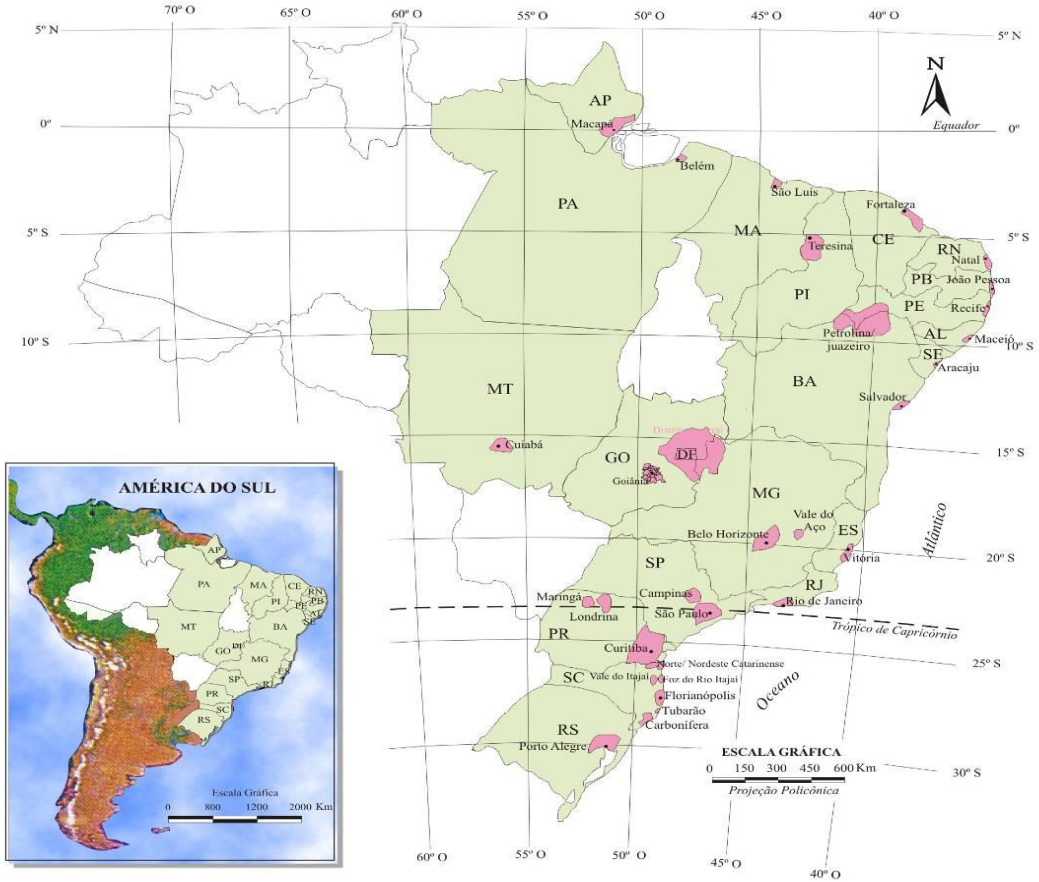
DINÂMICA METROPOLITANA NO PLANALTO CENTRAL BRASILEIRO: PRODUÇÃO HABITACIONAL, CONCENTRAÇÃO E RECONFIGURAÇÃO URBANA EM GOIÂNIA E BRASÍLIA

UFG
IESA
Celene Cunha Monteiro Antunes Barreira

Plano da apresentação

- O contexto
- Formação Urbana no Planalto Central Brasileiro
- Metropolização Institucional
- Rede Urbana no Centro Oeste
- O Programa Minha Casa Minha
- Evolução do mercado imobiliário popular no Brasil

REGIÕES METROPOLITANAS DO BRASIL - 2010



LEGENDA

REGIÕES METROPOLITANAS: Nº DE MUNICÍPIOS - SEDE:

Maceió (AL) - 11 municípios
Macapá (AP) - 02 municípios
Salvador (BA) - 10 municípios
Fortaleza (CE) - 13 municípios
Grande Vitória (ES) - 07 municípios
Goiânia (GO) - 11 municípios
Grande São Luiz (MA) - 04 municípios
Belém (PA) - 05 municípios
João Pessoa (PB) - 09 municípios
Curitiba (PR) - 26 municípios
Londrina (PR) - 08 municípios
Matingá (PR) - 13 municípios
Belo Horizonte (MG) - 34 municípios
Vale do Aço (MG) - 04 municípios
São Paulo (SP) - 39 municípios
Baixada Santista (SP) - 09 municípios
Campinas (SP) - 19 municípios
Recife (PE) - 14 municípios
Rio de Janeiro (RJ) - 17 municípios
Natal (RN) - 08 municípios
Porto Alegre (RS) - 31 municípios
Florianópolis (SC) - 21 municípios
Vale do Itajaí (SC) - 16 municípios
Norte/ Nordeste Catarinense (SC) - 20 municípios
Foz do Rio Itajaí - (SC) - 09 municípios
Carbonívera (SC) - 10 municípios
Tubarão (SC) - 18 municípios
Aracaju (SE) - 04 municípios
RIDE do Distrito Federal e Entorno (DF) - 22 municípios
RIDE do Pólo Petrolina e Juazeiro (PE/ BA) - 8 municípios
RIDE Grande Teresina (PI/ MA) - 8 municípios

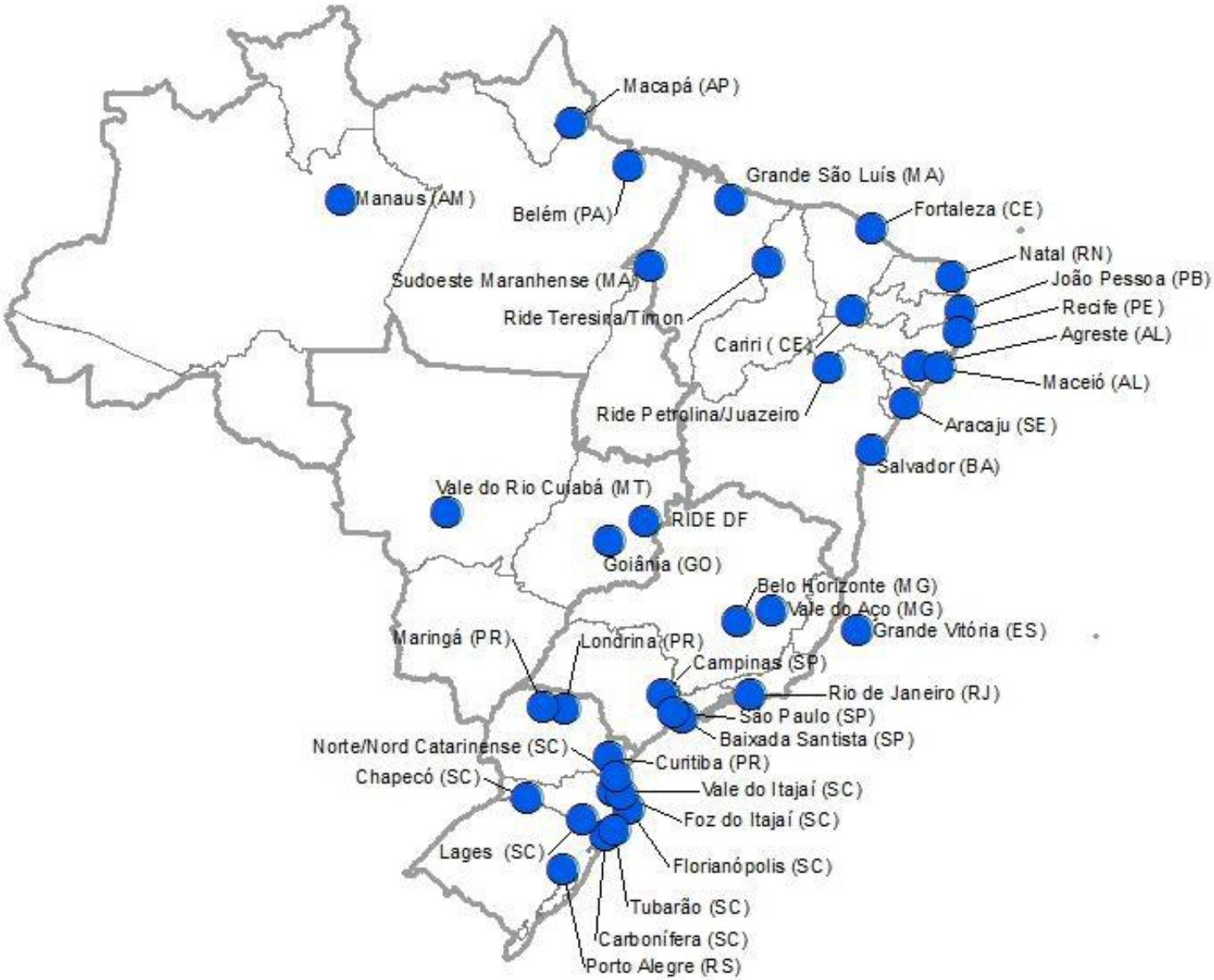
Fonte:
http://www.emplasa.sp.gov.br/portalemplasa/infometropolitana/brasil/regioes.asp. Acesso em novembro de 2010.

Atlas Geográfico Universal. Melhoramentos/ Leme. 50ª ed. São Paulo, 1987. Escala 1: 10.000.000 (Base cartográfica).

Organização:
Renato Araújo Teixeira

Cartografia Digital:
Cláudia Adriana Bueno da Fonseca

Localização das Regiões Metropolitanas Oficiais



Formação Urbana no Planalto Central Brasileiro

- Ocupação territorial impulsionada pela ação promotora do Estado Nacional (politicas de ocupação das fronteiras agricolas), marcada por dois momentos diferentes: **Marcha para o Oeste de Getúlio Vargas** e **Plano de Metas de Juscelino Kubitscheck;**
  - **Culminando com a construção das duas cidades planejadas, em cada momento: Goiânia e Brasília.**
- A consolidação desse processo nos anos 1970, com o avanço da agroindustrialização (transformação dos cerrados em área de aptidão agrícola), alem da infraestrutura rodoviária implantada, não trouxe desdobramentos diretos para seus núcleos urbanos e não alterou significativamente a rede urbana anterior (Centro-Norte) – onde "Goiânia e Brasília já pontificavam como determinantes na configuração da rede urbana da região Centro-Oeste" – Steinberger (2003);
- Nos anos 90, assistiu-se a uma intensificação da concentração populacional e econômica nessas duas cidades, acompanhada da expansão de suas periferias, dos fluxos migratórios inter e intra-regionais, acentuando a tendência a metropolização em curso.

Figura 5.7 O espaço transfigurado.

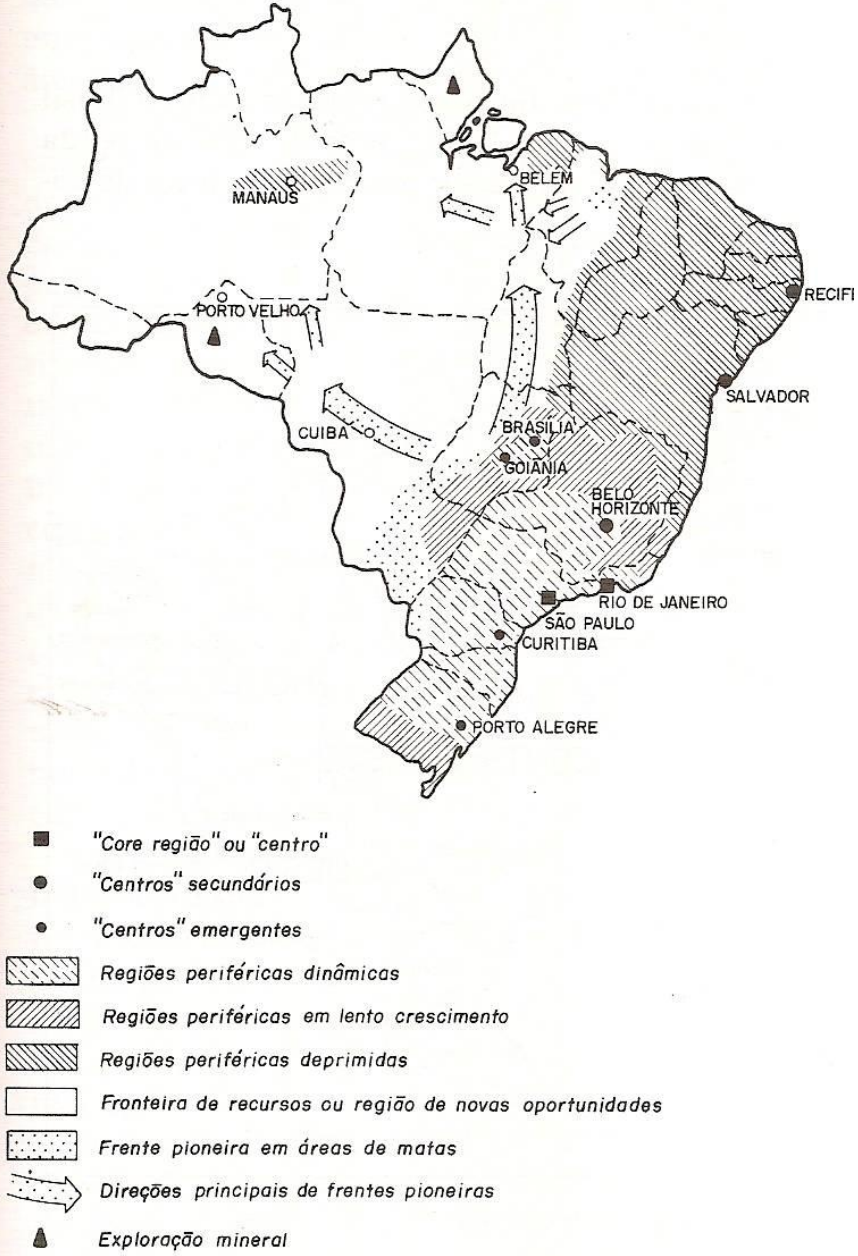
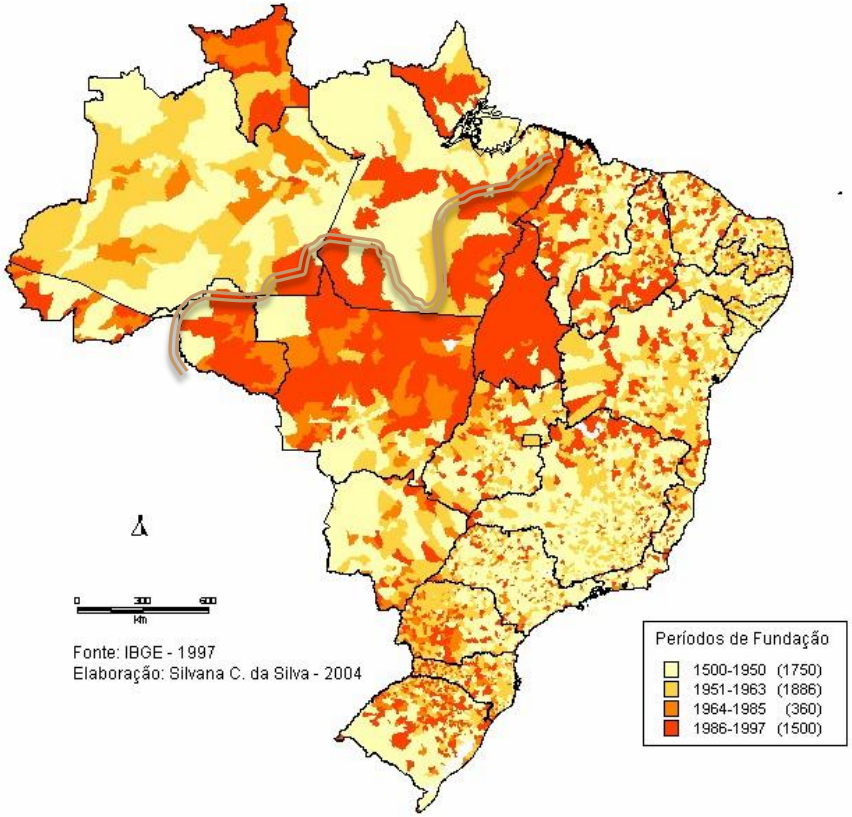
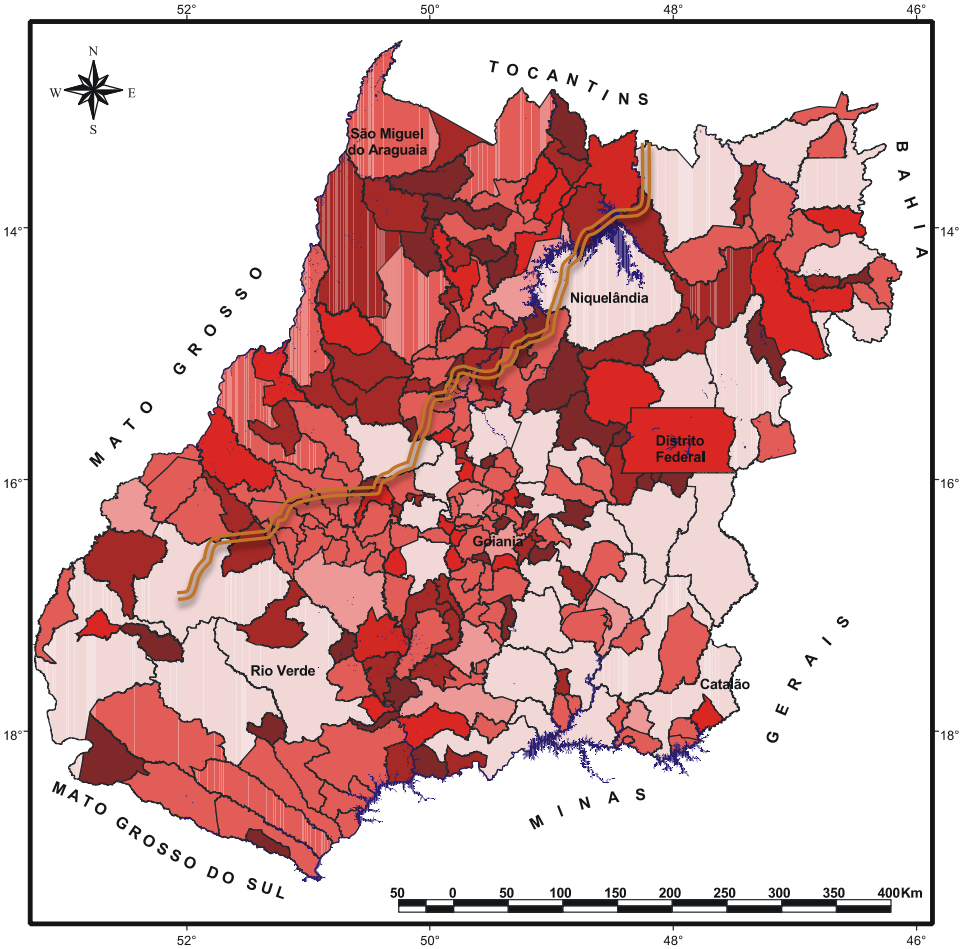


Figura 3.5 Tipos de região em função das interações espaciais – 1960. (Fonte: Becker, 1892)

Atualmente a linha da fronteira pode ser assim compreendida



DISTIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE GOIÁS CONFORME SUA DATA DE CRIAÇÃO

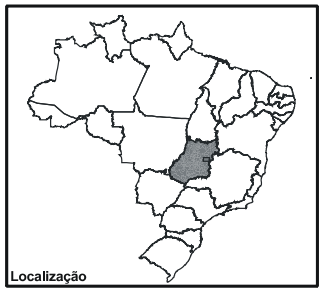


Legenda

Período de Criação do Município

- 1725-1930
- 1930-1940
- 1940-1960
- 1960-1970
- 1970-1980
- 1980-1990
- 1990-2000

