

**MAPEAMENTO DOS TERRENOS NÃO EDIFICADOS E ANÁLISE DOS
VAZIOS URBANOS DE IPORÁ¹****MAPPING OF UNBUILT URBAN LANDS AND ANALYSIS OF URBAN
VOIDS OF THE CITY OF IPORÁ, IN GOIÁS, BRAZIL****MAPEO DE TERRENO NO CONSTRUIDO Y ANÁLISIS DEL VACÍO
URBANO EN IPORÁ, EN GOIÁS, BRASIL****Lucas Silva Vieira**

Mestrando no Programa de Pós-graduação em Geografia da
Universidade Federal de Jataí (UFJ)
avlislucas@yahoo.com

Antônio Fernandes dos Anjos

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

Resumo

O excesso de terrenos não edificados nas cidades faz surgir grandes vazios urbanos, que causam problemas relativos ao meio ambiente, mobilidade, acessibilidade e segurança, além de encarecer os serviços públicos e aumentar a exclusão social dos periféricos. A cidade de Iporá possui muitos vazios urbanos e tem sofrido com a abertura de mais loteamentos. Esta pesquisa objetivou quantificar e cartografar os terrenos não edificados da cidade e analisar os efeitos socioespaciais da expansão da malha urbana. Para isso, realizou-se o registro histórico da expansão urbana, mapearam-se todos os lotes não edificados até 2019 e analisaram-se alguns dos problemas causados pelos vazios urbanos. Constatou-se que desde a década de 1960 o crescimento demográfico da cidade esteve aquém da quantidade de terrenos urbanos, situação que se agravou a partir de 2012, quando novos loteamentos surgiram no contexto do aquecimento da construção civil causado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

Palavras-chaves: Vazio urbano. Expansão urbana. Especulação imobiliária. Iporá.

Abstract

The excess of unbuilt land in cities gives rise to large urban voids, which cause problems related to the environment, mobility, accessibility and security, in addition to increasing the cost of public services and the social exclusion of peripheralized people. The city of Iporá has many urban voids and has suffered from the opening of more subdivisions. This

¹ Os resultados aqui apresentados fizeram parte do Trabalho de Curso do primeiro autor, desenvolvido em 2019 no âmbito do projeto de pesquisa *Expansão urbana e mobilidade na cidade de Iporá* (UEG, interno), coordenado pelo segundo autor. A revisão final e atualização se deu em 2023. O mapeamento dos terrenos não edificados se refere a 2019.

research aimed to quantify and map the city's unbuilt land and analyze the socio-spatial effects of the urban expansion. For this, a historical record of urban expansion was carried out, all unbuilt lots up to 2019 were mapped and some of the problems caused by urban voids were analyzed. It was found that since the 1960s, the population growth of the city has been below the amount of urban land, a situation that has worsened since 2012, when new subdivisions emerged in the context of the heating of civil construction caused by the Minha Casa, Minha Vida Program, of the federal government.

Keywords: Urban void. Urban expansion. Real estate speculation. Iporá.

Resumen

El exceso de suelo sin edificar en las ciudades da lugar a grandes vacíos urbanos, que provocan problemas relacionados con el medio ambiente, la movilidad, la accesibilidad y la seguridad, además de encarecer los servicios públicos y aumentar la exclusión social de las personas marginadas. La ciudad de Iporá tiene muchos vacíos urbanos y ha sufrido por la apertura de más fraccionamientos. Esta investigación tuvo como objetivo cuantificar y cartografiar el suelo no edificado de la ciudad y analizar los efectos socioespaciales de la expansión del tejido urbano. Para ello, se realizó un registro histórico de la expansión urbana, se mapearon todos los lotes no construidos hasta el 2019 y se analizaron algunos de los problemas ocasionados por los vacíos urbanos. Se constató que desde la década de 1960, el crecimiento de la población de la ciudad ha estado por debajo de la cantidad de suelo urbano, situación que se ha agravado a partir de 2012, cuando surgieron nuevos fraccionamientos en el contexto del calentamiento de la construcción civil provocado por el Programa Minha Casa, Minha Vida, del gobierno federal.

Palabras clave: Vacío urbano. Expansión urbana. Especulación inmobiliaria. Iporá.

INTRODUÇÃO

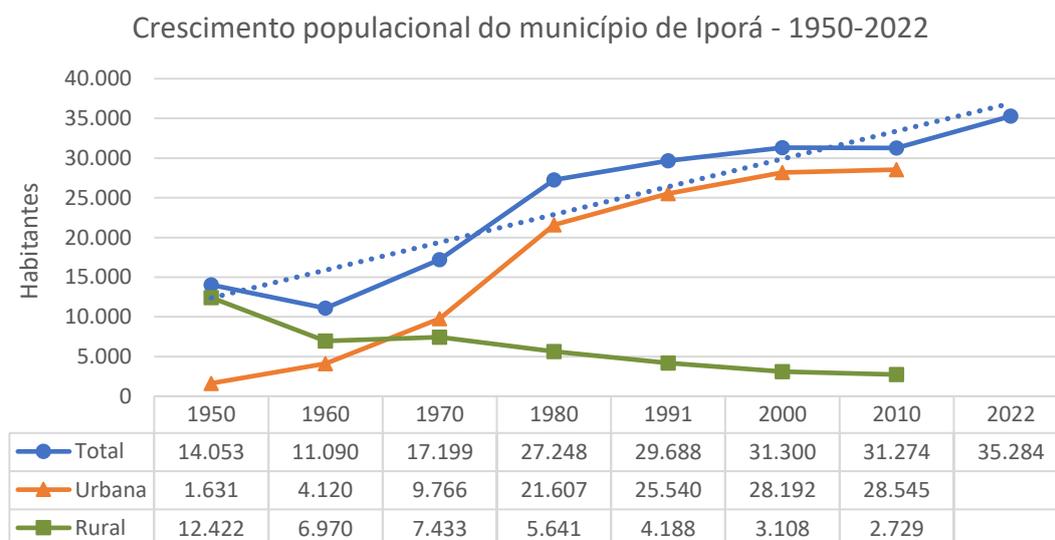
O município de Iporá (Figura 1), emancipado em 1948, surgiu no contexto da expansão de frentes de povoamento no interior do país, incentivadas pela Marcha para o Oeste, lançada por Getúlio Vargas em 1940, no intuito de integrar o interior do país à economia nacional. A cidade de Iporá era uma das “bocas de sertão” que formavam uma rede urbana responsável por apoiar a expansão demográfica e econômica sobre os rincões do interior do país. Como muitos outros pequenos núcleos urbanos desse contexto, o povoamento do campo logo fez Iporá deixar de ser apenas um ponto de comércio local para abrigar uma soma crescente de trabalhadores urbanos ou de famílias que dividiam suas atividades entre o campo e a cidade (Gráfico 1).

