

**O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV) E SEUS
DESDOBRAMENTOS NA CIDADE DE ANÁPOLIS-GO: UMA
AVALIAÇÃO A PARTIR DOS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS
FAIXA 1**

**THE PROGRAM MY HOUSE, MY LIFE (PROGRAMA MINHA CASA,
MINHA VIDA) AND ITS DEVELOPMENT IN THE CITY OF
ANÁPOLIS, STATE OF GOIÁS: AN EVALUATION BASED ON
HOUSING COMPLEXES FROM INCOME BRACKET 1**

Ana Emília Faleiro Mamedes

Arquiteta e Urbanista formada pela Universidade Estadual de Goiás, Campus Central
Anápolis (GO)
ana.emiliafm@gmail.com

Gabrielle Maciel de Souza

Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Goiás, Campus
Central Anápolis (GO)
gabriellesouza_@hotmail.com

Bruno Bomfim Moreno

Mestre em Geografia e Docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade
Estadual de Goiás, Campus Central Anápolis (GO)
morenobruno@yahoo.com.br

Resumo: O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) construiu para a faixa 1, em Anápolis-GO, 4.461 unidades habitacionais distribuídas em treze empreendimentos de tipologia vertical ou horizontal, inseridos em áreas diversas da cidade. O objetivo deste trabalho, nesse sentido, é esboçar uma análise acerca de cinco (Residenciais Copacabana I, II e III, Nova Aliança, Leblon, Servidor e São Cristóvão) dos treze empreendimentos destinados à faixa 1 do PMCMV, levando em consideração três escalas analíticas: inserção urbana, implantação e unidade habitacional. A avaliação desses empreendimentos foi realizada a partir de trabalhos de campo, levantamento fotográfico e entrevistas com os moradores, de forma que se procurou compreender em que medida os desdobramentos do programa na cidade de Anápolis reproduziu ou trouxe novos elementos para se pensar a produção habitacional e a produção da cidade.

Palavras-chave: Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV); Habitação de Interesse Social; Anápolis-GO.

Abstract: The Program My House, My Life (Programa Minha Casa, Minha Vida) built for income bracket 1, in Anápolis, State of Goiás, 4.461 houses distributed all over the city in thirteen housing complexes of vertical and horizontal typologies. The main objective of this study is to analyze five of the thirteen housing complexes from income bracket 1 (Copacabana I, II and III, Nova Aliança, Leblon, Servidor and São Cristóvão residential) in three scales: urban insertion, implantation and housing unit. This research was based on a fieldwork, photographic surveys and interviews with residents, in order to understand the program's development in the city of Anápolis, to verify if it's reproducing or launching new elements to think about housing production and production of the city.

Keywords: Minha Casa, Minha Vida Program (PMCMV), social interest housing, Anápolis, State of Goiás.

Introdução

Com o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), as cidades brasileiras passaram por grandes mudanças, haja vista que os empreendimentos e os recursos aplicados para a execução desse programa tiveram desdobramentos diversos no território brasileiro, seja na ampliação da área ocupada pelas cidades, no aquecimento do mercado imobiliário, de materiais construtivos e até de móveis e eletrodomésticos. Em Anápolis¹, a terceira maior cidade do estado de Goiás em tamanho demográfico, os desdobramentos do PMCMV foram analisados por Luz (2019), que já possui uma trajetória de pesquisa acerca desse município a partir de uma perspectiva geográfica. Há ainda, nesse sentido, lacunas a partir de outras perspectivas que podem ser exploradas e, articuladas às demais, contribuir com a leitura da realidade dessa cidade tão dispare. É, nesse sentido, que se esboça neste texto uma avaliação dos empreendimentos do PMCMV, mais especificamente acerca de um de seus subgrupos de renda, a faixa 1.

Sendo assim, o objetivo deste trabalho é realizar uma avaliação dos empreendimentos faixa 1 do PMCMV em Anápolis-GO, levando em consideração três escalas analíticas: inserção urbana, implantação do empreendimento e unidade habitacional. O recorte territorial desta análise é a área urbana de Anápolis, mais especificamente a área de inserção dos empreendimentos faixa 1 do PMCMV em sua relação com as demais localizações urbanas. O recorte temporal, por sua vez, contempla o período de implantação dos empreendimentos, de 2009 (ano de lançamento nacional do programa) até 2013², ano em que foi implantado o último empreendimento faixa 1 na cidade.

No que diz respeito à avaliação dos empreendimentos, a metodologia utilizada foi àquela proposta por Ferreira (2012), que analisa os empreendimentos a partir de três escalas de análise: a) inserção urbana, b) implantação, e c) unidade habitacional. A avaliação a partir dessas escalas analíticas permite que as partes sejam avaliadas e, posteriormente, seja feita a leitura do conjunto, dando um sentido mais amplo à análise. Esse procedimento, nesse

¹ Conforme estimativa do IBGE (2019), a população do município de Anápolis é de 386 923 habitantes.

² Nacionalmente, o programa se manteve vigente por mais tempo e, localmente, apesar de ter encerrado a implantação de empreendimentos faixa 1 em 2013, produziu unidades residenciais voltadas aos estrados de renda da faixa 2 e 3, que não são objeto desta análise.

sentido, traz elementos qualitativos para se pensar a produção da cidade via produção da habitação, seja a partir do local onde o empreendimento se insere na cidade, pelo seu projeto urbano ou, ainda, pelo projeto da habitação e os materiais empregados.

Ainda sobre os aspectos metodológicos, os empreendimentos faixa 1 foram visitados, momento em que se buscou realizar: levantamento fotográfico; entrevistas com os moradores e avaliação dos aspectos da implantação do projeto (urbano e da habitação) a partir da anotação e descrição dos pesquisadores envolvidos. Esses procedimentos, em diálogo com a revisão bibliográfica, condicionaram a leitura da implantação desses empreendimentos tal como apresentada aqui.

Assim, no sentido de cumprir com o objetivo proposto, a redação do artigo foi dividida em duas partes (além da introdução, considerações finais e referências bibliográficas), a saber: a) apontamentos iniciais, momento em que se realiza uma breve contextualização a respeito do PMCMV, sejam a partir de seus aspectos mais gerais ou aqueles que tocam as especificidades no município de Anápolis e; b) avaliação dos empreendimentos, momento em que se buscou analisá-los a partir da metodologia indicada.