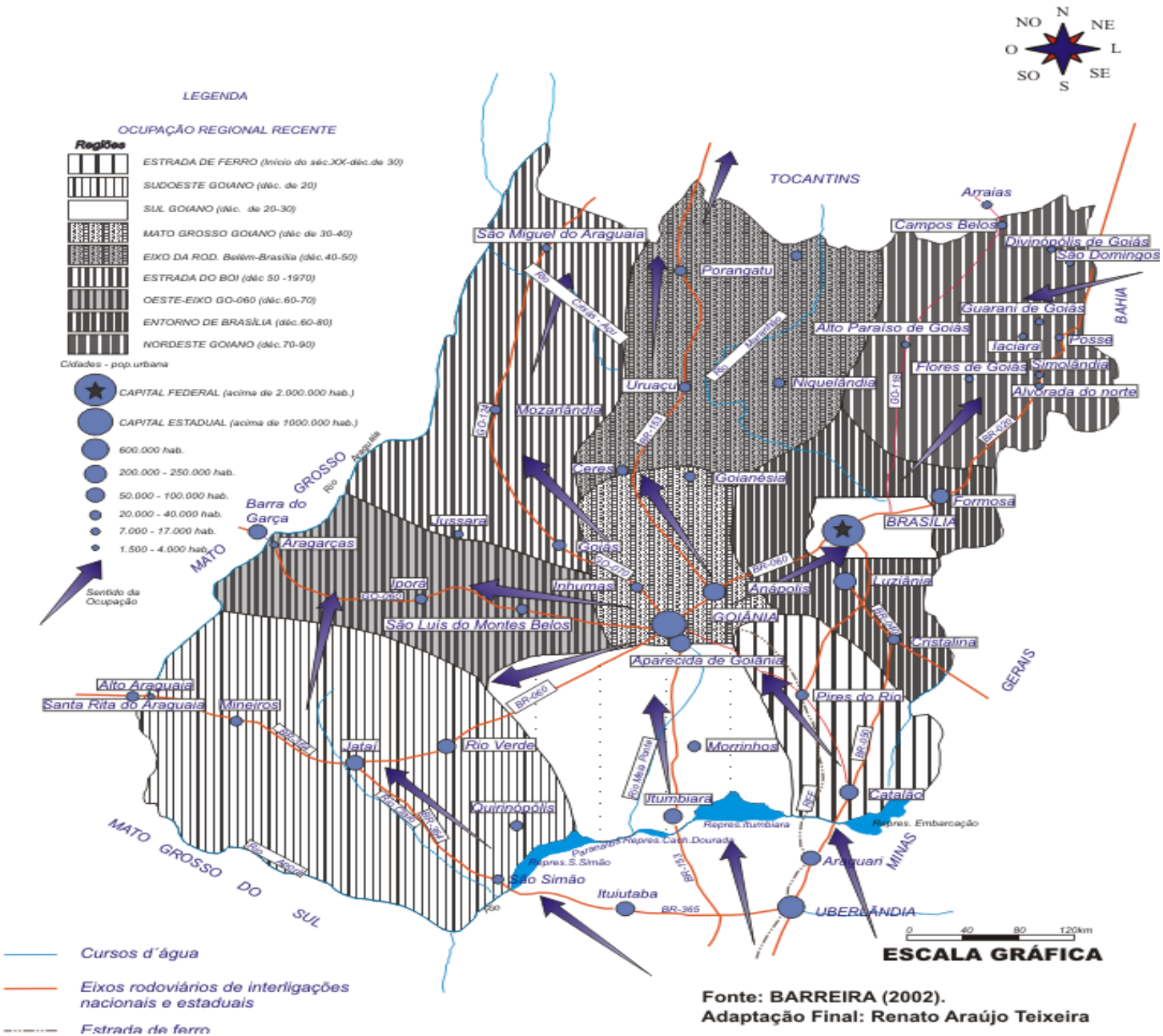
Elaboração Digital:
Raphael de Olivera Borges
Fonte:
SEPLAN/GO



Mapa 14

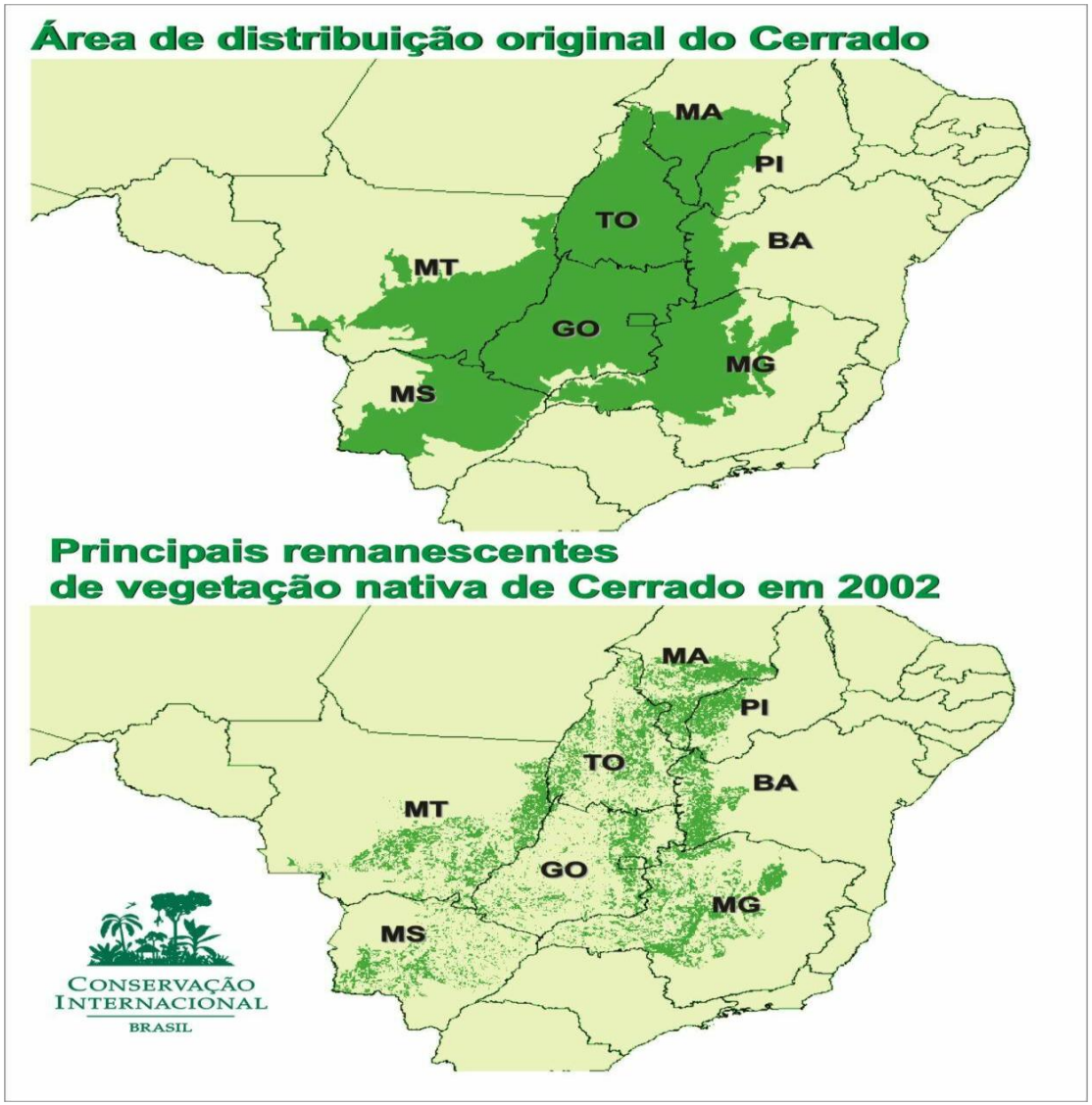
ESTADO DE GOIÁS

EXPANSÃO DAS FRENTES PIONEIRAS NO SÉC.XX



Fonte: BARREIRA (2002).
Adaptação Final: Renato Araújo Teixeira

POLOCENTRO
1975-79



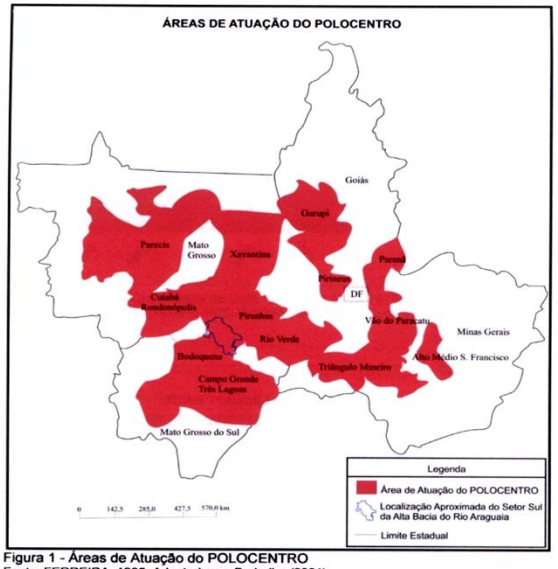
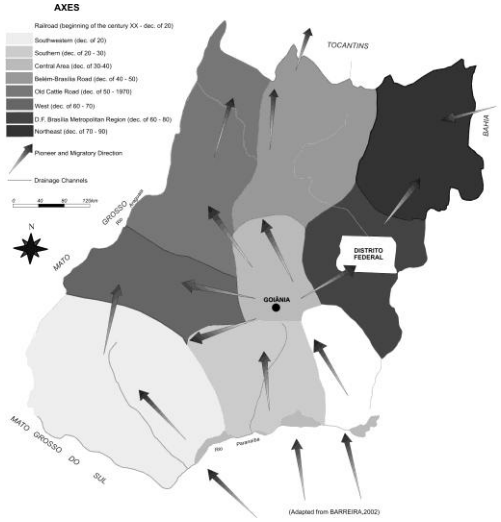
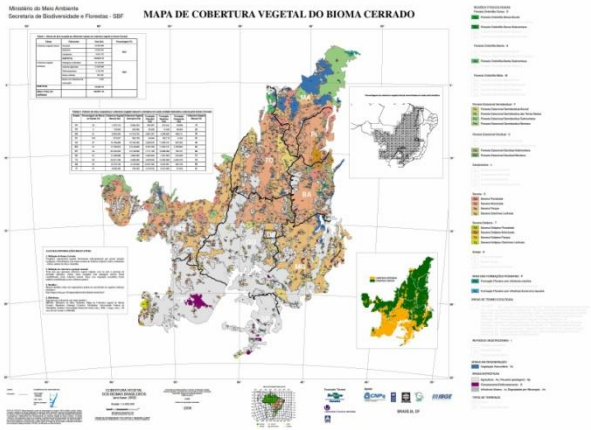


Figura 1 - Áreas de Atuação do POLOCENTRO
Fonte: FERREIRA, 1985. Adaptado por Barbalho (2001).

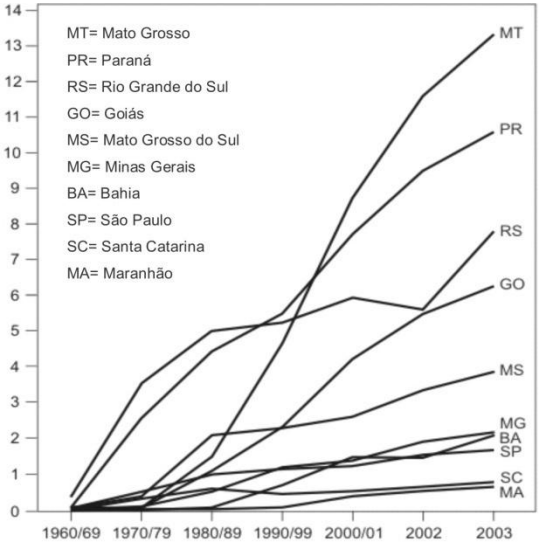


QUAIS AS CAUSAS DESSA SITUAÇÃO?

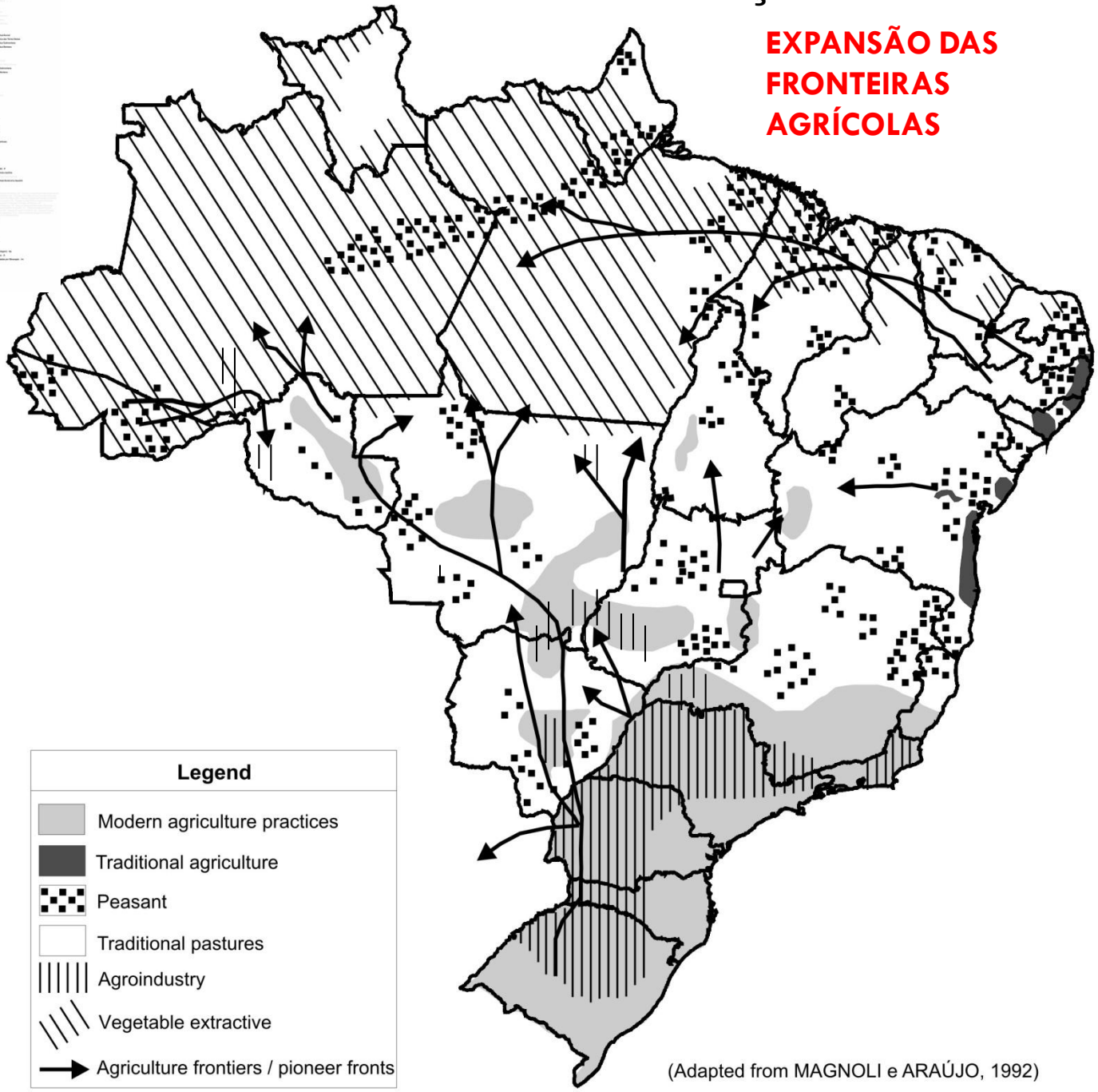


Fonte: PROBIO,2006

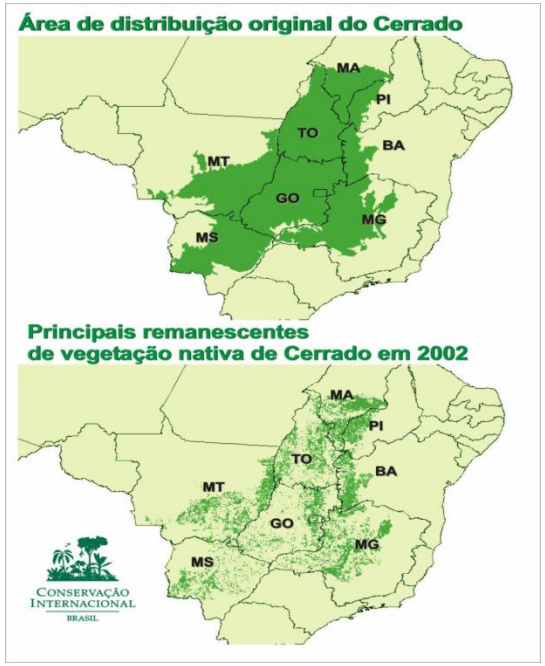
Produção de soja em diferentes estados do Brasil: 1960 a2003



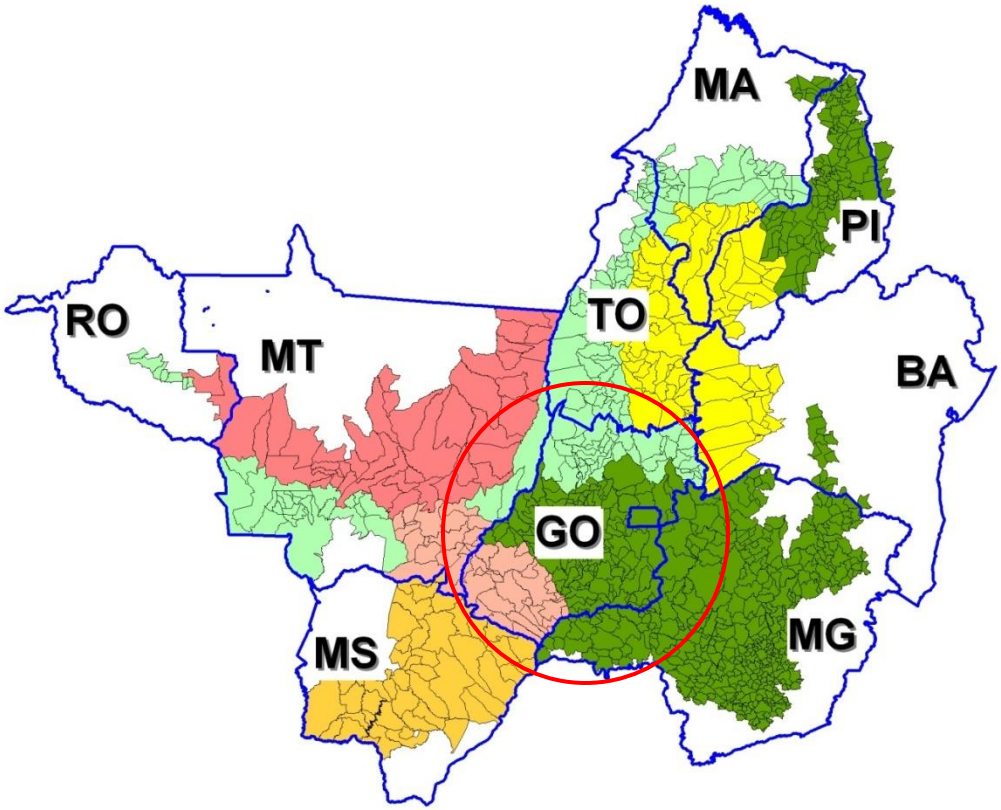
Fonte:site da EMBRAPA SOJA



Tipologia das situações regionais atuais nos Cerrados



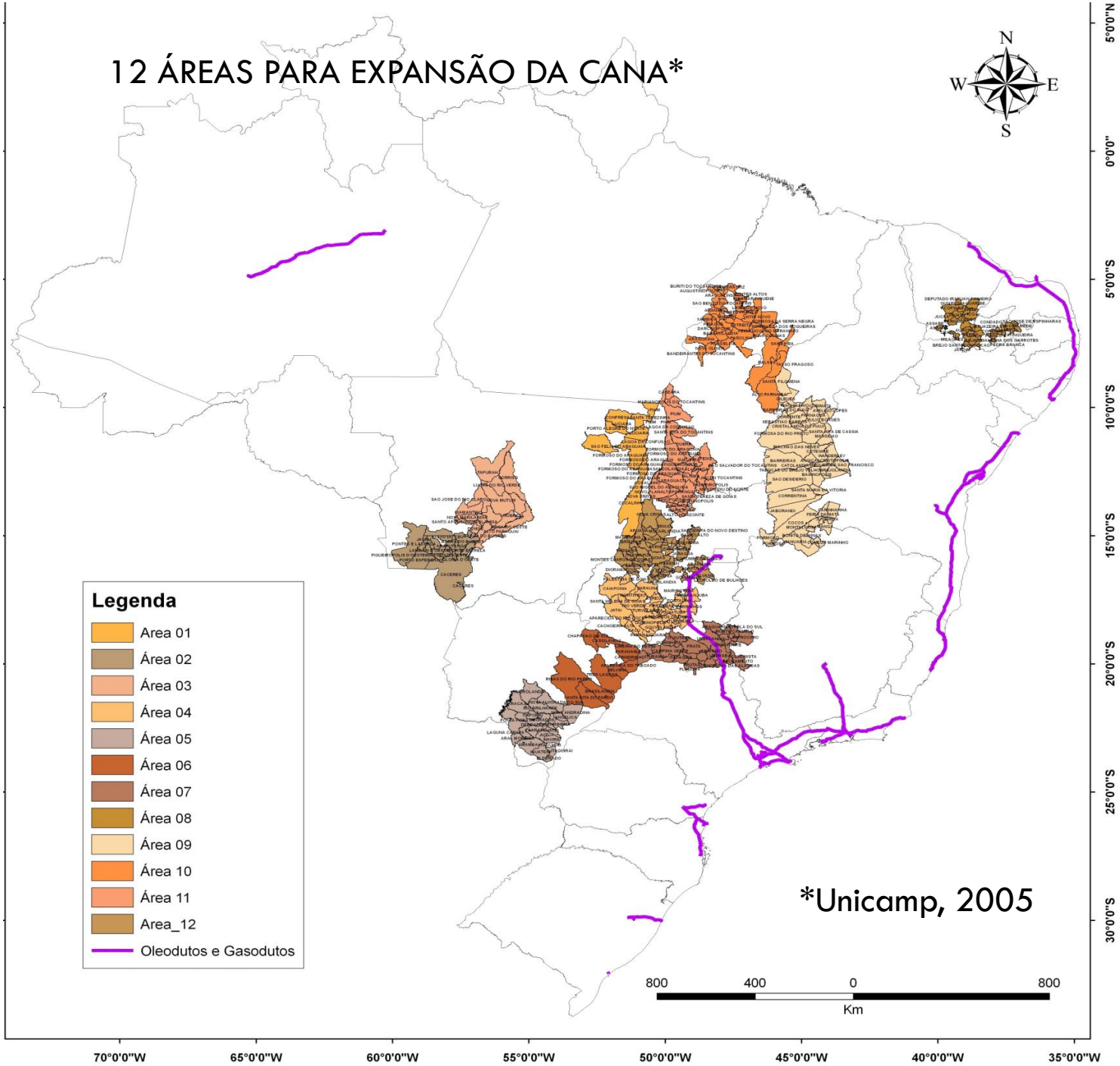
A OCUPAÇÃO DO CERRADO



- Type 1 Commercial enterprise areas
- Type 2 Livestock & new commercial enterprise areas
- Type 3 Livestock production area
- Type 4 Reduction livestock & agricultural production areas
- Type 5 New agricultural frontier areas
- Type 6 New livestock production areas

