

Estudos Geográficos

Revista Eletrônica de Geografia

Expansão urbana e moradia em Iporá: as transformações do núcleo urbano a partir do programa Minha Casa, Minha Vida

Lucas Silva Vieira¹  

Maria José Rodrigues²  

Resumo: A política de habitação Minha Casa, Minha Vida se tornou um importante aspecto na organização intraurbana das cidades. O objetivo deste recorte é discutir as transformações imobiliárias ocorridas no núcleo urbano de Iporá a partir da política habitacional. Realizou-se o levantamento bibliográfico sobre a temática discutida e, utilizando-se de técnicas de geoprocessamento, foram elaborados mapas do espaço urbano que contribuíram para a análise. Identificou-se, no período de atuação do programa habitacional, o aumento no valor do terreno urbano até em bairros sem infraestrutura básica. A estratégia de financiamento de moradias do Governo Federal serviu para adensar grande parte dos bairros que antes eram desvalorizados pela escassez em infraestrutura, mas também serviu para expandir a exploração da terra urbana. Onde os iporaenses moram e irão morar e como vão vivenciar a cidade é reflexo da atuação do setor privado e da política habitacional, que se tornou agente primordial de organização do intraurbano.

Palavras-chave: Cidades Pequenas; Política habitacional; Especulação imobiliária; Expansão urbana.

¹ Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Jataí, bolsista FAPEG.

² Professora Associada do Instituto de Geografia da UFJ/ Professora Permanente do Programa de Pós-Graduação em Geografia- PPPGGEO/UFJ, Coordenadora do Laboratório de Geografia Urbana e da Saúde, Pró-Reitora de Pós-Graduação da UFJ.



Este artigo está licenciado com uma licença Creative Commons

URBAN EXPANSION AND HOUSING IN IPORÁ: TRANSFORMATIONS OF THE URBAN CORE THROUGH THE “MINHA CASA, MINHA VIDA” PROGRAM

Abstract: The housing policy "Minha Casa, Minha Vida" has become an important aspect of the intra-urban organization of cities. The aim of this study is to discuss the real estate transformations that have occurred in the urban core of Iporá as a result of this housing policy. A bibliographic review on the discussed topic was conducted, and geoprocessing techniques were used to create urban space maps that contributed to the analysis. During the implementation period of the housing program, an increase in urban land value was observed, even in neighborhoods lacking basic infrastructure. The Federal Government's housing financing strategy helped densify a significant portion of previously undervalued neighborhoods due to infrastructure shortages, but it also expanded the exploitation of urban land. Where the residents of Iporá live and will live, as well as how they will experience the city, reflects the influence of the private sector and the housing policy, which has become a key agent in intra-urban organization.

Keywords: Small Cities. Housing Policy. Real Estate Speculation. Urban Expansion.

EXPANSIÓN URBANA Y VIVIENDA EN IPORÁ: LAS TRANSFORMACIONES DEL NÚCLEO URBANO A PARTIR DEL PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”

Resumen: La política de vivienda "Mi Casa, Mi Vida" se ha convertido en un aspecto importante en la organización intraurbana de las ciudades. El objetivo de este recorte es discutir las transformaciones inmobiliarias ocurridas en el núcleo urbano de Iporá a partir de la política habitacional. Se realizó un levantamiento bibliográfico sobre la temática discutida y, utilizando técnicas de geoprocésamiento, se elaboraron mapas del espacio urbano que contribuyeron al análisis. Se identificó, durante el período de actuación del programa habitacional, un aumento en el valor del suelo urbano incluso en barrios sin infraestructura básica. La estrategia de financiamiento de viviendas del Gobierno Federal sirvió para densificar gran parte de los barrios que antes estaban desvalorizados por la escasez de infraestructura, pero también sirvió para expandir la explotación del suelo urbano. Dónde los iporaenses viven y vivirán y cómo experimentarán la ciudad es un reflejo de la actuación del sector privado y de la política habitacional, que se ha convertido en un agente primordial de organización de lo intraurbano.

Palabras clave: Pequeñas ciudades; Política habitacional; Especulación inmobiliaria; Expansión urbana.

