

O LOTEAMENTO JARDIM DOS IPÊS NO CONTEXTO DA EXPANSÃO URBANA DE IPORÁ¹

EL LOTEAMIENTO JARDIM DOS IPÊS EN EL CONTEXTO DE LA EXPANSIÓN URBANA DE IPORÁ, EN EL ESTADO DE GOIÁS, BRASIL

DANIELLA SANTOS BARBOSA

Graduada em Geografia pela Universidade Estadual de Goiás (UEG)
Unidade Universitária de Iporá
danielaipora@hotmail.com

ANTÔNIO FERNANDES DOS ANJOS

Docente do curso de Geografia da Universidade Estadual de Goiás (UEG)
Unidade Universitária de Iporá
antonio.anjos@ueg.br

Resumo: No Brasil a expansão urbana de pequenas cidades interioranas tende a ocorrer à revelia da demanda habitacional. O loteamento Jardim dos Ipês foi implantado na cidade de Iporá em 2016 no contexto do aquecimento da atividade imobiliária causado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, lançado em 2009. São 240 lotes, situados na periferia da cidade, mas próximos ao campus do Instituto Federal Goiano, que lhe confere certo aspecto de localização nobre, apesar de estar também margeado por antigos bairros pobres. A pesquisa foi desenvolvida em 2018 e ampliada em 2023. Foram entrevistados dez compradores de terrenos acerca dos das condições de compra e venda e das suas perspectivas pessoais. Analisou-se o material de divulgação do loteamento e cartografou-se a evolução do adensamento residencial em seus primeiros oito anos de existência. Concluiu-se que o empreendimento manteve certo aspecto de localização nobre, confirmando parte das expectativas dos compradores. O ritmo de adensamento residencial tem sido lento, apesar de constante, com 48 lotes edificados, 1/5 do total, indicando, ainda assim, resultado melhor que a média dos loteamentos lançados desde 2012.

Palavras-chaves: Expansão urbana. Especulação imobiliária. Jardim dos Ipês. Iporá.

Resumen: En Brasil, la expansión urbana de pequeños pueblos del interior tiende a ocurrir a pesar de la demanda de vivienda. El loteamiento Jardim dos Ipês fue implementado en la ciudad de Iporá en 2016 en el contexto del aumento de la actividad inmobiliaria provocado por el Programa Minha Casa, Minha Vida, lanzado en 2009. Son 240 lotes, ubicados en la periferia de la ciudad, pero cerca del campus del Instituto Federal Goiano, lo que le da cierta nobleza, a pesar de estar bordeada también por viejos barrios pobres. La investigación se desarrolló en 2018 y se amplió en 2023. Se entrevistó a diez compradores de terrenos sobre sus condiciones de compra y venta y sus perspectivas personales. Se analizó el material publicitario del loteamiento y se mapeó la evolución de la densificación residencial en sus primeros ocho años de existencia. Se concluyó que el desarrollo mantuvo cierto aspecto de ubicación privilegiada, confirmando parte de las expectativas de los compradores. El ritmo de densificación residencial ha sido lento, aunque constante, con 48 lotes construidos, 1/5 del total, indicando, aun así, un mejor resultado que el promedio de loteamientos lanzados desde 2012.

Palabras clave: Expansión urbana. Especulación inmobiliaria. Jardim dos Ipês. Iporá.

¹ Os resultados aqui apresentados fizeram parte do Trabalho de Curso da primeira autora, desenvolvido em 2018, sob a orientação do segundo autor. A revisão final e atualização se deu em 2023.

INTRODUÇÃO

A segregação socioespacial urbana talvez seja uma das vitrines mais bem acabadas do processo contraditório do qual surgem os polos sociais antagônicos da produção capitalista. A concentração de riqueza gera, necessariamente, a acumulação da pobreza, que na cidade se expressa na formação de espaços socialmente contrastantes, numa dinâmica que é, ao mesmo tempo e por diversos vieses, fragmentada e articulada (CORRÊA, 2005). Todavia, como nos lembra Villaça (2001), em muitos casos a paisagem urbana se mostra mesclada, de forma que em um mesmo bairro pode haver o convívio de diferentes classes sociais. Mas, sobretudo nos novos bairros se vê a aludida cisão socioespacial da cidade de forma germinal. Para Caldeira (2000, p. 102), “a segregação – tanto social quanto espacial – é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação”.

Sob o capitalismo, a expansão urbana tende a ser conduzida como outros negócios, ignorando-se seus efeitos na dinâmica socioespacial. Em países periféricos, sobretudo em pequenas cidades, não há qualquer limitação ao lançamento de novos loteamentos. Pelo contrário, os agentes políticos incentivam tal prática, vendo-a como sinal de que a cidade está crescendo economicamente. Como efeito, a expansão urbana excessiva cria imensos vazios urbanos periféricos, onde os moradores enfrentam problemas mobilidade, segurança, empregabilidade, além de perder oportunidades lazer, educação etc. Por outro lado, também são criados loteamentos destinados às classes médias e alta, que buscam localizações mais baratas e tranquilas que as velhas centralidades.

É nessa segunda categoria de espaços periféricos que se insere o loteamento Jardim do Ipês. A pequena quantidade de lotes – 240 – e a localização margeada por propriedades rurais, cursos d’água e pelo Instituto Federal Goiano (IF Goiano), conferem-lhe certa exclusividade, que tende a ser valorizada por famílias das classes médias. Após oito anos de lançamento, cerca de 1/5 dos lotes foram edificadas, o que é um resultado melhor que o de outros loteamentos lançados após 2012, no contexto do aumento da demanda por terrenos urbanos provocados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), iniciado

em 2009, que, apesar de ser destinado a famílias de até 10 salários mínimos, também foi acompanhado de melhorias de condições para os financiamentos pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), aquecendo todo o mercado imobiliário brasileiro.

Esta pesquisa teve os objetivos de analisar o desenvolvimento do loteamento Jardim dos Ipês em seus primeiros oito anos e avaliar se a expectativa dos compradores dos terrenos tem se realizado.

MATERIAIS E MÉTODO

A pesquisa tem aspecto qualitativo e se baseia em bibliografia acerca do processo de urbanização brasileiro e da formação socioespacial de Iporá, estatísticas oficiais, entrevistas, registro fotográfico e cartografia da área de estudo. Na cartografia utilizaram-se o *software* ArcGis 10.0, na sua função ArcMap, bases cartográficas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e imagens de satélite disponibilizadas pelo *software* Google Earth Pro.