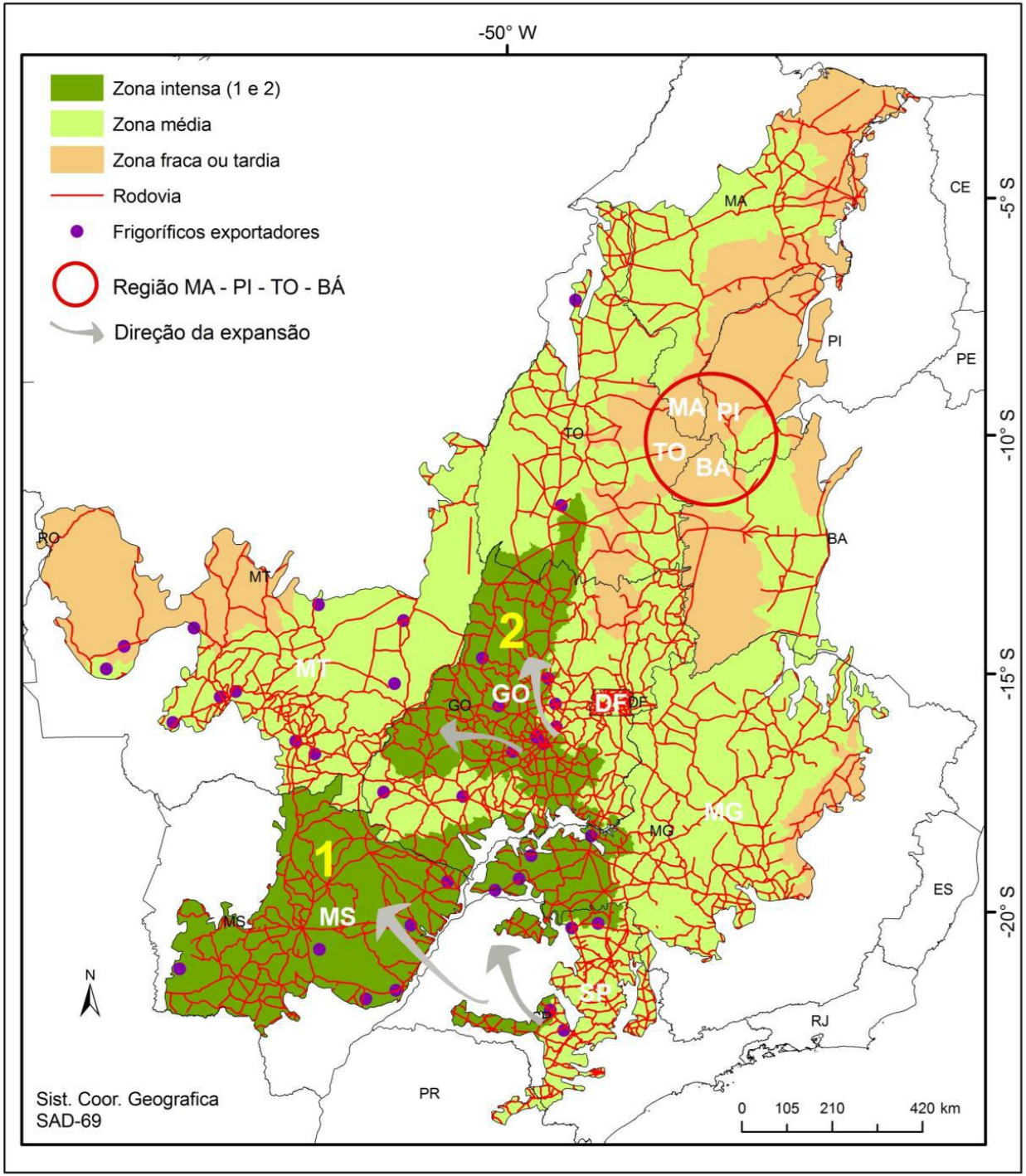
Fonte: Villar & Ferreira, 2005

12 ÁREAS PARA EXPANSÃO DA CANA*



*Unicamp, 2005

Zonas de expansão das pastagens cultivadas no bioma Cerrado entre 1970 e 2006

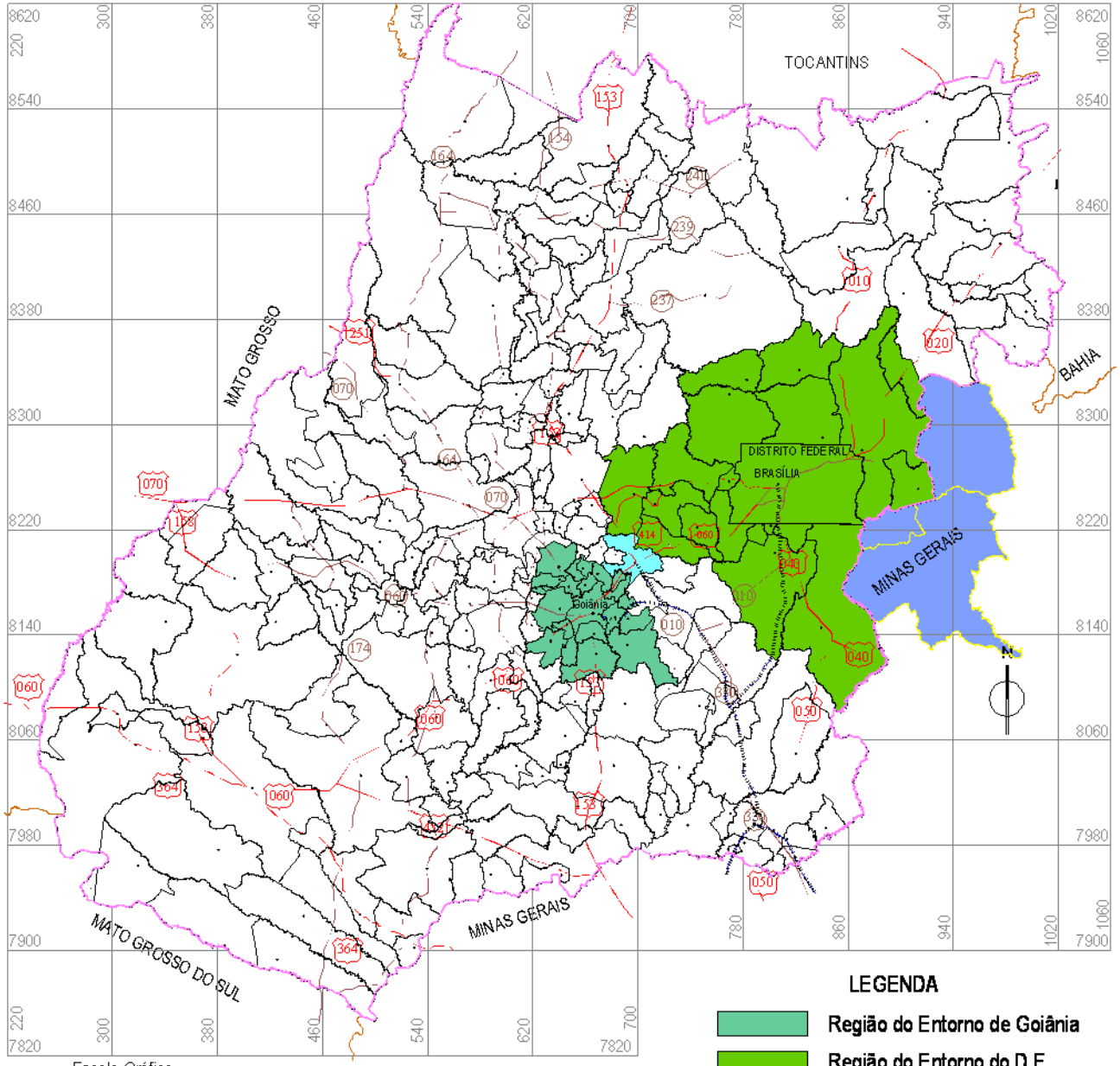


Metropolização Institucional

- Dez anos após a CF -1988, que facultou aos Estados federados a criação de regiões metropolitanas, aglomerações e microrregiões (Art. 25, parágrafo 3.), foi institucionalizado o primeiro aglomerado do Centro-Oeste: a Região Integrada de Desenvolvimento – RIDE do Distrito Federal (Lei Complementar Federal n.94/1998);
- No ano seguinte, foi institucionalizada pelo Governo estadual a Região Metropolitana de Goiânia (LCE n.27/1999);
- E, em 2009, também foi institucionalizada pelo Governo estadual, a Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá/Mato Grosso (LCE n.359/2009).
- Para além da metropolizacao institucional, as transformações ocorridas no sistema urbano regional do Centro-Oeste nas últimas décadas e sua evolução na hierarquia da rede urbana brasileira, vistas a partir dos estudos de referência da rede urbana do país, evidenciam a consolidação de **Brasília como Metrópole Nacional** e **Goiânia, Metrópole Regional** – Regic 2007, (IBGE, 2008);
- Conforme dados do IBGE, a RM de Goiânia e a RIDE DF estão entre as cinco com maior crescimento no Brasil (atrás apenas de Manaus, Macapá e a pequena Foz do Rio Itajaí, em Santa Catarina).

Rede Urbana do Centro-Oeste

- As pesquisas do IBGE sobre a rede urbana brasileira com edição em 1966, 1978, 1993 e 2007 – mas somente na pesquisa de 2007 é que Brasília ganha lugar de destaque na hierarquia da rede urbana nacional;
- O reconhecimento da expansão urbana dessa região também aparece em estudos desenvolvidos pelo Governo Federal, tais como o *Dimensão Territorial para o Planejamento* do MPOG (Brasil, 2008), o qual propõe uma nova organização territorial para o país a partir da desconcentração das áreas de maior densidade (policentrismo), dividindo o Brasil em:
  - "seis grandes regiões"; "onze macrorregiões" (incluindo a *Macrorregião bipolarizada por Brasília e Goiânia);* além de 18 macropolos – 11 já consolidados e **07 "novos macropolos"**, quatro deles propostos com o papel de **"fortalecer a integração do miolo do país e frear a tendência à megaconcentração" em Brasília.**
- A concentração populacional no Eixo Goiânia-Brasília e suas abordagens quanto a formação de um arranjo urbano-regional, vem sendo alvo de diversos estudos, justificando também vultosos projetos de investimentos – como infraestrutura viária.



Escala Gráfica

18 0 18 36 54 72 km

MERIDIANO CENTRAL:-49º45'
PARALELO DE REFERÊNCIA:-16º00'
Fonte: Base digital: IBGE: DGC- DECAR - Proj. Infocar © IBGE
Departamento Naciona de Infra-Estrutura de Transportes (DNIT)
Organização: NUCADA, Miraci Kuramoto

LEGENDA

- Região do Entorno de Goiânia
- Região do Entorno do D.F.
- Anápolis
- Municípios Mineiros
- Ferrovia

CONCENTRAÇÃO POPULACIONAL NO EIXO GOIANIA-BRASILIA

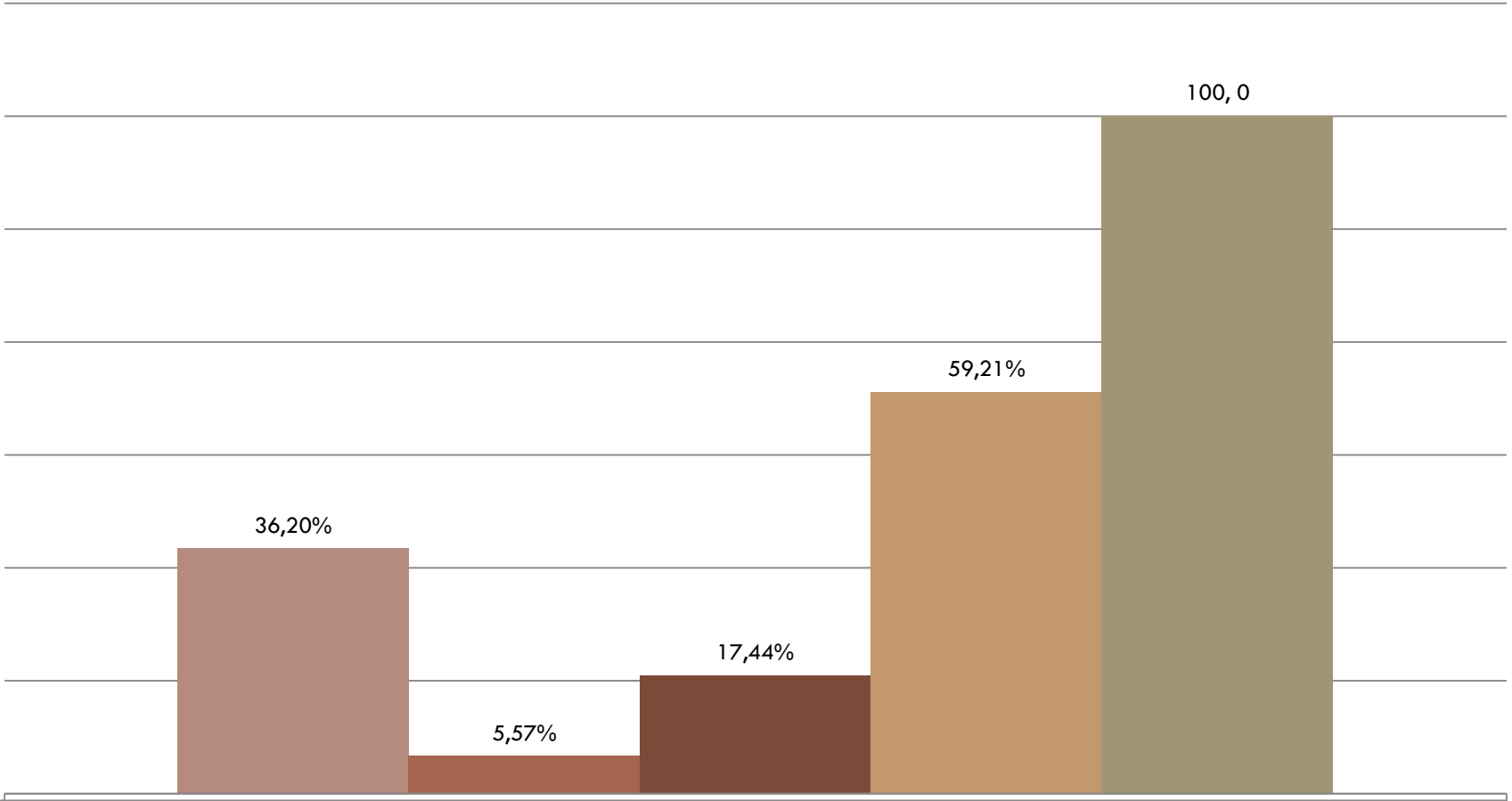
- A concentração populacional nessa área do território goiano, no período entre 2000 e 2010, foi analisada por MOYSÉS, BORGES e CUNHA (2011) por dois recortes espaciais: entre as 05 mesorregiões e as 18 microrregiões de Goiás:
  - Constatou-se que 50.91% da população goiana vivem na mesorregião Centro Goiano, que abriga a RMG e a microrregião de Anápolis; e outros 19,32% na mesorregião Leste Goiano, que abriga a microrregião do Entorno do Distrito Federal = **Ou seja, aproximadamente 70% da população goiana concentram se nessa regionalidade.**
- Esta área formada por influência da Capital do Estado – Goiânia/GO e pela capital do país – Brasília/DF, distantes 209 km, tendo Anápolis-GO em seu entremeio, conforme pontua Barreira (2011) "tem como especificidade a proximidade, a alta densidade demográfica e a maior dinâmica do capital, tanto no fluxo de pessoas e informações, como de mercadorias, formando uma rede urbana que se articula em nível nacional e internacional".
- Em 2010, a população total da RIDE.DF era aproximadamente **3,717 milhões de** habitantes: a área mais densa o DF (69% da população); e os **municípios goianos 28,1%** da população da RIDE (algo em torno de 1,047 milhão de habitantes) – e os municípios de Minas Gerais: com a menor participação 2,9%;

- Conforme Ribeiro (2011), entre 2000 e 2010, a taxa média de crescimento da RIDE.DF foi 2,3%: **o crescimento dos municípios goianos do Entorno foi 2,6%**; a do DF foi 2,4%; e a dos municípios de Minas Gerais integrantes da RIDE.DF foi 1,0% = **evidenciando o crescimento da Periferia metropolitana, em vista da corrente migratória em busca de menores custo de vida e de moradia nas imediações da capital federal.**
- Na **RM de Goiânia** (composta por 20 municípios, LCE nº 078/2010); com população total de **2.173 milhões de habitantes** – apenas 04 municípios metropolitanos – Goiânia, Aparecida de Goiânia, Trindade e Senador Canedo, concentram 90% da população do aglomerado;
- Comparando as taxas de crescimento do Núcleo e Periferia, observa-se que a Periferia apresentou crescimento de 3,0% a.a.; contra 1,8% do Núcleo (e o peso populacional de ambos segue caminhos inversos: enquanto o Núcleo vai perdendo peso – de 62,7% para 59,9%; a Periferia vai aumentando sua fatia populacional – de 37,3% para 40,1%).
  - **Estes municípios são alvo freqüente da ação do capital imobiliario e vem recebendo os maiores investimentos em infraestrutura urbana – a maior demanda da classe trabalhadora e migratória, que buscam solucões de moradia nos entornos (localizacão do maior número de empreendimentos do PAC Habitacão, MCMV, Crédito Solidário etc).**

Somando a populacão da cidade de Anapolis: **334.613 mil habitantes** (localizada entre Goiania e Brasilia: 2. PIB estadual: importante polo logistico; maior distrito agroindustrial de Goias e do C-O; polo farmacêutico; servido pela ferrovia Centro-Atlantica; porto seco, base aerea etc.), tem se uma populacao total de **3.555 milhões de habitantes;**

Ou seja, desagregando os dados de população dos três principais núcleos urbanos do Centro-Oeste e seus entornos, observa-se que aproximadamente 60% da população goiana concentram se nas imediações do Eixo Goiânia-Anapolis -Brasília

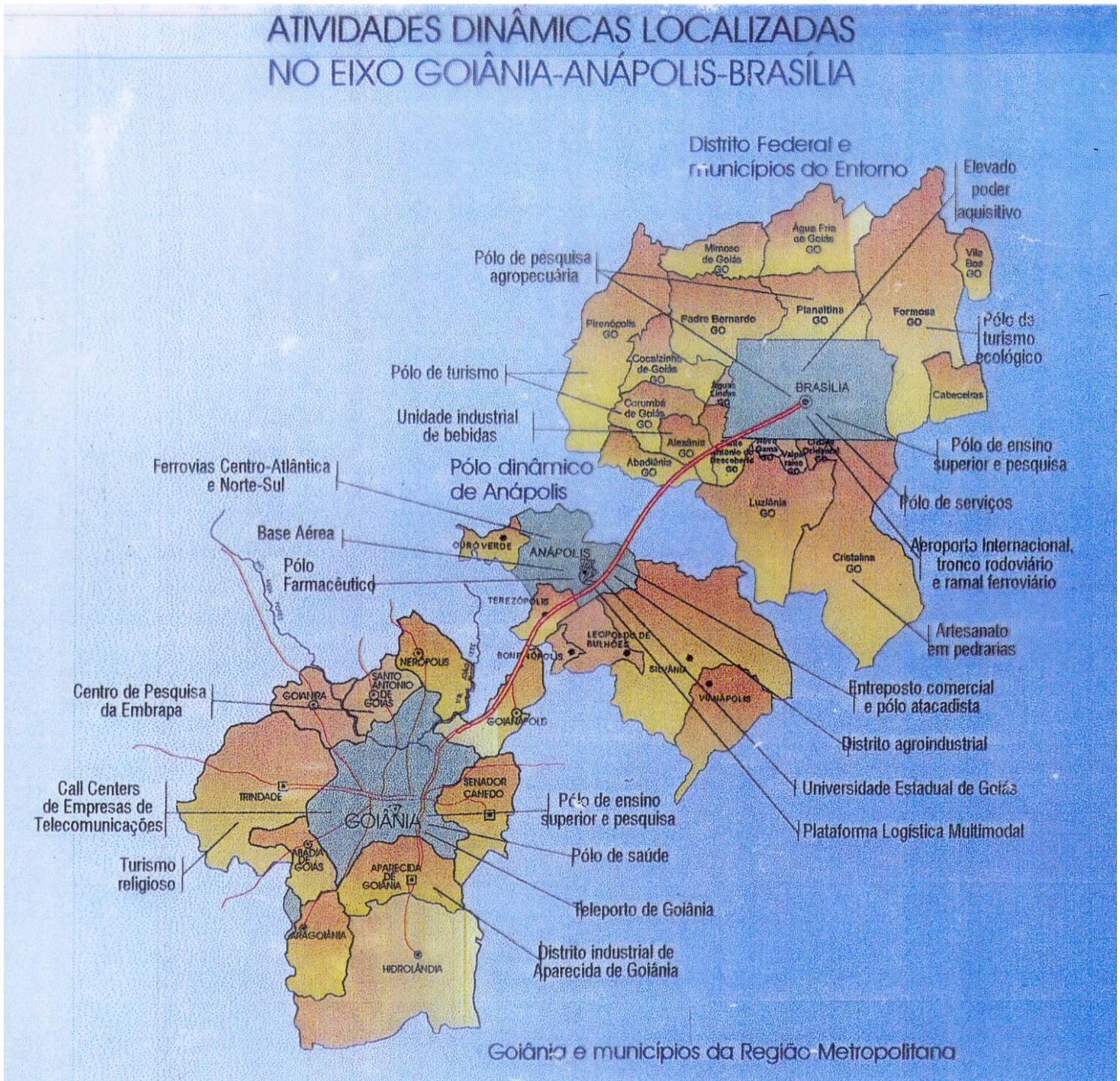
População Eixo Goiânia-Brasília (2010)



RM de Goiânia	2173141
Anápolis	334613
Entorno do DF	1047266
Total Eixo	3555020
Goiás	6003788

* Nota: apenas a população dos municípios goianos integrantes da RIDE DF;
Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2010.