INTRODUÇÃO

Este texto é fruto das análises desenvolvidas ao longo da pesquisa de mestrado em Geografia, realizado no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Jataí (UFJ). O objetivo deste recorte é discutir as transformações imobiliárias ocorridas no núcleo urbano de Iporá a partir do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Para isso, analisa-se: a dinâmica socioespacial de Iporá, pela territorialidade das moradias do programa de habitação, e a oferta de infraestrutura e serviços urbanos nos bairros de implantação.

A questão da moradia frequentemente se mostra um percalço para a população de menor renda, morar na cidade sempre foi caro e difícil. Uma das soluções propostas pelo Estado para resolver o problema da habitação são os conjuntos habitacionais e as habitações de interesse social. No entanto, historicamente, os modelos adotados são alvo de críticas pelo modo como operam.

Desde 2009, a política de habitação do Governo Federal se faz pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, a qual, em âmbito nacional, promoveu o financiamento de milhões de unidades habitacionais. A proposta de financiamento de moradias do PMCMV, ao colocar o setor privado na linha de frente de construção das moradias, mostrou-se fortemente vinculado aos interesses do mercado imobiliário e do capital financeiro. A política em questão, resultou em uma crescente no mercado imobiliário, de construção civil e inclusive no mercado financeiro, pelos fundos de investimento imobiliários.

No entanto, resultante à essas articulações do Estado e do mercado privado, as moradias do programa, as moradias são, muitas vezes, construídas em áreas afastadas dos centros urbanos, onde a terra urbana é mais barata, utilizando-se também de processos que barateiem o custo da obra e aumentem os lucros na comercialização.

Esta pesquisa busca contribuir com o avanço da discussão apresentada, dialogando com as questões de acesso à moradia pelo PMCMV, contextualizando com a realidade da cidade de Iporá, em Goiás. O interesse em pesquisar a expansão urbana em Iporá vem da lacuna dessa temática ao abordar as pequenas cidades do cerrado goiano, visto que o grande enfoque dos estudos urbanos está na metrópole. Assim, faz-se necessário uma análise dimensionada aos municípios de pequeno número habitacional.

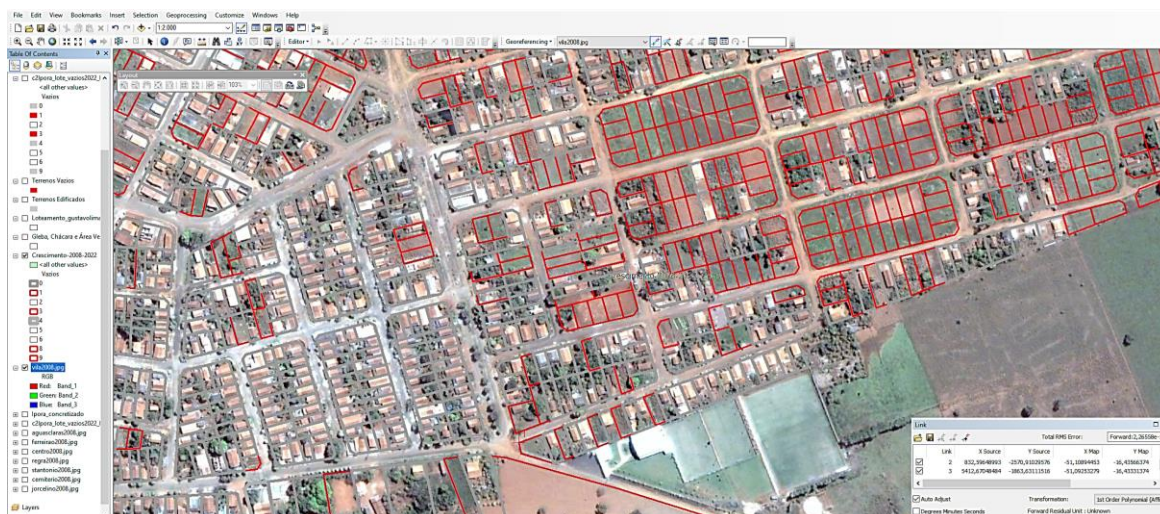
Escolheu-se o núcleo urbano de Iporá como espaço recorte da pesquisa por apresentar a crescente exploração da terra urbana em novos loteamentos e o aumento das unidades habitacionais criadas para o financiamento do Minha Casa, Minha Vida.

