urbanístico diferenciado, com alto padrão de qualidade construtiva, infraestrutura com redes subterrâneas de eletricidade, iluminação, telefonia e multiserviços.

A concepção urbanística para a utilização da gleba do parcelamento Park Lozandes teve como premissa básica a implementação de um parque público municipal de grande porte, que abriga a nova sede da administração do Município em parte da área a ser doada para uso institucional e de recreação.

A localização desses equipamentos foi privilegiada no parcelamento da gleba com relação às condições de relevo e acessibilidade. Além dessa premissa básica, o projeto considerou:

- a) a adequada inserção do empreendimento no tecido urbano de Goiânia principalmente no que se refere aos usos propostos e sistema viário, considerando as tendências e vetores de crescimento urbano;
- b) a rigorosa observação dos condicionantes físico-ambientais para a definição das formas e padrões de ocupação;
- c) o atendimento das exigências relativas ao parcelamento e uso do solo contidas nos diversos diplomas legais dos três níveis de governo, bem como a proposição de critérios e padrões que ampliam essas exigências visando uma ocupação diferenciada e de alta qualidade.

3.2.3 Identificação do Loteamento

Denominação: urbanização da Fazenda Gameleira.

A Figura 21 demonstra o espaço do condomínio antes de sua efetivação.

Figura 21 – Paisagem do Condomínio “Jardins do Cerrado”



