

**DESIGUALDADE E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM
EMPREENDIMENTOS DE MORADIA SOCIAL: ANÁLISE DO RESIDENCIAL
DONA ALDA DE ARAÚJO TAVARES EM NERÓPOLIS - GO**

***Inequality and socio-spatial segregation in social housing
developments: an analysis of the Dona Alda de Araújo Tavares
Residential Complex in Nerópolis, Goiás, Brazil***

***Desigualdad y segregación socioespacial en emprendimientos de
vivienda social: análisis del Residencial Dona Alda de Araújo Tavares en
Nerópolis - GO***

Larissa Rodrigues Ramos Toledo

Universidade Federal de Goiás, Goiânia, Goiás, Brasil
E-mail: larissa_rodrigues@discente.ufg.br

Débora Ferreira da Cunha

Universidade Federal de Goiás, Goiânia, Goiás, Brasil
E-mail: debora@ufg.br

RESUMO

O Programa Minha Casa Minha Vida é a maior iniciativa do poder público para oferecer moradia digna para população de baixa renda no Brasil, compreender como os empreendimentos do programa estão sendo inseridos na malha urbana, auxilia no enfrentamento ao direito à cidade dessa parcela da população, possibilitando o acesso aos serviços essenciais que a cidade oferece. Este artigo tem como objetivo analisar a inserção urbana e a integração do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares, localizado em Nerópolis, GO. Para analisar a inserção urbana do empreendimento, foi utilizada a Ferramenta de Análise de Inserção Urbana, desenvolvida pelo LabCidade da FAU-USP, em parceria com o ITDP-Brasil. Este estudo analisa a acessibilidade e proximidade de equipamentos públicos de educação, saúde e lazer, considerados de uso cotidiano e obrigatório. Os resultados da inserção urbana do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares, mostram que a oferta dos equipamentos de saúde, foi classificada insuficiente, portanto, a acessibilidade a esses serviços não é adequada. Mas a integração do empreendimento com seu entorno imediato foi classificada aceitável.

Palavras-chave: Habitação social. Equipamentos públicos. Inserção urbana. Programa Minha Casa Minha Vida.

ABSTRACT

The Minha Casa Minha Vida Program is the largest public initiative aimed at providing dignified housing for Brazil's low-income population. Understanding how the program's developments are integrated into the urban fabric helps address the right to the city for this demographic, enabling access to essential service facilities. This article aims to analyze the urban integration and connectivity of the Residencial Dona Alda de Araújo Tavares, located in Nerópolis, GO. To assess the urban integration of the development, the Urban Integration Assessment Tool, developed by LabCidade of FAU-USP in partnership with ITDP-Brazil, was utilized. This study examines the accessibility and proximity to public facilities for education, health, and leisure, which are considered essential for daily life. The findings regarding the urban integration of Residencial Dona Alda de Araújo Tavares indicate that the availability of healthcare facilities was classified as insufficient, meaning access to these services is inadequate. However, the integration of the development with its immediate surroundings was deemed acceptable.

Keywords: Social housing; public facilities; urban integration; Minha Casa Minha Vida Program.

RESUMEN

El Programa Minha Casa Minha Vida es la mayor iniciativa del poder público para ofrecer vivienda digna a la población de bajos ingresos en Brasil. Comprender cómo los emprendimientos del programa están siendo insertados en la trama urbana contribuye al abordaje del derecho a la ciudad de esta parcela de la población, posibilitando el acceso a los servicios esenciales que la ciudad ofrece. Este artículo tiene como objetivo analizar la inserción urbana y la integración del Residencial Dona Alda de Araújo Tavares, ubicado en Nerópolis, GO. Para analizar la inserción urbana del emprendimiento, se utilizó la Herramienta de Análisis de Inserción Urbana, desarrollada por el LabCidade de la FAU-USP, en colaboración con el ITDP-Brasil. Este estudio analiza la accesibilidad y proximidad de equipamientos públicos de educación, salud y recreación, considerados de uso cotidiano y obligatorio. Los resultados de la inserción urbana del Residencial Dona Alda de Araújo Tavares muestran que la oferta de equipamientos de salud fue clasificada como insuficiente; por lo tanto, la accesibilidad a estos servicios no es adecuada. Sin embargo, la integración del emprendimiento con su entorno inmediato fue clasificada como aceptable.

Palabras clave: Vivienda social. Equipamientos públicos. Inserción urbana. Programa Minha Casa Minha Vida.

INTRODUÇÃO

A trajetória da política habitacional brasileira contribuiu para a formação de cidades marcadas por desigualdades e injustiças sociais. Segundo Otero et al. (2023), vivemos em cidades divididas, onde a maioria da população de baixa

renda enfrenta carências em infraestrutura básica, postos de trabalho e outros direitos essenciais. Apesar dos avanços promovidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), grande parte dos estudos realizados sobre o programa destacam a localização periférica dos empreendimentos, em especial para a primeira faixa de renda do programa. Em Cardoso (2013), às análises sobre os efeitos territoriais do MCMV na metrópole, ressaltaram aspectos importantes referentes ao processo de periferização dos empreendimentos.

Ao localizar empreendimentos habitacionais nas periferias das cidades, o programa reforça desigualdades estruturais. Rolnik et al. (2015) destacam que a produção de conjuntos habitacionais monofuncionais em áreas periféricas exclui os mais pobres das localidades centrais, que concentram infraestrutura e oportunidades de emprego. Essa segregação compromete a qualidade de vida e o acesso aos direitos fundamentais, como saúde, educação e lazer.

Como apontam Otero et al. (2023), áreas habitadas por populações de maior renda possuem abundância de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e privados. Já as regiões periféricas, incluindo os empreendimentos de moradia social, apresentam realidades distintas, marcadas pela escassez desses elementos. Essa segregação não é uma prática nova, Oliveira (2014) observa que a prática de construir habitações nas bordas das cidades remonta às políticas habitacionais da década de 1960, quando terrenos distantes e mais baratos eram preferidos, passando à maximização dos lucros.