ATIVIDADES DINÂMICAS LOCALIZADAS NO EIXO GOIÂNIA-ANÁPOLIS-BRASÍLIA

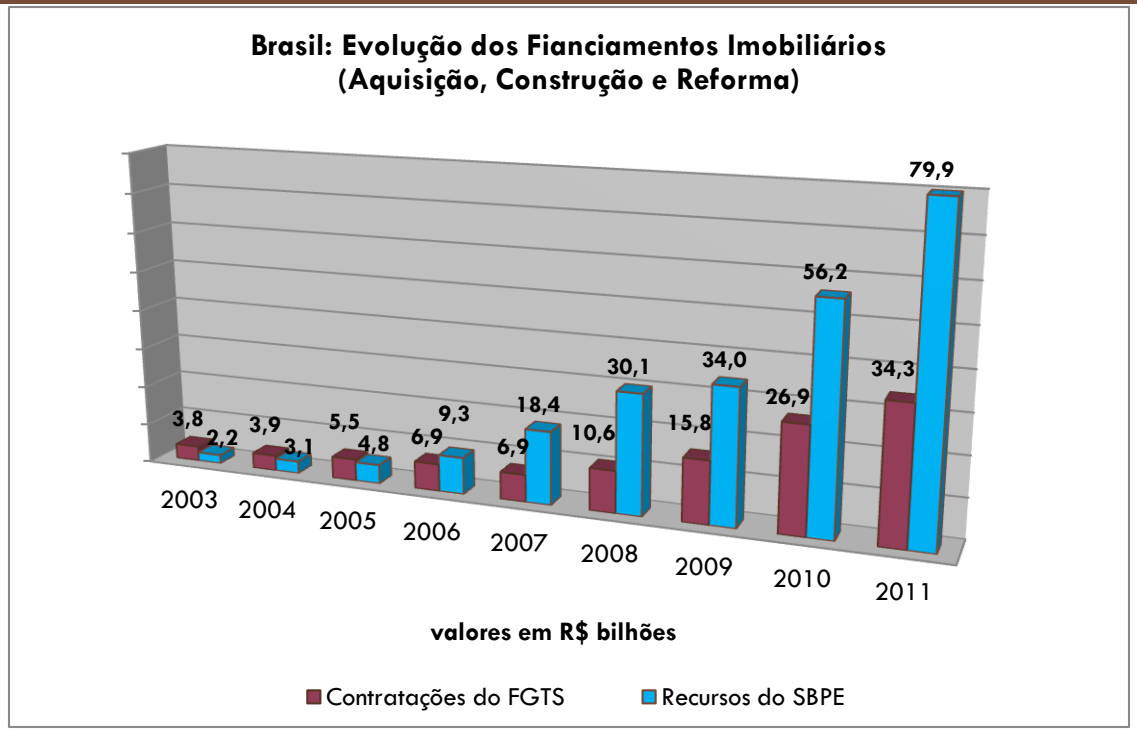


Caracterização do arranjo urbano regional Goiania-Brasilia

- A região que foi denominada por Arraes (2007) de "Região Centro-Goiano" caracteriza-se como área urbana com expressiva influencia na dinâmica regional; *polinucleada* (dois centros); *multifuncional* (cada centro uma combinação especifica de funções, sendo Brasília a mais terciária) e *fragmentada* (as periferias dos dois núcleos não estão integradas a região, a qual é marcada por forte processo de exclusão social);
- O reconhecimento do significado do Eixo Goiania-Brasilia nas novas dinâmicas urbano-regionais aparece em vários estudos e análises:
  - Moura (2009) – identificou 12 "arranjos urbano-regionais" no Brasil, entre os quais o eixo Goiania-Brasilia, cuja dinâmica apresenta intenso fluxo de de relações e extensa área de abrangência de polarização, reforçada pela importância da função de gestão e comando político nacional de Brasília;
  - Magalhães (2008) ao analisar as especificidades brasileiras no tocante às "tendências recentes de urbanização dos entornos metropolitanos" e da "urbanização de escala regional", apontou entre os casos ainda incipientes mas com sinais de formação desta área "macro-metropolitana" o eixo Goiania-Brasilia.
- Discorrendo sobre a fragmentação nessa extensa área, Barreira (2011) pontua que o inchaço populacional nas ultimas décadas vem ocasionando um "rearranjo territorial" – expansão das periferias, retalhamento territorial pelos especuladores imobiliários, sem regras para uso e ocupação do solo – movimento acentuado em tempos de abundante oferta de recursos com a política habitacional recente (PAC, MCMV, Credito Solidario etc)

Produção habitacional no Brasil

- O boom imobiliário brasileiro (total de crédito habitacional):
- **2009: R$ 49,8 bilhões,** volume 09 vezes superior ao realizado em 2002, de cerca de R$ 5,4 bilhões;
- **2010: R$ 83,1 bilhões,** (15 vezes superior à 2002);
- **2011: R$ 114,2 bilhões** (15 vezes superior à 2002);



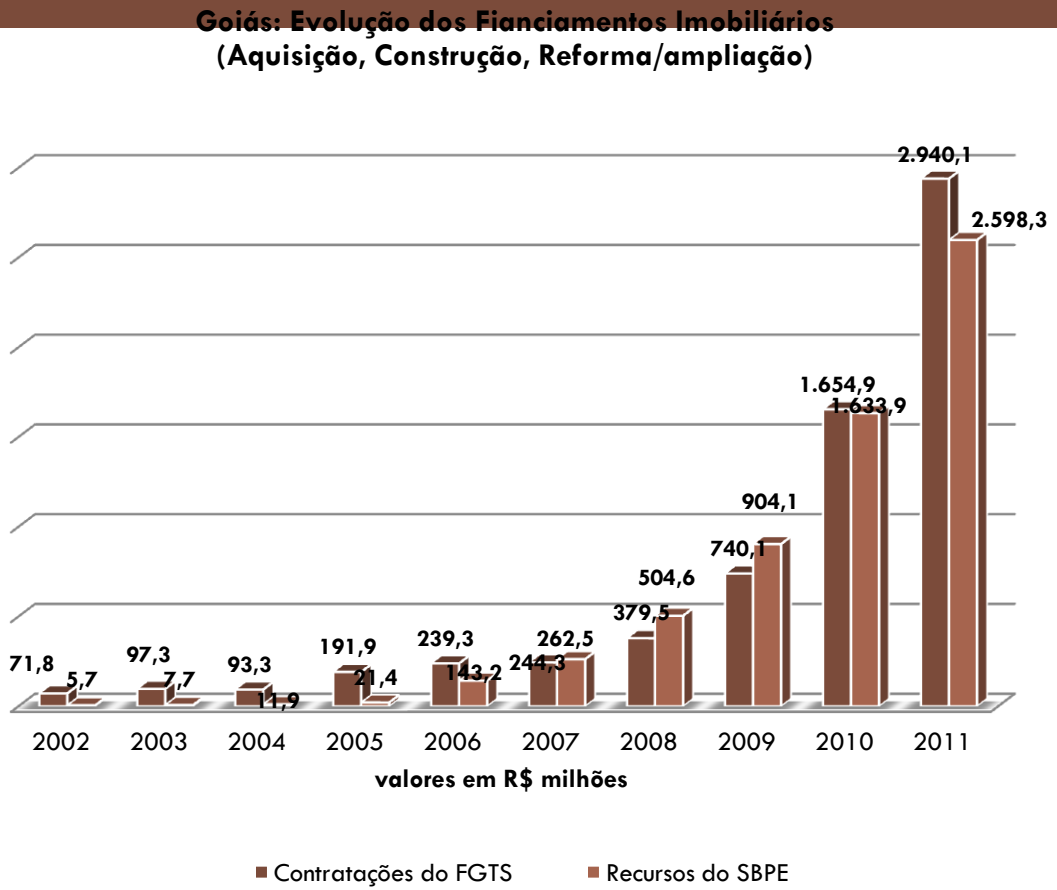
Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH – SBPE), a partir do Banco de Dados CBIC.

Mercado Habitacional Brasileiro

- Expectativas apontam que o crédito imobiliário no Brasil chegue a 10% do PIB (em 2009 era 3%; em 2010 alcançou 4% e início de 2012 5,62%);
- As consequências mais imediatas tem sido:
  - preocupação com o esgotamento dos recursos da Poupança;
  - supervalorização do preço da terra ("o nó da terra") e de materiais de construção e insumos básicos;
  - escassez de mão-de-obra qualificada;
  - temores de uma "bolha" imobiliária - constantes negativas das autoridades monetárias e institucionais.

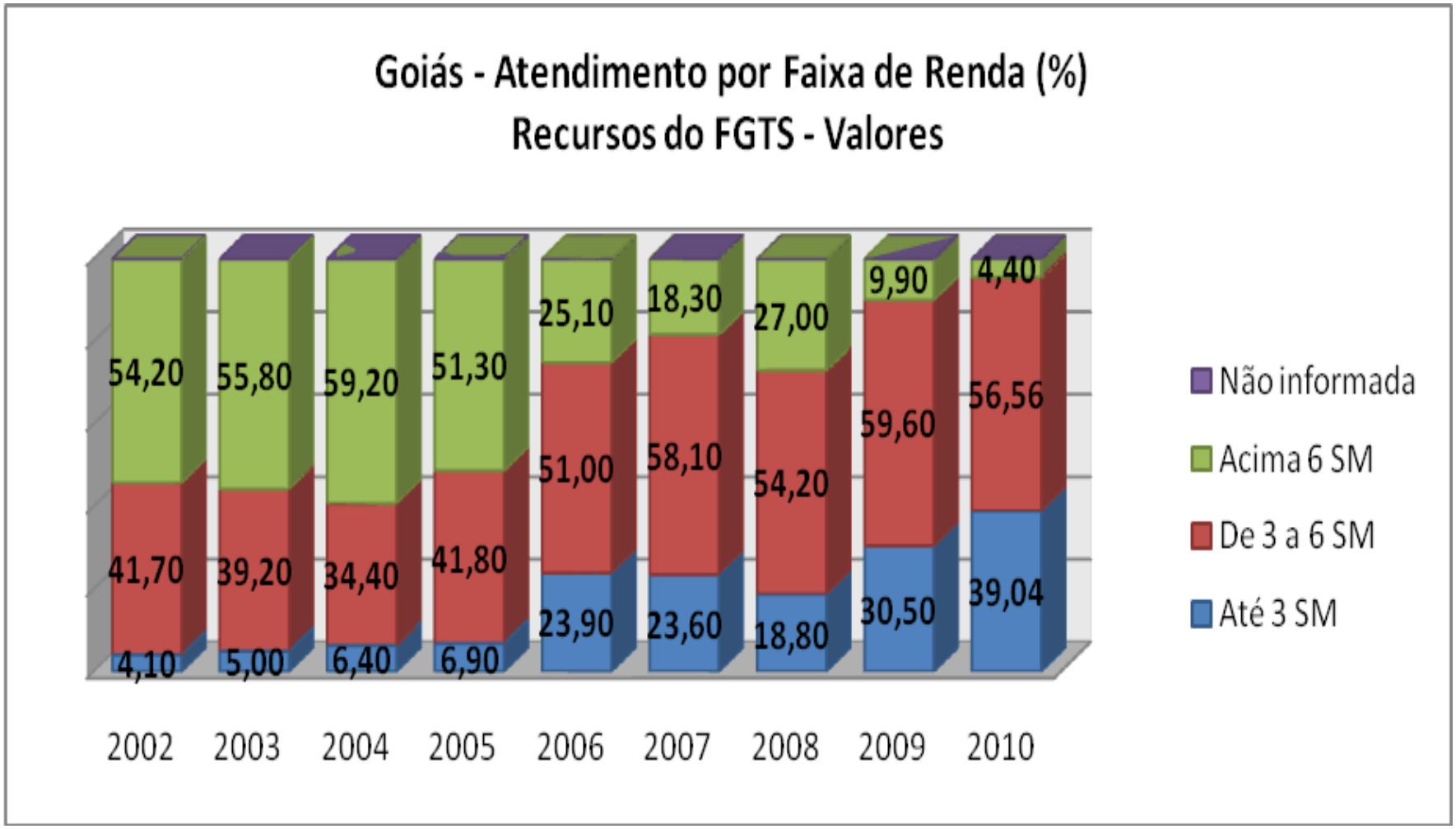
Produção habitacional em Goiás

- Em Goiás, o volume de empréstimos habitacionais **entre 2003 e 2011**, passou de:
- **SBPE: R$ 5,7 milhões para R$ 2.598,3 bilhões** (volume maior que o de 2002 em 46 vezes);
- **FGTS: R$ 71,8 milhões para R$ 2.940,1 bilhões**
- Somando os recursos do SBPE e FGTS, o volume total de empréstimos habitacionais concedidos em Goiás no ano de 2011 alcançou a marca histórica de R$ 5,5 bilhão



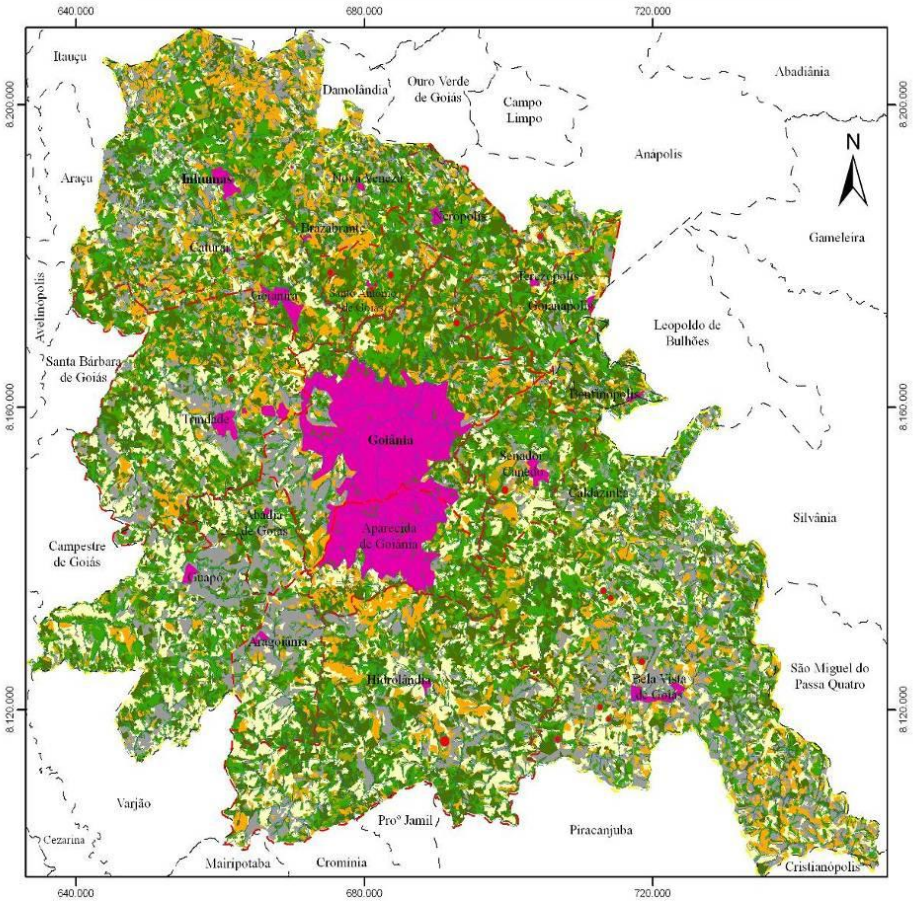
Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH/SBPE), a partir de Banco de Dados CBIC.

Goiás: Inflexão no atendimento em favor das faixas de menores rendas



Fonte: CAIXA – posição até 15/09/10.

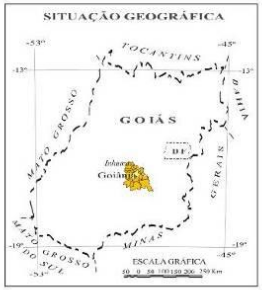
USO DO SOLO NA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA - 1990



Escala 1:1.000.000

10 0 10 20 30 Km

Projeção Universal Transversa de Mercator
Fuso 22 - Hemisfério Sul/ Meridiano 51° WG



Fonte
Interpretação de Imagens de Satélites LANDSAT 5 TM. Órbita/ Ponto 222/071, 222/072, 221/071, 221/072. Data 05/07/1990. Composição colorida R5G4B3 - INPE DPI (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais/ Divisão de Processamento de Imagens)
IBGE. Agência Rural. Mapa de Drenagem. Escala 1:100.000, 2008.

Organização:
Renato Araújo Teixeira

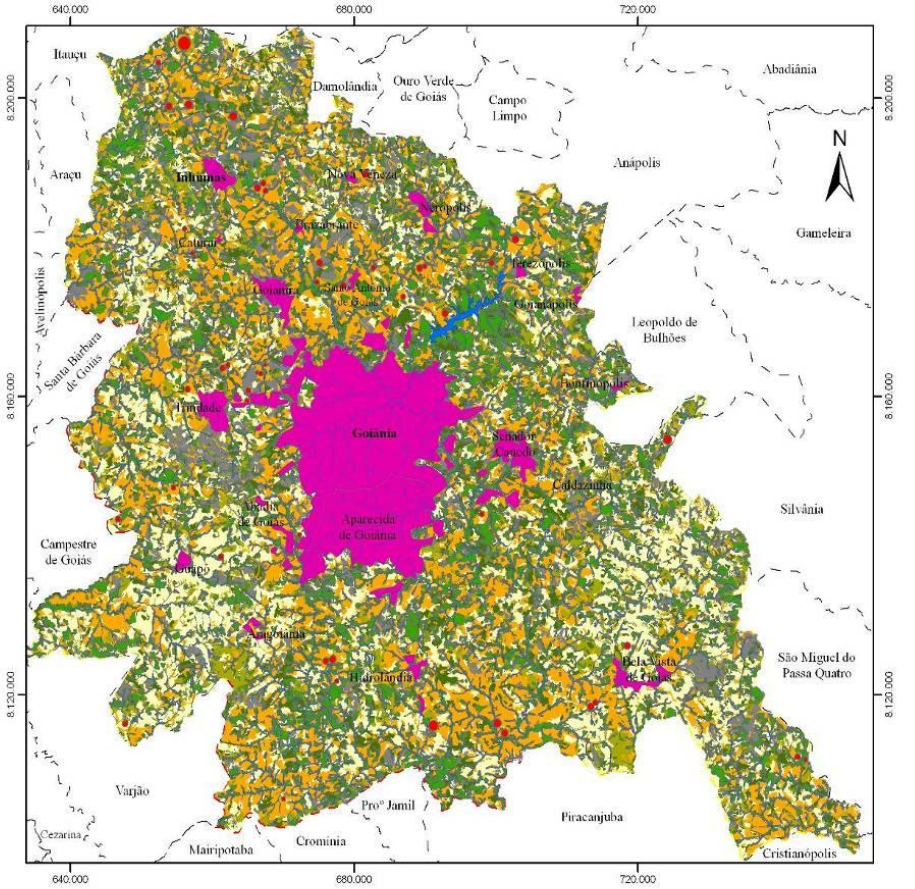
Cartografia Digital:
Cláudia Adriana Bueno da Fonseca

LEGENDA

USO DO SOLO (1990)

- Pivô
- Cerrado
- Cerrado Ralo
- Mata ciliar
- Agricultura
- Pastagem
- Solo exposto
- Área urbana
- Região Metropolitana de Goiânia
- Região de Desenvolvimento Integrado de Goiânia
- Limite municipal
- Cursos d´água

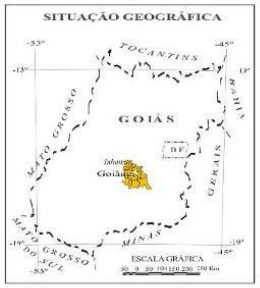
USO DO SOLO NA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA - 2010



Escala 1:1.000.000

10 0 10 20 30 Km

Projeção Universal Transversa de Mercator
Fuso 22 - Hemisfério Sul/ Meridiano 51° WG



Fonte
Interpretação de Imagens de Satélites LANDSAT 5 TM. Órbita/ Ponto 222/071, 222/072, 221/071, 221/072. Data 05/07/2010. Composição colorida R5G4B3 - INPE DPI (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais/ Divisão de Processamento de Imagens).
IBGE. Agência Rural. Mapa de Drenagem. Escala 1:100.000, 2008.