Apontamentos iniciais

De acordo com o IBGE (2010), no Brasil, a população urbana representou 84% do total. Essa expressividade tem de ser vista a partir do processo de urbanização brasileiro e da integração da economia nacional ao capitalismo – com laços mais fortes – ainda na primeira metade do século XX. Esse processo que envolveu movimentos de diversas ordens promoveu crescimento demográfico (celeridade do processo) como também, expansão territorial, já que as cidades brasileiras, sobretudo as maiores e que concentravam/concentram mais capital, passaram a ocupar extensas áreas, conforme já apontado em Santos (1993) e em Maricato (2001). Ainda sob a ótica explorada por Maricato, a celeridade do processo não foi acompanhada pela produção de cidade, ou seja, parcela da população alijada pelas condições econômicas (salários que não cobriam os custos com habitação), vai ocupar áreas afastadas do centro da cidade e servidas, precariamente, pelos serviços urbanos e equipamentos de consumo coletivo.

Mais recentemente, mesmo que o processo de migração campo-cidade tenha desacelerado, a lógica privada de produção das cidades se coloca como um entrave ao acesso da população citadina à terra urbanizada. Essa lógica, reproduzida pelo mercado imobiliário, avança criando novas localizações alheias às demandas dos pobres e ao *déficit* habitacional, que se impõe marcando a realidade urbana brasileira. Sobre o chamado *déficit* habitacional, Santo Amore (2015) aponta que em 2008 faltavam sete milhões de moradias no Brasil, sendo que 90% desse número era composto por famílias que recebiam menos de três salários mínimos.

É a partir desse cenário que em 2009 foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida pelo Ministério da Casa Civil e da Fazenda³ como medida para atenuar os efeitos da crise mundial de 2008 e atenuar o *déficit* habitacional nacional. Dentre as faixas de renda que foram estabelecidas pelo programa, encontra-se a faixa 1 que atendeu famílias de menor renda para as quais o subsídio chegou a 96% dos valores financiados. Porém, como a idealização do programa se deu alheio às discussões já consolidadas a respeito da realidade urbana brasileira, a sua execução centrou-se na provisão habitacional e não incorporou as questões da produção das cidades, do habitat e dos impactos do recorrente modelo de expansão territorial urbana brasileiro.

A esse respeito, Lucas (2016, p.39) advoga que

Essa expansão urbana na qual o Estado apenas dita as normas de apropriação e uso do solo sem coibir a expansão desnecessária e sem preocupar com a qualidade do espaço cria uma anticidade: um tecido urbano cuja escala humana fora desrespeitada (longas distâncias para atividades cotidianas) e cujos aspectos subjetivos do morar, do encontro, do lazer não são considerados como resultantes de um tecido urbano em que pouco se caminha e muito se depende do carro ou de um meio de locomoção em massa.

Por outro lado, quando se procura enxergar os avanços da política habitacional brasileira a partir PMCMV, o destaque sem dúvidas está relacionado ao atendimento dos estratos de menor renda da população, uma vez que até então não haviam sido contemplados por nenhuma política nacional. Além disso, é inegável o fato de ter sido expressivo,

³ Conforme Santo Amore (2015, p.15) O Minha Casa Minha Vida é, na origem, um programa econômico. Foi concebido pelos ministérios de “primeira linha” – Casa Civil e Fazenda – em diálogo com o setor imobiliário e da construção civil, e lançado como Medida Provisória (MP 459) em março de 2009, como uma forma declarada de enfrentamento da chamada crise dos *subprimes* americanos que recentemente tinha provocado a quebra de bancos e impactado a economia financeirizada mundial.

numericamente, a quantidade de unidades habitacionais produzidas pelo programa. Quando comparada à produção habitacional durante a vigência do Banco Nacional da Habitação (BNH) em relação ao PMCMV, percebe-se que este último, conforme Santo Amore (2015, p.12), “[...] contratou em apenas cinco anos quase 80% das unidades que o BNH financiou nos seus 22 anos de existência, sendo que cerca da metade dessas unidades já foi entregue [...]”. Além desse aspecto, o autor ainda destaca que o “[...] programa permite que entidades populares sejam responsáveis diretas pelos contratos, que organizem as famílias beneficiárias, discutam os projetos e acompanhem a execução das obras [...]”.

Apesar desses elementos, o programa ao não delimitar no seu arcabouço diretrizes urbanas de ocupação/inserção dos empreendimentos nas cidades, contraditoriamente, desfavoreceu os moradores contemplados pelo PMCMV, sobretudo a faixa 1, que quase sempre é alojada nas piores localizações. Além disso, o programa retroalimentou o mercado de terras urbanas, ampliando os preços dos imóveis e dificultando ainda mais o acesso à terra urbanizada por parte de quem não consegue se inserir via mercado formal. Em síntese, um conjunto de pesquisas⁴ tem demonstrado que a produção da cidade e o habitat urbano não compuseram a formulação ou a execução do programa.

Motivados pelas pesquisas que procuraram ler os efeitos do PMCMV em uma diversidade de cidades brasileiras, procuramos averiguar os desdobramentos do programa na cidade de Anápolis. Segundo a Secretaria Estadual de Gestão e Planejamento⁵, o *déficit* habitacional relativo – a porcentagem de moradias precárias em relação ao total de moradias disponíveis – em 2010 era de 10%, caindo para 5% em 2015. Esses dados mostram que o *déficit* diminuiu, mas a qualidade projetos implementados e a inserção urbana dos empreendimentos, por outro lado, não demonstraram avanços em relações às políticas habitacionais anteriores, como será demonstrado mais adiante.

O Quadro 1, por sua vez, apresenta todos os empreendimentos faixa 1 do PMCMV construídos em Anápolis.

⁴ Dentre as pesquisas destacaríamos Ferreira (2012), Cardoso (2013) e Santo Amore, Shimbo e Rufino (2015).

⁵ O documento elaborado pela Secretaria Estadual de Gestão e Planejamento tem como base os dados disponibilizados pela Fundação João Pinheiro.

Quadro 1 – Anápolis (2017): Empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Faixa 1

N	Empreendimento/Residencial	Contrato nº	Ano	Unidades Habitacionais
1	Colorado I	404.233-56/2013	2013	256
2	Colorado II	404.234-60/2013	2013	256
3	Copacabana I	290.589-27/2009	2009	415
4	Copacabana II	290.937-38/2009	2009	421
5	Copacabana III	290.938-42/2009	2009	289
6	Leblon	291.369-84/2010	2010	825
7	Nova Aliança	363.842-46/2011	2011	196
8	Polo Centro	403.395-96/2013	2013	146
9	Servidor	299.261-69/2010	2010	352
10	Santo Antônio	290.255-94/2009	2009	122
11	São Cristóvão	423.571-56/2013	2013	640
12	Santo Expedito	310.658-04/2012	2012	287
13	Summerville	293.092-88/2009	2009	256
Total				4.461

Fonte: PMA, 2017

Os empreendimentos construídos em Anápolis (faixa 1) encontram-se especializados na Figura 1, diferenciando as tipologias horizontais daquelas verticais, e de como esses residenciais se inserem na malha urbana e sua relação de proximidade/distanciamento do centro principal.