Fonte: SMHAB, Secretaria Municipal de Habitação, 2012

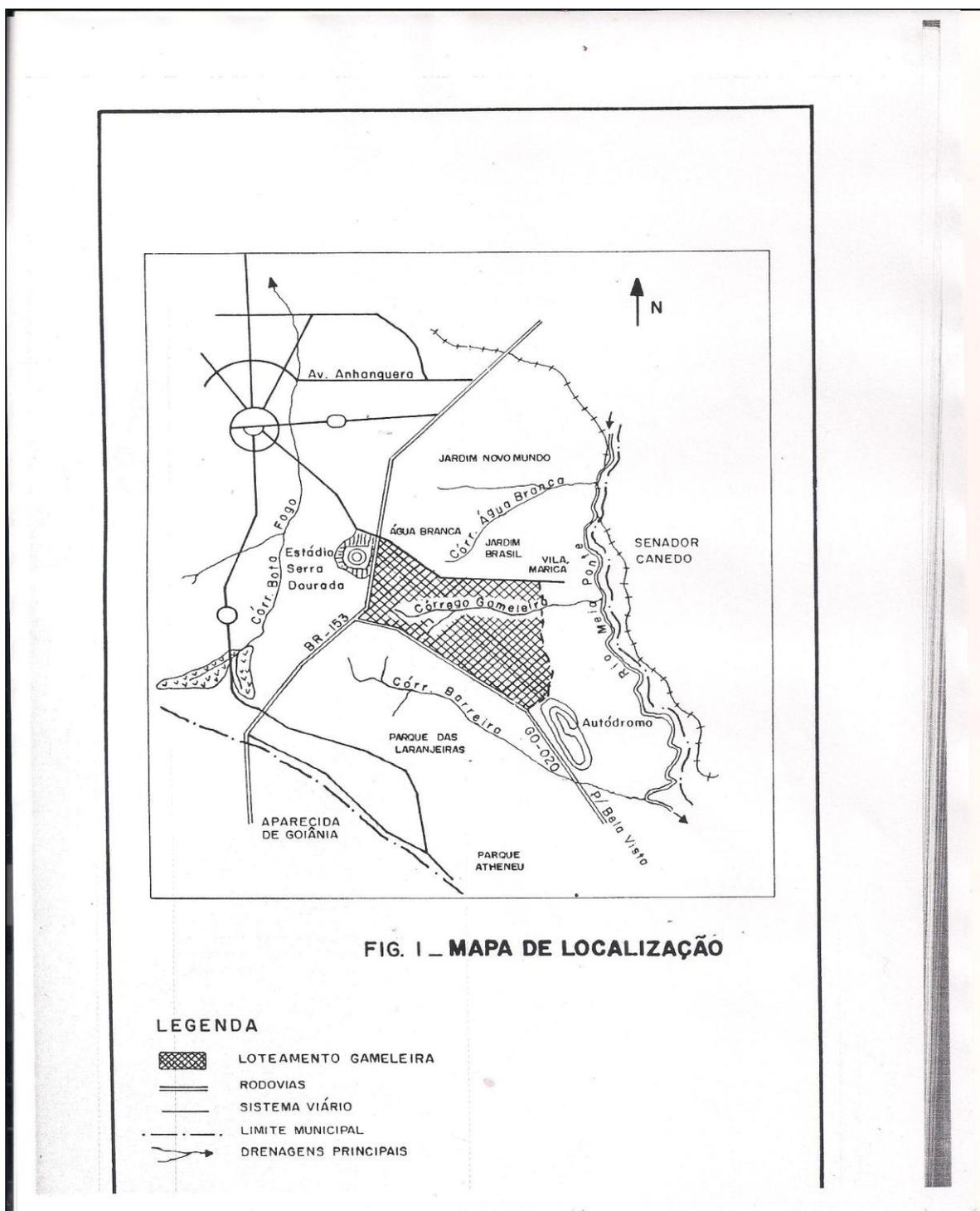
3.2.4 – Localização

Figura 22 – Localização do Condomínio “Alphaville Flamboyant”