Entrevistaram-se dez compradores de terrenos, sendo um construtor em 2023 e outros nove proprietários em 2019, sendo: três moradores residentes no local, dois proprietários com a obra iniciada e quatro especuladores imobiliários.

A EXPANSÃO URBANA DE IPORÁ

A cidade de Iporá (Figura 1) tem importância microrregional, pois seus setores de comércio e serviços atendem os municípios vizinhos. Isso tem feito com que seu crescimento demográfico nunca tenha sido negativo, apesar de ter sido pequeno entre as décadas de 1980 e de 2000 (Gráfico 1). Entre o censo demográfico de 2010 e o de 2022 Iporá apresentou aumento populacional de 12,82%, enquanto as cidades vizinhas com menos de vinte mil habitantes tenderam a perder população, como tem ocorrido no Brasil desde a década de 1990 (SANTOS, 1993). Esse é um dos motivos pelos quais a construção civil em Iporá se manteve aquecida durante a última década.

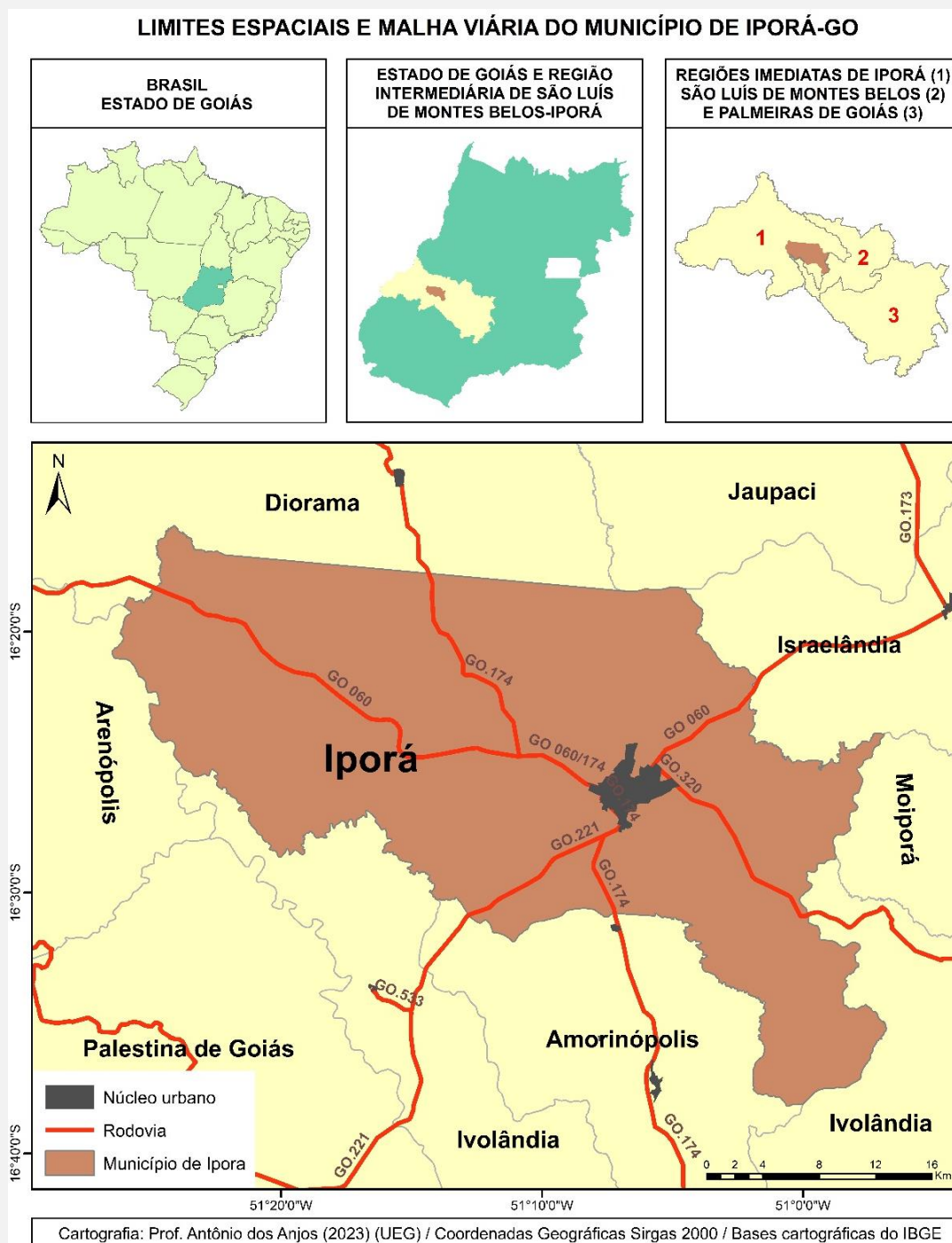


Figura 1 – Limites espaciais e malha viária do município de Iporá-GO. Fonte: Os autores, com uso de bases do IBGE (2019).