Carvalho e Medeiros (2017) identificaram que Goiânia-GO está entre as capitais com maior índice de segregação urbana nos empreendimentos do PMCMV. Para Maricato (2009) o padrão de expansão horizontal empurra a população de baixa renda para áreas mais distantes, agravando a exclusão social. Naciff, Kneib e Barreira (2021) complementam que tais empreendimentos frequentemente resultam em aglomerados populacionais desprovidos de serviços essenciais, precarizando ainda mais as condições de vida dessas famílias.

Nesse contexto, a pesquisa parte da questão: "A oferta de equipamentos de saúde, educação e lazer no entorno do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares, localizado em Nerópolis, GO atende as necessidades dos moradores?" e tem como objetivo analisar a inserção urbana e integração do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares em relação ao seu entorno imediato, com foco na oferta de infraestrutura social de saúde, educação e lazer.

O Residencial Dona Alda de Araújo Tavares foi construído com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e tem, em seu histórico, conflitos socioambientais que culminaram na intervenção do Ministério Público de Goiás

no processo de aprovação do seu projeto. Borges, Barreira e Costa (2017) salientam que a intervenção ocorreu visto que o empreendimento está localizado em área de reserva legal e fora do perímetro urbano estabelecido pela Lei do Plano Diretor Democrático de Nerópolis.

O empreendimento estudado neste artigo exemplifica casos frequentes de inserção urbana em áreas periféricas carentes de infraestrutura. O Residencial Dona Alda de Araújo Tavares é um empreendimento do PMCMV, faixa 1, voltado para famílias de baixa renda. A escolha deste empreendimento para o estudo justifica-se pela necessidade de avaliar sua inserção urbana e a oferta de serviços essenciais, como saúde, educação e lazer. Além disso, sua localização em Nerópolis, próxima a Goiânia, permite observar as condições de infraestrutura em uma cidade da Região Metropolitana de Goiânia. O acesso eficaz à infraestrutura de saúde, educação e lazer é essencial para a qualidade de vida, e sua ausência acentua as dificuldades enfrentadas pela população beneficiada pelo programa.

Metodologicamente, trata-se de uma pesquisa exploratória e aplicada, de abordagem qualitativa, a partir do método hipotético-dedutivo. Para analisar a inserção urbana do empreendimento pesquisado, aplicou-se as dimensões do Tema 2 e 3 da FAIU, ferramenta desenvolvida pelo LabCidade da FAU-USP em parceria com o ITDP-Brasil, elaborada para avaliar a inserção urbana de empreendimentos da Faixa 1 do programa MCMV. A ferramenta oferece subsídios para que problemas enfrentados nos empreendimentos possam ser sanados, a fim de melhorar a qualidade de vida dos moradores locais.

POLÍTICA PÚBLICA HABITACIONAL, DESIGUALDADE E SEGREGAÇÃO ESPACIAL

A trajetória da política habitacional no país é marcada por décadas de ineficácia na provisão de moradias para a população de baixa renda. Até meados dos anos 1960, os avanços foram um pouco significativos (Margutti, 2018). A criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) representou uma tentativa de reduzir o déficit habitacional. No entanto, como observa Bolaffi (1982), o BNH conseguiu atender apenas 24% da demanda habitacional. Com o fim do banco, o Programa Nacional de Mutirão Comunitário foi lançado, além de construir 550 mil habitações. Apesar disso, segundo Oliveira (2014), o programa fracassou devido ao mau uso de recursos e práticas clientelistas.

Nas décadas seguintes, outras iniciativas habitacionais surgiram. Durante o governo de Fernando Henrique Cardoso, foi instituído o Programa de Carta de

Crédito, que, conforme Oliveira (2014), não atendeu à população de baixa renda, pois tinha como público-alvo famílias com renda entre doze e vinte anos mínimos. Somente em 2009, no governo de Luiz Inácio Lula da Silva, foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Esse programa se destacou ao conceder subsídios e taxas de juros reduzidos para famílias de baixa renda, buscando reduzir o déficit habitacional no país. Apesar dos esforços, tal como afirmou Villaça (1986), o problema habitacional sempre existe e provavelmente continuará existindo, variando em suas manifestações de acordo com as particularidades locais e nacionais. Harvey (2015) acrescenta que o capitalismo neoliberal exacerba o desenvolvimento geográfico desigual, o que é evidente na inserção urbana de empreendimentos como os do PMCMV. O valor da terra, nesses casos, muitas vezes reforça desigualdades sociais, afastando a população de baixa renda das áreas mais valorizadas e estruturadas.

Historicamente, as políticas habitacionais também foram usadas como pretexto para sanitização urbana e segregação social. Um exemplo é o caso de 1989, no Rio de Janeiro, quando cortiços no centro da cidade foram proibidos sob justificativa sanitária. Na prática, isso resultou na expulsão de trabalhadores pobres das áreas centrais, mascarando o afastamento da mão de obra com medidas de saúde pública (Observatório das Metrópoles, 2019). Desde então, os valores imobiliários aumentaram, conforme apontado por Villaça (1986), agravando ainda mais a exclusão territorial.

Essa lógica de exclusão força a população de baixa renda a ocupar áreas periféricas, distantes de infraestrutura, postos de trabalho e serviços básicos como saúde, educação e lazer. O problema, embora evidente, é frequentemente ignorado, perpetuando ciclos de desigualdade. Como aponta Villaça (1986), resolver a questão habitacional significa alcançar um padrão de vida digno para todos. No entanto, a história brasileira demonstra que esse padrão nunca foi universal, sendo resultado de constantes lutas por direitos básicos.