Figura 1 – Localização 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)

A partir da década de 1960 a abertura de novos loteamentos iniciou um processo de descolamento entre o crescimento demográfico e a extensão da cidade. Em decorrência do exagerado parcelamento do solo nas décadas de 1960, 1970 e 1980, atualmente há várias manchas de concentração de lotes vazios. Na década de 1990 não surgiram novos parcelamentos, que recomeçaram em 2004 e 2008. A partir de 2012, no contexto do aquecimento da construção civil provocado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, outros loteamentos foram lançados.

Este estudo buscou mapear os lotes vazios da cidade de Iporá até 2019 e analisar como as relações entre a atividade imobiliária e as políticas públicas influenciam na configuração urbana do município de Iporá e refletem no seu contexto socioespacial.

METODOLOGIA

A discussão teórica apoiou-se fontes bibliográficas relativas à urbanização em geral e ao caso específico de Iporá. Para o mapeamento dos lotes não edificadas adquiriram-se imagens de satélite disponibilizadas pelo *software* Google Earth Pro em 2019. Utilizou-se o *software* ArcGis 10.0, na sua função ArcMap, para georreferenciar e construir um mosaico de imagens de satélite. Sobrepôs-se a este o arquivo *shapefile* (.shp) de lotes do meio urbano de Iporá, que apresenta loteamentos criados até o ano de 2010. A base cartográfica, cedida pela prefeitura do município, possuía formato .dwg (AutoCad), que foi convertido em .shp no *software* ArcGis. Para representar alguns dos loteamentos criados após 2012 adquiriram-se arquivos de quadras e lotes junto às empresas responsáveis, enquanto outros foram gerados a partir do ArcMap. Por meio da inspeção visual, os lotes foram categorizados em “edificados” e “não edificados”. No caso das áreas urbanas de características rurais e glebas não parceladas, utilizaram-se as categorias “área rural pouco ocupada” e “área rural densamente ocupada”. As Áreas Públicas Municipais (APM) foram categorizadas entre “área pública não edificada”, “área pública urbanizada” e “área verde” (Figura 2).

Figura 2 – Exemplo do mapeamento. Os terrenos não edificadas estão em laranja claro, enquanto a Área Pública Municipal não edificada está em laranja escuro.



Fonte: Os autores.

A EXPANSÃO URBANA DE PADRÃO NUCLEAR (1940-1969)

A história urbana de Iporá se inicia em 1938, quando houve a transferência do Distrito de Rio Claro, que sucedeu o Arraial de Pilões, para um novo sítio, à margem esquerda do Córrego Tamanduá, sob a denominação de Distrito de Itajubá. Na verdade, tratava-se de uma mudança profunda, pois a economia mineral desenvolvida nas localidades que antecederam legalmente esse distrito seria abandonada, cedendo lugar à agropecuária e ao comércio. Transcorridos dez anos desde o início do povoamento, em 1948 foi emancipado o município de Iporá.

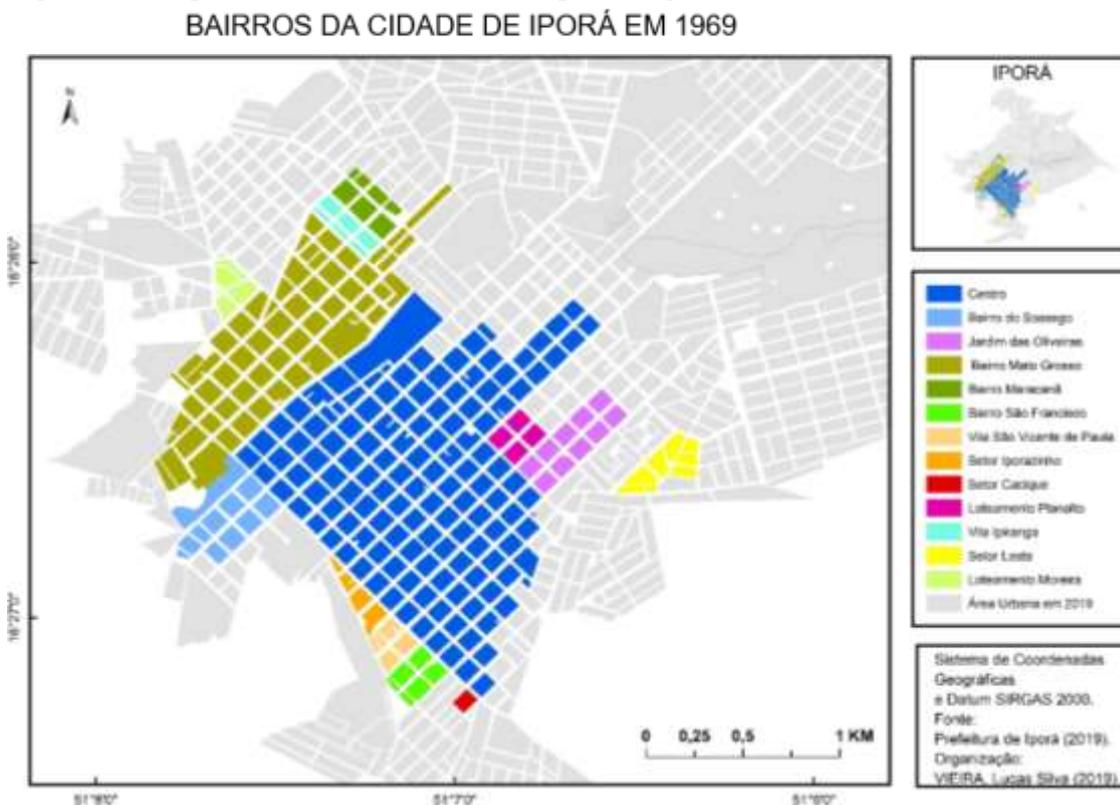
O padrão urbanístico da cidade de Iporá foi diretamente influenciado por Goiânia, que foi planejada a partir de 1930 para ser a moderna capital do estado de Goiás, conforme as tendências urbanísticas de vanguarda na Europa. Israel de Amorim, espécie de coronel da localidade, que veio a ser o primeiro prefeito, buscou seguir os mesmos princípios:

Contratou dois engenheiros de Goiânia, para demarcar os cem alqueires da sede do patrimônio, fazer o loteamento e elaborar um projeto urbanístico moderno e com perspectivas para o futuro. Por recomendação do próprio Amorim, que tinha ojeriza das ruas estreitas da antiga capital, e se encantava com os aspectos modernos de Goiânia e Uberlândia, o projeto previa ruas e avenidas largas e muitas praças destinadas para jardins e áreas de lazer.