O levantamento de dados obtidos na pesquisa se fez com base em dados de acesso ao público sendo estes: o cadastro de imóveis da prefeitura de Iporá, utilizando-se da base cartográfica do núcleo urbano, cedidos pela prefeitura municipal em formato digital (arquivo shapefile); dados do Instituto Brasileiro e Geografia e Estatística (IBGE); Instituto Mauro Borges (IMB).

Os mapas apresentados neste texto, utilizam como metodologia as técnicas de geoprocessamento por meio do software ArcGis em sua função ArcMap (versão 10.3), e também com o auxílio de imagens do satélite, que são de livre acesso, pelo software Google Earth Pro (série histórica). Pelo Google Earth Pro foi possível editar e gerar as imagens de satélite em formato .PNG da cidade, em resolução 8192 pixels de largura, por 5006 pixels de altura.

A figura 1 exemplifica o processo de mapeamento utilizando os arquivos citados, sendo identificados na cor vermelha lotes sem edificação, e, na cor cinza os lotes edificados:

Figura 1 – Iporá: Metodologia de análise dos imóveis urbanos a partir de imagens do Google Earth Pro (2022).



Fonte: Os autores (2022).

A variação da precisão do imageamento é de 60 centímetros a 1 metro. Assim, tornou-se possível a visualização das construções nos lotes urbanos, em diferentes recortes temporais, sendo utilizadas para fomentar a discussão desta pesquisa as imagens de 2008 e 2022.

O NÚCLEO URBANO DE IPORÁ

Emancipado em 1948, o município de Iporá surgiu no contexto da expansão do povoamento do interior do país ocasionada pelo momento político da revolução de 1930. Nesse meio, a política de Getúlio Vargas chamada “Marcha para o Oeste”, tinha como intuito integrar o interior do país à economia nacional. Resultante a essa

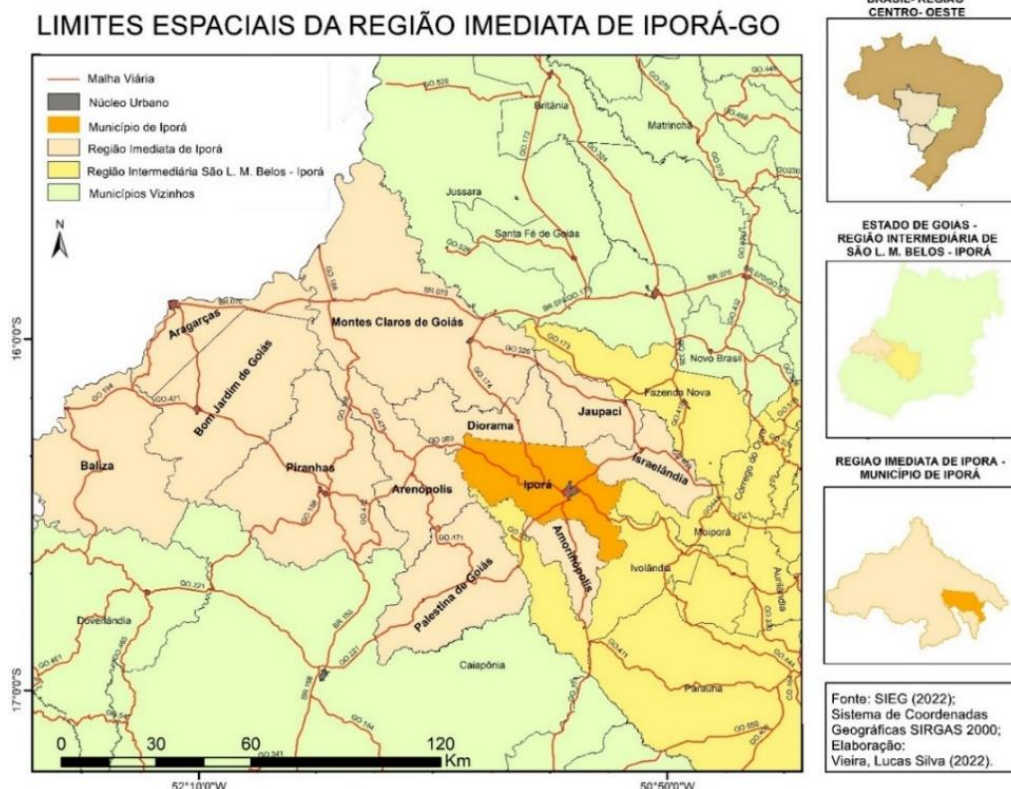
expansão, na década de 1940, assim como Iporá, vários outros municípios foram criados (emancipados) em Goiás e no Brasil.