Considerando os empreendimentos da faixa 1, o PMCMV construiu em Anápolis 4.461 unidades habitacionais, divididas em duas tipologias e em diversas porções da cidade. Para este trabalho, preocupados em avaliar diferentes tipologias e inserções urbanas distintas, o recorte⁶ estabelecido para levantamentos foi a partir dos empreendimentos Copacabana I, II e III, Nova Aliança, Leblon, Servidor e São Cristóvão, que juntos totalizam 3.138 unidades habitacionais, sendo os três primeiros de habitação unifamiliar e casa isolada no lote. Já os dois últimos são empreendimentos verticais de habitação multifamiliar.

⁶ Vale mencionar que a pesquisa realizada acerca do PMCMV, em Anápolis, abarcou todos os empreendimentos faixa 1. O recorte estabelecido em 5 dos 10 empreendimentos, para este artigo, se deu em decorrência de uma adequação ao formato do texto, imagens e quadros para a publicação.

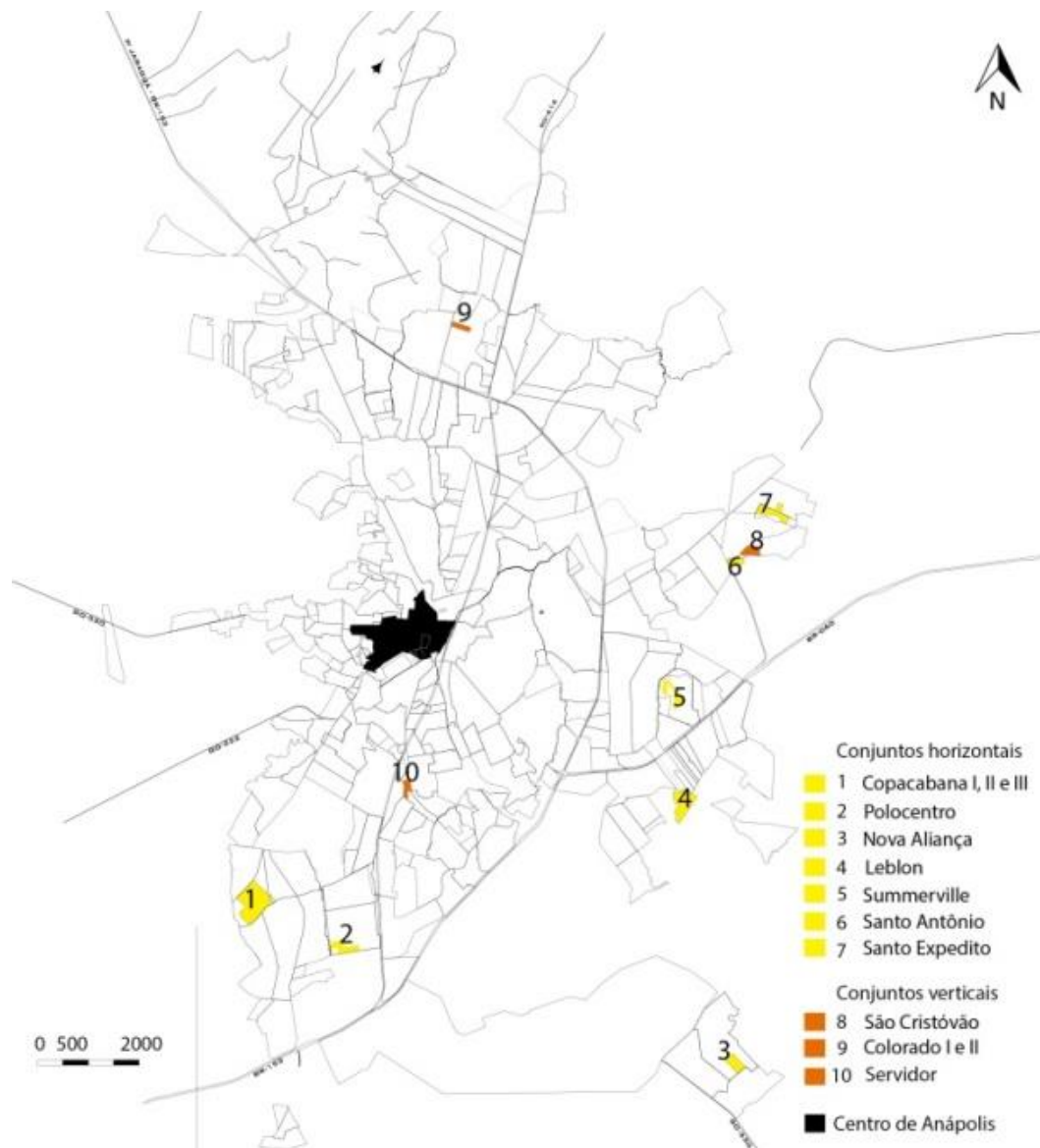


Figura 1: Empreendimentos do PMCMV (Faixa 1) em Anápolis-GO

Fonte: PMA, 2017, Levantamentos de Campo realizados em 07/04/2019 e 17/08/2019.

Elaboração: Autores, 2018.

A avaliação dos empreendimentos

Para a avaliação dos empreendimentos do PMCMV em Anápolis foram utilizados alguns dos critérios sistematizados por Ferreira (2012), sendo eles: inserção urbana (distância de equipamentos urbanos, localização na malha urbana, mobilidade), implantação (fluidez, adequação à topografia) e tipologia (conforto, flexibilidade, sustentabilidade, dentre outros).

Quanto à inserção urbana, o mapeamento presente na Figura 2 permite constatar que a maioria dos empreendimentos habitacionais está localizada nos limites do tecido urbano, exceto o Residencial do Servidor. Este residencial tem a melhor solução para a escala da inserção urbana, pois o empreendimento localiza-se em uma área de ocupação consolidada, próximo a vias arteriais que facilitam acesso a outras partes da cidade, além de ter uma maior proximidade com o centro principal.