ANÁLISE CRÍTICA DA TRAJETÓRIA DO PMCMV

Amore (2015) reconhece que o PMCMV, lançado em 2009, nos primeiros 5 anos de trabalho, contratou cerca de 80% que o antigo BNH (Banco Nacional da Habitação) financiou em 22 anos de trajetória. Para que o programa funcione adequadamente atingindo esses resultados, diversos agentes precisam cumprir seus respectivos papéis. Os agentes participantes do programa vão desde o

Poder Executivo, seguido por Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal, Poder Público local, empresas do setor de Construção Civil e por fim, chegando aos beneficiários do programa.

Cada agente participante tem seu modo de atuação e sua importância no processo das produções habitacionais, estabelecendo critérios, fiscalizando e teoricamente, garantindo moradias dignas aos beneficiários. No entanto, Cunha (2023) observa que, ao longo da trajetória do PMCMV, houve uma certa sobreposição dos interesses imobiliários e mercadológicos em detrimento da qualidade habitacional destinada às populações de baixa renda. Segundo o autor, esse cenário foi impulsionado pelo aquecimento do mercado imobiliário, favorecido pela geração e circulação de capitais privados a partir de investimentos públicos.

Após os primeiros anos do programa, críticas relacionadas ao alinhamento do PMCMV com os interesses do mercado imobiliário, bem como às questões urbanísticas dos empreendimentos do PMCMV, levaram à perda de força do programa durante o governo de Dilma Rousseff. Cardoso, Jaenisch e Aragão (2017) esclarecem que os conjuntos habitacionais foram instalados primeiro, para que apenas posteriormente inserisse os investimentos necessários ao atendimento dessas demandas.

A escolha dos locais para a implantação dos empreendimentos do PMCMV era realizada pelas construtoras, tendo também como critério a maximização do lucro. As áreas menos valorizadas da cidade tinham custo da terra mais baixo. Cardoso, Jaenisch e Aragão (2017) observam que o afastamento do Estado nas decisões sobre a localização dos empreendimentos, aliado à desregulamentação e à flexibilização das legislações urbanas municipais, resultou na oferta de moradias com formas e modelos construtivos padronizados, voltados à obtenção da maior lucratividade possível por parte das construtoras.

A localização isolada desses empreendimentos na malha urbana compromete o acesso dos beneficiários aos equipamentos públicos, dificultando o uso efetivo desses serviços. A produção massiva de moradias desalinhadas com políticas de integração de transportes também prejudica as condições socioeconômicas dos beneficiários do programa.

Outra problemática do programa segundo Cardoso e Aragão (2013) o modelo de "condomínio fechado" produzido em massa pelas construtoras dificulta essa realidade, uma vez que os beneficiários precisam arcar com os custos de manutenção do espaço comum do condomínio. Embora o PMCMV tenha representado um avanço significativo na ampliação do acesso à moradia, sua implementação revelou uma série de contradições que comprometem a

efetividade do programa.

A predominância de interesses econômicos, a localização periférica dos empreendimentos e a padronização construtiva, somadas à limitada articulação com políticas urbanas e sociais, evidenciam a necessidade de reorientação do programa.

ESTRUTURA GERAL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O PMCMV passou por diversas transformações ao longo do tempo, sendo uma iniciativa que atravessou diferentes gestões presidenciais. Em cada governo, o programa sofreu alterações importantes. Teve início com o chamado PMCMV – Fase 1, seguido pela Fase 2, posteriormente foi reformulado e rebatizado como Programa Casa Verde e Amarela, e atualmente funciona sob a designação de PMCMV – Nova Fase. O quadro a seguir apresenta o programa e suas diferentes fases.

Quadro 1: Faixas, rendas e fundos do PMCMV.

FASE DO PROGRAMA	INÍCIO	FIM	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS
Fase 1: PMCMV 1 - com Lula	2009	2011	- Diminuição do déficit habitacional, - Combate a crise econômica; - Aquecimento do mercado de construção civil.
Fase 2: PMCMV 2 - com Dilma	2011	2016	-Foi afetado pela crise econômica da época, - As obras ficaram mais lentas, - Recebeu muitas críticas relacionadas à política urbana.
Fase 3: PMCMV 2 - com Michel Temer	2016	2020	-Reduziu os recursos de atendimento ao programa, - Fomentou ainda mais a especulação imobiliária, - Aumento da periferização e segregação.
Casa Verde Amarela - com Bolsonaro	2020	2022	-Diminui os juros se comparado ao PMCMV, - Diminuiu o atendimento da faixa para famílias com renda até R\$ 2.000,00, - Priorizou entrega para faixas que atendem a famílias com maior renda.

PMCMV - Nova Fase - com Lula	2023	Vigente atualmente	-50% dos imóveis são para faixa 1, - Casas a custo 0 para famílias beneficiárias do BPC e Bolsa Família, - Trás novas especificações urbanísticas para a inserção urbana dos empreendimentos.
---------------------------------	------	-----------------------	--

Fonte: Aatoria própria (2025).

A diversidade de agentes envolvidos no programa é necessária devido à sua amplitude e aos múltiplos objetivos que busca alcançar. O PMCMV lida não apenas com a construção de empreendimentos, mas também com questões sociais, econômicas e regionais, envolvendo desde a esfera federal até a municipal, além de demandar a atuação da iniciativa privada para a concretização dos projetos.

O PMCMV - fase 1, que teve início em 2009 e foi concluído em 2011, assim como o programa em sua fase atual, atendeu a três faixas de renda distintas, cada uma com seus critérios e normas específicas de enquadramento. A Faixa 1, na primeira fase do programa, foi destinada a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00; a Faixa 2 contempla famílias com renda entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.100,00; e a Faixa 3, aquelas com renda entre R\$ 3.100,00 e R\$ 5.000,00.

No que se refere à Faixa 1, voltada para famílias com menor renda mensal, em situação de vulnerabilidade habitacional como mães solo, chefes de família e outros perfis prioritários, o programa oferece um subsídio quase integral, possibilitando que o valor da prestação fique em torno de R\$50,00.