(GOMIS, 1998, p. 91).

Inicialmente, nas primeiras duas décadas, Iporá era formada por apenas dois bairros, o Setor Central e o Bairro do Sossego (Figura 3), até então os únicos loteamentos da década de 1940 e 1950. A parte central da cidade foi a primeira a ser ocupada, na década de 1950, todavia, até hoje existem lotes vazios nesse e em outros bairros antigos. As primeiras quadras ocupadas foram as das avenidas 24 de Outubro e XV de Novembro, onde se observa a presença das principais repartições públicas e lojas de comércio e serviços. Posteriormente, essas atividades se expandiram para a Rua Esmerindo Pereira e Avenidas Doutor Neto e Goiás, onde se concentraram estabelecimentos bancários, de vestuário, farmácias, hospitais, postos de gasolina, entre outros, tornando essa parte da cidade sua principal centralidade (CHAGAS, 2014).

Figura 3 – Mapa dos bairros da cidade de Iporá surgidos entre 1938 e 1969.



Fonte: Os autores, a partir de base cartográfica da prefeitura.

Segundo Chagas (2014), entre 1960 e 1969 houve a primeira grande expansão urbana de Iporá, que seguiu ainda em um padrão nuclear, havendo apenas um loteamento não contíguo (Figura 3). Surgiram nesse período 11 novos loteamentos: Jardim das Oliveiras (1960), Bairro Matogrosso (1960), Maracanã (1962), São Francisco (1962),

Vila São Vicente de Paula (1963), Iporazinho (1963), Cacique (1966), Planalto (1967), Vila Ipiranga (1968), Setor Leste (1969) e Moreira (1969).

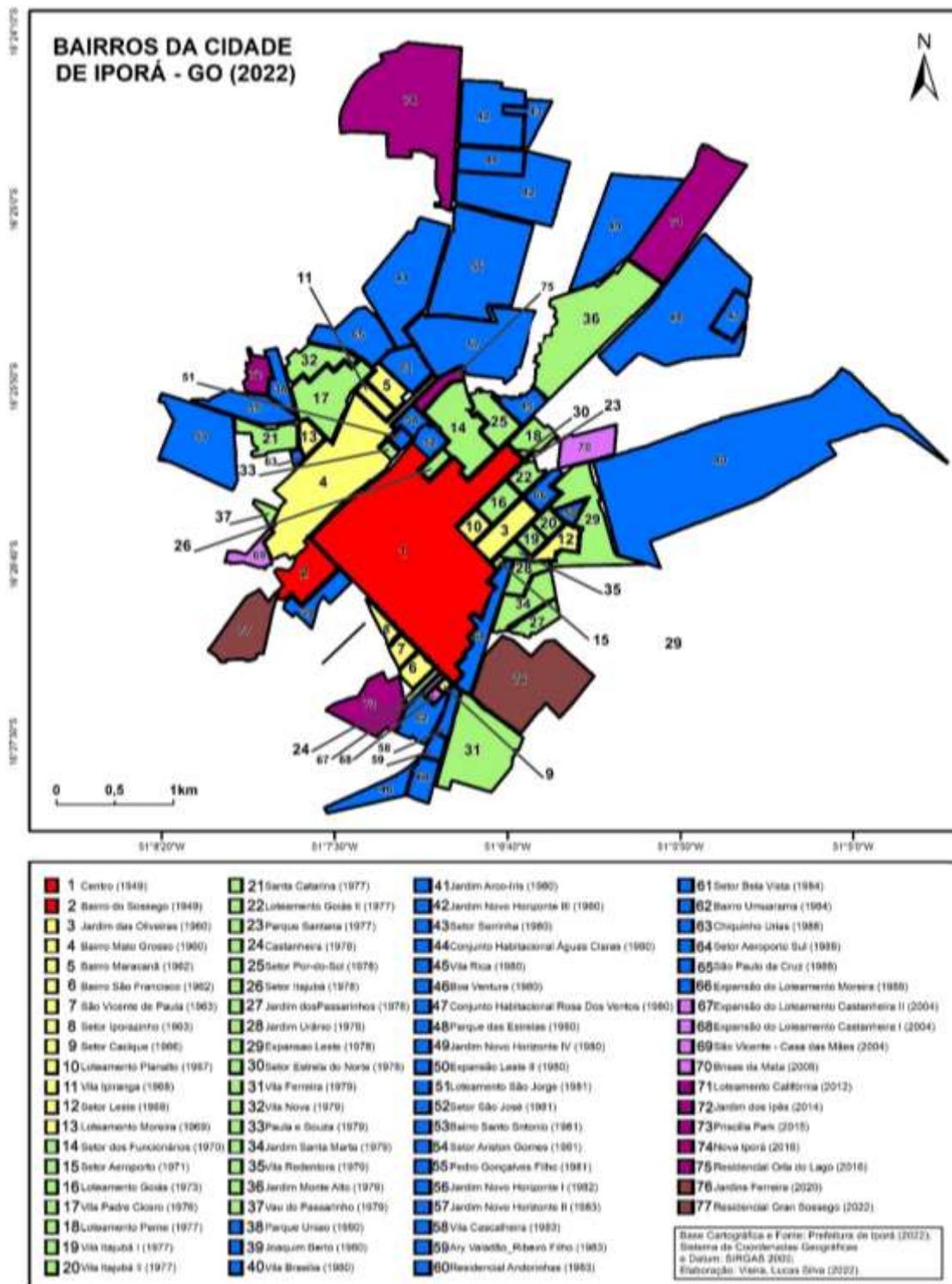
O ESPRAIAMENTO URBANO (1970-1988)

Para Santos (1993) houve uma grande transformação na dinâmica urbano-rural brasileira na segunda metade do século XX, já que, enquanto o censo do IBGE de 1940 indicava uma taxa de urbanização de 26,35%, em 1980 esse dado se elevou a 68,46%. No decorrer da década de 1970 o crescimento populacional no meio urbano brasileiro tornou-se acentuado em função da oferta de trabalho nas cidades e da possibilidade de se ter acesso aos serviços e facilidades urbanas, além do imaginário social de que aí se concentravam as oportunidades de uma vida melhor (SANTOS, 1993). No campo havia aumentado os casos de conflitos agrários, associados ao processo de modernização do padrão técnico da produção agropecuária e ao ambiente político da ditadura militar.