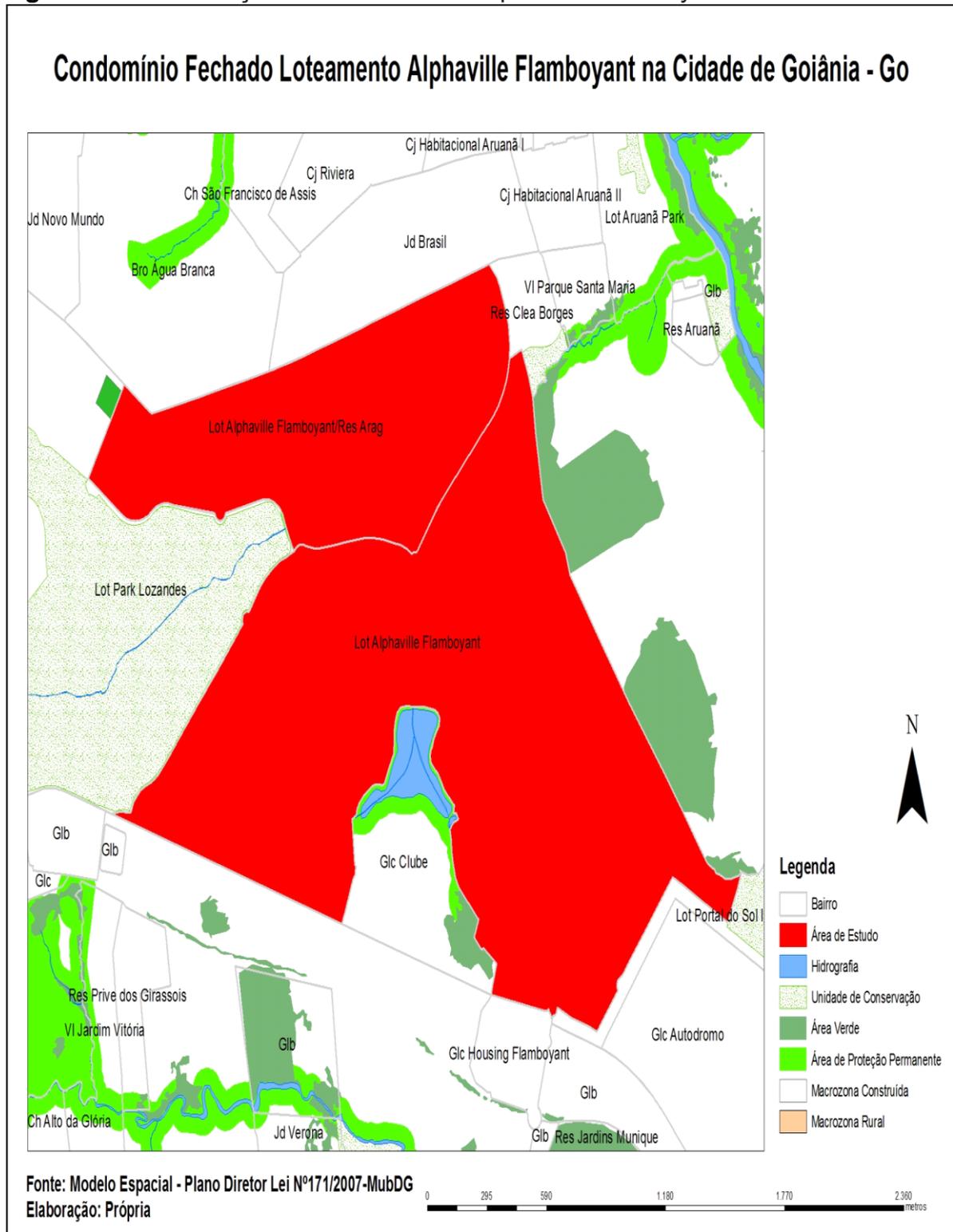
Fonte: SEMDUS, 2013

Figura 23 – Mapa de Localização



Fonte: SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, 2010

Figura 24 – Localização do Condomínio “Alphaville Flamboyant”