Na primeira fase do programa, milhares de unidades habitacionais foram construídas em todo o país, com a proposta de que, na segunda fase, esse número fosse duplicado. No entanto, Amore (2015) levanta o questionamento de que, embora cerca de 90% do déficit habitacional esteja concentrado em famílias com renda de até três salários mínimos, apenas 40% das unidades foram destinadas a esse público.

Apesar de o programa ter alcançado índices de enfrentamento ao déficit habitacional superiores aos dos programas anteriores, a maioria das residências foi entregue a famílias com renda mais elevada. Já os empreendimentos voltados para as faixas de menor renda, em muitos casos, foram implantados em áreas sem infraestrutura urbana adequada, aprofundando ainda mais a segregação socioespacial.

METODOLOGIA

A metodologia adotada nesta pesquisa é de natureza aplicada e exploratória, pois busca identificar possíveis problemáticas no que desrespeita a localização dos empreendimentos e ofertas de equipamentos de serviço, lazer e saúde, propondo diretrizes que visam soluções para problemas concretos e práticos da localização do empreendimento estudado. Segue uma abordagem qualitativa com método hipotético-dedutivo e utiliza da Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana (FAIU), desenvolvida pelo Laboratório de Cidade e Urbanismo (LabCidade) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (USP), em parceria com o Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento (ITDP - Brasil) para fazer a análise de inserção

do empreendimento Residencial Dona Alda de Araújo Tavares, em Nerópolis-GO. A FAIU foi projetada especialmente para avaliar empreendimentos habitacionais da Faixa 1 do PMCMV, destinado a famílias de menor renda.

A ferramenta é dividida em três temas, sendo eles 1. Transporte, 2. Oferta de equipamentos, comércios e serviços e 3. Desenho e integração urbana. Cada tema possui seus próprios indicadores, o tabela 4, a seguir, descreve-os:

Quadro 3: Temas e indicadores da ferramenta FAIU.

TEMA	INDICADORES
Transporte	Opção de transporte
	Frequência de transporte
Oferta de equipamentos, comércios e serviço	Usos cotidianos
	Usos Eventuais
	Usos esporádicos
Integração urbana	Relação com o entorno
	Tamanho das quadras
	Abertura para espaço públicos
	Rede de circulação de pedestres

Fonte: Amore, Shimbo e Rufino (2015, p 43), adaptação de autoria própria.

A análise da pesquisa concentra-se no Tema 2 da ferramenta FAIU, que aborda a oferta de equipamentos, comércio e serviços essenciais à população

residente nesses empreendimentos. Esse módulo analisa a disponibilidade e acessibilidade desses recursos, considerando a presença de equipamentos básicos e a distância que os moradores precisam percorrer para acessá-los, aspectos importantes para a inclusão urbana e a melhoria da qualidade de vida.

A escala de análise do estudo é a “escala do empreendimento”, que visa investigar a inserção urbana do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares, pertencente ao PMCMV, e seu entorno imediato. O foco é identificar o acesso da população a equipamentos públicos. Os equipamentos avaliados são organizados pela FAIU no Tema 2, Indicador 3, em duas categorias: “usos obrigatórios” e “usos complementares”. A categoria de usos obrigatórios abrange serviços essenciais ao cotidiano dos moradores, como creches, escolas, áreas de lazer, mercados, quitandas e hortifrutis. Já a categoria de usos complementares inclui serviços de apoio, como revendedores, padarias e lojas de assistência técnica.

Nesta pesquisa, o foco de discussão e análise será dos equipamentos de “usos obrigatórios e complementares”, com o objetivo de verificar se a oferta existente de serviços e equipamentos atende especificamente às necessidades básicas da população. A avaliação considerará a presença desses equipamentos em um raio máximo de 1 km do empreendimento, com o objetivo de medir a acessibilidade e a capacidade desses serviços de atender à demanda dos moradores. A escolha desse raio é fundamentada em padrões de mobilidade urbana, que permitem a caminhada como o principal meio de acesso para populações de baixa renda. A figura 1 apresenta a categoria de análise e os indicadores a serem analisados:

Quadro 4: Indicadores para equipamentos públicos de uso obrigatório.

CATEGORIA DE ANÁLISE	INDICADORES AVALIADOS
Equipamentos públicos	Educação: localização das creches, ensinos infantil, fundamental, médio e superior no bairro do empreendimento.
	Saúde: localização de UBS e policlínica no bairro do empreendimento.
	Lazer: parques, praias, espaços públicos de grande porte e de pequeno porte no bairro do empreendimento.

Fonte: Amore, Shimbo e Rufino (2015, p 43), adaptação de autoria própria.

Nessa categoria de análise, considera-se “BOM” o cenário em que todos os usos obrigatórios estão disponíveis, bem como todos os usos complementares, e esses usos encontram-se a uma distância máxima de

1.000 metros, percorridos a pé. A situação é considerada "ACEITÁVEL" quando todos os usos obrigatórios estão disponíveis, com capacidade de absorver a nova procura, e existem pelo menos quatro dos usos complementares, também respeitando a distância máxima de 1.000 metros. Por fim, é classificado como "INSUFICIENTE" o caso em que não há oferta de todos os usos obrigatórios e há menos de quatro usos complementares disponíveis nessa mesma distância máxima percorrida a pé.