A cidade de Iporá reflete essa mesma lógica migratória, pois já na década de 1960 sua população urbana se tornará maior que a rural, que entrou em declínio contínuo desde então (Gráfico 1). Se o censo demográfico de 1970 aponta uma população urbana de 9.766, em 1980 a cidade já abrigava mais que o dobro, isto é, 21.607 habitantes, ou 79% da população do município, que cresceu 63% em apenas uma década. Isso denota o papel central da cidade que a cidade de Iporá alcançou na economia microrregional, concentrando o comércio e os serviços que atendem os municípios vizinhos.

O espraiamento da cidade se dará em função da grande quantidade de parcelamentos ocorridos nas décadas de 1970, quando surgiram 23 deles, e 1980, que somou mais 29 (Figura 4). Houve grande diversidade quanto às dimensões e localizações desses parcelamentos, além da lentidão na instalação da infraestrutura – até mesmo as ruas, em alguns casos –, o que tornou a cidade muito espraiada e repleta de vazios.

Figura 4 – 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.

Entre os bairros afastados das décadas de 1980 estão os conjuntos habitacionais realizados pelo município em parceria com o governo estadual ou o Banco Nacional de Habitação (CHAGAS, 2014). A Vila Itajubá, de 1977, foi o primeiro desse tipo a ser construído. Sua localização era consideravelmente distante do centro comercial.

Posteriormente, foram criados na década de 1980 os conjuntos habitacionais Rosa dos Ventos (1980), Conjunto Águas Claras (1980) e Residencial Andorinhas (1983), também localizados em áreas periféricas da cidade.

Dos loteamentos lançados no ano de 1980 dois se destacam: a Vila Brasília e o Parque das Estrelas, ambos muito extensos e sem infraestrutura básica. Mesmo nos dias atuais estão entre as localidades que mais possuem terrenos não edificadas. Após esse salto qualitativo das décadas de 1970 e 1980, a cidade já passou a ser composta de 66 bairros em 1988 e abrigava 29.688 habitantes em 1990 (IBGE, 1991). Todavia, em 1985 apenas os parcelamentos mais próximos ao centro apresentavam arruamento (Figura 5), levando a crer que aqueles que buscaram a aprovação dos parcelamentos estavam mais interessados na garantia do direito do que na intenção de fazê-lo.

Figura 5 – 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 Airbus disponibilizadas pelo software *Google Earth Pro*.

Na figura 5 é destacável o isolamento a que estavam sujeitos os moradores do Conjunto habitacional Águas Claras, ao norte. A estratégia de instalar esse tipo de urbanização nos arrabaldes da cidade destina-se à valorização das áreas que a separam do núcleo urbano consolidado, como lembram Moura e Ultramari (1996, p. 52):

Aparentemente, não se verifica lógica num crescimento para tão longe, deixando vazios no caminho. Os mecanismos de mercado, que acompanham a apropriação do espaço urbano, são os principais geradores dessa situação, criando áreas reservadas à especulação e induzindo o crescimento da cidade para além dos vazios.

Entre os anos de 1988 e 2004 não surgirão novos parcelamentos, provavelmente em função da queda dos preços de terrenos na cidade, em face da quantidade de ofertas. Contam-se jocosas estórias, de que, na década de 1990 havia troca de lote por um bezerro ou uma Mobilete ou geladeira usadas.

A RETOMADA DA EXPANSÃO URBANA (2004-2008)

O contexto da expansão urbana de Iporá nos anos 2000 é bastante comedido, em que surgem quatro loteamentos de extensões relativamente pequenas. Os dois primeiros foram lançados em 2004 e tiveram a nomenclatura dividida em I e II: *Expansão do Loteamento Castanheira I* e *Expansão do Loteamento Castanheira II*, localizados ao sul do Setor Central, antes dos bairros mais periféricos, ocupando, juntos, uma área de 2,5 km². No mesmo ano de 2004 surgiu o Setor São Vicente – Casa das Mães, com 10 km², localizado na periferia oeste da cidade.

O quarto parcelamento dos anos 2000 foi o Brisas da Mata, de 2008, o primeiro destinado à autosegregação das classes médias e alta da cidade. Para Spósito (1989), as localizações mais próximas às centralidades tendem a ser disputadas pelos membros do estrato social mais elevado. No entanto, com o tempo, essas localizações perdem algumas qualidades ambientais e estéticas, dando ensejo a que outra área caia no gosto dos que podem gastar mais com habitação. Nesse sentido, o Brisas da Mata, criado em uma pequena área próxima ao Clube Recreativo de Iporá, relativamente distante da agitação de áreas comerciais, apesar de situar em área com certo declive e sujeita a inundação por águas pluviais, tornou-se um reduto para famílias que podem construir casas de médio e alto padrão (BUENO; BORGES, 2017). Todavia, apesar da pequena