Iporá antes, era uma das “bocas de sertão” que formavam uma rede urbana responsável por apoiar a expansão demográfica e econômica sobre os rincões. (Vieira e Anjos, 2023). A partir das disputas políticas locais, o município iporaense se origina da articulação feita pela oligarquia local em favor à conjuntura da ditadura varguista.

A sua dinâmica populacional, rural para urbano, é refletida pelo momento em que o país se encontrava, visto que, como revela Santos (1993), durante séculos o Brasil foi um país "essencialmente agrícola". Somente a partir da década de 1940 é que se inicia o processo de inversão do lugar de residência da população brasileira, que se concretiza na década de 1970 (IBGE, 1982). Em Iporá, tal lógica se faz presente, sendo em meados da década de 1970 o momento em que o número de habitantes da parte urbana se ultrapassa a população rural.

A cidade de Iporá está localizada a 220 km da capital do estado de Goiás, Goiânia. O município iporaense pertence à Região Imediata de Iporá-GO, no Centro-Oeste do Estado de Goiás (Mapa 1).

Mapa 1: Região imediata de Iporá-GO: Limites territoriais e malha viária (2022).



Fonte: IBGE (2022). Elaboração: Vieira, Lucas Silva (2022).

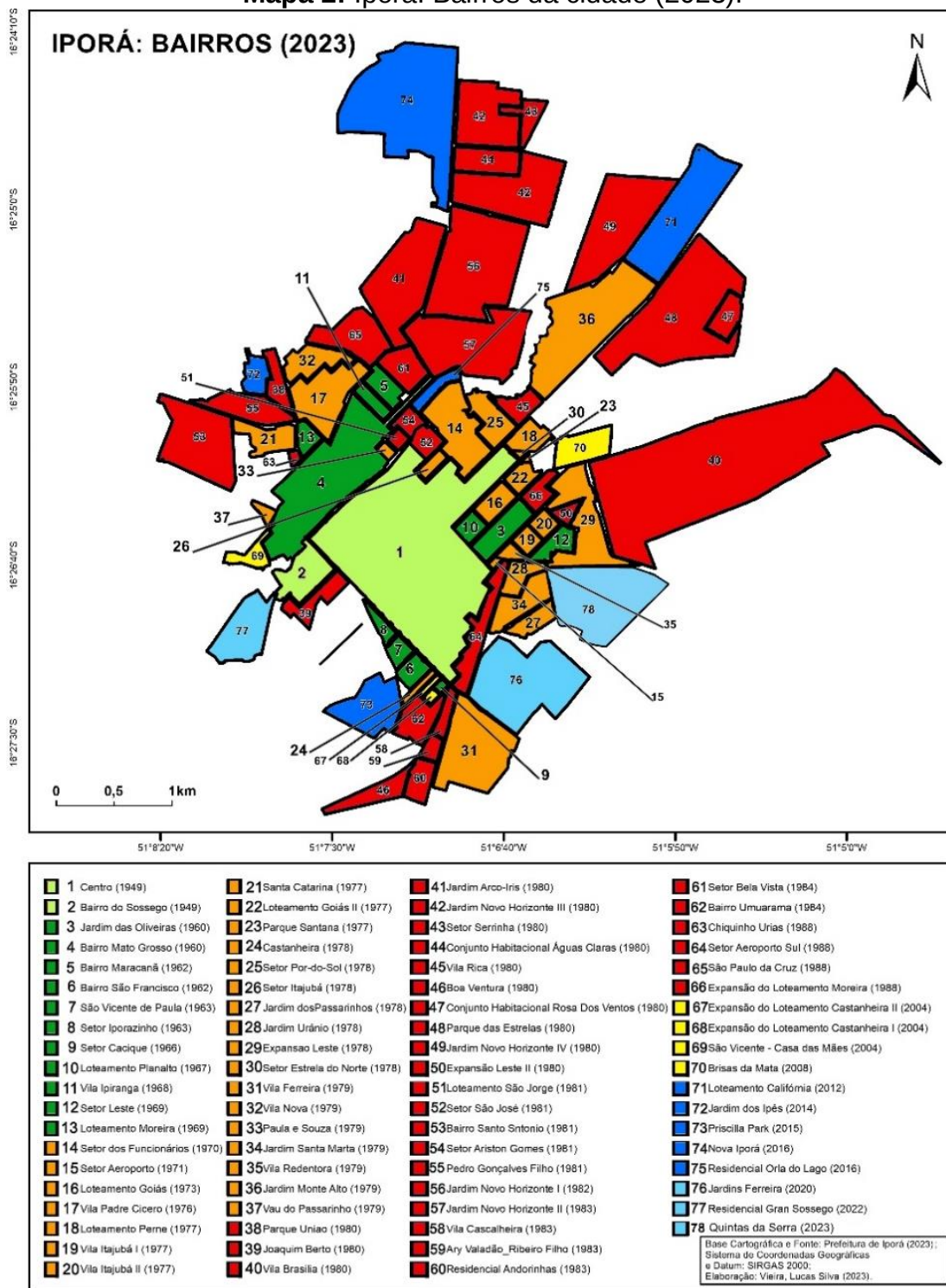
No ano de estudo, segundo o dado censitário do IBGE (2022), Iporá apresenta um número populacional de 35.684 habitantes. Por ser, em quantitativo populacional e em área urbana, a maior cidade na região imediata e da região intermediária (região geográfica intermediária São Luís - Iporá), Iporá oferta e possibilita grande diversidade de serviços e comércio para a região.