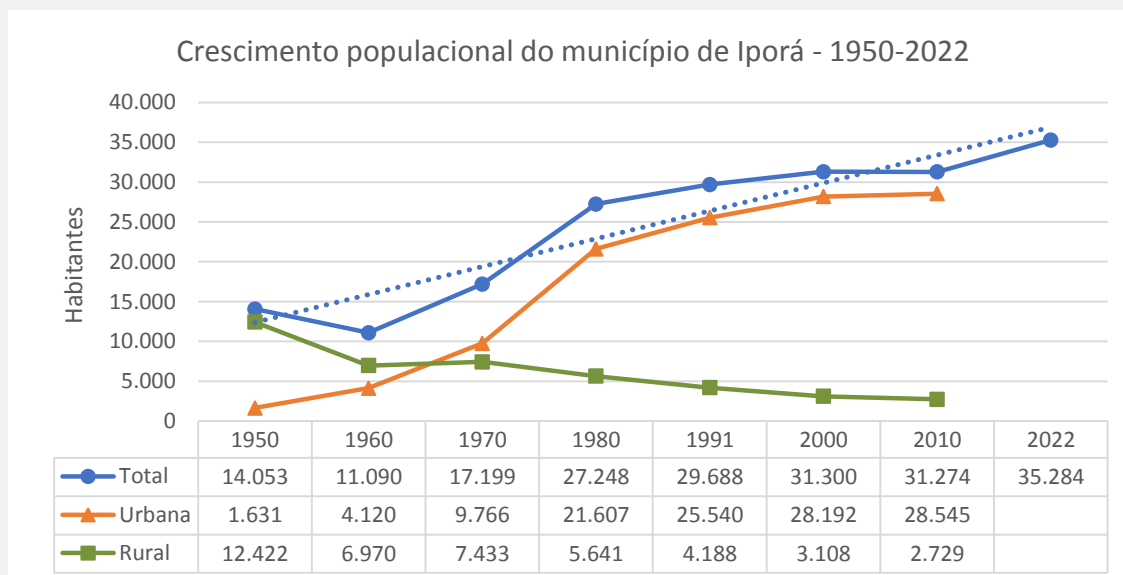


Gráfico 1 – Crescimento demográfico do município de Iporá entre 1950 e 2022. A linha tracejada representa a linha de tendência linear do crescimento populacional total. O decréscimo populacional entre 1950 e 1960 se deve à emancipação de distritos antes incorporados ao território do município de Iporá. Fontes: IBGE (1956; 1965; 1973; 1982; 1996; 2000; 2010; 2023)

O município de Iporá surgiu a partir do desenvolvimento do Distrito de Itajubá, instalado em 1938 às margens do Córrego Tamanduá. Em 1948 a localidade foi emancipada sob o nome de Iporá e experimentou a primeira fase de expansão urbana (GOMIS, 1998; VIEIRA, 2023). Inicialmente surgiram o Setor Central, de porte já bastante ambicioso, e o Bairro do Sossego (CHAGAS, 2014) (Figura 2). Até 1969 outros loteamentos surgiram, mantendo um padrão nuclear e o formato de ruas, quadras e lotes amplos.

Entre 1970 e 1988 ocorreu uma fase de grande expansão urbana, quando foram aprovados 52 parcelamentos, inclusive alguns dos bairros vizinhos ao Jardim do Ipês (Figura 3). Parte desses loteamentos era distante do núcleo urbano consolidado e possuíam traçados de ruas e lotes de menores dimensões que aqueles da fase anterior (CHAGAS, 2014; VIEIRA, 2023). No entanto, muitos dos novos loteamentos não tinham sequer suas ruas abertas e a população se concentrava em torno do Setor Central e do Bairro Mato Grosso (Figura 4). Os conjuntos habitacionais, como o Águas Claras, situado na porção norte da cidade, foram os

primeiros adensamentos residenciais isolados, mas desde a década de 1990 muitas famílias construíram suas casas nos loteamentos periféricos.

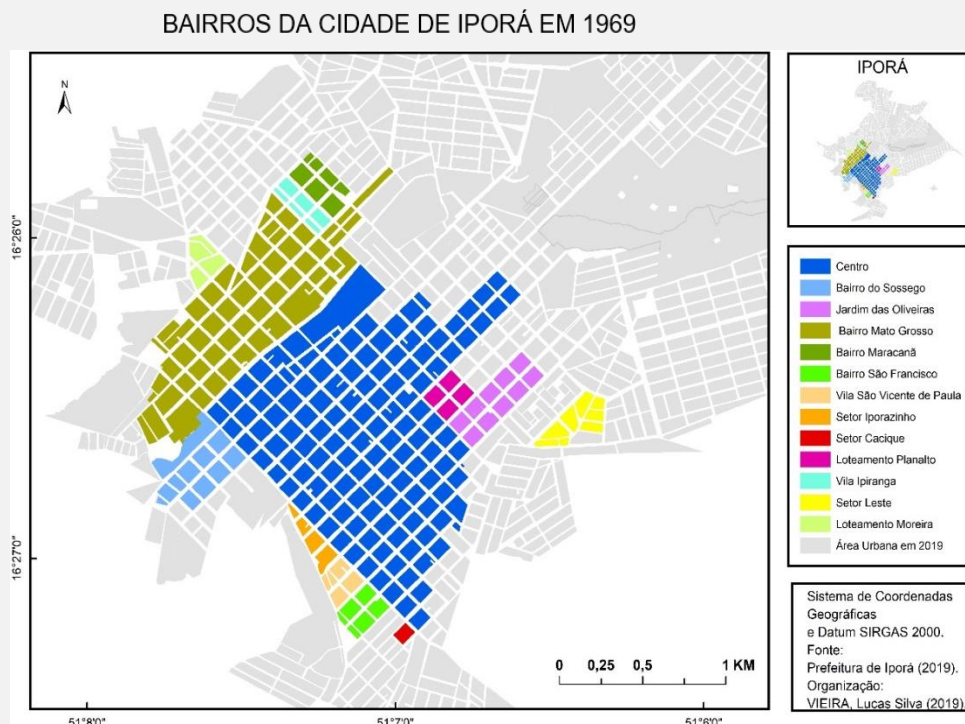


Figura 2 – Mapa dos bairros da cidade de Iporá surgidos entre 1938 e 1969. Fonte: Os autores, a partir de base cartográfica da prefeitura.

Entre 1988 e 2004 não houve novas aprovações de parcelamentos. Nesta última data surgiram quatro pequenos loteamentos e em 2008 lançou-se o Brisas da Mata, primeira experiência de autoss segregação das classes médias e alta da cidade (BUENO; BORGES, 2017). Há certas semelhanças com o Jardim dos Ipês no que se refere à pequena extensão, proximidade com o centro e com antigos loteamentos periféricos pobres, mas o Brisas da Mata atraiu famílias mais abastadas que este (Figura 3).