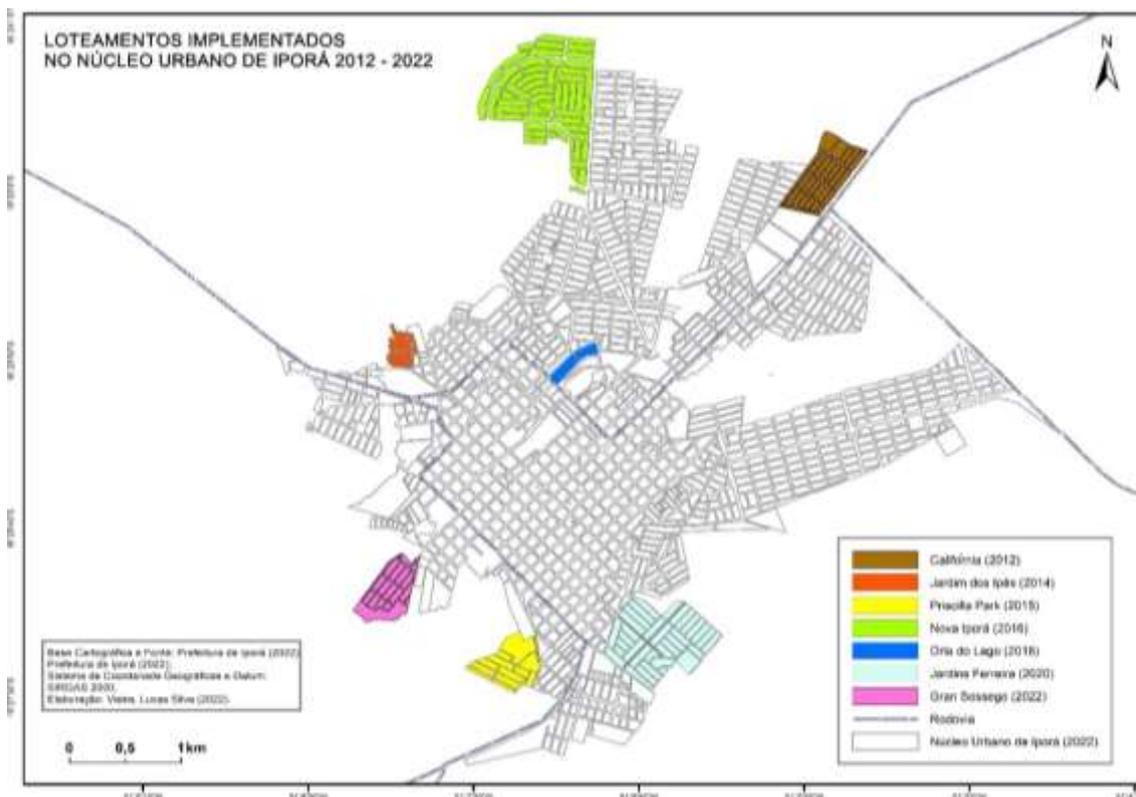
quantidade de lotes, seu adensamento tem sido lento, denotando a baixa demanda por novos loteamentos na cidade, independentemente do estrato social e da localização dos loteamentos.

A EXPANSÃO URBANA SOB O MINHA CASA, MINHA VIDA (desde 2012)

O PMCMV foi criado pelo governo federal em 2009 visando suprir o déficit habitacional de famílias brasileiras com renda de até dez salários mínimos. Para isso, aumentou-se a dotação de recursos para os financiamentos, assim como para subsídios para famílias de menor renda. Os financiamentos de imóveis mais caros que os englobados pelo programa também passaram a contar com melhores condições (BONDUKI, 2009). Do ponto de vista macroeconômico, o PMCMV atendeu aos anseios do setor da construção civil, desde a indústria de materiais de construção, até o setor imobiliário, composto de grandes, médios e pequenos agentes construtores e incorporadores. Até mesmo os cartórios tinham grande interesse no programa, assim como os estados e municípios, que normalmente não conseguem realizar grandes ações na área da habitação. Portanto, havia forte articulação para que o poder público atendesse a uma demanda que era social, mas também privada.

Como efeito direto do PMCMV, houve um aumento da demanda por terrenos urbanos em Iporá. Uma demanda virtual, pois o estoque de lotes não edificadas já era enorme. Entre 2012 e 2022 foram abertos dez novos loteamentos na cidade, sendo sete no núcleo urbano (Figura 6) e três na zona periurbana. Os novos loteamentos urbanos abrangem áreas de diferentes tamanhos, sendo o Nova Iporá (2016) o maior deles, com 1.944 lotes. Também com extensão considerável, o Jardins Ferreira (2020) possui 1.288 lotes. Menores que estes, têm-se: Califórnia (2012); Jardim dos Ipês (2014); Priscilla Park (2015); Orla do Lago (2018) e Gran Sossego (2022). Os parcelamentos periurbanos são: Recanto do Lobo (2019), Appaloosa (2020) e Portal do Sol (2022).

Figura 6 - Loteamentos urbanos 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)

Muito embora esses parcelamentos tenham surgido em função do PMCMV, a maioria dos imóveis financiados se concentraram em antigos vazios urbanos. Um dos motivos é o valor dos lotes em novos parcelamentos, artificialmente inflacionados, e a estratégia de venda, que induzia a compra parcela ou o pagamento de um valor à vista que era superior ao de lotes de antigos parcelamentos. Os pequenos construtores atuantes no âmbito do PMCMV preferiram comprar lotes de parcelamentos das décadas de 1970 e 1980, que apresentavam melhores preços e/ou qualidades urbanísticas. As áreas onde se nota a concentração desses imóveis são os bairros: Vila Brasília, Loteamento Santo Antônio, Águas Claras, Jardim Novo Horizonte I, II e III, Jardim Arco Íris (Figura 7), Parque das Estrelas, e Jardim Monte Alto. Os novos loteamentos, por sua vez, atraíram famílias que optaram pelo financiamento do terreno e pela autoconstrução de suas casas.

Figura 7 – Adensamento de edificações entre maio de 2008 e abril de 2022 nos Jardins Novo horizonte I, II e III, Arco Íris e adjacências.



Fonte: Os autores, a partir de imagens Airbus disponibilizadas pelo software Google Earth Pro.

O aquecimento econômico da construção civil em Iporá sob a influência do PMCMV tem sido destacável. Um dos fatores é a existência de demanda habitacional reprimida, de famílias que antes pagavam aluguel ou coabitavam com parentes. Outro motivo é o aumento da tendência de pessoas físicas investirem em imóveis, que pode parecer um bom negócio em momentos históricos em que isso se torna moda; a relação entre acumulação capitalista e habitação é clássica, como aponta Harvey (), mas em certas condições esse tipo de investimento pode se popularizar, atraindo pessoas comuns. Mas a vazão para esse mercado habitacional, veio sobretudo do aumento populacional de Iporá, que passou de 31.274 habitantes em 2010 para 35.284 em 2022. Essas 4.010 novas pessoas, somadas às que na cidade já demandavam um teto, compraram ou financiaram esses imóveis.