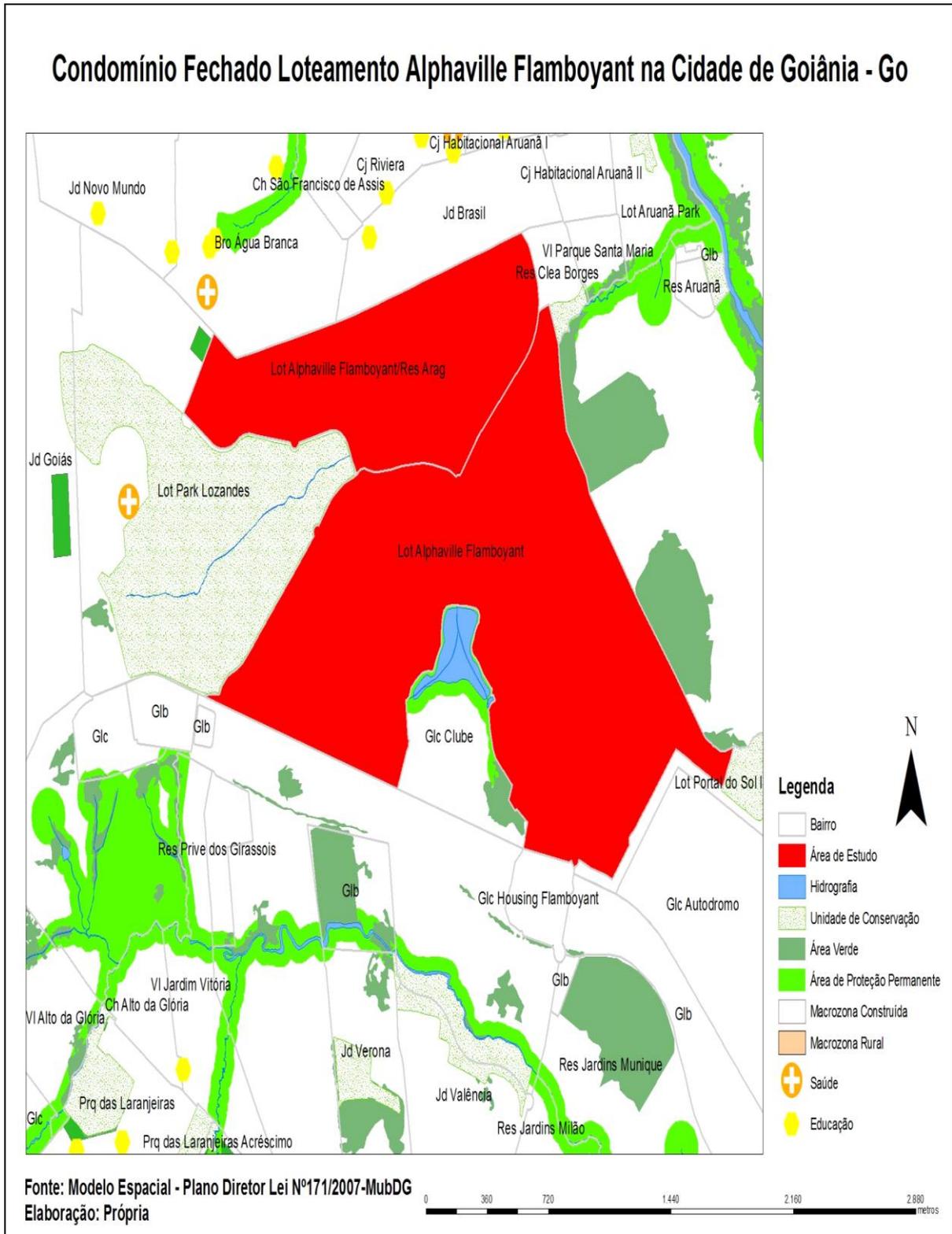


Fonte: SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento urbano Sustentável, 2013.

sede do Centro Administrativo do Município, equipamento de Hotelaria, lotes destinados a categoria de uso de comércio e serviços configurando um Centro empresarial, áreas para habitação coletiva e as áreas para habitação singular, em forma de condomínio fechado.

- O lote dos condomínios tem área mínima de 600,00 m²;
- Cada condomínio tem área verde natural;
- As vias de acesso aos condomínios têm 34 m de largura;
- Os lotes apresentam índice de ocupação de 40% e aproveitamento de 80%;
- Os recuos não podem ser utilizados para construções e é obrigatório recuo frontal de 5,00 m sem fechamento de alvenaria, somente com vegetação.

Figura 26 - Imediações do Condomínio “Alphaville Flamboyant”



Fonte: SEMDUS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, 2013.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com a problemática levantada neste estudo e tendo a análise de dados que abarcam essa discussão como fundamento, foi possível evidenciar que os condomínios residenciais horizontais fechados e os conjuntos habitacionais de periferia estão alterando as relações entre os espaços existentes na cidade, modificando sua estrutura morfológica urbana, uma vez que ambos são implantados em grandes áreas periféricas dotadas de pouca ou quase nenhuma infraestrutura.

Apesar dos esforços, é notável a segregação espacial e social nos grandes centros urbanos, já evidenciada anteriormente por Villaça (1986) quando destaca os dois aspectos de formação de bairros segregados, que se aproximam e, ao crescerem, dividem a cidade em duas.

Embora seja esta segregação uma característica importante das cidades, como pontuado por Caldeira (2000) no percurso deste estudo, as regras responsáveis por organizar a cidade e seu espaço urbano criam basicamente padrões de diferenciação social e de separação e variam cultural e historicamente, revelando os princípios que estruturam a vida pública e indicando como os grupos sociais se inter-relacionam nesse espaço.

Espaços esses caracterizados neste estudo como: condomínios residenciais horizontais fechados (destinados a pessoas com maior poder aquisitivo) e conjuntos habitacionais (destinados a populações de baixa renda), ambos consequentes do momento político e econômico que fomentaram esses empreendimentos, fazendo acender perspectivas e especulações imobiliárias, no caso, em Goiânia.

No condomínio residencial horizontal “Alphaville Flamboyant”, a paisagem se mostra totalmente manipulada e cria um ambiente novo, intramuros, dissociado do entorno.