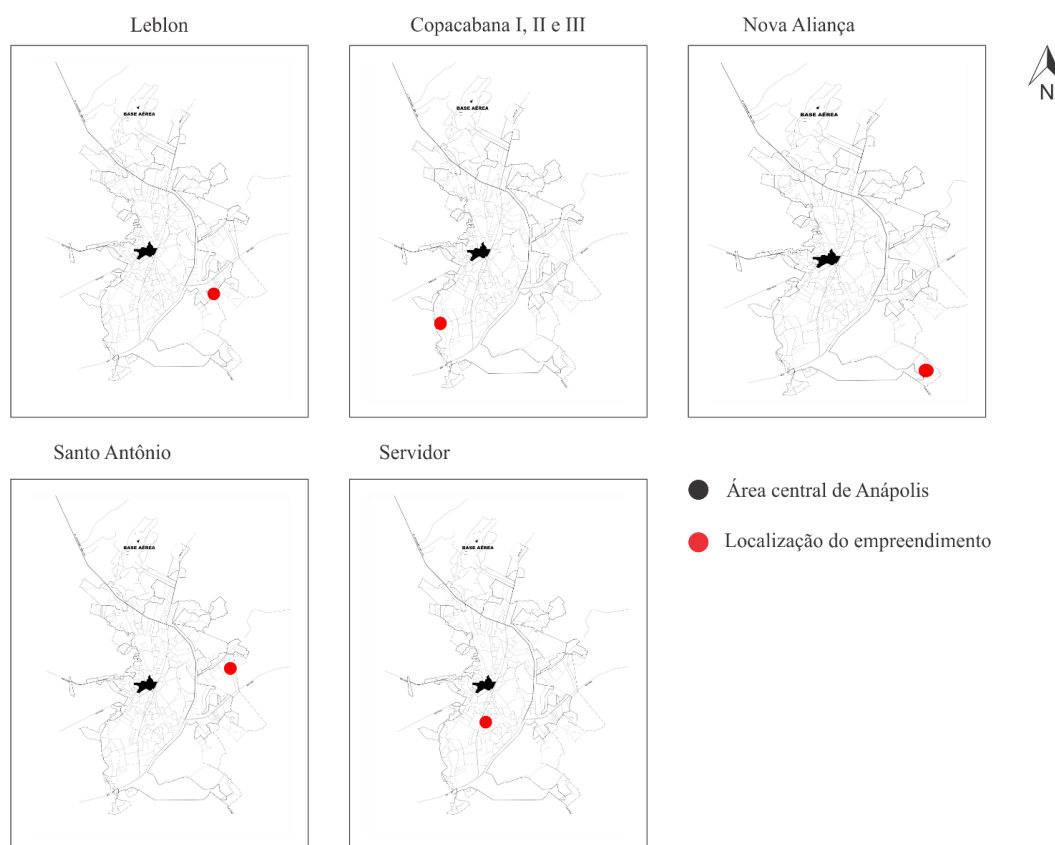


Figura 2: Localização dos empreendimentos do PMCMV (Faixa 1) em relação ao centro da cidade

Fonte: Levantamentos de Campo realizados em 07/04/2019 e 17/08/2019.

Organização: Autores, 2018.

Essa solução é acertada, pois, conforme Ferreira (2012, p.64),

O espraiamento urbano, segregação socioespacial, consolidação de grandes vazios urbanos, bairros monofuncionais, formação de áreas isoladas ou desarticuladas da malha urbana, sem diversidade de usos e grupos sociais, caracterizam padrão de produção das cidades que já se mostrou insustentável do ponto de vista ambiental, econômico e social [...].

Os outros empreendimentos, por outro lado, se inserem em áreas periurbanas e reproduzem o modelo de expansão da cidade já criticado. Os moradores, por causa dessa má solução da inserção urbana, enfrentam longos deslocamentos para ir à área central, local que concentra a oferta de vagas de trabalho e boa parte dos serviços públicos.

O Residencial Nova Aliança, por esse prisma, é aquele que está na pior condição de inserção urbana, é o mais distante do centro principal e, conseqüentemente, seus moradores têm dificuldades de acesso não só à área central, mas à cidade de uma forma mais ampla.

A esse respeito, para Ferreira,

O custo do terreno participa da composição dos preços de venda do imóvel e interfere nos resultados financeiros do agente promotor. O mercado tende a adquirir áreas mais baratas para a construção dos empreendimentos, sob o argumento de ser a única maneira de oferecer imóveis a preços acessíveis às faixas de menor renda e obter retorno financeiro adequado às expectativas. Porém, os terrenos mais baratos são justamente os mais distantes do centro, na periferia ou franjas urbanas, e sua utilização implica alto custo social, em função da necessidade de ampliação das redes de infraestrutura e serviços urbanos, e do aumento do custo de vida das famílias, em decorrência da dificuldade de acesso ao transporte coletivo e das grandes distâncias a se percorrer entre a moradia e locais de trabalho. (2012, p.64).

Nesse sentido constata-se que, em grande medida, o PMCMV em Anápolis reproduz as más experiências de outras cidades no que se refere à inserção urbana, pois, como já havíamos mencionado, não há rigor por parte do programa e nem pelas administrações municipais sobre a escolha da localização desses empreendimentos⁷, que passam a ter a inserção urbana determinada pelo capital imobiliário, pela lógica especulativa e sem levar em consideração os custos monetários e sociais dessas escolhas.

A Figura 3, por sua vez, demonstra as barreiras e limites, os acessos aos empreendimentos e as atividades comerciais e os serviços urbanos básicos mais próximos, considerando um raio de 1.500 metros⁸. Vale lembrar que os levantamentos desta análise

⁷ Embora os planos diretores elaborados posteriormente à aprovação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 10 de julho de 2001) tenham a previsão/delimitação de Zonas de Interesse Social (ZEIS) para receber empreendimentos residenciais tal como os executados pela faixa 1 do PMCMV, as pesquisas têm demonstrado que há um descompasso entre o que é delimitado e as áreas em que os empreendimentos de habitação de interesse social têm sido implantados. Ou pior, as ZEIS têm sido delimitadas como uma forma de tornar passível de ocupação áreas inadequadas como, por exemplo, aquelas de fundo de vale. Essas questões são exploradas por Santo Amore (2013), Cardoso (2013) e Santo Amore, Rufino e Shimbo (2015).

⁸ Essa escala foi adaptada a partir de Ferreira (2012) de forma a demonstrar as atividades de serviços e comerciais do entorno, não necessariamente corresponde a distância apropriada para se percorrer a pé que, conforme Gehl (2013), é de 500m.

ocorreram, em sua maioria, no ano de 2018, ou seja, já havia transcorrido certo período de tempo entre a implantação dos empreendimentos e os trabalhos de campo. Essa ressalva é necessária porque as atividades de serviços (educação, saúde e lazer, por exemplo), presentes nos levantamentos de 2018, não foram implantadas concomitantemente aos empreendimentos.