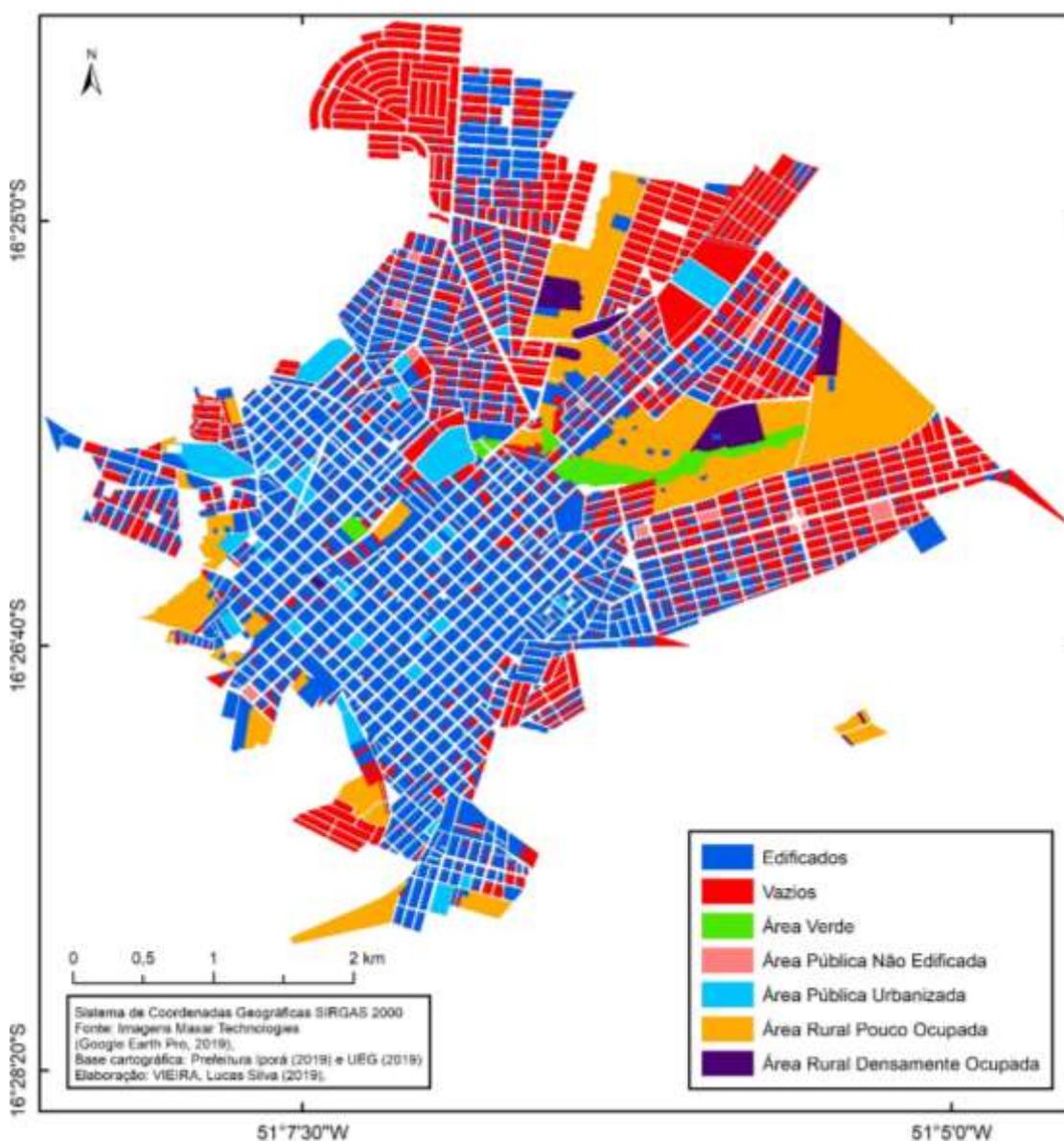
ESPACIALIZAÇÃO E ANÁLISE DOS VAZIOS URBANOS

Em Iporá os vazios urbanos (Figura 8) são formados pela ocupação rarefeita

de algumas quadras, ou mesmo a retenção de grandes áreas por imobiliárias e especuladores. É comum a ausência de ruas nessas regiões da cidade, como mostram as figuras 6 e 7, acima. Há também a presença de glebas urbanas de extensões consideráveis, ocupadas ou não por atividades rurais. Com exceção das áreas de conjuntos habitacionais periféricos, como Vila Mutirão (na Vila Ferreira), Águas Claras e Rosas do Ventos, o adensamento construtivo se dá de forma gradiente entre o núcleo consolidado e a periferia mais extrema, a exemplo do que ocorre com a Vila Brasília.

Figura 8 – Mapa dos usos dos terrenos urbanos da cidade de Iporá-GO.

MAPA DE USOS DO SOLO DA CIDADE DE IPORÁ - 2019



Fontes: Os autores.

Em 2019 a cidade de Iporá continha 23.779 lotes, dos quais apenas 13.050, ou 55%, encontravam-se edificadas (Quadro 1). Desde então, surgiram os loteamentos Jardins Ferreira (2020), com 1.288 lotes e Gran Sossego (2022), com 280 lotes, além de três condomínios periurbanos: Recanto do Lobo (2019, com 19 lotes) Appaloosa (2020) e Portal do Sol (2022). Com 13.768.890 m² de extensão total, a cidade de Iporá se mostra muito espalhada, pois inclui, além dos lotes não edificadas, áreas suburbanas de extensões consideráveis a norte e oeste, atravessadas por poucas vias de tráfego, o que dificulta a mobilidade da população de bairros periféricos.

Quadro 1 – Quantificação dos usos do solo da cidade de Iporá - 2019

Quantidade de lotes total	23.779
Quantidade de lotes edificadas	13.050
Quantidade de lotes não edificadas	10.729
Área urbana e suburbana total	13.768.890 m ²
Área total dos lotes não edificadas	4.528.640 m ²
Área suburbana rural pouco ocupada	2.081.332 m ²
Área suburbana rural densamente ocupada	286.603 m ²
Área Pública Municipal urbanizada	558.177 m ²
Área Pública Municipal não-urbanizada	81.106 m ²
Área de vegetação natural	245.137 m ²