Contudo, a segurança e qualidade de vida vendidas pelo mercado imobiliário especulador se apresenta falsa, pois é o valor econômico que dita o status e a posição social do morador desse condomínio de luxo, caracterizando uma sociedade irreal.

Já no “Jardim do Cerrado”, as ações propostas pelo Poder público sinalizam para um caráter assistencialista. A qualidade de moradia e de condições de vida dignas são irreais.

Em 2012, aconteceram muitas denúncias pela imprensa televisiva em relação aos problemas estruturais das moradias desse empreendimento, havendo necessidade de intervenção do Ministério Público para a resolução das questões.

Ali, as áreas de uso comum foram definidas por último, uma vez que o maior número de unidades foi o principal objetivo a ser alcançado. O conjunto demonstra infraestrutura urbana precária, sendo que, em alguns aspectos, ela é até inexistente. Essa constatação leva-nos a concluir que os conjuntos habitacionais são delegados aos pobres, que também sofrem com a má distribuição de renda e de patrimônio, caracterizando uma sociedade excludente.

A terra, neste sentido, possui valor de uso, de compra, de moradia.

Em contrapartida, os condomínios fechados são construídos para os ricos e possuem valor de troca, configurado na compra, no status, no poder econômico e social.

Apesar de ocuparem um mesmo espaço (a cidade), essas duas tipologias se encontram porque são implantadas em grandes áreas e criam um ambiente urbano segregado dos elementos da cidade real.

Mas, por outro lado, distanciam-se porque os condomínios horizontais se apresentam autosegregados por opção de modelo espacial de moradia, lá o espaço é planejado para um homem ideal e visa cumprir suas funções básicas com soluções padronizadas universalmente.

Por sua vez, os conjuntos habitacionais apresentam-se segregados pelas características de implantação e pelo sítio pouco valorizado e distante do centro urbano.

Seu projeto é totalmente voltado ao atendimento de critérios financeiros.

A forma e a localização desses assentamentos são condicionadas pelo preço da infra-estrutura e o número de unidades dos conjuntos, sendo que o número e o tamanho dos cômodos são definidos após a viabilidade do projeto.

Assim, ao contrapormos as tipologias conjuntos habitacionais e condomínios horizontais fechados voltamos ao significado de cidade, evidenciando-se profunda desarticulação com a cidade real.

Ao colocarmos as duas tipologias em confronto, nos foram fornecidos elementos que caracterizam claramente a segregação física que cada uma destas tipologias representa.

E, indubitavelmente, ao colocarmos estas duas tipologias frente a frente, nos foi mostrada a relação dessa segregação espacial com as políticas públicas de habitação implementadas pelo Poder público.

Políticas estas que apresentam finalidades bem diversas, como demonstramos neste estudo.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único – Desmanchando consensos*. 3ª ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

BAUDRILLARD, Jean. *Simulacros e Simulações*. Lisboa: Relógio d'Água, 1991.

BERNARDES, G. D'Arc; SOARES, A. *Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia*. Sociedade e cultura, julho-dezembro, ano/vol. 10, número 002, Universidade Federal de Goiás, 2007, pp. 209-225.

BOLAFFI, Gabriel. *A questão urbana: produção de habitações, construção civil e mercado de trabalho*. Novos estudos Cebrap. São Paulo, v.2, 1 p. 61-68, abr. 1983.

BOLAFFI, Gabriel. *Habitação e Urbanismo: O Problema e o Falso Problema*. IN:MARICATO, Ermínia (Org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. 2ª edição. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p.53, 54.

BONDUK, Nabil. *Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. 3ª edição. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel Rolnik. *Periferias*. In Cadernos de Estudo e Pesquisas, Prodeur/FUPAM FAU-USP, São Paulo, 1978.

BOTEGA, Leonardo da R. *A política Habitacional no Brasil (1930-1991)*. Periódico de Divulgação Científica da FALS. *Ano I - Nº 02- Março de 2008*.