Para complementar a análise, será utilizado também o "Tema 3: desenho e integração urbana" da ferramenta FAIU. Esse tema avalia as características do desenho urbano do empreendimento e da área onde ele está inserido, analisando o nível de integração do projeto com a vizinhança. O Indicador 6 é aplicado para realizar essa avaliação, ele tem o objetivo de verificar como o empreendimento está relacionado com seu entorno imediato. O método proposto pela Ferramenta para o Indicador 6 envolve três etapas principais (LabCidade/ITDT (2014, p. 13): Medir o perímetro total do empreendimento avaliado. Caso a área inclua dois ou mais empreendimentos contíguos, considere o perímetro total do conjunto. Identificar os trechos do perímetro que possuem contato com o entorno efetivamente urbano, conforme detalhamento dos critérios do indicador, e somar os comprimentos desses trechos. O cálculo para análise nível de integração do projeto com a vizinhança acontece a partir da aplicação da fórmula a seguir:

PERÍMETRO DE CONTATO COM O ENTORNO EFETIVAMENTE URBANO

x 100 = RESULTADO (%)

PERÍMETRO TOTAL DO EMPREENDIMENTO

Para a qualificação, considera-se "BOM" quando 100% do empreendimento estiver em contato com o entorno urbano eficaz; "ACEITÁVEL" quando 40% ou mais do perímetro atenderem a essa condição; é "INSUFICIENTE" quando menos de 40% do perímetro possui tal contato. Além disso, foi utilizado o Indicador 8, que mede a abertura para os espaços públicos. O objetivo desse indicador é analisar a relação entre o espaço público e o privado criado pelo empreendimento. Esta avaliação baseia-se na quantidade de acessos de pedestres em áreas públicas, com o intuito de torná-las mais movimentadas e seguras. São considerados todos os pontos que permitem a passagem de pedestres e bicicletas entre o espaço público e o privado.

O cálculo para obtenção do resultado segue os seguintes passos (LabCidade/ITDT (2014, p. 24):

1. Medir a extensão linear (em metros) de todas as divisas entre as

áreas privadas do empreendimento e as áreas públicas que possuíssem mais de 25 metros de extensão. Em empreendimentos com condomínios fechados e

acesso restrito, toda a extensão dessas áreas é considerada privada.

2. Dividir o total medido no passo 1 por 100 metros, para obter a base de cálculo.

3. Quantificar os acessos de pedestres ao longo das divisões público-privadas.

4. Dividir o número de acessos pela medida obtida no passo 2, resultando no número médio de acessos a cada 100 metros de divisão público-privada.

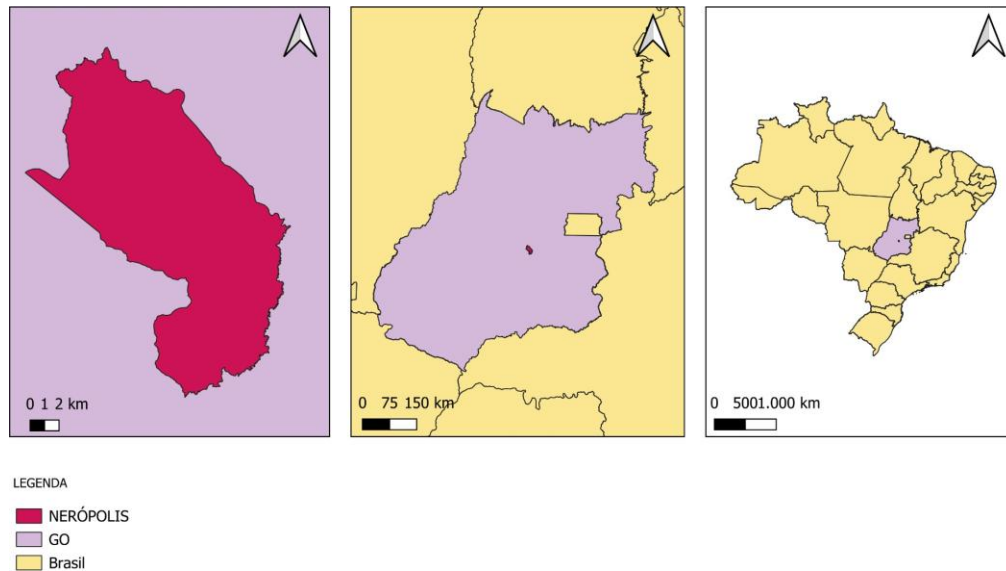
Para a qualificação, considera-se “BOM” quando há quatro ou mais entradas por 100 metros; “ACEITÁVEL” quando há duas ou mais; e “INSUFICIENTE” quando existem menos de duas entradas. Uma ilustração dessa análise será apresentada no mapa, identificando as entradas de pedestres. O programa Google Earth e o programa QGIS foram utilizados como ferramentas para a análise e produção de mapas, auxiliando na aplicação dos indicadores referentes ao objeto de estudo.

O empreendimento pretendido como estudo de caso é o Residencial Dona Alda de Araújo Tavares, localizado em Nerópolis, cidade pertencente à Região Metropolitana de Goiânia (RMG), no estado de Goiás. A utilização da Ferramenta de Análise de Inserção Urbana (FAIU) oferece uma visão detalhada da relação entre o empreendimento e a infraestrutura local, oferecendo subsídios para possíveis ajustes na política habitacional, importantes para melhorar o acesso aos serviços básicos e, conseqüentemente, a qualidade de vida dos moradores.

ANÁLISE DA INSERÇÃO URBANA DO RESIDENCIAL DONA ALDA DE ARAÚJO TAVARES

Nerópolis é considerada uma cidade de pequeno porte pelo IBGE, com 31.932 habitantes (IBGE, 2022). Integrada à Região Metropolitana de Goiânia (RMG), destaca-se pela importância na produção agroindustrial, especialmente no setor alimentício, que impulsiona a economia local e gera empregos na região. Localizada na região central de Goiás, Nerópolis está a 36,4 km de Goiânia e faz divisa com municípios como Inhumas e Anápolis.

Figura 1: Localização da cidade de Nerópolis, GO.



Fonte: IBGE (2022). Montagem autoria própria.

Como a maioria dos centros urbanos brasileiros, Nerópolis enfrenta desafios relacionados ao desenvolvimento urbano, incluindo limitações na oferta de infraestrutura e serviços públicos para atender sua população em crescimento. A cidade mantém forte ligação com a metrópole, apresentando fluxo pendular diário para Goiânia, principalmente para atividades de trabalho e educação.