O Regiões de Influência das Cidades (REGIC) aponta Iporá como um centro de zona A, pela polarização que a cidade exerce sobre um número pequeno de cidades vizinhas, o que ocorre em virtude da atração direta da população por comércio e serviços baseada nas relações de proximidade (IBGE, 2018). Fato que se dá, também, pela localização de Iporá no Centro-Oeste goiano. A cidade atua como referência em sua região imediata, e polariza os deslocamentos em busca de acesso à saúde, educação, serviços e comércios de bens.

A incorporação de terrenos direcionados a loteamentos de Iporá tem seu ápice nas décadas de 1970 e 1980, em que nesse período foram abertos 53 novos loteamentos. No entanto, a abertura de novos bairros cessa na década de 1990. O motivo identificado, foi que, nesse contexto, a cidade se encontrava saturada de lotes urbanos sem infraestrutura urbana e sem ocupação devido à especulação de crescimento populacional, que não correspondeu à estimativa esperada para o município.

No ano desta pesquisa, a cidade de Iporá conta com 78 bairros. O mapa 2, apresenta os bairros da cidade (2022):

Mapa 2: Iporá: Bairros da cidade (2023).



Fonte: Prefeitura de Iporá (2023). Elaboração: Vieira, Lucas Silva (2023).

Não obstante da realidade comum à urbanização brasileira, o núcleo urbano de Iporá conta com áreas carentes de infraestrutura básica, resultantes da exploração da terra urbana nos loteamentos da década de 1970 e 1980. Os bairros que possuem maior escassez em relação aos recursos de infraestrutura (esgoto público e asfalto) são: Vila Brasília (1980); Novo Horizonte I, II, III e IV (1980); Conjunto Habitacional