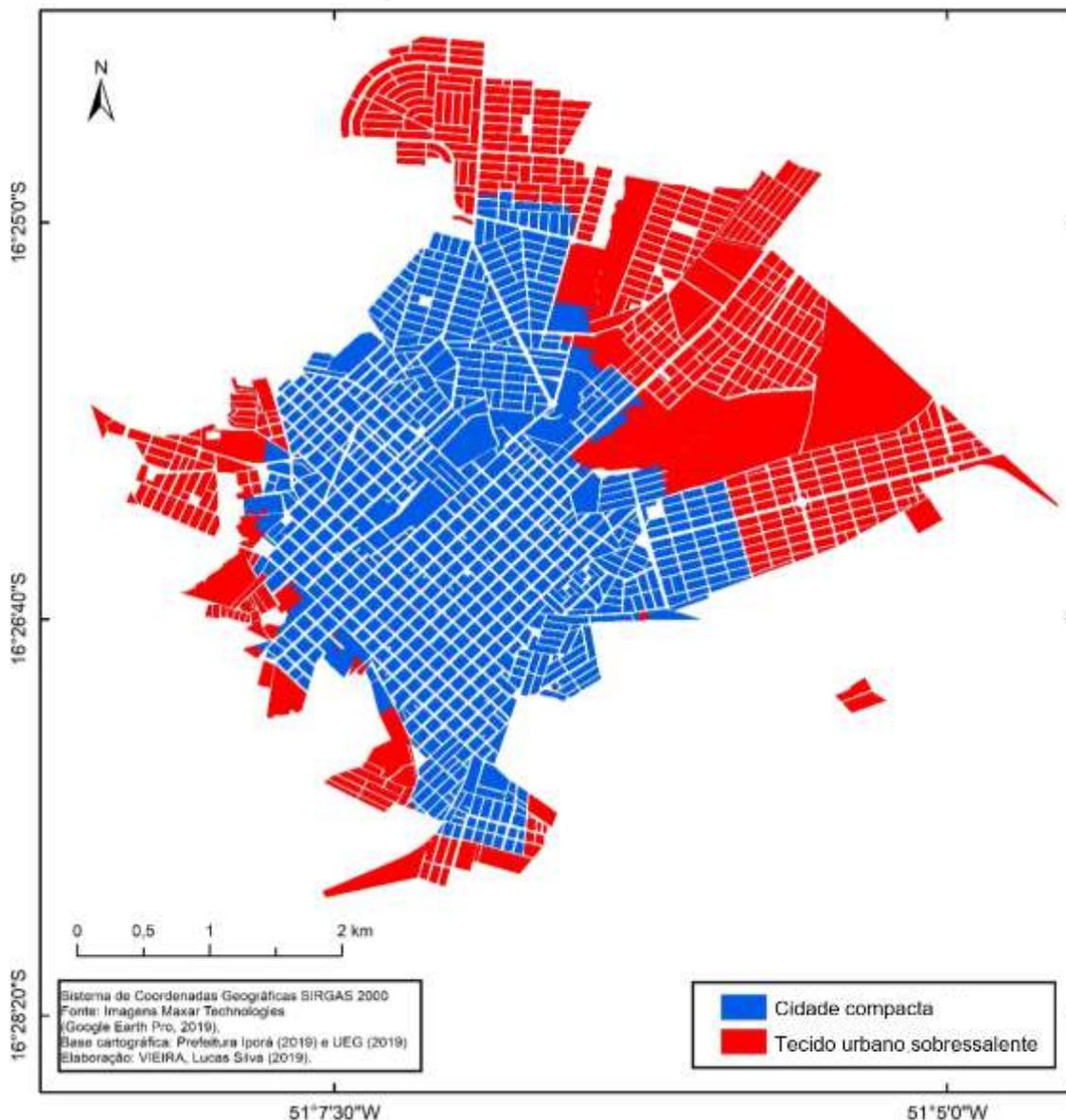
Fonte: Os autores.

Se parceladas as áreas rurais incluídas no meio urbano (levando em consideração lotes de 400 m² e já incluído nessa extensão a área para arruamento), seria possível a criação de 5.919 lotes, o que resultaria no total de 16.935 lotes vazios. No total, se somados os lotes já edificadas com os vazios já implementados e com os possíveis lotes de parcelamentos das áreas rurais, a mancha urbana de Iporá conteria 29.698 lotes.

Ainda não temos dados completos do recenseamento de 2022. Todavia, estimando que a população rural tenha se estabilizado em 2.729 habitantes, haveria na cidade 32.555 moradores. Considerando os 13.050 lotes edificadas de 2019, teríamos uma taxa de 2,5 habitantes por lote. Caso todos os 23.779 lotes estivessem edificadas e habitados, teríamos uma população de 59.320 habitantes, ou ainda mais, caso as áreas

suburbanas fossem parceladas. Mas, também se poderia perguntar: qual seria a extensão necessária para abrigar todos os moradores de Iporá em uma cidade compacta? Se considerada a área de todos os lotes edificados e seus arruamentos, que somam 6.691,078 m², e simulando a expansão condensada a partir do núcleo urbano consolidado, teríamos uma cidade consideravelmente menor, cujo maior deslocamento até o centro comercial seria de 3 km, ao invés dos atuais 5,5 km. Nossa simulação (Figura 9) quase repete o formato que a cidade tinha em 1985 (Figura 5), quando abrigava cerca de 23.000 moradores.

Figura 9 – Simulação da exclusão dos vazios urbanos e consolidação de uma cidade compacta - 2019.