O empreendimento estudado está localizado na região sul da cidade, na saída para Goiânia. Essa área, atualmente, apresenta valorização crescente das terras em decorrência da atuação do mercado imobiliário. No entanto, até o período de implantação do empreendimento do PMCMV, os bairros dessa região eram pouco adensados. A Figura 2, a seguir, mostra a área destinada ao empreendimento antes de sua construção, em 2009. Na época, o local era utilizado como pastagem, e os bairros da região sul contavam com poucas residências.

Figura 2: Região Sul de Nerópolis e área de implementação do Res. Alda Tavares.

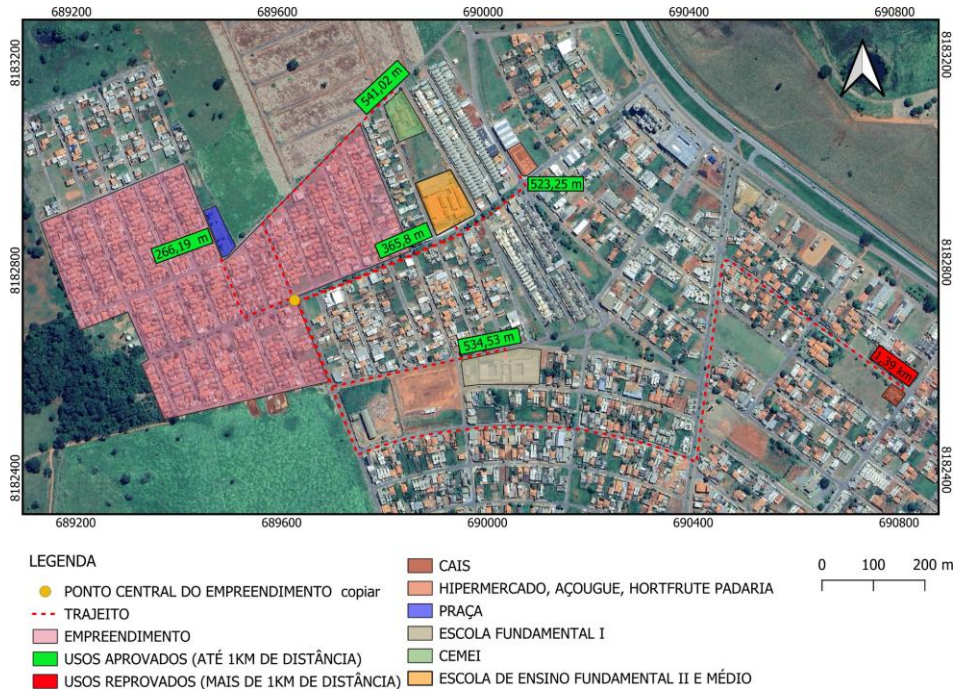


Fonte: Google Earth (2025). Montagem autoria própria.

Ao analisar a área onde, posteriormente, seria implantado o Residencial Dona Alda de Araújo Tavares, observa-se que, à época, a região ainda não era urbanizada. Os bairros vizinhos ao empreendimento careciam de infraestrutura básica, como asfaltamento e rede de esgoto. Em 2009, embora houvesse algumas casas e bairros em áreas mais distantes, o entorno imediato do local destinado à implantação não apresentava nenhuma ocupação consolidada. Na imagem de 2013, já com o empreendimento construído, percebe-se que o residencial foi implantado de forma isolada na região, o que evidencia a falta de integração com a malha urbana existente naquele período.

Nos primeiros anos após a implantação do residencial, havia carência de serviços essenciais, como saúde e educação, em seu entorno imediato. Com o passar do tempo, conforme demonstra a Figura 2, o empreendimento desenvolveu-se juntamente com os bairros vizinhos. Na imagem de 2024, foi possível identificar e mapear os equipamentos públicos e serviços complementares existentes no entorno, considerando a acessibilidade a pé (até 1 km), conforme os critérios estabelecidos pela ferramenta FAIU (LabCidade/ITDP, 2014). A Figura 3, a seguir, apresenta todos os equipamentos mapeados.

Figura 3: Equipamentos de uso obrigatório.



Fonte: Google Earth (2025). Montagem autoria própria.

Em relação aos equipamentos de uso obrigatório, a análise revelou que o empreendimento atende à demanda por creche/CEMEI e escolas de ensino fundamental e médio, todas localizadas em um raio de até 1 km. Os equipamentos educacionais identificados foram: CEMEI Professora Elza Cerri; Escola Municipal Jaime Máximo, para o ensino fundamental I; e Escola Municipal Maria Araújo Caldas, que atende ao ensino fundamental II e ao ensino médio. Essas instituições possuem boa estrutura física, foram inauguradas no ano de 2024 e atendem, majoritariamente, crianças e jovens da região sul da cidade. A Imagem 1, a seguir, apresenta esses equipamentos.

Imagem 1: Escola Municipal Jaime Máximo da Costa e Escola Municipal Maria Araújo Caldas.



Fonte: Acervo de autoria própria.

Quando à área de lazer, foi identificada uma praça localizada dentro do próprio residencial, atendendo ao critério de distância estabelecido pela ferramenta de análise. A Praça Alda Tavares passou por revitalização em 2024, quando foram instalados um parquinho infantil e uma academia ao ar livre. Após a instalação desses equipamentos, os moradores passaram a frequentar o espaço com maior assiduidade durante o dia. No entanto, o uso da praça tem se concentrado nas áreas do parquinho e dos equipamentos esportivos. Outro aspecto a ser destacado é que os lotes vizinhos à praça são, frequentemente, utilizados como depósito de lixo, o que gera mau cheiro e compromete o ambiente.

Quando ao tratamento paisagístico, observa-se a ausência de árvores ou abrigos que ofereçam proteção contra o sol, característica que pode justificar o uso restrito das demais áreas da praça. Em relação à iluminação, verificou-se que é insuficiente, com postes quebrados em alguns pontos, o que resulta em diversas áreas de penumbra. A Imagem 2, a seguir, mostra a praça e o lote vizinho.

Imagem 2: Praça do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares.