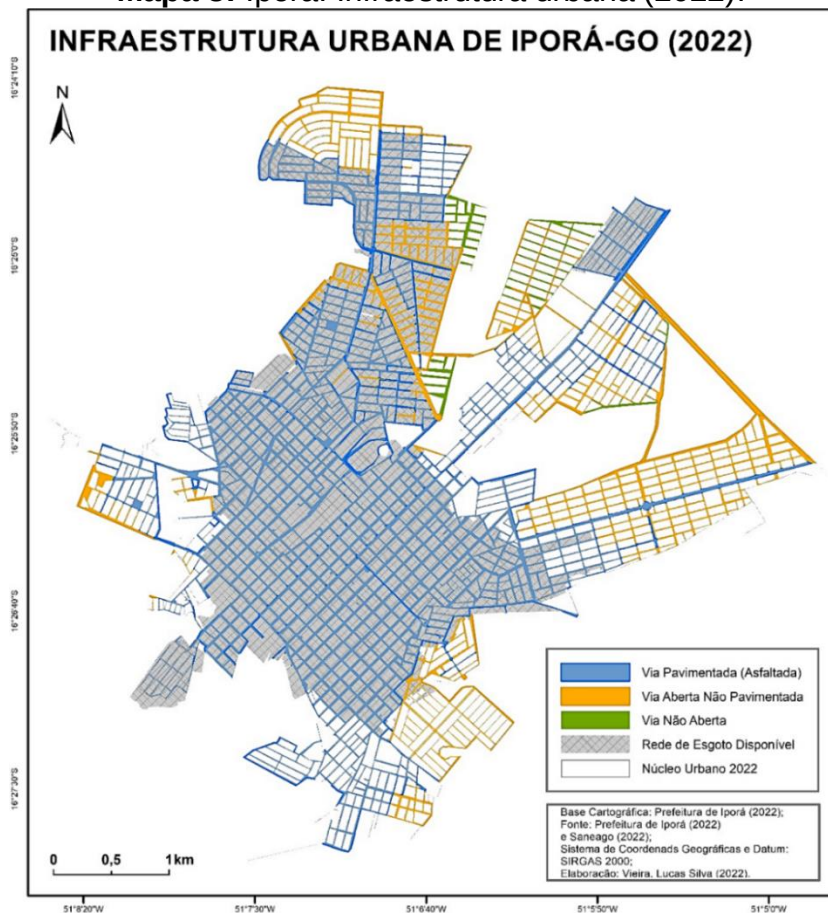
Águas Claras (1980); Parque das Estrelas (1980); Conjunto Habitacional Rosa dos Ventos (1980); Jardim Monte Alto (1979); Bairro Santo Antônio (1981), Vila Ferreira (1979); e Jardim dos Passarinhos (1978).

As consequências da expansão da cidade foram deixadas pelo mercado imobiliário na infraestrutura urbana, tornando-se encargo para o Estado. Ausente de um planejamento, ou de uma gestão pública, que ordenasse a instalação da infraestrutura e de uma fiscalização que subsidiasse a expansão urbana, os agentes imobiliários fizeram o que lhes foi conveniente, fracionaram, venderam e não forneceram as condições mínimas que se espera da vida em uma cidade.

As administrações da Prefeitura de Iporá e Saneago (companhia de abastecimento de saneamento do Estado Goiás) se tornaram responsáveis pela estruturação dos setores abandonados pelos empreiteiros. Sendo assim, empreendimentos que foram vendidos por agentes privados e que foram aprovados pela Prefeitura se tornaram despesas para os cofres públicos, logo, um custeio para a população

Segundo dados de Queiroz (2019), a quantidade de moradias com acesso a rede de esgoto público era de 34%. Cabe ressaltar que, para a Saneago, a cobertura de esgoto público na cidade ainda está em implantação, avançando para mais bairros conforme a disponibilidade de recursos públicos. Representou-se mapa 3, segundo os dados da prefeitura de Iporá e da Saneago, a infraestrutura urbana de Iporá:

Mapa 3: Iporá: Infraestrutura urbana (2022).



Fonte: Prefeitura de Iporá (2023); Saneago (2023); Trabalho de campo do autor (2023). Elaboração: Vieira, Lucas Silva (2022).

No processo de ocupação da cidade, a ausência de asfaltamento e saneamento básico e a dinâmica do capital sobre o aumento no valor do solo urbano levaram à segregação da população de menor renda a bairros distantes dos recursos e serviços urbanos e também das oportunidades de emprego, dos serviços básicos e comércio.