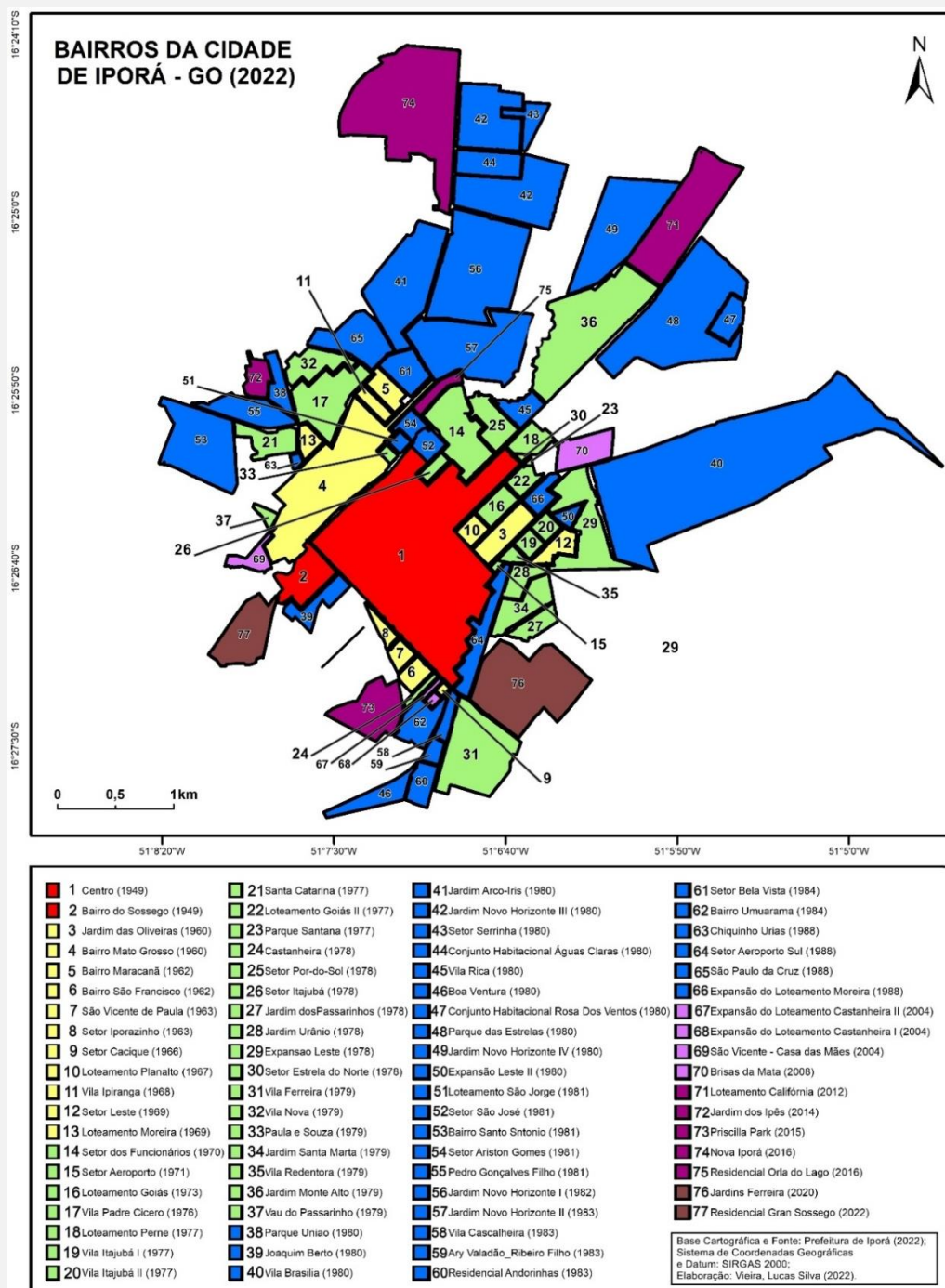


Figura 3 – Parcelamentos do núcleo urbano de Iporá entre 1949 e 2022. As cores indicam a década de ocorrência. Há outros três parcelamentos periurbanos: Recanto do Lobo (2019), Appaloosa (2020) e Portal do Sol (2022). Fonte: Os autores, a partir de dados da prefeitura.



Figura 4 – Imagem de satélite (Landsat) da cidade de Iporá em dezembro de 1985. A delimitação se refere ao perímetro urbano em 2023. Fonte: Os autores, a partir de imagens do software *Google Earth Pro*.

A partir de 2012 a cidade entrou em uma nova fase de expansão por um motivo nunca antes experimentado, o PMCMV. Lançado em 2009 pelo governo federal, sua intenção era criar condições para o financiamento habitacional de famílias com renda de até dez salários mínimos e aquecer a construção civil no país. Criaram-se novos mecanismos de dotação orçamentária para subsídios, aumentaram-se os prazos e os recursos disponíveis para financiamento, enquanto os juros foram reduzidos (BONDUKI, 2009). Nesse contexto, também os financiamentos com valores superiores aos abrangidos pelo programa, isto é, aqueles promovidos pelo SBPE, alcançaram melhores condições de prazo e taxas, fazendo com que famílias mais abastadas se interessassem adquirir novas residências ou investir em imóveis. No caso específico de Iporá, coincidiu com o programa o aumento populacional de 12,82% entre os censos de 2010 e 2022 (Gráfico 1), que foi o fator decisivo para que se

multiplicassem rapidamente as construções de imóveis e o lançamento de mais dez loteamentos entre 2012 e 2022 (Figura 5), entre os quais está o Jardim dos Ipês, um dos menores.