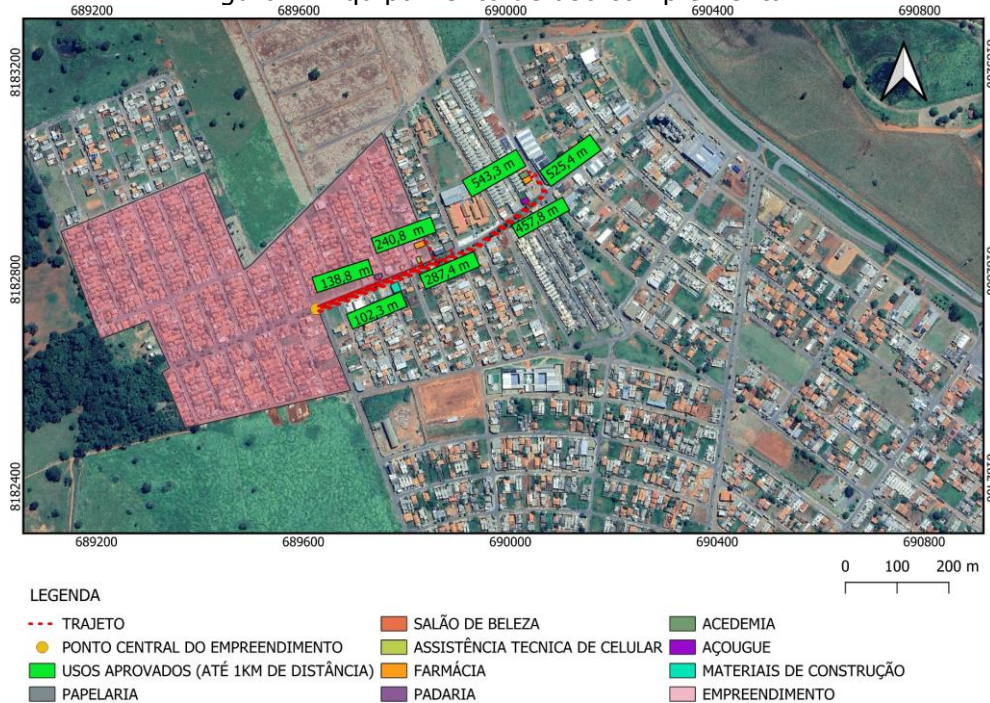
Fonte: Acervo de autoria própria.

Os equipamentos comerciais obrigatórios, como supermercados, hortifrúti, açougue e padaria, estão presentes na região. O supermercado mais próximo localiza-se a 523 metros do ponto central do residencial. Por outro lado, ao analisar a oferta da Unidade de Pronto Atendimento (UPA) mais próxima, verificou-se que ela está localizada a mais de 1 km do empreendimento, o que configura uma qualificação insuficiente segundo a ferramenta.

A FAIU estabelece que todos os equipamentos de uso obrigatório devem estar situados em um raio de até 1 km para que a oferta de equipamentos públicos seja considerada adequada ao empreendimento. Dessa forma, com base na análise, a oferta de equipamentos públicos no entorno do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares foi considerada insuficiente.

Para a análise dos equipamentos de uso complementar, a ferramenta considera os seguintes serviços: açougue, farmácia, academia, lojas de assistência técnica, restaurante, salão de beleza, lotérica ou caixa eletrônico e lojas de material de construção. A FAIU estabelece que, para cada uma dessas categorias, pelo menos quatro empreendimentos devem ser encontrados dentro de um raio de até 1 km. No caso analisado, os únicos equipamentos não identificados no entorno foram a lotérica ou o caixa eletrônico. Os demais serviços listados pela ferramenta foram encontrados em conformidade com as exigências. A Figura 4, a seguir, apresenta o mapa com todos os equipamentos identificados no raio de 1 km a partir do centro do empreendimento.

Figura 4: Equipamento de uso complementar.



Fonte: Google Earth (2025). Montagem autoria própria.

Embora o empreendimento atenda às exigências quanto aos equipamentos de uso complementar, o resultado da análise do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares foi considerado insuficiente, segundo a ferramenta FAIU (LabCidade, 2015), devido à ausência de equipamento de saúde dentro da distância estabelecida como adequada.

Nesse contexto, seria importante que os gestores locais realizassem estudos para definir um local adequado para a instalação de uma UPA que atendesse ao critério de distância, estando a até 1 km do centro do empreendimento e que também fosse capaz de absorver a demanda da região. Como mencionado anteriormente, a região sul da cidade conta com apenas uma UPA para atender toda a população dos bairros dessa área.

A análise da relação do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares com seu entorno imediato, a partir da aplicação do Indicador 6 da ferramenta FAIU, foi classificada como aceitável. Considerando as características do desenho urbano do empreendimento e da área onde está inserido, verificou-se um resultado de 40% de integração com o entorno. A Figura 5, a seguir, apresenta o perímetro de contato entre o empreendimento e seu entorno.

Figura 5: Análise do entorno.



Fonte: Google Earth (2025). Montagem autoria própria.

Apesar de a avaliação da integração do empreendimento com seu entorno imediato ter sido classificada como aceitável, é importante destacar que, no momento de sua implantação, não havia construções na área adjacente. O próprio empreendimento acabou por impulsionar as ocupações posteriores naquela região.

CONCLUSÃO

A implantação do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares ocorreu em uma área periférica de Nerópolis, distante do centro urbano e isolada das principais estruturas da cidade. No momento de sua instalação, a região era caracterizada por baixa densidade populacional e ausência de infraestrutura urbana consolidada, fato que reforça a lógica histórica de implantação de empreendimentos habitacionais em áreas marginalizadas.

Contudo, ao longo dos anos, o empreendimento desempenhou um papel de frente pioneira para o crescimento da região sul da cidade. Sua presença impulsionou a ocupação urbana e a demanda por infraestrutura pública, devido às obrigatoriedades do próprio programa, o que levou os gestores locais a direcionar investimentos para essa área. Com isso, o bairro se consolidou como um vetor de expansão urbana, recebendo novos empreendimentos e a atenção do mercado imobiliário, o que resultou na valorização imobiliária da região.