Sendo assim, é importante que se considere esse descompasso entre ocupação das habitações e a oferta de serviços no entorno imediato. Essa espera pelo atendimento das demandas dos moradores certamente não é tranquila, haja vista que ela vai ser suprida, de imediato, em bairros ou áreas vizinhas aos empreendimentos sem que haja nos postos de saúde, escolas e centros de educação infantil, suporte para essa nova demanda, o que gera conflitos de diversas ordens, seja pelo saturamento da oferta desses serviços ou pelo tensionamento das relações entre novos e antigos usuários.

Essa problematização acerca dos serviços essenciais tem rebatimentos sobre outra questão: densidade demográfica e dimensão dos empreendimentos⁹ em relação ao porte da cidade em que são implantados. Aqueles empreendimentos que são maiores pela padronização dos materiais e processos construtivos, acabam produzindo unidades habitacionais mais baratas, não necessariamente melhores. A falta de um rigor do PMCMV em relação à dimensão dos empreendimentos acaba gerando pequenos núcleos urbanos às margens ou articulada às cidades já existentes, como é o caso do Residencial Jardim Cerrado, na periferia de Goiânia-GO, que foi analisado por Lucas (2016) em sua dissertação de mestrado. Em Anápolis, a inadequação do porte do empreendimento Copacabana (Figura 4) é escandalosa, pois com 1.125 unidades habitacionais (distribuídas em três etapas¹⁰), a

⁹ É sabido que as cidades maiores são mais complexas, o que possibilita intervenções maiores, mas mesmo em cidades de grande porte ou em regiões metropolitanas, é consensual que as intervenções menores possibilitam inserções urbanas melhores, uma vez que nas áreas mais consolidadas das cidades ainda há terrenos passíveis de receber habitação de interesse social, embora de dimensões mais restritivas. Essa ideia, no entanto, esbarra nas determinações do mercado, seja pelo preço da terra (ampliação do custo final da unidade habitacional) ou da construção – imóveis ou empreendimentos de poucas unidades habitacionais implicam em uma menor padronização dos processos construtivos e em menos moradores para se dividir custos coletivos (áreas construídas destinadas para circulação, áreas comuns e de lazer, por exemplo).

¹⁰ Para escapar das regras da dimensão dos empreendimentos previstas no programa, as empresas responsáveis pela execução dos projetos, implantam residenciais justapostos uns aos outros que, ao final, aparentam ser um único empreendimento – como, por exemplo, o Copacabana I, II e III em Anápolis. Essa medida é determinada pelo banco de terras formado pelas empresas ou da relação delas com os proprietários de terra locais.

população do residencial (mais de cinco mil moradores) se iguala ou é superior a de vários municípios brasileiros¹¹.

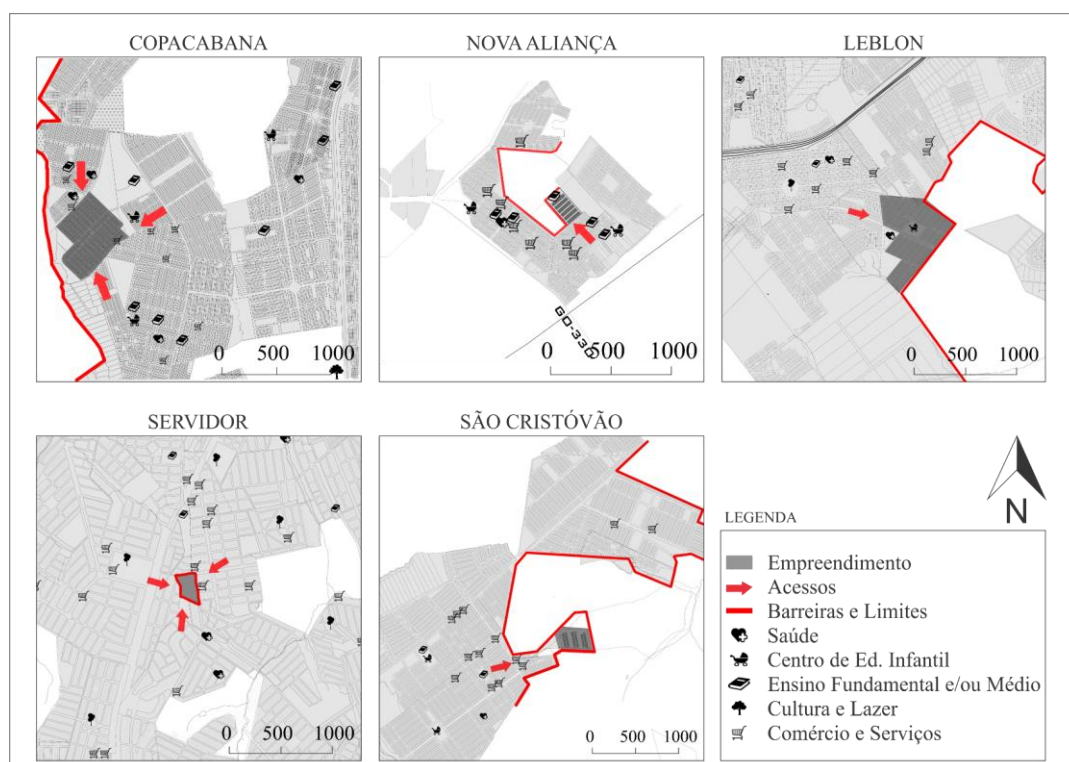


Figura 3: Inserção urbana dos empreendimentos do PMCMV (Faixa 1) em Anápolis-GO

Fonte: Levantamentos de Campo realizados em 07/04/2019 e 17/08/2019, Google Maps, 2018.

Organização: Autores, 2018.

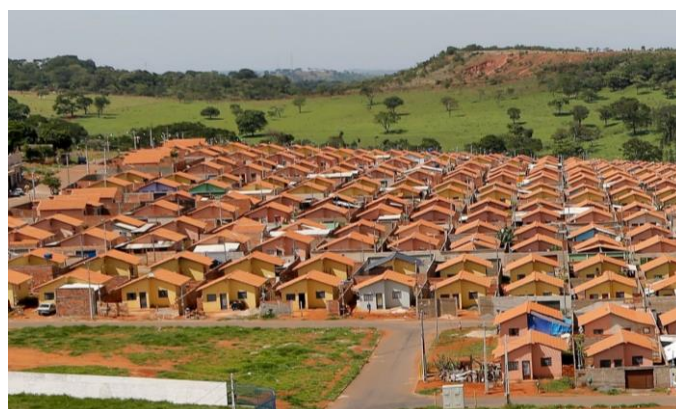


Figura 4 – Residencial Copacabana e a sua inserção periurbana

Fonte: <https://portal6.com.br/wp-content/uploads/2018/10/Residencial-Copacabana.jpg>. (15/01/2020).