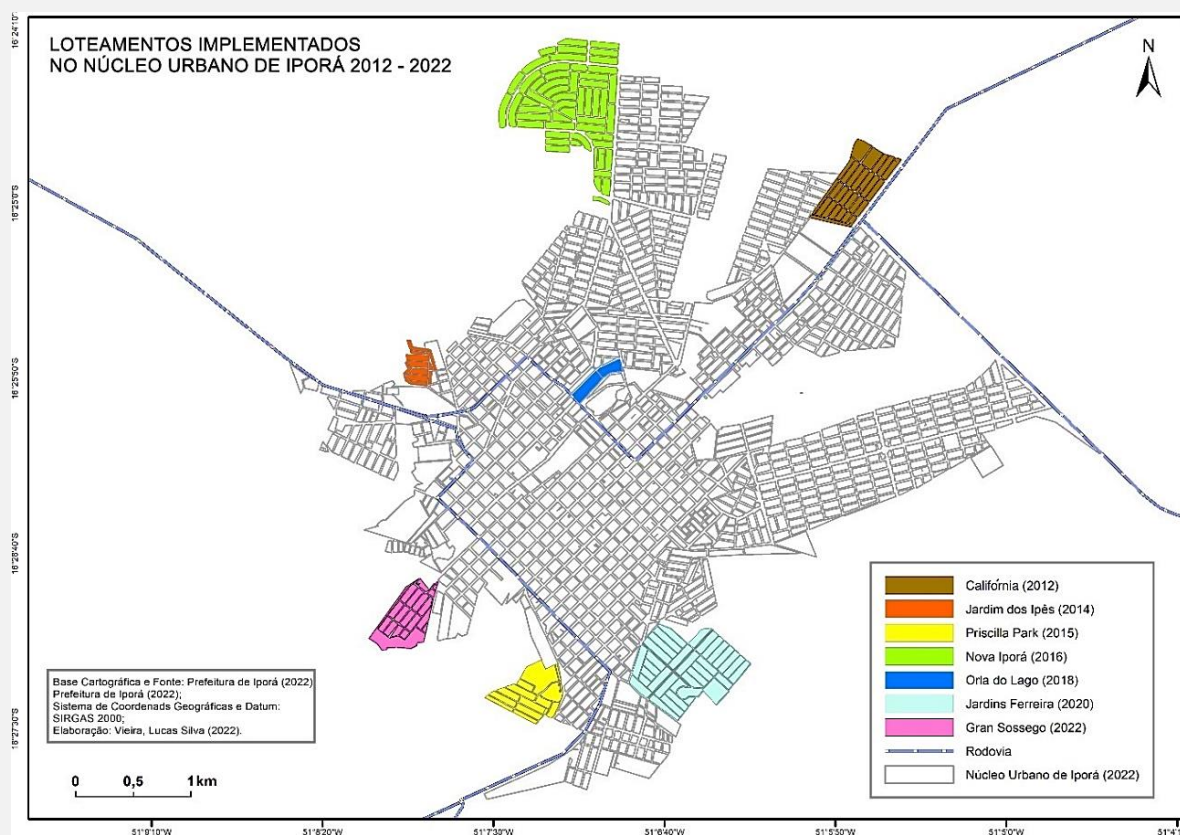


Figura 5 - Loteamentos Implementados entre 2012 – 2022 em Iporá – GO. Não consta no mapa outros três loteamentos periurbanos, pouco afastados da cidade: Recanto do Lobo (2019), Appaloosa (2020) e Portal do Sol (2022). Fonte: Vieira (2023).

Com o PMCMV, a construção civil em Iporá se deu, basicamente, em três condições. Os construtores que produziam imóveis destinados ao programa preferiram a compra de terrenos situados em antigos loteamentos, onde aproveitavam a localização e os atrativos urbanísticos já presentes, além do preço menor que aqueles dos novos loteamentos, alguns dos quais vendidos apenas de forma parcelada ou por um preço exorbitante. Construtores dedicados à produção de imóveis de médio e alto padrão, financiados pelo

SPBE, atuaram tanto nos antigos loteamentos quanto naqueles novos e mais visados pelas classes médias, como veio a ser, de certa forma, o Jardim dos Ipês. Por sua vez, as famílias empobrecidas, que não se encaixaram sequer no PMCMV, tiveram como opção a autoconstrução e se concentraram nos novos loteamentos populares, cujo financiamento podia ser contraído com entrada reduzida, prazo de até vinte anos e parcelas a partir de ¼ do salário mínimo.

O LOTEAMENTO JARDIM DOS IPÊS

A El.Dorado Empreendimentos Imobiliários administra a urbanização e vendas do loteamento Residencial Jardim do Ipês (figuras 4). É uma empresa experiente em criação, implantação e vendas de loteamentos tanto urbanos quanto rurais, atuante no mercado desde 1998. Sua sede está localizada em Unaí-MG, mas atua também em outros municípios de Minas Gerais (Lagoa Grande, Cabeceira Grande, Vazante e João Pinheiro), Goiás (Pontalina, Nova Crixás, e Iporá) e Bahia (Vitória da Conquista) (EL.DORADO, 2023). Na primeira fase da nossa pesquisa, em 2018, a empresa não atuava em João Pinheiro e Vitória da Conquista. Tem sido comum que empresas desse ramo se aliem a agentes locais para conduzir negócios em vários municípios, o que denota a tendência monopolista que o setor imobiliário tem experimentado a partir das condições criadas pelo PMCMV.



Figura 4 – Encarte de divulgação do loteamento Jardim dos Ipês – 2017 (frente e verso). Fonte: El.Dorado (2017)

O loteamento Jardim dos Ipês está localizado próximo à saída para Barra do Garças (GO 060/174), margeado pelo campus do IF Goiano e pelo bairro Parque União (Figuras 5, 6 e 7). Conta com 184 lotes de pelo menos 300 m², e ruas estreitas pavimentadas com asfalto simples. O sítio apresenta certa declividade, que é maior a oeste, nas proximidades do Ribeirão Santo Antônio: em uma seção de leste a oeste, o loteamento possui cerca de 265 m, nos quais ocorre um desnível de 17 m, com inclinação máxima é de 10,5 e média é de 6,4, o que limítrofe para um loteamento residencial (GOOGLE EARTH PRO, 2023). De acordo com um vendedor, no segundo semestre de 2018 todos os lotes já haviam sido vendidos, sendo o público interessado composto por famílias de todas as faixas de renda. Quanto à agilidade nas vendas, não sabemos da veracidade, pois o entrevistamos enquanto pesquisadores e é comum que vendedores usem essa argumentação com compradores e muito mais com pesquisadores. Todavia, sendo pequena a quantidade de lotes, é provável que as vendas já tivessem alcançado número razoável.

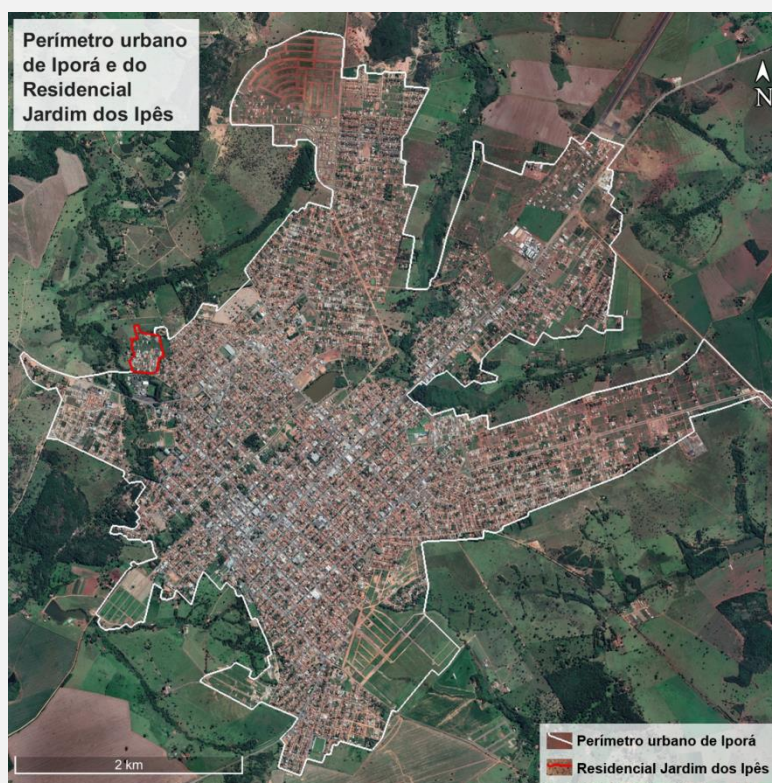


Figura 5 – Localização do loteamento Jardim dos Ipês na cidade de Iporá – GO – abr. 2022. Fonte: Os autores, a partir de imagens Airbus disponibilizadas pelo software Google Earth Pro.