Organização:
Renato Araújo Teixeira

Cartografia Digital:
Cláudia Adriana Bueno da Fonseca

LEGENDA

USO DO SOLO (2010)

- Pivô
- Cerrado
- Cerrado Ralo
- Mata ciliar
- Agricultura
- Pastagem
- Solo exposto
- Área urbana
- Represa
- Região Metropolitana de Goiânia
- Região de Desenvolvimento Integrado de Goiânia
- Limite municipal
- Cursos d´água

- Somando a população dos três principais núcleos populacionais da região Centro Oeste – RM de Goiânia, Anápolis e RIDE DF, localizadas em espaço geograficamente próximo, o número de habitantes chega a 3.555.020 milhões, o que significa mais da metade de toda a população da região, e o terceiro conglomerado urbano e mercado consumidor do país (atrás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro), sendo que, conforme os dados do IBGE, entre 2000 e 2010, as Regiões Metropolitanas de Goiânia e RIDE DF estão entre as cinco com maior crescimento no Brasil (atrás apenas de Manaus, Macapá e a pequena Foz do Rio Itajaí, em Santa Catarina).
- Acresce a esta dinâmica das duas capitais que configuram, juntamente com seus entornos, uma constelação demográfica de mais de cinco milhões de habitantes, formando o quarto cinturão de consumo do País (IPEA) em um raio de 180 km. Isto leva alguns autores a dizerem que esta se constituindo um **novo eixo territorial**.

A REGIÃO CRESCE MAIS QUE A METRÓPOLE?

Estado de Goiás: Participação do número de emprego das Regiões de Planejamento / 2009.

SEPLAN-GO / SEPIN – 2010

Região	Número de emprego (%)					
	Total	Agropecuária	Indústria	Construção civil	Comércio	Serviços
001 - Metropolitana de Goiânia	**54,10**	**9,68**	**42,18**	**67,70**	**52,46**	**62,48**
002 - Centro Goiano	9,40	6,81	14,72	11,77	10,27	7,46
003 - Norte Goiano	3,37	7,01	4,15	3,20	2,80	2,91
004 - Nordeste Goiano	1,22	2,88	0,42	0,11	1,21	1,40
005 - Entorno DF	**7,12**	**12,09**	**4,58**	**4,82**	**8,92**	**6,93**
006 - Sudeste Goiano	3,88	8,58	5,73	3,53	3,82	2,77
007 - Sul Goiano	6,21	13,66	6,36	3,43	6,78	5,34
008 - Sudoeste Goiano	9,72	26,54	14,34	4,52	9,88	6,68
009 - Oeste Goiano	3,55	9,24	5,59	0,70	2,67	2,81
010 - Noroeste Goiano	1,43	3,50	1,94	0,23	1,20	1,22
ESTADO DE GOIÁS	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

GOIÁS - Região de Planejamento, População, Tx Urbanização, ICMS e PIB

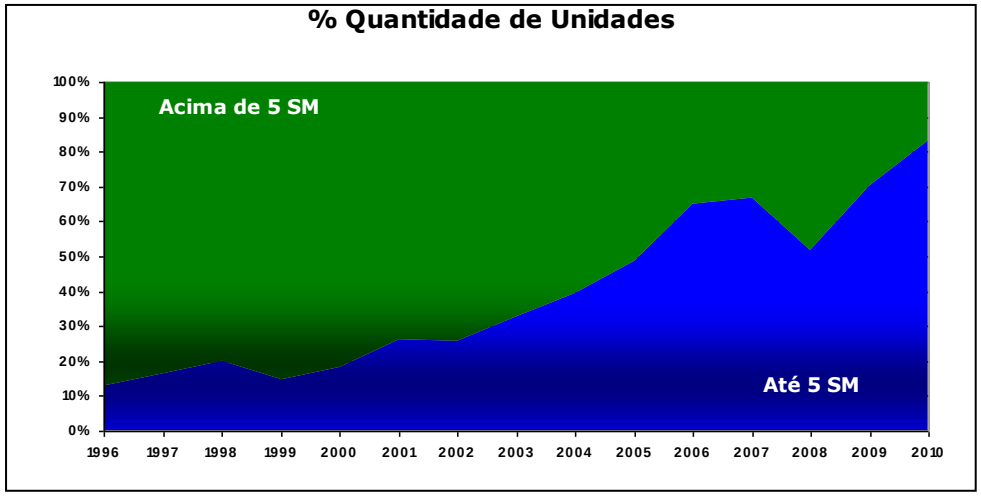
Região de Planejamento	% da Área Estado	População		Urbani z%	Partic. Arrec. ICMS - 2005	PIB R$ mil 2004	%	PIB per capta R$ 2004
		2000	%					
001 - RMG	**2,2**	**1.743.297**	**34,8**	**97,2**	**60,2**	**12.960.809**	**31,4**	**6.598**
002 - Centro	5,4	541.440	10,8	87,0	5,6	3.646.033	8,8	6.379
003 - Norte	17,5	300.807	6,0	76,7	2,1	2.389.177	5,8	8.110
004 - Nordeste	11,4	147.986	3,0	61,5	0,7	808.923	2,0	5.237
005 - Entorno DF	**10,6**	**810.701**	**16,2**	**89,2**	**3,1**	**3.832.614**	**9,3**	**3.887**
006 - Sudeste	7,4	212.252	4,2	76,9	4,0	3.408.947	8,3	15.133
007 - Sul	7,4	350.266	7,0	85,1	2,8	4.057.115	9,8	10.774
008 - Sudoeste	18,1	433.168	8,7	86,8	4,5	7.017.776	17,0	14.993
009 - Oeste	15,5	328.504	6,6	76,0	1,2	2.436.514	5,9	7.337
010 - Noroeste	4,6	134.807	2,7	72,6	0,3	758.583	1,8	5.608
ESTADO GO	**340.086.698**	**5.003.228**	**100,**	**100,**	**100,**	**41.316.491**	**100,**	**7.501**

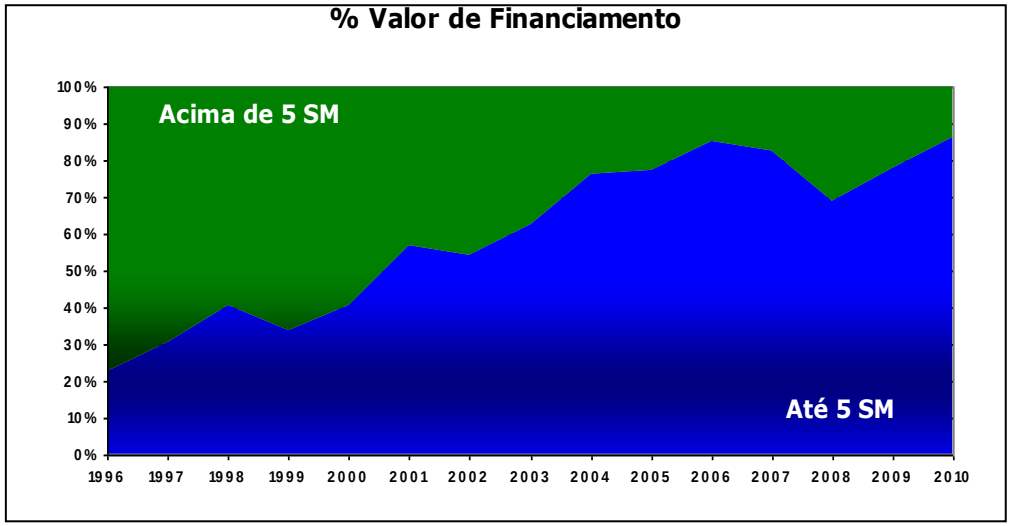
Fonte: SEPLAN-GO / SEPIN / Gerência de Estatística Socioeconômica - 2006

Programa : Minha Casa minha vida

Nos anos recentes, sobretudo a partir da criação do Ministério das Cidades, instalação do Conselho Nacional das Cidades, formulação de uma nova Política Nacional de Habitação, alterações relevantes no financiamento e subsídio habitacional, gerando uma forte ampliação de todas as fontes de recursos (oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, do Orçamento Geral da União – OGU, da CAIXA e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE), assistiu-se a estruturação de um cenário muito dinâmico à cadeia produtiva da construção civil brasileira.

Brasil: Financiamento Habitacional – atendimento por Faixa de Renda





Fonte: Ministério Cidades, apresentação CAIXA (15/10/2010).

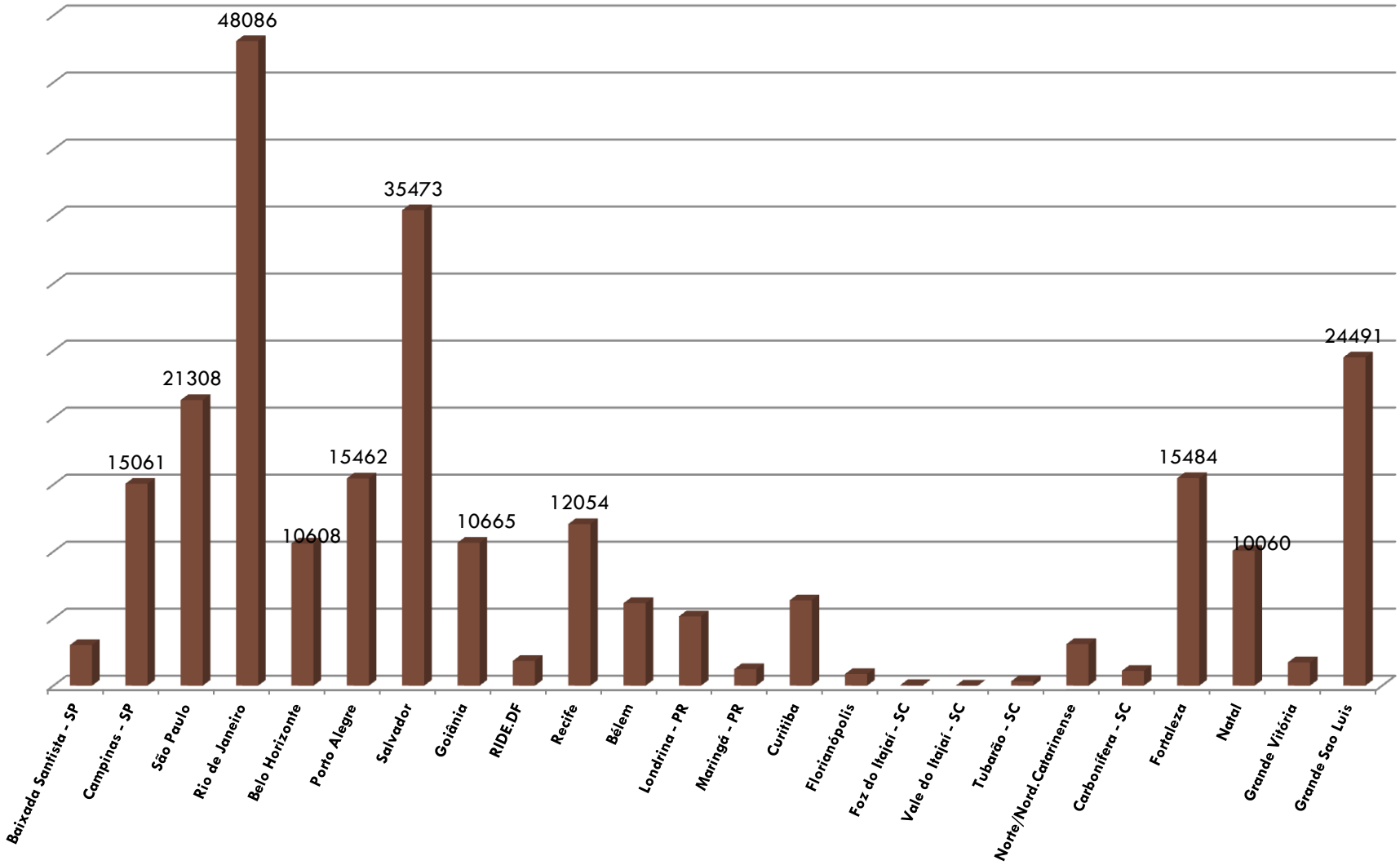
O *MCMV* em Goiás

- Em **junho de 2010**, o Estado de **Goiás** alcançou a posição de líder nacional nas contratações do ***MCMV* - 1° lugar em contratações**, com 27 mil UH contratadas (97,8% da meta estipulada);
- Em **2011**, em termos proporcionais Goiás ficou em 2° lugar (49.738 UH) e o 4° melhor desempenho do país em termos absolutos: SP, MG, PR, GO, RJ, SC, BA ...;
- No MCMV 2, Goiás foi campeão de avanços do ritmo de contratação (**88 mil unidades contratadas até fev/2012) =** e no balanço de 1 ano do **PAC 2** Goiás aparece como líder de execução no **MCMV (99%);**
- **Entre as capitais, Goiânia também ocupa o 1° lugar na execução (96%);**
- Em 2012, Goiás alcançou também a liderança nas contratações do MCMV ENTIDADES entre 15 UFs que contrataram: 2.830 UH.

Distribuição territorial do MCMV em Goiás

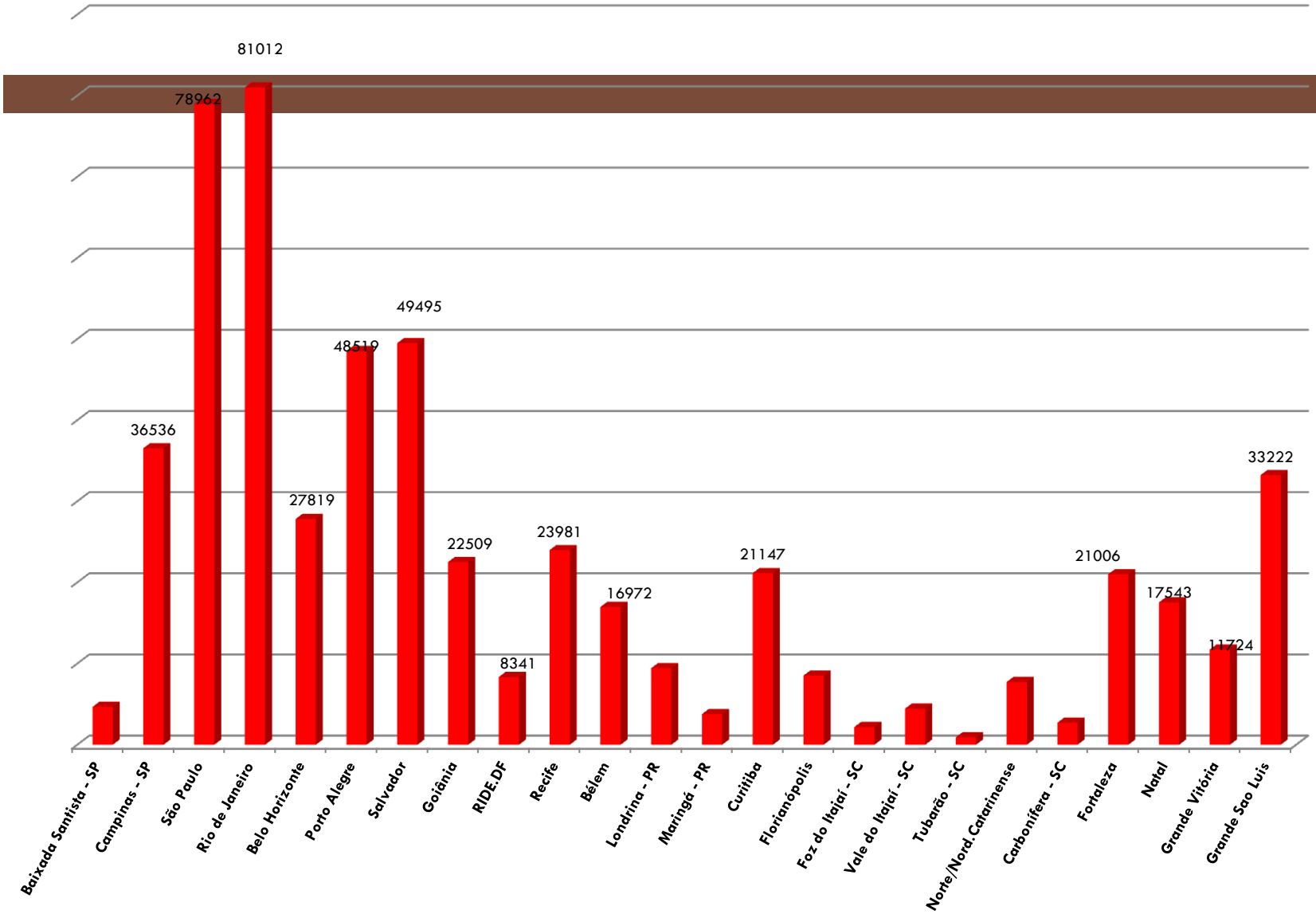
- Maior presença na Região Metropolitana de Goiânia e Entorno do Distrito Federal, seguido pelas regiões Sudoeste, Sul/Sudeste de Goiás
- **Comparação nacional:**
  - RM de Goiânia: **9° lugar nas contratações do MCMV/FAR e na contratação total – Faixa 2 e 3 (incluindo FDS, urbanização, MCMV/PNHU e Rural e FGTS): 10.655 unidades habitacionais na Faixa 1 (0 a 3 SM); no total 22.502 unidades habitacionais (dados nos Gráficos seguintes).**
  - Comparativame**nte o** Programa MCMV na RIDE.DF não é destaque nacional, mas não deixa de ser expressivo – valendo observar que **todos os projetos localizam-se em municípios do território goiano: 1.854 unidades habitacionais na Faixa 1 (0 a 3 SM); No total, 8.341 unidades habitacionais nas demais faixas de renda (dados nos Gráficos seguintes).**

Número de Unidades do MCMV por Região Metropolitana - Faixa 1 (até 3 SM) - 2009 à agosto/2012