Ressalta-se que a cidade pequena ainda é muito dependente do antigo centro. É ali que ocorrem as interações diárias de serviços administrativos, comerciais, lazer, ensino e saúde. E assim, em Iporá, reproduzem-se os processos causadores de desigualdades na cidade para a população; o centro e as áreas bem estruturadas se mantiveram como espaços direcionados a quem pode pagar por eles, não para quem precisa deles diariamente.

A pesquisa identificou que a área loteada do núcleo urbano de Iporá se expandiu horizontalmente em nível acentuado nas décadas de 1970 e 1980. Resultante dessas expansões: o espraiamento da cidade que leva a população para áreas longínquas do centro urbano que, quando há infraestrutura urbana básica,

ocasiona maiores gastos para a administração pública com a manutenção dos recursos urbanos (saúde, educação e segurança) e também gera custos para manter a cidade limpa, com iluminação, possibilitar saneamento básico e fazer com que a assistência do estado chegue a toda população.

Ressalta-se que as funções político-administrativas do município não se restringem apenas à ordenação da cidade, mas se estendem a todo o território, urbano e rural, em tudo que afeta ao bem estar da comunidade, cuja demanda acaba exigindo cada vez mais constantes e novas atuações. (Zmitrowicz, et. al., 2012).

Assim, tem-se um período de hiato, de 1990 a 2012, sem novas grandes expansões na área urbana de Iporá. Processo que ocorreu após uma saturação da quantidade de terrenos urbanos. A única expansão urbana nesse período ocorreu apenas no Bairro Brisas da Mata, que tinha uma proposta diferente, em contramão aos ditos bairros populares das décadas anteriores. Posteriormente, em 2012, o núcleo urbano volta a se expandir, com novos loteamentos, fato que ocorre após a implantação do novo programa de habitação do Governo Federal em 2009.

A POLÍTICA DE HABITAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Com a eleição de Luiz Inácio Lula da Silva para a presidência em 2002, e com a criação do Ministério das Cidades em 2003, institucionalizada pela Secretaria Nacional de Habitação, criou-se o ensejo de atendimento às demandas de reforma urbana. O Ministério das Cidades se vinculou e se instrumentou, através de secretarias, nas áreas de habitação, saneamento ambiental, mobilidade urbana e planejamento territorial, mostrando-se um potencial atuante nas demandas sociais. (Bonduki, 2008; Barros, 2011).

Contudo, através do Estatuto da Cidade (criado em 2001), tem-se a instrumentalização das demandas sociais, condizentes com as reivindicações de direito à moradia digna, à redução das desigualdades sociais e ao combate à marginalização, função social da propriedade, regularização de áreas ocupadas, instrumentalizaram-se na exigência – contida aos municípios acima de 20.000 habitantes – da elaboração dos Planos Diretores participativos a partir de 2003. (Azevedo e Andrade, 2011).

Com a nova Política Nacional de Habitação (PNH), é elaborado entre 2007 e 2008 o novo Plano Nacional de Habitação (PLANHAB), tendo como principais eixos

os financiamentos e subsídios, arranjos e desenvolvimento instrucional, cadeia produtiva da construção civil e estratégias urbano fundiárias. E, em 2009, é lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal nº 11.977/09).

Criado em 2009, inicialmente o público alvo do PMCMV compreendia famílias de até dez salários mínimos, sendo divididas em três faixas: até três salários mínimos, de três ao valor menor que seis salários, e de seis até o valor de dez salários mínimos. Em 2016, cria-se outra faixa, a de 1,5. Sendo a primeira faixa de interesse social, que abrangia famílias de baixa renda, com subsídio de 90% do valor total, sem juros. A faixa 1,5 tinha subsídio de 45 mil, com 5% de juros ao ano e a faixa 2 com subsídio de 27,5 mil e juros de 6 a 7% ao ano. A faixa 3 possuía juros de 8,16% ao ano (Brasil, 2017).

Conforme a tabela 1 até o ano de 2016, 3.248.672 unidades foram entregues. Sendo que, até o ano de 2016, 4.542.599 unidades haviam sido contratadas.

Tabela 1 – Brasil: Unidades entregues pelo PMCMV (2016).