Figura 6 – Residencial Jardim dos Ipês e adjacências – abr. 2022. Fonte: Os autores, a partir de imagens do software *Google Earth Pro*.



Figura 7 – Implantação e adensamento residencial do Residencial Jardim dos Ipês na cidade de Iporá – GO – mar./14, dez./16, jun./18, mai./20, abr./22 e nov./22. Fonte: Os autores, a partir de imagens Airbus disponibilizadas pelo software *Google Earth Pro*.

A empresa prometia infraestrutura básica completa: galerias pluviais, água potável, energia elétrica, pavimentação asfáltica e meio fio. Contudo, no segundo semestre de 2018, após cerca de dois anos de lançamento, apenas a rede elétrica estava pronta para uso. A rede de água potável estava concluída, mas, segundo a concessionária de saneamento informou aos compradores, estaria liberada para uso apenas quando a pavimentação – que estava sendo implantada – estivesse concluída (Figuras 8, 9 e 10). Em junho de 2023 toda a infraestrutura básica estava implantada, mas o asfaltamento de baixa qualidade já apresentava buracos em alguns pontos do loteamento e britas soltas em toda sua extensão (Figura 11).



Figura 8 – Rede elétrica instalada no loteamento Jardim dos Ipês. Fonte: El.Dorado (2017).



Figuras 9 e 10 - Instalação de galerias pluviais e rede de água potável. Fonte: El.Dorado (2017).



Figura 11 – Asfalto implantado no loteamento, com britas soltas e buracos. Fonte: Os autores.

Em 2018 entrevistamos nove compradores, sendo três residentes no bairro seis não residentes. Afirmaram ter adquirido os lotes há um ou dois anos, isto é, em 2016 ou 2017, pelo valor nominal de R\$ 42.000,00, que podia ser pago à vista ou em 60 pagamentos mensais, além de uma entrada de R\$ 2.000,00. O valor das parcelas se iniciou com R\$ 700,00 e em 2018 estava por volta de R\$ 750,00. Pode-se comparar esses números com os de um loteamento de perfil popular, o Nova Iporá, também lançado em 2016 em localização com piores condições urbanísticas: ao contrário do Jardim dos Ipês, o valor nominal do lote padrão, de 250 m², era inflacionado, estando em R\$ 60.000,00 entre 2016 e 2019; o valor de entrada variava entre R\$ 1.500,00 e 2.000,00, semelhante ao Jardim dos Ipês; o prazo era de 220 a 240 vezes, muito maior; e as parcelas eram o grande diferencial, estando entre R\$ 249,00 e R\$ 353,00. No Nova Iporá não se podia comprar o lote à vista, o que só veio a ser praticado depois que o loteamento havia completado cerca de cinco anos de lançamento. Essas diferenças demonstram que o público atraído pelos dois loteamentos seria diferente, sendo definido sobretudo pelo valor das parcelas, que reflete a capacidade de endividamento das famílias. As parcelas do Jardim dos Ipês cabiam no bolso das classes médias, que poderiam, também, construir imóveis mais caros que os populares, com financiamento pelo

PMCMV, nas últimas faixas, ou pelo SBPE. Por sua vez, o Nova Iporá era para o bolso dos que não conseguiam sequer o acesso ao PMCMV e se viam obrigados a pagar a menor parcela de financiamento do lote e autoconstruir de forma lenta, dando forma à paisagem que podemos ver no bairro em 2023 (SILVA FILHO; ANJOS 2023).

Quando perguntados sobre a intenção de vender o lote e se acreditam que haveria lucro, oito entrevistados alegaram não pensar em vendê-lo por ora e um alegou que sim. Dos oito entrevistados que não queriam vender no atual momento, três se encontram morando no local, dois estão construindo suas residências e quatro não pensam em construir, mas pretendem especular com o imóvel durante alguns anos para conseguir preço melhor. Todos disseram acreditar que terão lucro futuramente com a compra; isso não é surpreendente, pois até os compradores do Nova Iporá acreditavam poder vender o ágil do lote financiado obtendo algum lucro (SILVA FILHO; ANJOS 2023).

Sobre a infraestrutura, apenas um morador demonstrou insatisfação pela demora na entrega do asfaltamento e liberação da água, pois teve que recorrer à abertura de um poço artesiano em seu terreno. Em relação à sensação de segurança, todos disseram acreditar que o bairro é seguro, o que não é incomum entre moradores de Iporá, mesmo nas periferias.

No que diz respeito à satisfação com a localização, todos os entrevistados afirmaram se sentir bem localizados na cidade. Próximos ao loteamento Jardim dos Ipês destacam-se: o IF Goiano, que é vizinho ao loteamento, mas só pode ser acessado contornando-se a quadra onde está instalado; o Hospital Municipal, a 850 m; o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (Samu), a 850 m; o Colégio Estadual em Período Integral (Cepi) Osório Raimundo de Lima, a 850 m; a Unidade de Pronto Atendimento (Upa), a 850 m; o Posto de Saúde – Programa Saúde da Família (PSF), a 550 m; e a creche municipal Padre Wiro, a 550m. As vias de acesso próximas ao loteamento, passando pelo Parque União, são mal conservadas, mas as vias de acesso a outras partes da cidade são melhores e permitem que os moradores acessem rapidamente as centralidades mais próximas: a Rua R-2 (GO-060) e a Avenida São Paulo, onde estão os equipamentos de uso coletivo citados acima. O centro comercial da cidade fica a 2,5 km e pode ser acessado por vias urbanas (Rua Bahia) e rodovias (GO 060 e 174). Para o perfil de renda do público alvo do loteamento a mobilidade

não é um grande problema, pois podem dispor de meios motorizados para deslocamentos. Ainda assim, a razoável proximidade das centralidades é uma amenidade. Por outro lado, pode-se citar o isolamento do sítio como um fator locacional valorizador do empreendimento: o muro do IF Goiano, as áreas rurais com Áreas de Preservação Ambiental (APP) (margens do Ribeirão Santo Antônio) e um bairro antigo já consolidado (Parque União), fazem com que o bairro mantenha um trânsito calmo e tenha perspectivas de ser avizinhado no futuro apenas a nordeste.