Fonte: MPOG; de 2009 até 06 de agosto de 2012

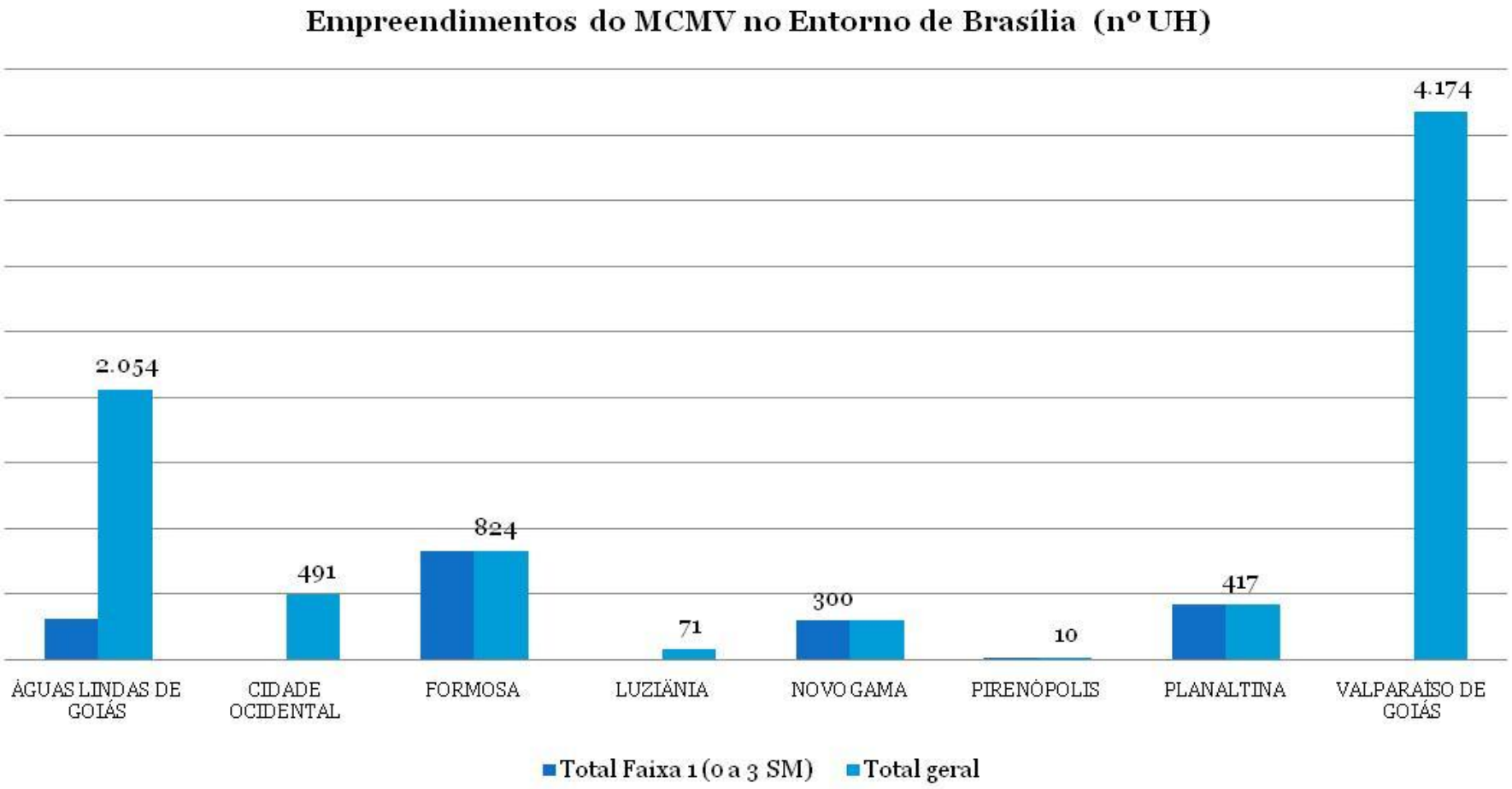
Número de Unidades do MCMV por Região Metropolitana – Total geral (todas as faixas) - 2009 à agosto/2012



Fonte: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – MPOG; de 2009 até 06 de agosto de 2012

O *MCMV* no Distrito Federal

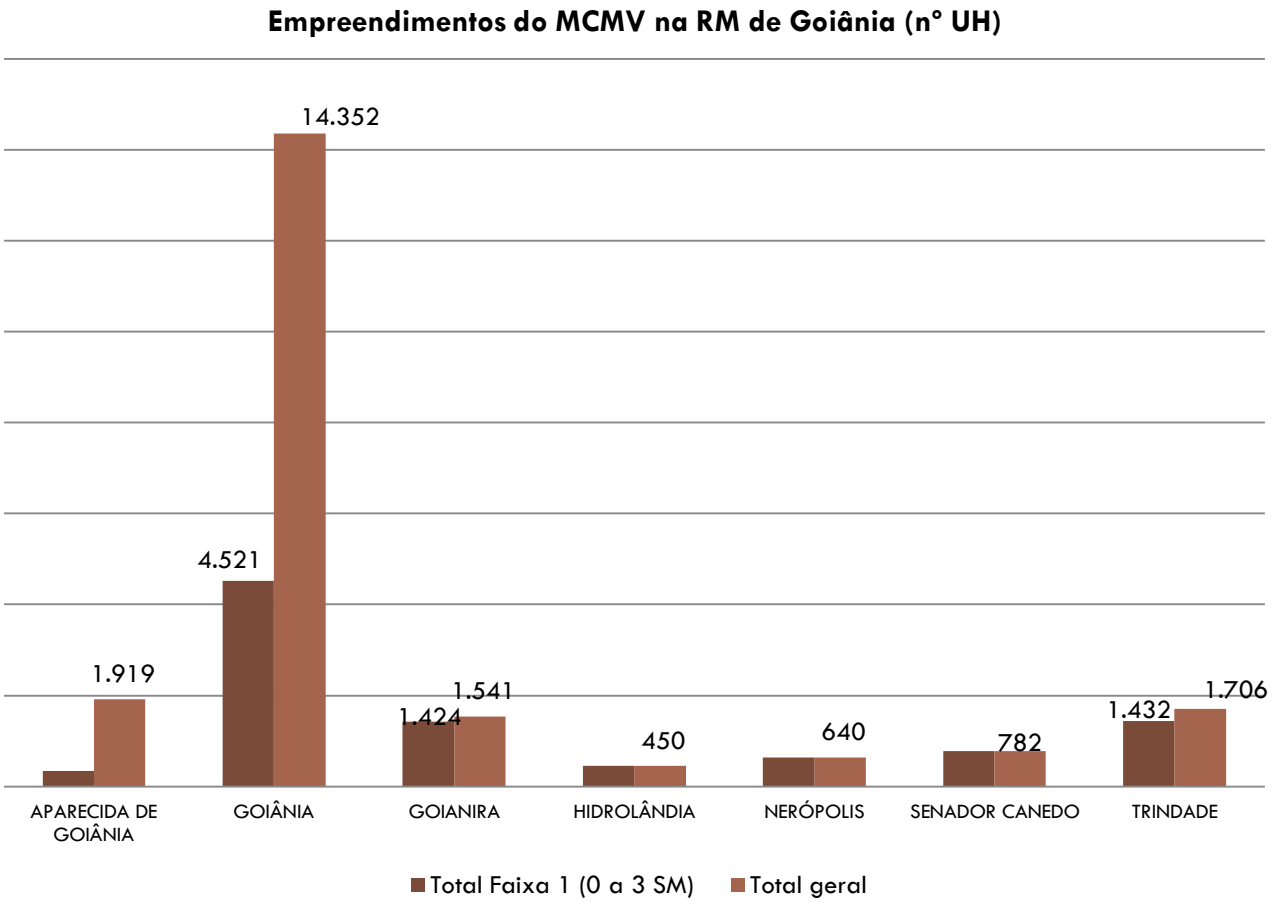
- Na primeira fase do Programa o DF aparece como 1 das 3 UFs que menos contratou recursos do MCMV: até dezembro de 2010 foram contratadas 13.344 UH, sendo:
  - 60% na Faixa 3 (de 6 a 10 SM) e 40% na Faixa 2 (de 3 a 6 SM);
  - Ou seja, nenhuma UH na Faixa de menor poder aquisitivo (0 a 3 SM) – **a questão do preço da terra parece emperrar o Programa no DF**.
- No MCMV2 a SEDHAB.DF informa a contratação de 30 mil unidades habitacionais pelo DF na faixa de renda de zero a três salários mínimos:
  - As novas moradias serão construídas no entorno das cidades satélites: Gama, Santa Maria, Riacho Fundo II, Recanto das Emas, Samambaia, Paranoá e Sobradinho
- No MCMV1, os dados agregados de todas as UHs contratadas (incluindo FDS, urbanização, MCMV/PNHU e Rural e FGTS – Faixa 2 e 3) base MPOG até agosto de 2012, mostram as maiores contratações nos municípios de: **Valparaíso de Goiás, Águas Lindas de Goias, Formosa, Cidade Ocidental e Planaltina** (conforme Gráfico a seguir).



Fonte: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – MPOG; de 2009 até 06 de agosto de 2012

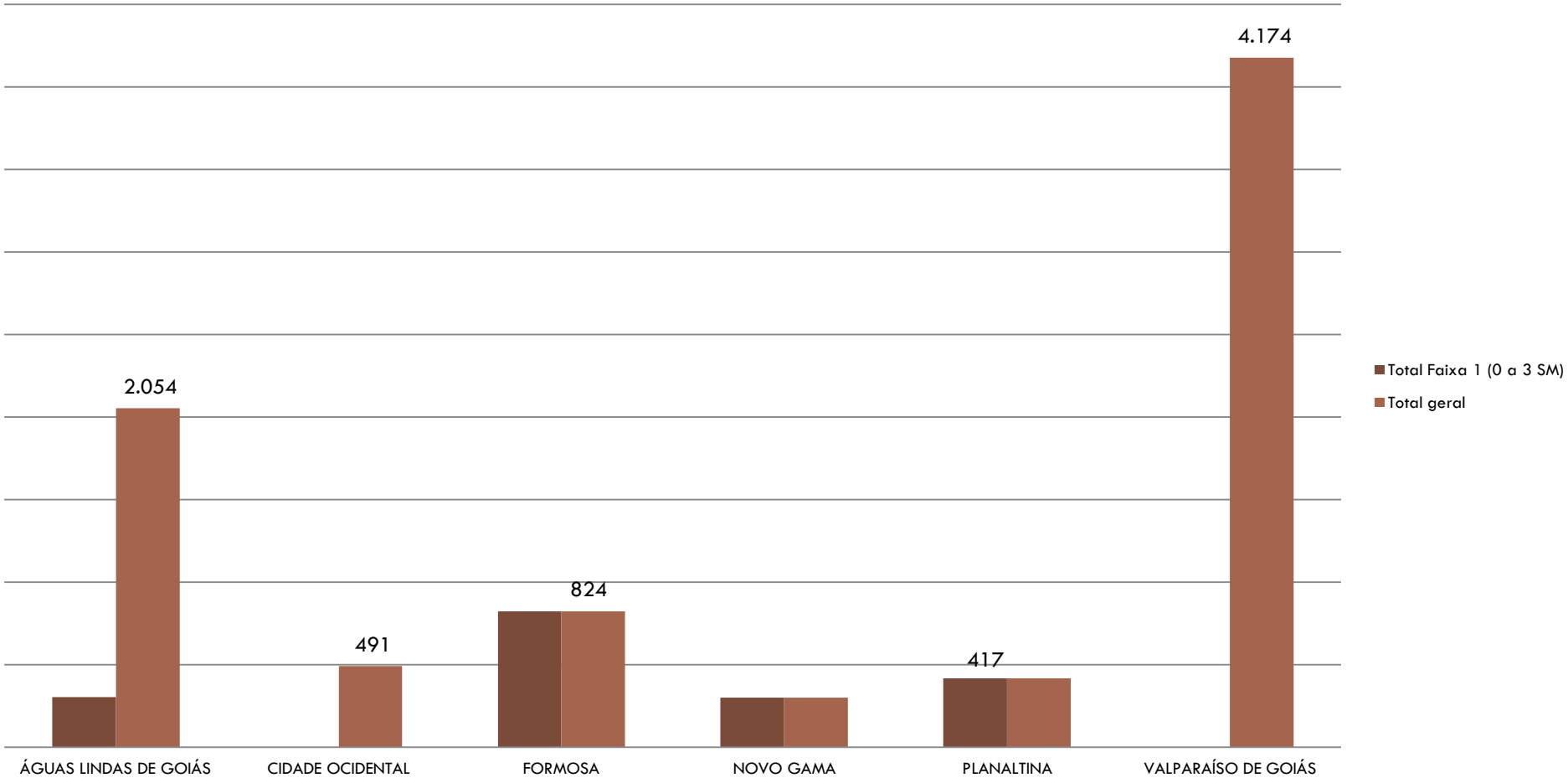
O *MCMV* na RM de Goiania

Entre os municípios da RM de Goiânia as maiores contratações : **Goiânia** (todas as faixas de renda), **Aparecida de Goiânia** (destaque faixa 3 a 6 SM), **Trindade** (destaque faixa 0 a 3 SM) **e Goianira** (destaque MCMV Entidades) – e em segundo plano os municípios de **Nerópolis** (destaque faixa 0 a 3 SM) e **Senador Canedo** (destaque faixa 0 a 3 SM)

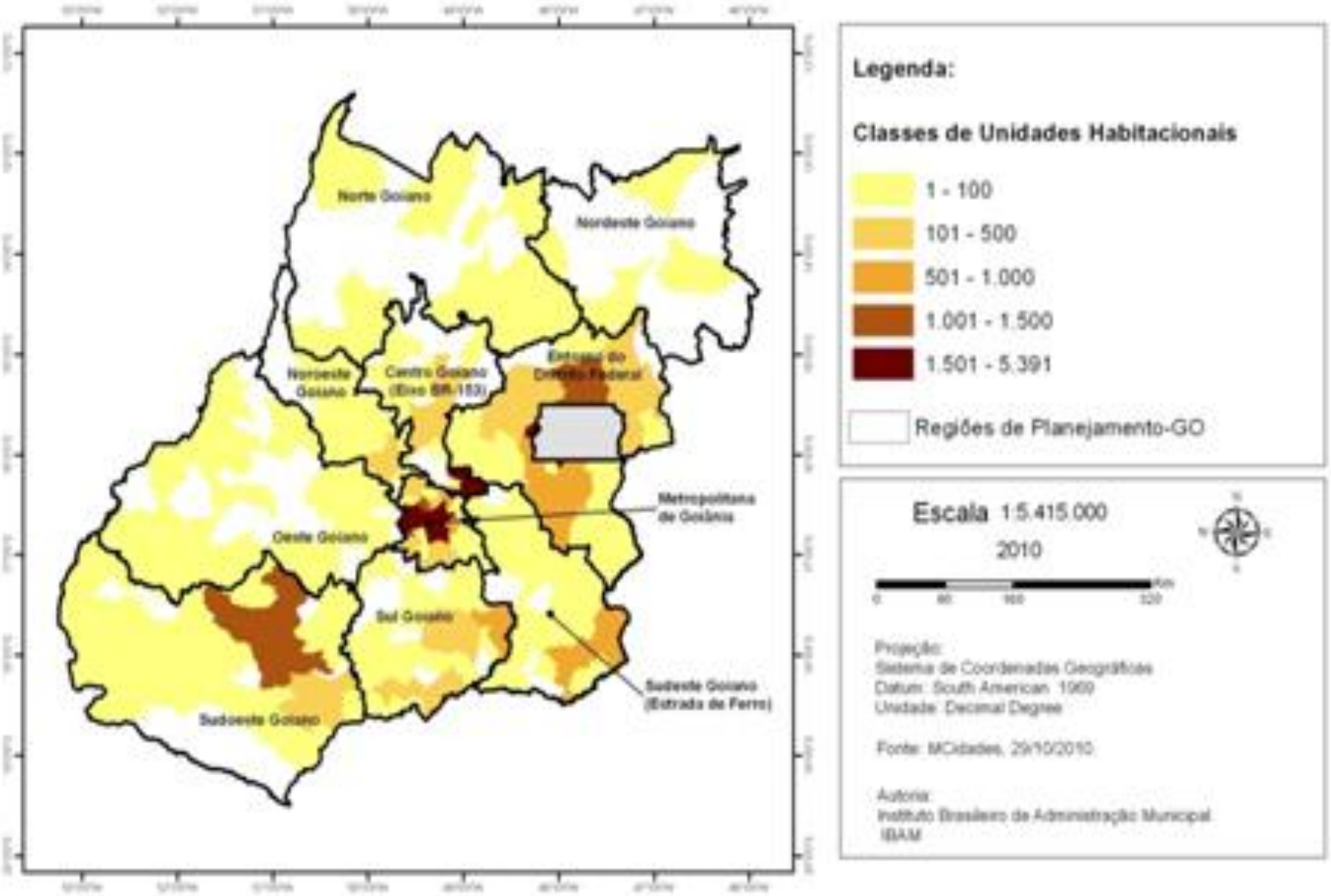


Fonte: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – MPOG; de 2009 até 06 de agosto de 2012

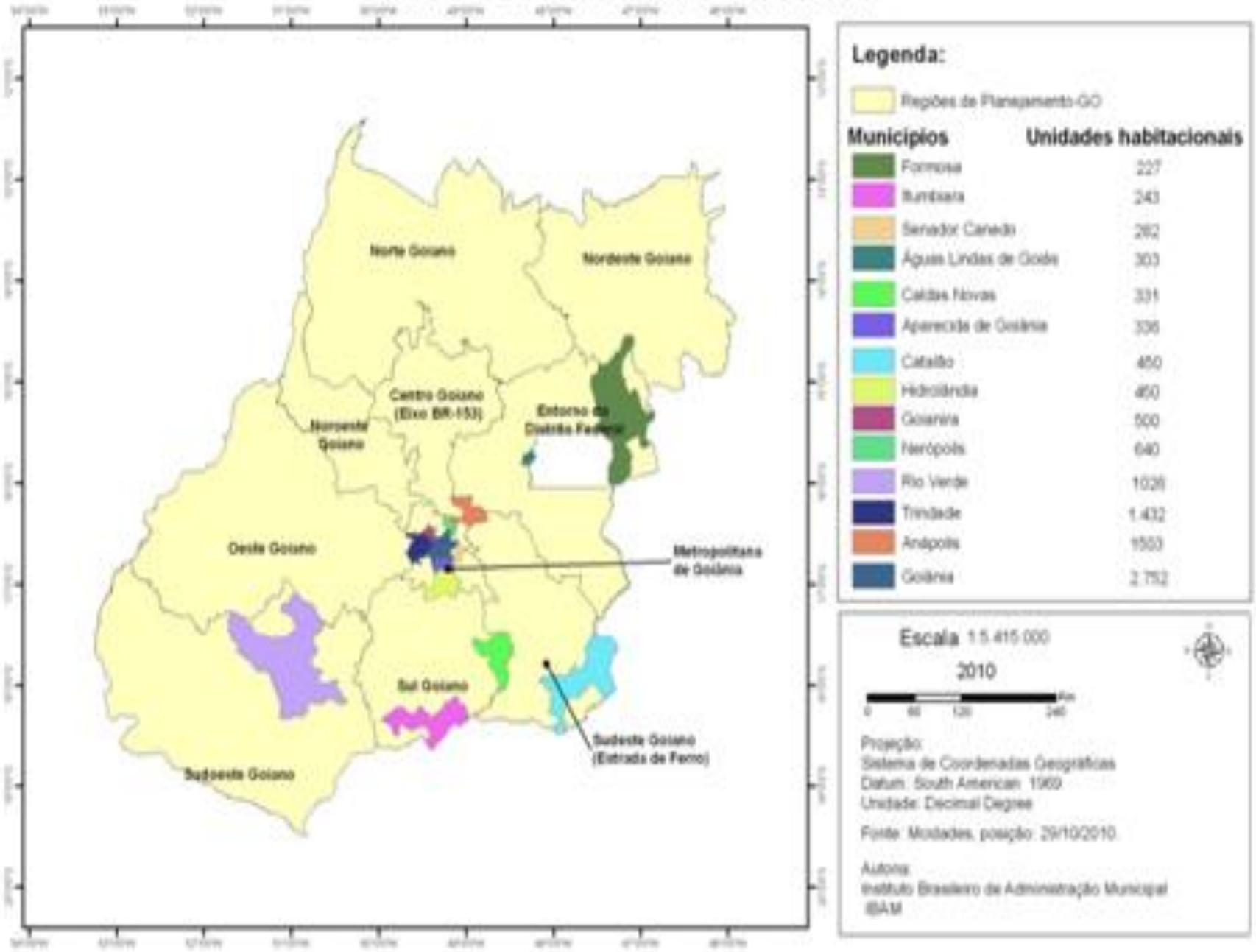
Empreendimentos do MCMV no Entorno de Brasília (UH contratada)



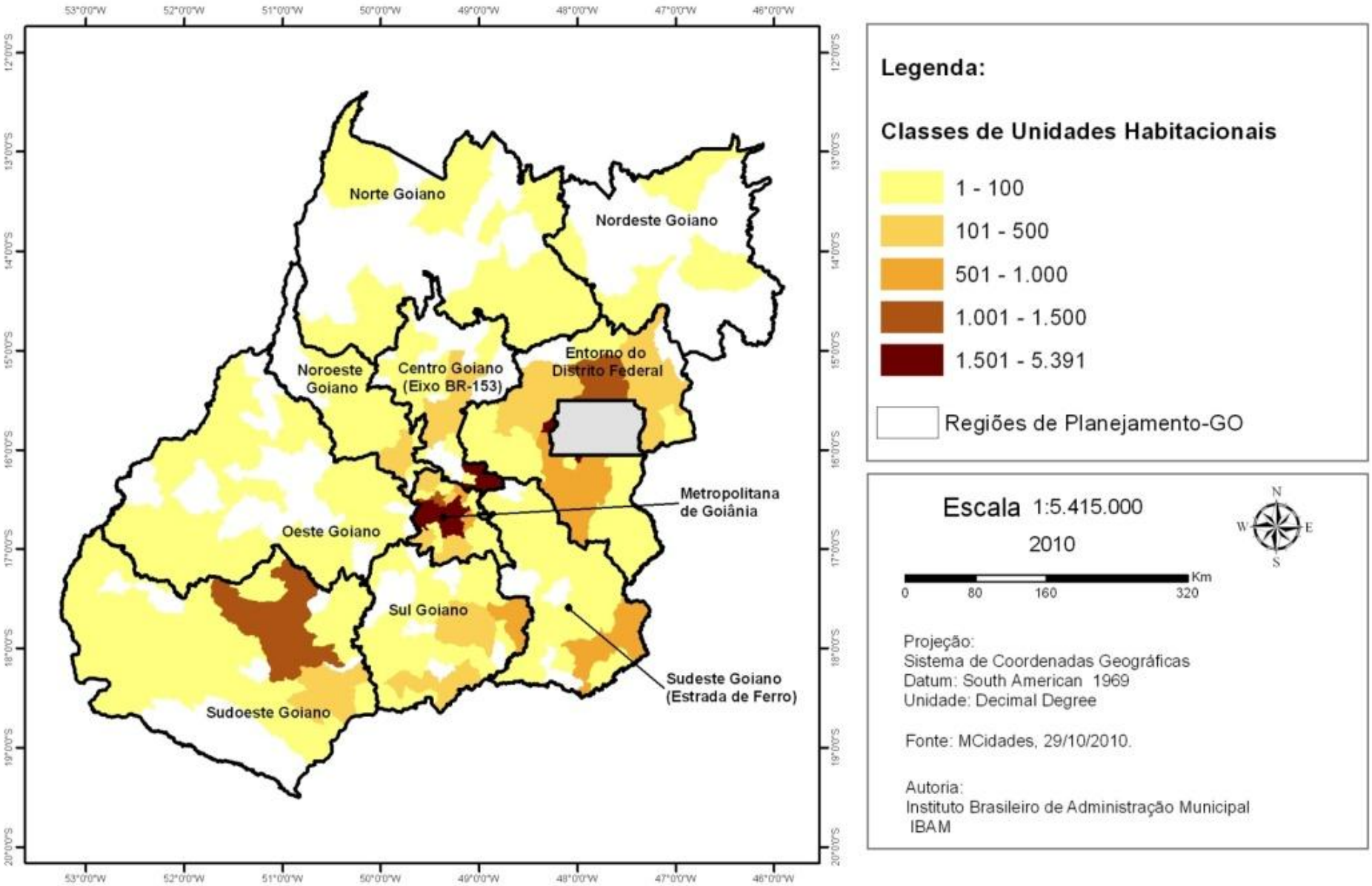
MCMV/PNHU por Região de Planejamento e Municipios - unidades habitacionais contratadas.