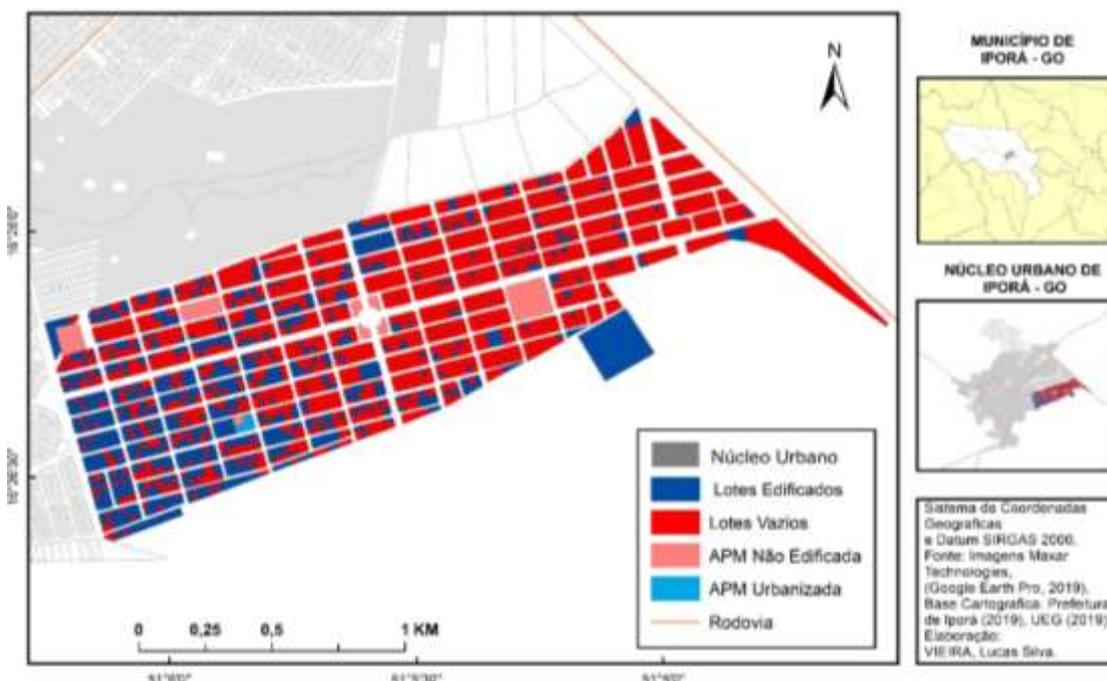
SIMULAÇÃO DA EXCLUSÃO DOS VAZIOS URBANOS E
CONSOLIDAÇÃO DE UMA CIDADE COMPACTA - 2019

Fonte: Os autores.

As maiores concentrações de vazios se localizam nas regiões norte e leste da cidade (Figura 8, acima). Os bairros que mais apresentam vazios são: Vila Brasília, Jardim Novo Horizonte I, II e IV, Parque das Estrelas, Brisas da Mata, Jardim Monte Alto, Jardim Santa Marta, Jardim Arco Iris, Bairro Santo Antônio, além de todos os novos loteamentos implantados a partir de 2012. Tomando como exemplo a Vila Brasília (Figura 10), que é um loteamento de 1980 com apenas 30,56% dos lotes edificadas em 2019, percebe-se que os vazios são gradativamente mais presentes nas áreas periféricas. Essa distribuição espacial dos terrenos não edificadas é a tendência mais provável quando

não surgem duas interferências: a) indução do adensamento residencial, como os conjuntos habitacionais ou as construções seriadas de casas destinadas ao PMCMV; b) inibição do adensamento, quando há retenção de grandes áreas por empresas e particulares especuladores. Em Iporá se observa todas essas situações.

Figura 10 – Mapa de usos do solo da Vila Brasília, em Iporá - 2019.
MAPA DE USOS DO SOLO DA VILA BRASÍLIA, EM IPORÁ - 2019



Fontes: Os autores.

O espraiamento das cidades se dá em favor da reprodução capitalista, gerando lucro a particulares, mas a um elevado alto custo para os que são obrigados a morar nas periferias da cidade. É no cotidiano dos pobres que se geram esses ganhos. O Conjunto Habitacional Rosa dos Ventos foi cravado em meio ao nada em 1980, onde, passados 43 anos, continuam isolados. Seus moradores estão a 5 km do Hospital Municipal ou do centro comercial e a 4 km do colégio de ensino médio. Moradores do Nova Iporá, parcelamento de 2016, estão a 5,6 km da rodoviária e a 6 km da prefeitura.

CONCLUSÕES

Buscamos neste trabalho diagnosticar precisamente os padrões apresentados pela expansão urbana de Iporá e demonstrar o quanto uma cidade compacta pode melhorar a qualidade de vida das pessoas. Demonstramos ainda que em Iporá o PMCMV gerou o adensamento de antigos vazios urbanos, mas criou condições para o surgimento de novos, que tendem a ser habitados por famílias que buscam na autoconstrução a chance de ter sua casa própria. O aumento do preço da terra urbanizada foi outro efeito adverso do programa, que não foi objeto de nosso estudo, mas é facilmente constatado em quase todas as cidades brasileiras.

Desde a década de 1970 persiste em Iporá o descompasso entre o lento crescimento demográfico e a expansão urbana. Em 2019, apenas 55 % dos seus lotes se encontravam edificadas, número hoje ainda menor. As áreas rurais inseridas no meio urbano segregam ainda mais a população periférica, condenada à exclusão socioespacial por conta do seu acesso desigual às oportunidades oferecidas pela cidade. Além dos gastos com transporte e do tempo despendido nas viagens, os vazios urbanos que circundam esses moradores trazem-lhes insegurança, estigmas sociais, e rouba-lhes oportunidades de trabalho, lazer e educação. Esse diagnóstico, comum à maioria das cidades brasileiras, fez surgir na Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, o conceito de *função social da propriedade urbana*, que é a base de vários instrumentos de inibição de práticas nocivas às populações periféricas, como o parcelamento ou edificação compulsórios, que visam diminuir os vazios urbanos. Todavia, a aplicação desses instrumentos é quase nula em pequenos municípios. Em Iporá o único Plano Diretor que a cidade possuiu, tornado lei em 2008, foi um texto plagiado, que foi comprado pelo município para cumprir a obrigatoriedade de se ter esse instrumento. A iniciativa popular de discussão e criação de um plano genuíno não foi apoiada e aquele plano fajuto, caducado em 2017, nunca foi substituído.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa, Minha Vida. **Teoria e debate**, v. 22, n. 82, maio/jun., p. 8-14, 2009. Disponível em: <https://teoriaedebate.org.br/2009/05/01/do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida/>. Acesso em 25 maio 2023.

BUENO, Lucilene Maria de Paula. BORGES, Júlio Cesar Pereira. Segregação espacial urbana de Iporá (GO). **Sapiência: Sociedade, Saberes & Práticas Educacionais**, v. 6, n. 2, p. 172-191, ago./dez., 2017. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/sapiencia/article/view/7317>. Acesso em: 5 nov. 2022.

CHAGAS, Frank Luiz R. **Caracterização do espaço urbano de Iporá no período de 1970 a 2010**. 2014, 135p. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Goiás, campus avançado, Jataí, 2014. Disponível em: <http://repositorio.bc.ufg.br/tede/handle/tede/4313>. Acesso em: 5 nov. 2022.

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.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Censos demográficos**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/>. Acesso em: 25 out. 2019.

MOURA, Rosa; ULTRAMARI, Clovis. **O que é periferia urbana?** São Paulo: Brasiliense, 1996.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. 4. ed. São Paulo: Contexto, 1989.

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.