Em junho de 2023 entrevistamos um pequeno construtor cuja história demonstra os principais aspectos relacionados ao desenvolvimento do loteamento. Em 2016 ele financiou um terreno de 300 m², cujo valor nominal era de R\$ 42.000,00, e em 2020 construiu uma casa de médio padrão, com 140 m². Um cliente, servidor do IF Goiano, fechou com ele uma espécie de “compra na planta”, com a promessa de que poderia adquirir o imóvel por R\$ 180.000,00 depois de dois anos do início da construção, em 2022. Transcorrido esse prazo e com o imóvel pronto, inclusive já ocupado pelo comprador, o valor de avaliação da Caixa Econômica Federal, reconhecido como razoável por pessoas do mercado imobiliário, foi de R\$ 300.000,00. Apesar da contrariedade, o negócio foi cumprido, com a perda de lucro de R\$ 120.000,00. Além da alta inflacionária do período, influenciada pela pandemia de Covid-19, outros aspectos do caso revelam-nos a natureza do nosso objeto: parece ter ocorrido nesse período a consolidação do loteamento como área de relativa nobreza no contexto da cidade. O adensamento construtivo, apesar de lento, aumentou bastante entre 2020 e 2022 (Figura 7), e o padrão arquitetônico das novas residências (Figura 12) atestava que o bairro iria abrigar uma população de classes médias, o que, se torna um efeito atrativo para outros especuladores e construtores, num ciclo que reforça ao longo do tempo a probabilidade de ganhos em negociações no local. O mesmo entrevistado afirmou ter comprado outro lote em 2022 pelo valor de R\$ 60.000,00 e vendê-lo por R\$ 70.000,00 depois de construir e murar o imóvel. Isso reforça a tendência de que as novas construções serão negociadas por valores superiores a R\$ 300.000,00. Com essa transformação da imagem pública do loteamento tem ocorrido certa inibição à construção de imóveis de preço muito inferior à média, dado o valor atualmente dispendido na compra de um lote. Mas é importante ter-se claro que o perfil

socioeconômico das famílias do Jardim dos Ipês é inferior ao das que constroem no Brisas da Mata. Como se nota na figura 12, algumas construções recentes se destinam ao uso coletivo, as chamadas *kitchenettes*, característica de bairros populares. A presença de obras inacabadas, com técnica construtiva e desenhos simples, ainda que se trate de residências amplas e sobrados, indica a presença da autoconstrução – em seu sentido mais amplo, isto é, a ausência de contratação global da obra por uma construtora –, um recurso utilizado pelas famílias mais pobre e pelas classes médias, com renda de até quinze salários mínimos.

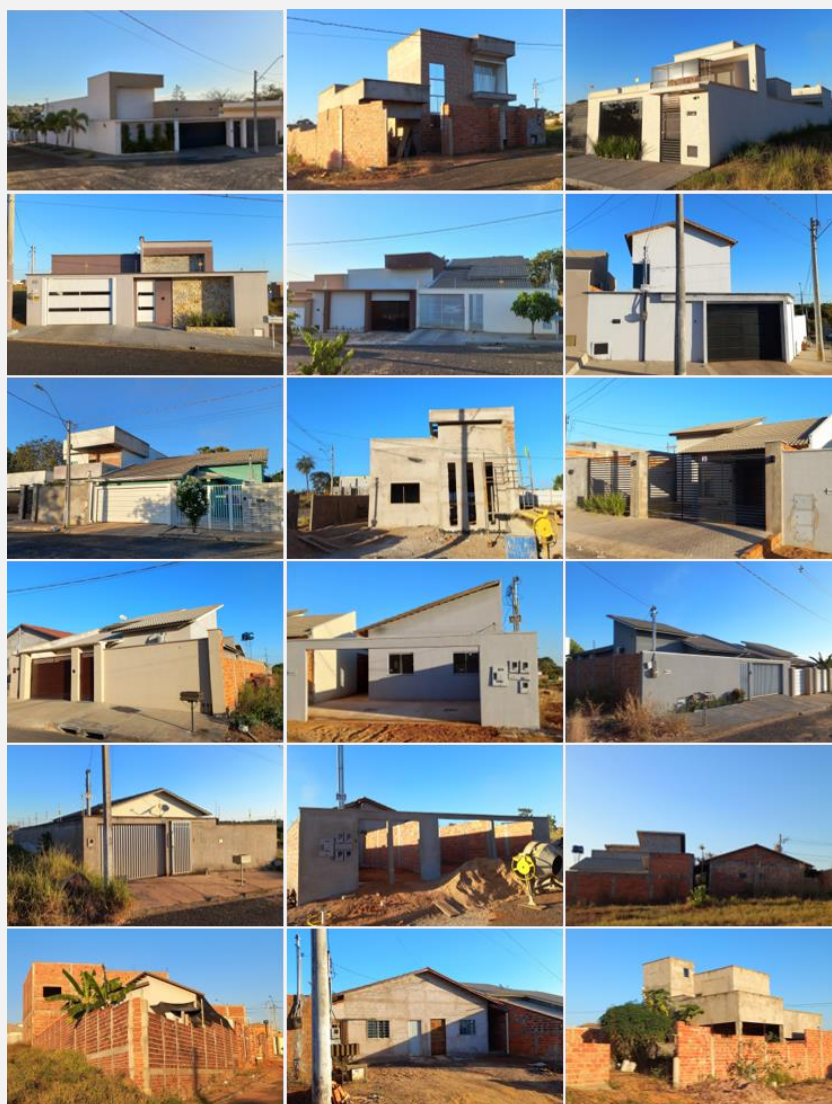


Figura 12 – Tipologia arquitetônica do Residencial Jardim dos Ipês – Mar. 2023. Fonte: Os autores.