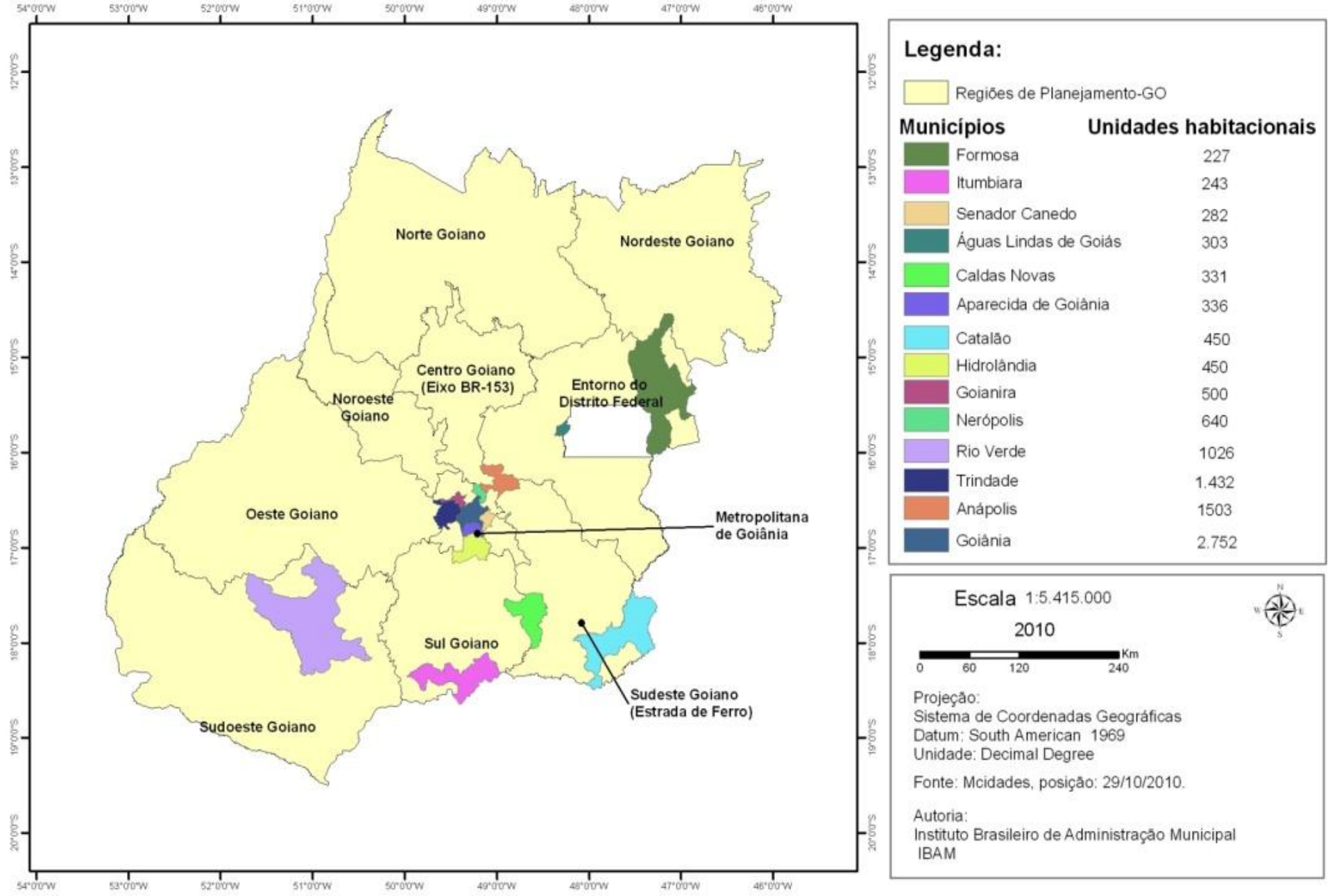
MCMV/Recursos FAR por Região de Planejamento e Municipio - unidades habitacionais contratadas



MCMV/PNHU por Região de Planejamento e Municípios - unidades habitacionais contratadas.

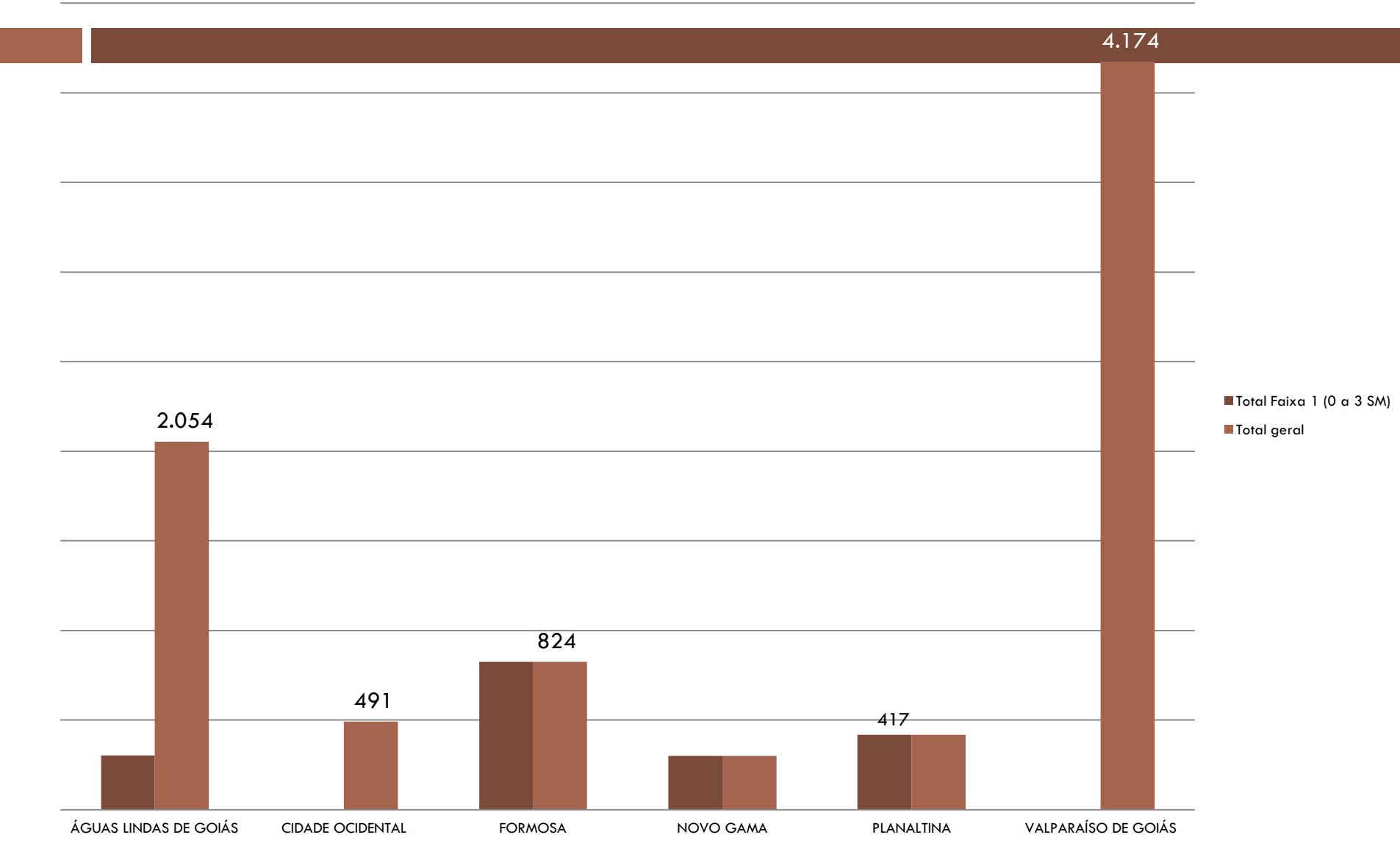


MCMV/Recursos FAR por Região de Planejamento e Município - unidades habitacionais contratadas



- Entre os municípios da RIDE.DF, os dados agregados de todos os programas de moradia – unidades habitacionais contratadas, até agosto de 2012, conforme a base do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – MPOG, mostram a maior participação dos municípios de: **Valparaíso de Goiás, Águas Lindas de Goiás, Formosa, Cidade Ocidental e Planaltina** (Gráfico e Tabela a seguir).

Empreendimentos do MCMV no Entorno de Brasília (UH contratada)



Financiamento Pessoa Jurídica

Município	Faixa 1				Faixa 2 (CCFGTS)	Faixa 3 (CCFGTS)	Total geral
	FAR	FDS (Entidades)	Imóvel Rural	Urb. Total Faixa 1			
ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS	303	-	-	- 303	1.329	422	2.054
CIDADE OCIDENTAL	-	-	-	- -	350	141	491
FORMOSA	723	101	-	- 824	-	-	824
LUZIÂNIA	-	-	-	- -	22	49	71
NOVO GAMA	-	300	-	- 300	-	-	300
PIRENÓPOLIS	-	-	10	- 10	-	-	10
PLANALTINA	-	417	-	- 417	-	-	417
VALPARAÍSO DE GOIÁS	-	-	-	- -	1.660	2.514	4.174

Financiamento Pessoa Jurídica - Unidades contratadas
2009 até 06 de agosto de 2012
Fonte: Ministério do Planejamento, Coordenação e Gestão

EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POPULAR NO BRASIL: IMPACTOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

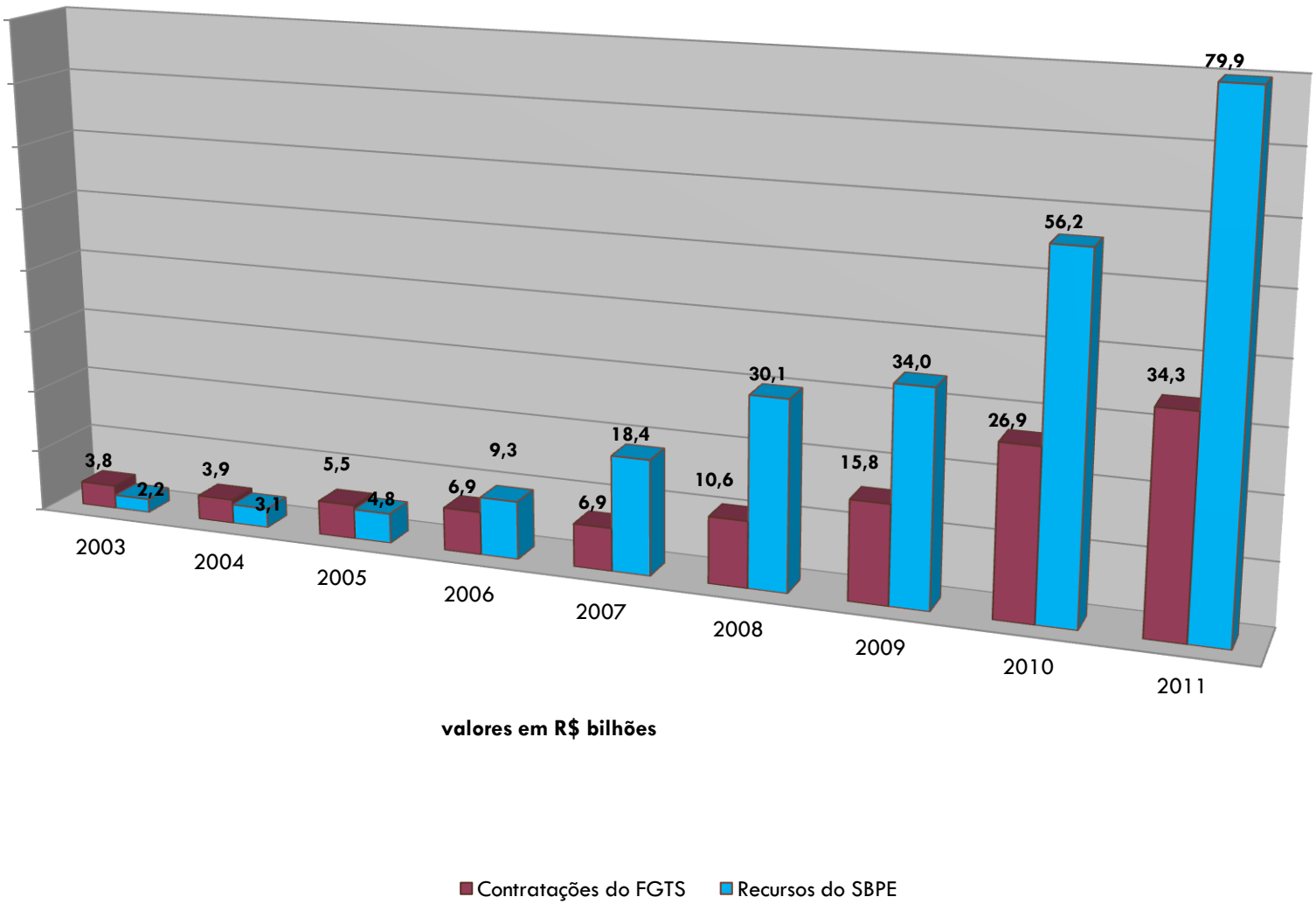
A aprovação da Lei n° 11.124/2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e seu respectivo Conselho Nacional, vieram aperfeiçoar a política habitacional em vigor, particularmente no que se refere ao subsídio habitacional para famílias de baixa renda (Programa de Subsídio Habitacional – PSH). Conforme Bonduki, "o orçamento do FGTS para habitação atingiu R$ 7 bilhões em 2007 e a grande novidade foi a Resolução 460/2005 do FGTS, que ampliou os subsídios chegando a R$ 1,8 bilhão anuais. Os recursos fiscais cresceram com a implantação, em 2006, do FNHIS, atingindo cerca de R$ 1,3 bilhão por ano. Assim, o subsídio total atingiu R$ 3,1 bilhões em 2007." Com o ambiente de estímulo às contrapartidas estaduais, houve uma significativa ampliação do atendimento na faixa de renda onde se concentra o déficit habitacional do país (mais de 90% atingindo famílias com renda mensal até 3 salários mínimos, segundo a Fundação João Pinheiro – FJP, 2007).

A criação do Subsistema de Financiamento de Habitação de Interesse Social e a abertura dos créditos possibilitando a presença da iniciativa privada como instância de produção propiciou a criação do chamado **"mercado popular de habitação"**. Já a partir de 2004 observa-se uma inflexão importante na política habitacional e direcionamento dos investimentos (recursos do FGTS), registrando uma inversão do atendimento habitacional nas faixas de renda acima de 5 salários mínimos em favor das faixas de menores rendas (até 5 salários mínimos) – tanto em termos de valores de empréstimos, quanto em números de unidades financiadas.

- O impacto da crise financeira internacional quando do seu agravamento a partir de setembro de 2008, também afetou o setor da construção civil levando a perspectivas de retração dos investimentos programados e perdas pontuais de emprego no setor. Todavia, a economia brasileira foi muito menos afetada pela crise do que os países desenvolvidos, e já ao final do primeiro semestre de 2009, com a relativa estabilização da crise norte americana e como resultado das medidas anticíclicas adotadas pelo Governo, havia nítidos sinais de recuperação dos indicadores, sinalizando positivamente para os agentes econômicos. Especificamente quanto ao setor da construção, foi decisivo a manutenção do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o lançamento do programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV) em abril de 2009.

- É visível a “euforia” gerada pelo programa MCMV e pelo Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, aumentada com o lançamento do PAC 2 e as vultosas cifras de metas de investimentos entre 2011 e 2014, dentre os quais: “R$ 278,2 bilhões para o PAC Minha Casa Minha Vida e a previsão de construção de 2 milhões de unidades habitacionais (reservados 60% dos recursos para a baixa renda); R$ 176 bilhões para financiamentos habitacionais com recursos do SBPE e mais R$ 30,5 bilhões em obras de urbanização de assentamentos precários”, o que vem gerando uma espécie de **“efeito manada” para o mercado habitacional popular brasileiro**. Com a enxurrada de recursos do Governo, o setor empresarial parece, finalmente, ter despertado para esse “filão de mercado” – **o segmento econômico de imóveis** (valor do imóvel do MCMV na primeira fase até R$ 60 mil – faixa 0 a 3 salários mínimos; reajustado para até R$ 75 mil no MCMV 2).
- O volume de recursos do financiamento habitacional, somando as contratações feitas pelos agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE e os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS mostram o forte crescimento ocorrido entre 2002 e 2011: passou de R$ 5,4 bilhões em 2002, para R$ 49,8 bilhões em 2009; R$ 83,1 bilhões em 2010 e R$ 114,2 bilhões em 2011, volume cerca de 15 vezes superior ao de 2002 (conforme gráfico a seguir).