¹¹ Dos 5.570 municípios brasileiros, 1.253 têm menos de 5.000 habitantes (IBGE, 2019).

Em específico às avaliações, a partir dos levantamentos no ano de 2018, verificou-se que o Residencial Copacabana (em suas três etapas) é bem atendido pelas atividades de serviços, sobretudo porque foi o primeiro a ser implantado pelo PMCMV em Anápolis. Esse residencial possui uma unidade de atendimento de saúde, Centro Municipal de Educação Infantil e uma escola sendo construída, porém foi perceptível nas visitas e entrevistas que as vagas para creche e unidades de saúde são insuficientes em relação aquilo que é demandado. No que toca às atividades comerciais, percebe-se que elas estão mais concentradas fora dos limites do residencial e mais próximas da Avenida Pedro Ludovico, que forma um subcentro em forma de um eixo comercial nessa área da cidade de Anápolis. O diferencial dessa inserção é a proximidade com o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás (IFG) - Câmpus Anápolis, que traz potencial para promoção de mudanças na circunvizinhança, sobretudo por causa dos fluxos (materiais e imateriais) que uma instituição de ensino superior consegue manter.

O Leblon (Figura 5), por sua vez, também foi implantando no limite do tecido urbano. É o maior empreendimento executado em uma única etapa (825 unidades habitacionais). Possui uma Unidade Básica de Saúde (UBS) em construção e um Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) em funcionamento, mas, conforme foi levantando, não consegue atender a demanda do residencial. Além disso, a construção da UBS até o momento da visita de campo não estava finalizada, quase uma década depois da implantação do empreendimento.



Figura 5 – Residencial Leblon e sua inserção periurbana

Fonte: <http://social.anapolis.go.gov.br:8108/cadsocial/img/res/leblon.jpg>. (16/09/2017)

Já em relação ao Residencial Nova Aliança (Figura 6), o menor empreendimento em termos de quantidade de unidades habitacionais (apenas 196), só há escolas e unidade de saúde no bairro vizinho, o Munir Calixto. Ainda sobre esse empreendimento, uma escola de educação infantil está sendo construída para atender as demandas dos moradores, que também têm dificuldade ao acesso ao comércio de produtos básicos.



Figura 6 – Residencial Nova Aliança: o mais distante do centro principal

Fonte: <http://www.anapolis.go.gov.br/portal/arquivos/fotos/20130527-249/6270513123715.jpg>. (20/12/2018).

O Residencial do Servidor (Figura 7), composto por prédios de apartamentos (352 unidades habitacionais), é o que possui o entorno mais bem equipado e com maior variedade de atividades comerciais e de serviços. Por estar em uma área de ocupação consolidada, a facilidade de acesso aos serviços urbanos e às áreas comerciais é maior.



Figura 7 – Residencial Servidor e a sua inserção urbana em área consolidada

Fonte: <http://www.anapolis.go.gov.br/portal/arquivos/fotos/20131108-369/11081113154733.jpg>. (23/03/2017).

O contraste fica a cargo do empreendimento São Cristóvão (Figura 8), também composto por prédios de apartamentos (640 unidades habitacionais), não possui serviços básicos próximos. Por esse motivo, seus moradores precisam se deslocar para bairros vizinhos para ter acesso aos serviços básicos como, por exemplo, de saúde e educação.



Figura 8 – Residencial São Cristóvão e a verticalização em área periurbana

Fonte: <https://portal6.com.br/2016/09/02/estao-prontos-os-640-apartamentos-do-residencial-sao-cristovao-em-anapolis/>. (20/11/2018).

Embora seja uma versão simplória dos espaços residenciais fechados das camadas de maior poder aquisitivo, essa tipologia condomínio-clubes reproduzida pelo PMCMV reforça as tendências da urbanização contemporânea à individualização das demandas coletivas e à privatização do espaço público. Conforme Rufino (2015, p.69),

O predomínio da forma condomínio, a precariedade dos espaços coletivos e a ausência de espaços públicos que estimulem a integração e sociabilidade nos empreendimentos e com a vizinhança reforçam ainda mais uma urbanização privatizada que tende a exacerbar a segregação e guetificação dos mais pobres na cidade.

A adoção dessa tipologia pelo prisma apresentado é carregada de contradições, seja pelos impactos negativos à cidade e à vida coletiva, ou pelo tensionamento das relações cotidianas que se desenrolam no interior desses condomínios.

Em se tratando de áreas de lazer, a maioria dos empreendimentos não apresentam equipamentos de consumo coletivo. Apresentam, ainda, dificuldade no acesso às escolas de ensino fundamental e médio devido a distância do local de oferta desses serviços em relação aos empreendimentos. De forma geral, os empreendimentos foram implantados sem

preocupação com o acesso aos serviços básicos considerando a escala de caminhabilidade. Além disso, o uso misto não foi desenvolvido e nem incentivado, formando grandes zonas residenciais, repetitivas (sem marcos espaciais) e monótonas.

Ainda sobre a inserção urbana, a partir do Quadro 2 há uma síntese a respeito das barreiras e limites, dos acessos e das atividades comerciais e de serviços.

Quadro 2: Síntese da inserção urbana dos empreendimentos do PMCMV (Faixa 1) em Anápolis-GO

Empreendimentos	Barreiras e limites	Acessos	Atividades Comerciais e de serviços
Copacabana	O empreendimento é adjacente à área rural	Boa acessibilidade e boa disponibilidade de linhas de ônibus	O entorno é bem servido
Nova Aliança	O empreendimento está distante do centro da cidade, isolado por um vazio urbano, além de ser adjacente à área rural	Acesso dificultado pela distância, porém possui vários horários de ônibus ao longo do dia acessíveis ao residencial	As atividades comerciais de serviço só estão disponíveis nos bairros vizinhos
Leblon	Um fundo de vale e área de mata conformam uma barreira entre o bairro e a área rural	Acesso dificultado pela distância, com poucos horários de ônibus	Carece de serviços em seu entorno imediato, só estão disponíveis nos bairros vizinhos.
Servidor	O residencial é do tipo condomínio, portanto se coloca como uma barreira aos transeuntes	Boa acessibilidade e boa disponibilidade de linhas de ônibus	O entorno é bem servido
São Cristóvão	O residencial é do tipo condomínio, portanto se coloca como uma barreira aos transeuntes.	Acesso dificultado pela distância, com somente uma linha de ônibus passando dentro do Residencial	Carece de serviços em seu entorno imediato, só estão disponíveis nos bairros vizinhos.