O relato acima leva-nos a outra conclusão. Dado que a única área destinada à autossegregação das classes médias e alta em Iporá era o loteamento Brisas da Mata, o Jardim do Ipês acabou por se aproximar desse *status*, mas em um nível inferior. De fato, alguns agentes imobiliários consideraram esse nicho de mercado como promissor na cidade e lançaram dois condomínios fechados recentemente: Gran Sossego e Portal do Sol, ambos em 2022. Em 2023 surgiu também o Quintas da Serra, que, apesar da localização desfavorável, tem sido apresentado como condomínio horizontal – não se sabe se será fechado –, com a promessa de que terá um *shopping center* em suas imediações. Será um grande vazio urbano, na verdade. Apesar de muitos loteamentos serem lançados sob a argumentação de se tratar de uma localização nobre, o que define essa destinação é, além das condições locacionais e condições de negociação do empreendimento, o reconhecimento dessa localidade pelas famílias de maior renda, além de aspectos históricos. O aquecimento imobiliário provocado pelo PMCMV tornou moda o investimento imobiliário por famílias de todas as faixas de renda, e esse padrão comportamental influenciou no destino dos loteamentos surgidos desde 2012 na cidade, pois muitos financiam um ou mais terrenos na esperança de obter lucro futuro, mas não têm a intenção de construir. Temos afirmado que alguns desses parcelamentos tendem a se tornar grandes vazios urbanos em função da demanda habitacional limitada: Jardins Califórnia (2012), Priscilla Park (2015), Nova Iporá (2016), Jardins Ferreira (2020) e Quintas da Serra (2023). (MOURA; ANJOS, 2023; SILVA FILHO; ANJOS 2023). Os terrenos não edificadas em 2019 já somavam 10.729, face a 13.050 edificadas, situação que piorou com o surgimento de novos parcelamentos (SILVA; VIEIRA, 2023).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Demonstramos que o loteamento Jardim dos Ipês se insere em um contexto histórico de aquecimento da expansão urbana e da construção civil provocada pelo PMCMV. No quadro socioespacial da cidade de Iporá, o empreendimento, ao reunir condições locacionais favoráveis, reduzida quantidade de lotes, e ser uma das poucas opções de autossegregação em novos loteamentos para famílias das classes médias, apresenta

perspectiva de alcançar razoável adensamento residencial nos próximos dez anos. Apesar de apenas 1/5 dos seus lotes estarem edificadas após oito anos do seu lançamento, no contexto de grande proliferação de parcelamentos urbanos pelo qual passa Iporá, esse é, ainda assim, um dos melhores resultados. A partir da elevação de preços no período pós-pandemia de Covid-19, o loteamento se tornou uma localização mais cara, o que pode inibir seu adensamento residencial ou não, caso continue a atrair interessados, o que parece ser a tendência.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil Georges. Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida. **Teoria e Debate**, v. 22, n. 82 maio/ju 2009, p. 8-14. Disponível em: <https://teoriaedebate.org.br/2009/05/01/do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida/>. Acesso em: 22 fev. 2023.

BUENO, Lucilene. M. P.; BORGES, Júlio. C. P. A segregação urbana de Iporá - (GO). **Sapiência: Sociedade, Saberes e Práticas Educacionais** v.6, n.2, p.172-191, Ago./Dez., 2017. Disponível em: <http://www.revista.ueg.br/index.php/sapiencia/article/viewFile/7317/5080>. Acesso em: 1 ago. 2018.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidades de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp. 2000.

CHAGAS, F. L. R. Caracterização do espaço urbano de Iporá-GO no período de 1970 a 2010. 2014. 135 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Goiás, Jataí, 2014. Disponível em: https://posgeo.jatai.ufg.br/up/180/o/frank_luiz_rosa_chagas.pdf. Acesso em: 13 jun. 2018.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.

EL.DORADO Empreendimentos. **Residencial Jardim dos Ipês em Iporá-Go**. 2017. Um encarte de divulgação.

EL.DORADO Empreendimentos. **Site institucional: Residencial Jardim dos Ipês**. Disponível em: <http://www.eldoradoloteamentos.com.br/portfolio/residencial-jardim-dos-ipês-em-ipora-go/>. Acessos em: 30 out. 2018 e 22 jan. 2023.

GOMIS, Moizeis Alexandre. **Uma Viagem no Tempo: De Pilões a Iporá (1748 – 1998)**. Goiânia: Nova página, 2002.

GOOGLE. **Google Earth Pro**. Acesso em: 12 jun. 2023.

420

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Estimativa 2017. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/ipora/panorama>. Acesso em: 29 jun. 2018.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Geociências: estrutura territorial**. Disponível em: <Municípios <https://www.ibge.gov.br/geociencias-novoportal/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15774-malhas.html?=&t=acesso-ao-produto>>. Acesso em: 14 nov. 2018.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Malha viária malha urbana do estado de Goiás**. Disponível em: <http://www.sieg.go.gov.br/siegddownloads/>. Acesso em: 14 nov. 2018.

MOURA Lorena Pereira de; ANJOS, Antônio Fernandes dos. O loteamento Jardins Ferreira, na cidade de Iporá – Go. **Sapiência: Sociedade, Saberes e Práticas Educacionais**, Iporá, v.11, n. 2, p. 181 – 212, jul./dez. 2022. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/sapiencia/article/view/14130>. Acesso em: 22 jun. 2023.

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

SILVA FILHO, José Vieira da; ANJOS, Antônio Fernandes dos. O loteamento Nova Iporá no contexto da expansão urbana de Iporá. **Territorial, Goiás**, v. 11, n. 2, 2022. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/territorial/issue/view/689>. Acesso em: 22 jun. 2023.

VIEIRA, Lucas Silva. **Análise cartográfica e socioespacial dos vazios urbanos da cidade de Iporá-Go**. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Curso de licenciatura em Geografia, Universidade Estadual de Goiás, Iporá, 2019.

VIEIRA, Lucas Silva. **Expansão urbana e moradia em Iporá**. 2023. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Unidade Acadêmica de Estudos Geográficos, Universidade Federal de Jataí, Jataí, 2023. No prelo.

VIEIRA, Lucas Silva; ANJOS, Antônio Fernandes dos. Mapeamento dos terrenos não edificadas e análise dos vazios urbanos de Iporá. **Territorial, Goiás**, v. 11, n. 2, 2022. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/territorial/issue/view/689>. Acesso em: 22 jun. 2023.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Fapesp.2001.