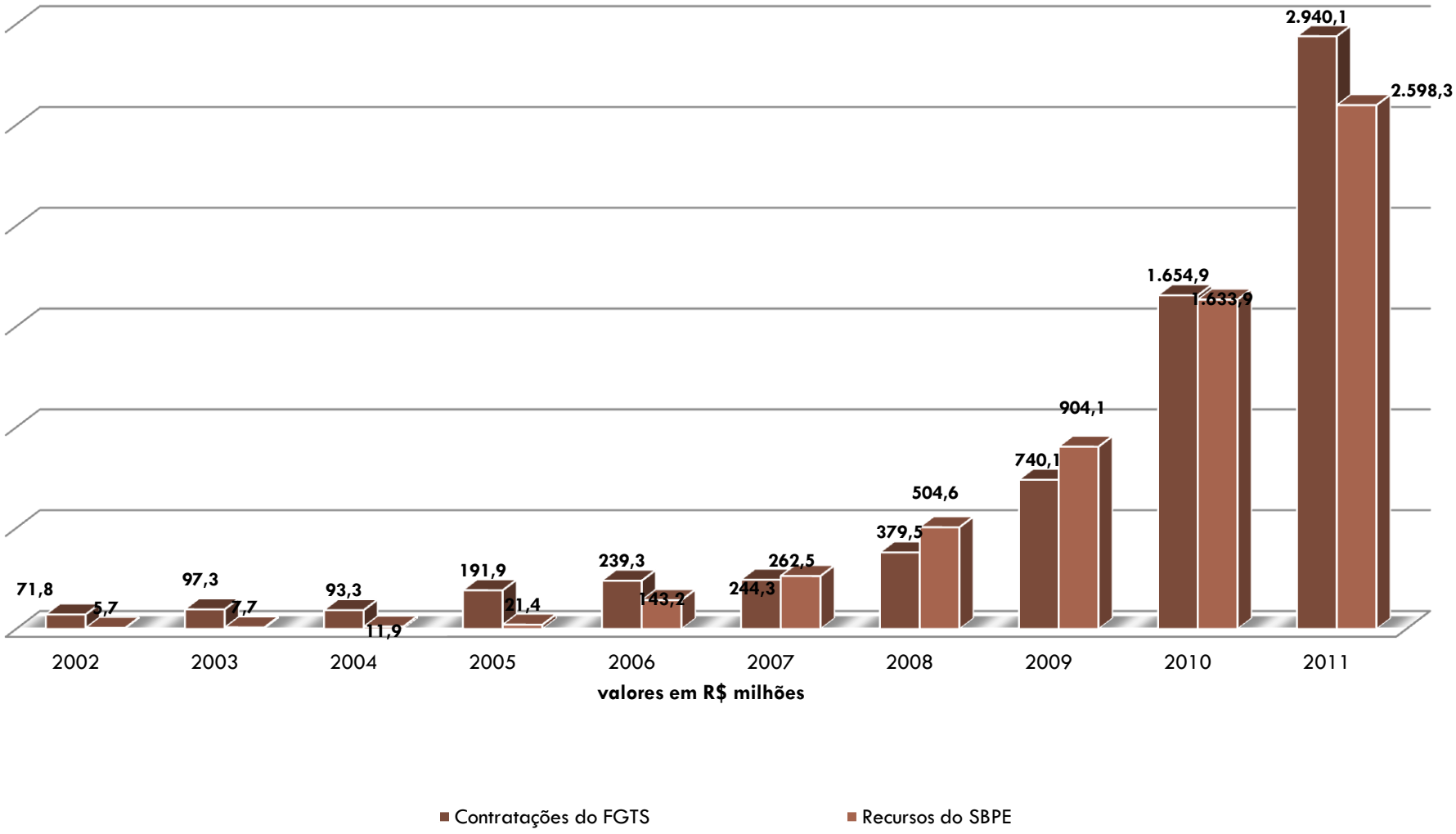
Brasil: Evolução dos Financiamentos Imobiliários (Aquisição, Construção e Reforma)



Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH/SBPE), a partir de Banco de Dados CBIC.

Em Goiás, o volume de empréstimos habitacionais com recursos do SBPE **entre 2003 e 2011**, passou de **R$ 5,7 milhões para R$ 2.598,3 bilhões** (volume maior que o de 2002 em 46 vezes); e com recursos do **FGTS de R$ 71,8 milhões para R$ 2.940,1 bilhões** – somando os recursos do SBPE e FGTS, o volume total de empréstimos habitacionais concedidos em Goiás no ano de 2011 alcançou a marca histórica **de R$ 5,5 bilhão** (conforme gráfico abaixo).

Goiás: Evolução dos Fianciamentos Imobiliários
(Aquisição, Construção, Reforma/ampliação)

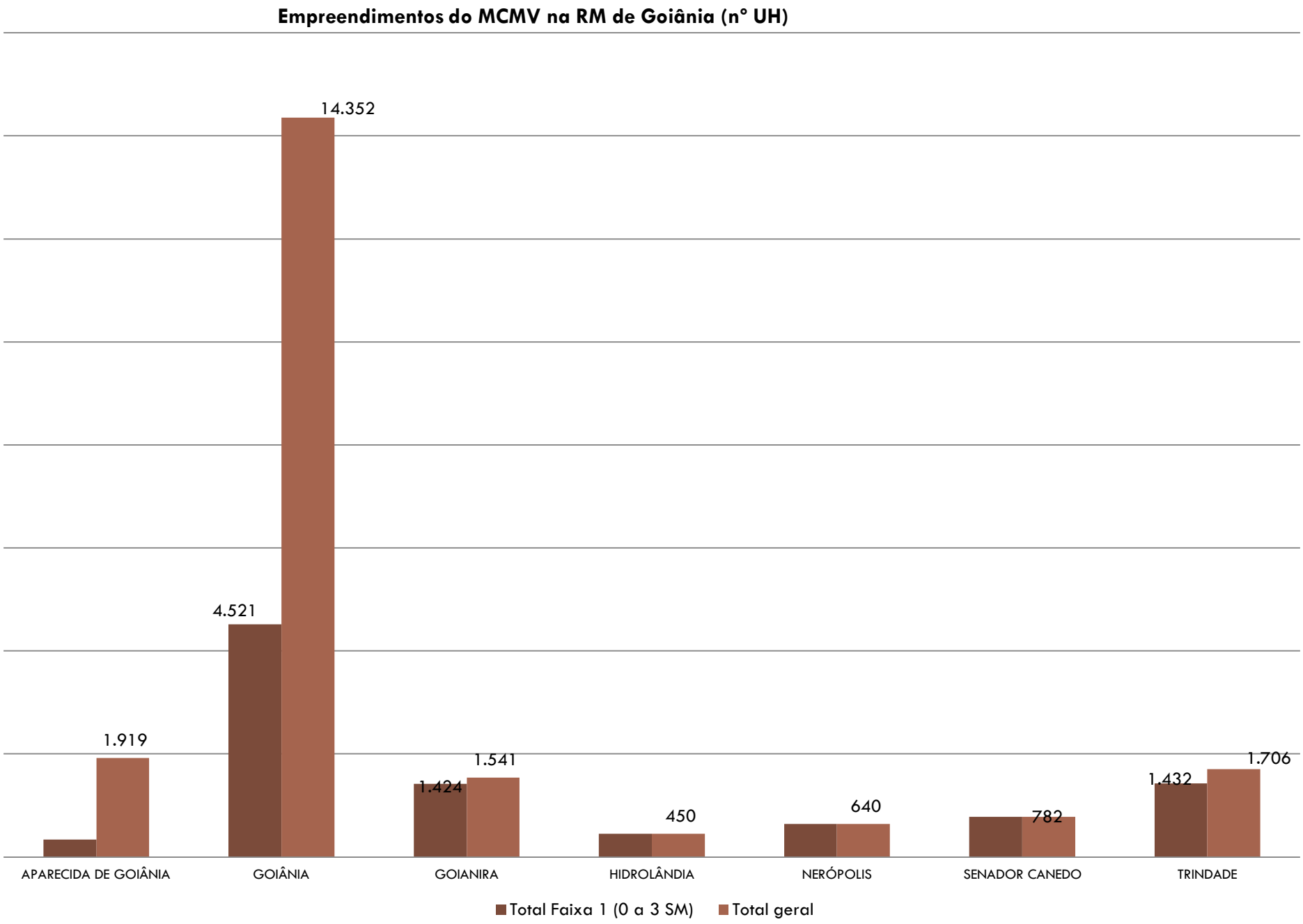


Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH/SBPE), a partir de Banco de Dados CBIC.

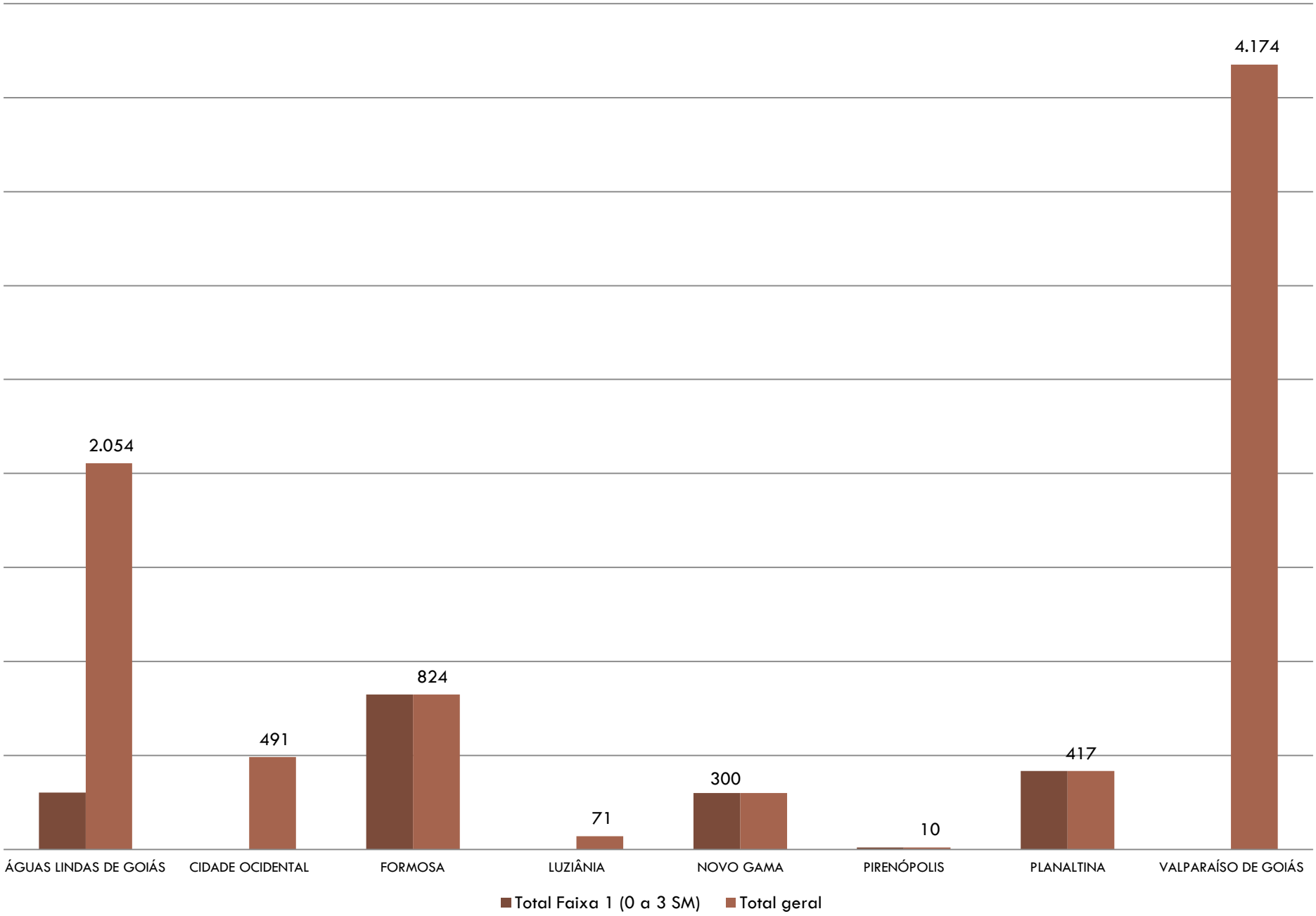
- Na distribuição dos financiamentos goianos por faixa de renda, observa-se a mesma lógica dos dados nacionais de inflexão no atendimento em favor das classes de menores rendas: em 2002, nas contratações do FGTS, a faixa de renda acima de 6 salários mínimos abocanhava 54,20% dos empréstimos habitacionais e a faixa de 3 a 6 salários outros 41,70% dos empréstimos – enquanto a faixa até 3 salários mínimos participava com apenas 4,10%. A partir de 2006 essa lógica começa a se inverter, chegando em 2010 numa distribuição totalmente diversa: a faixa de renda até 3 salários mínimos deteve 39,04% dos empréstimos e a faixa de 3 a 6 salários mínimos outros 56,56% – enquanto que a faixa mais alta, acima de 6 salários mínimos ficou com apenas 4,40% do crédito habitacional.

- Grande parte do bom desempenho do mercado imobiliário goiano é atribuída ao programa Minha Casa Minha Vida – somente entre 2009 e o primeiro semestre de 2011 o programa contabilizou em Goiás um total de R$ 3.522,7 bilhões em investimentos na contratação de 55.628 mil unidades habitacionais, sendo 53.281 unidades pela CAIXA, 813 unidades pelo Banco do Brasil e 1.534 unidades por outros agentes e instituições financeiras.
- Dados mostrados por BORGES, E. e MOYSÉS, A. **A retomada dos financiamentos públicos imobiliários e a produção para os Setores Populares: impactos na reconfiguração espacial da RM de Goiânia.** XIV Encontro Nacional da ANPUR: Quem planeja o território. *ST2: Produção da cidade: agentes econômicos e atores* políticos. Rio de Janeiro. 23 a 27 de maio de 2011.
- MARINHO, André S. e FERNANDES, Carlos A. V. **Programa MCMV: Perspectivas e Oportunidades**. Superintendência Nacional de Habitação de Mercado da CAIXA. III ENBRACI, junho de 2011.

- De modo especial, o dinamismo do mercado imobiliário goiano e goianiense, tendo como foco a habitação de interesse social, vêm chamando a atenção dos empresários e analistas do setor, em vista do desempenho local acima da média das demais unidades da federação em vários programas e modalidades:
- Em **junho de 2010**, o Estado de **Goiás** alcançou a posição de líder nacional nas contratações do ***MCMV* - 1° lugar em contratações**, com 27 mil UH contratadas (97,8% da meta estipulada);
- Em **2011**, em termos proporcionais Goiás ficou em 2° lugar (49.738 UH) e o 4° melhor desempenho do país em termos absolutos: SP, MG, PR, GO, RJ, SC, BA;
- No MCMV 2, Goiás foi campeão de avanços do ritmo de contratação (**88 mil unidades contratadas até fev/2012) =** e no balanço de 1 ano do **PAC 2** Goiás aparece como líder de execução no **MCMV (99%);**
- **Entre as capitais, Goiânia também ocupa o 1° lugar na execução (96%);**
- Em 2012, Goiás alcançou também a liderança nas contratações do MCMV ENTIDADES – entre 15 UFs brasileira que contrataram: 2.830 UH.


Empreendimentos do MCMV na RM de Goiânia (n° UH)
14.352
4.521
1.919
1.424
1.541
450
640
782
1.432
1.706
APARECIDA DE GOIÂNIA
GOIÂNIA
GOIANIRA
HIDROLÂNDIA
NERÓPOLIS
SENADOR CANEDO
TRINDADE
Total Faixa 1 (0 a 3 SM)
Total geral

Empreendimentos do MCMV no Entorno de Brasília
(n° UH)



DISCUSSÃO: OS PRIMEIROS IMPACTOS DO MCMV

- No debate nacional, estudiosos são unânimes em apontar que “a produção habitacional que vem sendo feita no âmbito do MCMV, e de forma mais ampla no chamado ‘segmento econômico’ habitacional no Brasil é, em grande parte, de péssima qualidade urbanística e arquitetônica.
- Não raramente os empreendimentos ficam em locais distantes dos centros urbanos, em áreas periféricas, implicando alto custo social (para implantação de infraestrutura, transporte, equipamentos e serviços urbanos) e má qualidade de vida.
- Freqüentemente as implantações das unidades residenciais são inadequadas ao perfil dos terrenos. A produção arquitetônica também revela fragilidades dentre as quais: o dimensionamento reduzido das unidades, a não-otimização dos espaços de circulação, e inflexibilidade das plantas para os diferentes perfis familiares”
- Conforme Adauto Cardoso (2011), “a generalização do modelo de condomínio fechado, idealizado para o estilo de vida da classe média, e depois para estes empreendimentos reproduz o modelo de comunidade fechada, sem integração com a cidade – mas no caso do MCMV as áreas de lazer não são suficientes para o número de pessoas que moram ali, pois, no geral os conjuntos habitacionais são muito grandes” (embora partissem da crítica que os conjuntos do BNH eram demasiadamente grandes).

- Além disso, o Programa não cuidou da questão fundiária, não há um conjunto de instrumentos para controlar a especulação da terra, o que poderia ser evitado se os instrumentos do Estatuto da Cidade, que são de responsabilidade dos municípios, estivessem sendo usados.
- Nas palavras de Mariana Fix (2011), trata-se da "urbanização sem cidade", a expansão do capital financeiro no espaço urbano. O MCMV alçou a habitação à 'problema nacional' de primeira ordem, mas o definiu segundo os critérios do capital. O circuito imobiliário passou a responder diferentemente aos fluxos de crédito, às políticas urbanas e às lutas sociais, alimentando um circuito que procura maximizar os ganhos por meio de operações especulativas com a terra.
- Ou, como aponta Lúcia Shimbo (2010), tem-se a normalização das práticas empresarias na produção do espaço urbano e segregação socioespacial, através do "empresariamento da produção habitacional".

- Outro aspecto que tem conexão com esse modelo da nova política habitacional é que a intensificação da construção de núcleos habitacionais nas franjas das cidades, distantes dos centros urbanos, força o poder público a estender a infraestrutura para uma área além da necessária, resultando em aumento do tempo e dos custos de deslocamento da população até o trabalho, escola ou lazer, e, conseqüentemente, maior impacto na mobilidade de transportes e circulação das cidades, além dos problemas sócio-ambientais.
- A supervalorização do preço da terra tendo em vista processos especulativos em decorrência do superaquecimento da demanda é a questão mais preocupante: o aporte de subsídios federais para a construção de 1 milhão de casas (MCMV 1) e mais 2 milhões de casas (MCMV 2) pela iniciativa privada provocou uma verdadeira corrida a terrenos, o que fez sumir os espaços ainda vazios para construção e o preço do metro quadrado disparar, principalmente nas periferias dos grandes centros (Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano – FNSHDU, abril de 2010). Noticiado em vários veículos de comunicação "os preços de imóveis estão em disparada nas principais capitais do Brasil, com valorizações chegando em 100% em cidades que recebem o impacto direto de grandes empreendimentos como Olimpíadas, Copa, Trem Bala etc". A conseqüência disso pode passar tanto pela falta de terrenos para a construção de empreendimentos de interesse social, quanto pela dificuldade real de acesso pelas classes populares.

- Outro problema a vista é quanto ao temor de esgotamento dos recursos de financiamento devido aos sucessivos recordes do crédito habitacional – teme-se que o crescimento da poupança não acompanhe o dos empréstimos (por lei, os bancos são obrigados a destinar apenas 65% dos depósitos em poupança para o crédito habitacional), e por isso a necessidade de criar fontes alternativas de financiamento, além dos recursos do FGTS e do SBPE. A Securitização de hipotecas é uma opção que já começou a ser testada pela CAIXA pela primeira vez no Brasil, em dezembro de 2010. Além da inflação nos preços de materiais de construção e insumos básicos, e a escassez de mão-de-obra qualificada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- A política recente evidencia o dinamismo do mercado imobiliário e da provisão governamental de habitação de interesse social;
- Chama a atenção o desempenho do Estado de Goiás nas contratações dos **Programas *MCMV, MCMV Entidades* e *Crédito Solidário* (líder nacional)** – com especial dinamismo na RM de Goiânia e Entorno do Distrito Federal;
- No debate nacional varios estudos apontam que a produção habitacional que vem sendo feita no âmbito do MCMV e de forma mais ampla no chamado 'segmento econômico' habitacional no Brasil "é, em grande parte, de péssima qualidade urbanística e arquitetônica", além da localização dos empreendimentos – em geral distantes dos centros urbanos, implicando alto custo social de se levar infraestrutura, transporte, equipamentos e serviços urbanos e má qualidade de vida às famílias. WHITAKER, J. S. F. e LEITÃO, K (2011);
- Um dos temas centrais de discussão sobre políticas habitacionais no mundo hoje, particularmente em países que vivem ou já viveu experiências de produção de massa de habitações populares por programas impulsionados por governos é o tema da inserção urbana dos conjuntos – o elemento comum que caracteriza o debate se refere às conseqüências urbanísticas e sociais da implantação de habitações populares de forma massiva, que tem sido localizada predominantemente em áreas menos valorizadas das cidades, marcadas por alguma forma de precariedade em termos urbanísticos, por pouca ou nenhuma diversidade funcional e pela extrema homogeneidade social de seus moradores (Kenna 2008);

- Com a passagem dos anos, e, em muitos casos, gerações, muitos destes projetos se transformaram em repositórios dos setores de mais baixa renda das cidades, de desempregados e/ou de populações precariamente inseridas nos sistemas de emprego formal das cidades. Segregados do resto da cidade, estes grandes conjuntos se transformaram em ilhas de pobreza, e mais recentemente de concentração de problemas sociais como a presença de tráfico de drogas, violência doméstica e, mais recentemente, como assistimos nos *grandes ensembles* de Paris em 2005 e nas periferias inglesas em 2011, de agitação social e explosão de violência. (Wacquant 2007; Rodriguez&Sugraynes 2005;Logan 2002).

  - **Situações observadas na RM de Goiânia e RIDE.DF**

  - **Aparecida de Goiânia**: normativa de fevereiro/2011 que limita projetos do MCMV em localidades sem pavimentação asfáltica, rede de água e esgoto afeta 70% dos projetos do município: "somente 60% da população tem água tratada e **15% tem esgotamento sanitário**";
  - **Senador Canedo**: 100% da população sem esgotamento sanitário – beneficiado na primeira sistemática do PAC;
  - **Trindade**: 38% de cobertura em coleta de esgoto e 75% em abastecimento de água.
  - **Valparaíso de Goiás e Águas Lindas de Goias**: projetos interditados pelo MCidades (em abril de 2013) por nao ter servico de agua nas localidades dos empreendimentos (o governo de Goias informa estar em construcao uma adutora e iniciou obras de emergeciais).

Brasília

Brasília

Em torno de Brasília

Goiânia

Goiânia

Em torno de Brasília

Goiânia

Em torno do DF