Apesar desse desenvolvimento, persistem desafios importantes, especialmente no que diz respeito à oferta de equipamentos públicos de saúde. Conforme identificado na análise, a ausência de uma Unidade de Pronto Atendimento em raio adequado compromete o atendimento das necessidades básicas da população local do próprio empreendimento, mas também das áreas do entorno imediato a ele, visto que a UPA mais próxima está a mais de 1,5 km do residencial. Isso expõe a deficiência na implementação de equipamentos públicos nesta região.

Assim, o caso do Residencial Dona Alda de Araújo Tavares evidencia a dinâmica contraditória da política habitacional: se, por um lado, contribui para a expansão urbana, diminuição do déficit de moradia e o crescimento econômico local, por outro, revela a necessidade de ações coordenadas entre políticas habitacionais, urbanísticas e de infraestrutura social. Apenas com essa integração será possível garantir qualidade de vida e efetivar o direito à cidade para os moradores de empreendimentos como este.

REFERÊNCIAS

AMORE, C. S. **“Minha Casa Minha Vida” para iniciantes**. in AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. *Minha casa... e a cidade?*. 1. ed. pg 12 - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2015. Disponível em: <https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf> . Acesso em: 04 fev 2025

AMORE, Caio S., SHIMBO, Lúcia Z., RUFINO, Maria B. C. (orgs.). **Minha casa... e a cidade? avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BRASIL, Constituição Federal. **Lei N. 10.257**, de 10 de julho de 2001.

BORGES, E. M., BARREIRA, C. C. M., COSTA, E. P. V. S. M. **Habitação social e desenvolvimento urbano sustentável: o caso da região metropolitana de Goiânia**. Rio de Janeiro, 2017.

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

CARVALHO, Alice. MEDEIROS, Valéria. **O papel do programa Minha casa, minha vida no processo de construção das cidades: a perspectiva configuracional**. Brasília. Urbe: revista brasileira de gestão urbana. Vol. 9, p. 396-407.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. **“Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos de política habitacional no Brasil”**. In: CARDOSO, A. O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013, pp. 17-66.

CARDOSO, A. L., MELLO, I. Q., JAENISCH, S. T. **A implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: agentes, processos e contradições**. in AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. Minha casa... e a cidade?. 1. ed. pg 12 - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2015. Disponível em: <https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf> . Acesso em: 04 fev 2025.

CARDOSO, A. L. ARAGÃO, T. A. JAENISCH, S. T. **22 Anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Organização Adauto Lucio Cardoso, Thêmis Amorim Aragão, Samuel Thomas Jaenisch. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017. Disponível em: https://observatoriodasmetrolopes.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/livro_politicahabitacional_2017.pdf . Acesso em 18 de junho de 2025.

CUNHA, G. R. **O programa Minha Casa Minha Vida: Estado, mercado, planejamento urbano e habitação**. Thesis, v. 7. 2023. Disponível em: <https://thesis.emnuvens.com.br/revista-thesis/article/view/442/359>. Acesso em: 15 jun 2025.

Diário Oficial da União. **PORTARIA MCID Nº 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023**. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-mcid-n-724-de-15-de-junho-de-2023-490336536> . Acesso em 25 de maio de 2025.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. Boitempo Editorial. 2015.

IBGE. **Cidades e estados: Nerópolis-GO**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/go/neropolis.html>. Acesso em 05 fev 2025.

LABCIDADE/ITDP BRASIL. **Ferramenta de avaliação de inserção urbana para empreendimentos faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida.** 2014.

MARGUTI, Bárbara O. **Políticas de habitação.** In: COSTA, M. A., MAGALHÃES, M. T. Q., FAVARÃO, C. B. (orgs.). **A nova agenda urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação.** Brasília: Ipea, 2018.

MARICATO, Erminia. **Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação.** Cadernos MetrÓpole. Vol. 21, p. 33-52. 2009.

MARQUES, E., RODRIGUES, L. **O Programa Minha Casa Minha Vida na metrópole paulistana: atendimento habitacional e padrões de segregação.** Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais, v. 15, n. 2, 2013.

MOYSES, A., CUNHA, D. F., BORGES, E. M., MAIA, T. C. B. **Impactos da produção habitacional contemporânea na Região Metropolitana de Goiânia: dinâmica, estratégias de mercado e a configuração de novas espacialidades e centralidades.** In: CARDOSO, A. L. (org.). O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

NACIFF, Yordana. KNEIB, Érica. BARREIRA, Celene. **Estrutura espacial e espraiamento urbano na região metropolitana de Goiânia.** Revista Jatobá. Goiânia. Vol. 3. Observatório das MetrÓpoles. Os cortiços na área central do Rio de Janeiro: invisibilidade, heterogeneidade e vulnerabilidade. 2019.

OLIVEIRA, Viviane. **Do BNH ao minha casa minha vida: mudanças e permanências na política habitacional.** Caminhos da geografia. Uberlândia. Vol. 15, N. 50, p. 36 à 53.

OTERO, et al. **Análise da inserção urbana de empreendimentos habitacionais no Brasil com base em indicadores nacionais.** Anais do XX Enanpur. Belém, 2023.

PEQUENO, Renato. ROSA, Sara. **O Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Fortaleza-CE: análise dos arranjos institucionais.** Cadernos MetrÓpole. São Paulo. Vol. 18, N. 35, p. 191-215.

ROLNIK, et al. **O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação.** Cadernos Metrópole. Campinas. Vol. 17, N. 33, p. 127-154, , 2015.

RUFINO, M. B. C. **Um olhar sobre a produ o do PMCMV a partir de eixos analíticos.** in AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. Minha casa... e a cidade?. 1. ed. pg 51 - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2015.

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