Fonte: Levantamentos de campo realizados em 07/04/2019 e 17/08/2019.

Já em relação à mobilidade, com base no Quadro 3, pode-se notar que, com exceção do Residencial do Servidor, a maioria dos empreendimentos está distante do centro principal da cidade. Este fato dificulta o acesso dos moradores aos serviços e ao comércio ofertados apenas na área central, uma vez que para acessá-los serão necessários longos deslocamentos, seja para trabalhar, consumir ou para se divertir.

O Residencial Copacabana é bem servido pelo transporte público, pois possui linhas que circulam pelo bairro em curtos períodos de tempo, tornando o deslocamento mais flexível. O Nova Aliança é o que tem situação mais problemática por ser muito distante do centro (praticamente o dobro da distância dos outros empreendimentos – 13 km), além de ser

adjacente a áreas de uso agrícola, o que torna inviável o deslocamento a pé ou de bicicleta. Este empreendimento não possui pontos de ônibus, os mesmos estão localizados em um bairro vizinho (Munir Calixto) que, pela somatória de demandas de deslocamentos, é bem servido pelo transporte público, inclusive com boa disponibilidade de horários.

Quadro 3: Mobilidade urbana dos empreendimentos do PMCMV (Faixa 1) em Anápolis-GO

Empreendimento	Distância do centro	Tempo gasto a pé	Tempo gasto de carro	Tempo gasto de bicicleta	Linhas de ônibus
Copacabana I, II e III	9,6 km	1h 34 min	18 min	31 min	Duas linhas de ônibus passam pelo Residencial a cada 30 minutos em média; Possui acesso às linhas de ônibus da Av. Pedro Ludovico (seis no total), a 1 km do residencial (12 minutos a pé).
Nova Aliança	13 km	2h 36 min	23 min	53 min	Quatro linhas de ônibus passam no perímetro do residencial, no bairro vizinho Munir Calixto, a cerca de 500 metros da habitação mais distante.
Leblon	7,7 km	1h35min	15 min	32 min	Quatro linhas de ônibus passam dentro do Residencial. Linhas de ônibus da Av. São Paulo/ Av. Presidente Vargas (6 no total), a 1,6 km do Residencial (22 minutos a pé)
Servidor	3,5 km	47 min	09 min	19 min	Quatro linhas de ônibus passam dentro do Residencial. Linhas de ônibus da Av. Brasil Sul (6 no total), a 650 m do Residencial (8 minutos a pé)
São Cristóvão	7,6 km	1h37 min	15 min	31 min	Uma linha de ônibus passa dentro do Residencial. Linhas de ônibus da Av. Sérgio Túlio Jayme (5 no total), a 800 m do Residencial (10 minutos a pé)

Fonte: Levantamentos de campo realizados em 07/04/2019 e 17/08/2019.

O residencial Leblon dispõe de poucos horários de ônibus que percorrem o interior do loteamento. O Residencial São Cristóvão, por sua vez, é atendido apenas por uma linha que chega até a sua entrada – lembrando que a tipologia desse empreendimento é vertical do tipo condomínio.

Quanto à implantação, o Quadro 4 mostra que os cinco empreendimentos habitacionais analisados se adequam completa ou parcialmente à malha urbana e possuem algum tipo de barreira em relação aos bairros vizinhos como, por exemplo, matas, rios e córregos ou vias arteriais que dificultam a circulação do pedestre. O caso de maior destaque é o São Cristóvão que está completamente descolado em relação ao seu entorno, com áreas rurais ao seu redor, tem apenas uma via pavimentada que o liga à cidade. Um aspecto

negativo identificado na maioria dos empreendimentos horizontais é o uso de quadras extensas que não permitem fluidez e até geram insegurança para o pedestre.

Quadro 4: Características da implantação e das unidades habitacionais dos empreendimentos do PMCMV (Faixa 1) em Anápolis-GO

Empreendimento	Fluidez urbana do projeto urbano	Implantação do projeto urbano	Conforto e sustentabilidade da unidade habitacional	Dimensionamento e agenciamento espacial ¹²
Copacabana I, II e III (Horizontal) 1.125 unidades	Adequação à malha; barreira (mata)	Adequação à topografia; quadras muito extensas (230 metros) topografia acentuada; estacionamento individual	Não permite ventilação cruzada; insolação inadequada; aberturas mal distribuídas	Dimensão da unidade: 44 m ²
Nova Aliança (Horizontal) 196 unidades	Adequação parcial à malha	Adequação à topografia; estacionamento individual	Ventilação cruzada; insolação adequada	Dimensão da unidade: 44 m ² Uso de pré-fabricados (blocos de concreto); sem flexibilidade
Leblon (Horizontal) Quantidade de unidades: 825	Adequação a malha urbana; barreira de fundo de vale	Adequação à topografia do terreno; topografia acentuada; Estacionamento individual	Não permite ventilação cruzada, insolação solar inadequada	Dimensão da unidade: 44 m ²
Servidor (Vertical) Quantidade de unidades: 352	Adequação a malha urbana; presença de grades	Adequação parcial a topografia do terreno; Áreas de uso coletivo e de lazer privativas; Estacionamento coletivo	Não permite ventilação cruzada; insolação solar adequada	Dimensão da unidade: 44 m ²
Santo Cristóvão (Vertical) Quantidade de unidades: 640	Sem adequação a malha urbana; presença de grades	Adequação à topografia do terreno; Áreas de uso coletivo e de lazer privativas; Estacionamento coletivo	Não permite ventilação cruzada; insolação solar inadequada	Dimensão da unidade: 44 m ²

Fonte: Levantamentos de campo realizados em 07/04/2019 e 17/08/2019.

Em relação à unidade habitacional, os empreendimentos horizontais (Copacabana I, II e III, Nova Aliança e Leblon) possuem casa isolada no lote e vaga de garagem individual. Os lotes tem afastamento mínimo nas laterais e permitem ampliação apenas para a frente ou para o fundo. Embora a ampliação esteja condicionada ao formato do lote (retangular), o projeto arquitetônico embrionário não foi realizado pensando nessa possibilidade. Nota-se, em especial, que o Copacabana foi projetado com aberturas mal distribuídas e que não permitem ventilação e insolação adequadas.

¹² Não foi possível o acesso às plantas das unidades habitacionais dos empreendimentos, portanto as análises foram com base em observação *in loco*.

No que se refere à fluidez urbana, pode-se ver sua ruptura principalmente nos empreendimentos verticais (tipo espaços residenciais fechados) devido ao uso de grades e muros, causando barreiras no entorno. Nas visitas de campo constatou uma mudança de grades por muros no perímetro dos residenciais. Essa escolha, segundo entrevistas com os moradores desses empreendimentos¹³, decorreu da suposta melhoria na segurança trazida pelo muro de bloco de concreto.