BRASIL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. *Programa de Arrendamento Residencial*. Brasília, 2003. Disponível em:

<<https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/Publicacao/Texto/programa/PAR.htm>>.

Acesso em Junho de 2012.

CALDEIRA, Tereza P. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania*. São Paulo: ed. 34/Edusp, 2000.

GAMBIM, Paula S. *A influência de atributos espaciais na interação entre grupos heterogêneos em ambientes residenciais*. Dissertação de mestrado em Planejamento Urbano e Regional. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2007. Disponível em www.bibliotecadigital.ufrgs.br/da.php?nrb=000625607&loc. Acesso em Fevereiro de 2012.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. Tradução Adail U. Sobral e Maria Stela Gonçalves. 15ª ed. São Paulo: Edições Loyola, 2006, 349p.

HARVEY, David. *Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio*. Espaço e Debates, ano XVI, n 39, 1996, p. 48-64.

KOWARICK, Lucio. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LAMAS, José M. R. G. *Morfologia urbana e desenho da cidade*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa, 2010.

LEMOS, C. *História da casa brasileira*. São Paulo: Contexto, 1989.

LIMA, José J. Conjuntos habitacionais e condomínios de luxo em Belém: duas tipologias em confronto. Belém, 2001.

LIMA, Lisiane Pedroso. *Proposta de uma sistemática para o processamento de requisitos do cliente de empreendimentos habitacionais de interesse social*. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2007. Disponível em <http://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/13434/000638498.pdf?sequence=1>. Acesso em 20 de Fevereiro de 2012.

MAIOLINO, Ana L. G.; SILVA, Alessandra Moraes da; SOUZA, Daniela da Cunha e; CABRAL, Leonardo H.; VICTOR, Tânia A. da S. *O uso do solo urbano: históricas desigualdades, novas leis e algumas percepções de moradores da favela da Rocinha*. Estudos e pesquisas em Psicologia, UERJ, RJ, V. 7, N. 2, P. 243-256, Ago. 2007. Disponível em www.revispsi.uerj.br/v7n2/artigos/pdf/v7n2a09.pdf. Acesso em Abril de 2012.

MANSO, Celina F. Almeida. *Goiânia uma concepção urbana, moderna e contemporânea – um certo olhar*. Goiânia: edição do autor, 2001.

MARICATO, Ermínia (Org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. 2a edição. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p.53.

_____. *Habitação e Cidade*. São Paulo: Atual, 1997.

MINISTERIOS DAS CIDADES. Ano de 2006. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/> . Acessado em: 23 de março de 2013.

MIRANDA, Silvânia Vieira. *Identificando competências informacionais*. Ci. Inf., Brasília, v. 33, n. 2, p. 112-122, maio/ago. 2004. Disponível em <http://www.scielo.br/pdf/ci/v33n2/a12v33n2.pdf>. Acesso em 20 de Março de 2012.

MOYSÉS, Aristides. *Goiânia metrópole não planejada*. Goiânia:ed. da UCG, 2004. <http://www.goiania.go.gov.br.acesso> em 22 de Março de 2012.

REIS, A. T. L.; LAY, M. C. D. Principais fatores afetando a satisfação e o comportamento dos usuários em conjuntos habitacionais. In: *Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído*, Rio de Janeiro, 1995. Anais. Rio de Janeiro: ANTAC, Rio de Janeiro, 1995, pp. 307-312.

SANTOS, Milton. *A urbanização Brasileira*, 5º ed. São Paulo: Ed. da USP, 2009, 176p.

SEMDUS - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, Goiânia GO.

SMHAB – Secretaria Municipal de Habitação, Goiânia GO.

VILLAÇA, Flávio. *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação, São Paulo: Global Editora, 1986.*

WERNA, E.; ABIKO, A. K.; COELHO, L. O.; SIMAS, R.; KEIVANI, R.; HAMBURGER, D. S.; ALMEIDA, M. A. P. *Pluralismo na Habitação. 2ª ed, São Paulo: Annablume, 2004. 300 p.*