Todos os empreendimentos periféricos possuem muitas áreas subutilizadas ao seu redor, na maior parte das vezes, de uso agrícola. O Leblon, por sua vez, é limitado por um fundo de vale, o que acarreta em muitas dificuldades na mobilidade, sobretudo pela inclinação acentuada do terreno. Em todos os empreendimentos notou-se a falta de variação tipológica das moradias e a monofuncionalidade. Embora o uso residencial seja único na implantação, após ocupação, informalmente os moradores vão diversificando o uso de improvisado na frente da residência ou até com ampliações da construção: quitandas, mercearias, bares e serviços básicos como, por exemplo, manicure e salões de beleza vão aparecendo na paisagem urbana.

Por fim, é importante que se critique a escolha pela verticalização periférica, que parece ser uma nova característica da urbanização brasileira atual. O empreendimento vertical São Cristóvão está inserido na periferia da cidade, promovendo o adensamento sem necessidade em uma área periurbana. Essa tipologia seria mais apropriada em áreas urbanas consolidadas, onde o espaço é mais escasso e a quantidade de ocupantes pode ser maximizada. Além disso, atividades de trabalho dos moradores como, por exemplo, catadores de reciclados, mecânicos, jardineiros, se tornam incompatíveis com essa tipologia, pois a inexistência do lote limita a área para depósito.

Considerações finais

Após a realização dos estudos, percebeu-se que a maioria dos empreendimentos estão inseridos em áreas periurbanas e de oferta precária de serviços urbanos. Muitos deles nem mesmo possuem serviços básicos em seu perímetro como, por exemplo, centro de

¹³ Essa escolha não está isenta de contradições, haja visto que nas entrevistas realizadas em empreendimentos da tipologia vertical/condomínios, há relato de furtos aos moradores pelos próprios vizinhos ou condôminos.

educação infantil e/ou unidades de saúde. Devido a isto, seus moradores são obrigados a deslocarem-se a bairros vizinhos para acessar esses serviços.

Por causa da inserção urbana precária dos empreendimentos, seus habitantes precisam percorrer longas distâncias em seu cotidiano, seja para trabalhar ou acessar serviços que estão localizados em áreas centrais. Além disso, o transporte público, muitas vezes, é ineficiente, prejudicando ainda mais a vida dos moradores. Percebeu-se, assim, que a inserção dos empreendimentos habitacionais foi escolhida visando o lucro das construtoras, já que ao escolher terras urbanas periféricas para a implantação, no geral mais baratas, não deram prioridade à qualidade de vida da população contemplada pelo programa.

Outro padrão que se repete é a implantação desses conjuntos em áreas de topografia com inclinação acentuada, o que não é ideal por questões de escoamento da água da chuva e erosões, além do caminhar que se faz muito mais difícil. A falta de áreas públicas de lazer e a ausência do uso misto, além de exigir deslocamentos, dificulta a socialização entre os moradores.

Em relação às unidades habitacionais, o resultado não é diferente. Notou-se uma reprodução de moradias padrão sem preocupação com o lugar inserido. Os empreendimentos são basicamente monofuncionais com características construtivas que não levam em consideração aspectos como conforto térmico e sustentabilidade. Além disso, todas as unidades habitacionais são de uma única dimensão, não havendo uma flexibilidade da tipologia para abrigar famílias mais numerosas. Os ambientes são mal distribuídos, assim como as instalações hidrossanitárias e estruturais que engessam o projeto e não permitem mudanças de *layout*. Com poucas mudanças no projeto seria possível conceber uma habitação mais flexível, com maior eficiência de conforto ambiental e com possibilidade de ampliação.

Portanto, conclui-se que o Programa Minha Casa Minha Vida em Anápolis leva em consideração essencialmente a questão da provisão habitacional, seguindo modelos do mercado imobiliário e priorizando o lucro dos agentes envolvidos na execução dos empreendimentos. Deste modo, aspectos como o habitat e o bem-estar da população são colocados em segundo plano.

REFERÊNCIAS

ANÁPOLIS, PREFEITURA MUNICIPAL DE (PMA). **Repasse financeiro Ministério das Cidades/Caixa Econômica Federal para o município de Anápolis**. Planilha 04. Setor de Projetos Intersetoriais Sociais. Folha 01, 2017.

CARDOSO, Adauto Lucio (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

FERREIRA, João Sette Whitaker (coord.). **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano**. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Estimativas da população no Brasil e Unidades da Federação**. Disponível em https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com_mediaibge/arquivos/7d410669a4ae85faf4e8c3a0a0c649c7.pdf. Acesso em 11 de maio de 2020.

LUCAS, Edinardo Rodrigues. **Cidades na cidade: habitação social e produção do espaço urbano em Goiânia**. Goiânia, 2016. 175 p. Dissertação (Mestrado em Projeto e Cidade). Faculdade de Artes Visuais (FAV), Universidade Federal de Goiás.

LUZ, Janes Socorro da. **Habitação de interesse social em Anápolis (GO): a política urbana colocada em prática na dimensão local**. In: Fernando Lobo Lemes; Janes Socorro da Luz; Maria de Fátima Oliveira. (Org.). **Habitação de interesse social em Anápolis (GO): a política urbana colocada em prática na dimensão local**. 1ed. Anápolis: Editora da UEG, 2019, v. 1, p. 129-146.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Vozes, 2001.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: SANTO AMORE, Caio; RUFINO, Maria Beatriz Cruz; SHIMBO, Lúcia Zanin. (Org.). **Minha Casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p.51-70.

SANTO AMORE, Caio. **Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as ZEIS e os impasses da Reforma Urbana na atualidade**. São Paulo, 2013. 283 p. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

_____. Minha Casa Minha Vida para iniciantes. In: SANTO AMORE, Caio; RUFINO, Maria Beatriz Cruz; SHIMBO, Lúcia Zanin. (Org.). **Minha Casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p.11-27.

SANTO AMORE, Caio; RUFINO, Maria Beatriz Cruz; SHIMBO, Lúcia Zanin. (Org.). Minha Casa Minha Vida para iniciantes. In: _____. **Minha Casa... e a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTOS, Milton. **Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hicitec, 1993.

SECRETARIA ESTADUAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DE GOIÁS. **Reduzir o déficit habitacional**. Caderno de Entregas e Resultados. 2018. Disponível em: <http://www.sgc.goias.gov.br/upload/arquivos/2018-02/02---deficit-habitacional-vsweb.pdf>. Acesso em agosto de 2018.