ANO	FAIXA 1	FAIXA 2	FAIXA 3	TOTAL GERAL
2009	67	66.367	10.449	76.933
2010	9.340	233.736	35.851	278.927
2011	113.060	177.108	16.856	307.024
2012	174.572	200.530	24.939	400.041
2013	162.920	272.021	46.703	481.644
2014	217.076	314.712	45.692	577.480
2015	202.330	163.880	34.579	390.789
2016	258.182	392.473	85.079	735.834
Total	1.137.47	1.820.927	290.198	3.248.672

Fonte: Brasil (2017). Elaboração: Os autores (2024).

Como uma estratégia de crescimento econômico e geração de empregos frente à crise internacional de 2008, o PMCMV também não estava longe de ser alvo de críticas. Entre as críticas ao programa habitacional, estão o decaimento no fortalecimento da atuação do setor público na promoção de moradias ao privilegiar a promoção privada em declínio dos almejos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, conquistado em 2005.

Criado pela Lei nº 11.124/2005, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social traz consigo instrumentos com potenciais de reforma urbana, como o acesso à terra urbanizada para população de menor renda e recursos destinados à regularização fundiária. (Rolnik e Nakano, 2009; Maricato, 2009). Barros (2011)

apresenta críticas ao foco na produção de unidades prontas, em detrimento da adoção de alternativas outras que, a custos unitários mais reduzidos, têm como potencial o atendimento a um número maior de famílias.

Para Rolnik e Nakano (2009), dificilmente um programa regido pela lógica mercantil será capaz de transformar a produção de moradias num instrumento de redução das desigualdades socioespaciais, como preconiza a PNH. Para as autoras, em relação aos aspectos urbanísticos, o PMCMV e o BNH têm enormes semelhanças.

No entanto, apesar das críticas, ressalta-se, seguindo ainda o raciocínio dos autores apresentados (Rolnik e Nakano, 2009; Maricato, 2009; Barros, 2013; Silva, 2013), que é necessário enaltecer, pois em termos quantitativos, o programa federal recebe méritos como estratégia econômica frente à crise internacional de 2008 e como provedor de habitações.

Euclydes *et al.* (2022) apontam que no desenrolar do PMCMV, a sua legislação inicial foi alterada 22 vezes. Durante o programa, em seus primeiros quatro anos de existência, a média anual de habitações contratadas foi de 584 mil, com orçamento de 69 bilhões de reais. Entre 2014 a 2018, a média foi de 428 mil unidades habitacionais (UH), representando uma redução de 27%, ao custo de R\$ 62 bilhões. Com a gestão do Governo Federal (2019-2022), tem-se o desmonte da faixa 1 em janeiro de 2021. No período de 2019 e 2020, a média foi de 232 mil unidades habitacionais por ano, por 37 bilhões, o que representou na média uma diminuição de 60% em relação ao primeiro período. (Brasil, 2017; Euclydes *et al.*, 2022).

[...] o PMCMV tem revelado novidades em comparação à política do BNH. Não se trata, portanto, tão somente de permanências, mas também de mudanças substanciais, particularmente, em dois sentidos: a lógica financeira, já iniciada no período do BNH, ganha proporções inigualáveis durante a promoção do PMCMV, por conta, certamente, de uma expressiva expansão e maior maturidade do capital financeiro, ao qual passaram a se articular, cada vez mais, várias incorporadoras que foram beneficiadas pelo programa; nas cidades, os efeitos espaciais da produção do pacote habitacional se inserem num contexto de grandes transformações na escala intraurbana, em que muitas cidades passam a revelar uma estrutura não mais caracterizada pela monocentralidade [...]. (Alcantara 2018, p. 36)

Congruente ao desmanche, ainda pelo governo ultraliberal, o Programa Minha Casa Minha Vida caminhava ao seu fim, como inicialmente proposto pelos gestores.

A diminuição de unidades contratadas para a habitação de interesse social contrasta, contudo, com o incremento do financiamento para

habitações via FGTS, especialmente pela Faixa 2. Nesse momento, o programa inicia a diminuição do seu foco nas classes mais baixas, com decréscimo do financiamento das habitações a fundo perdido ao longo dos anos seguintes. Contudo, o substituto, o “Casa Verde Amarela”, permite observar como as instituições são criadas a partir de arranjos pré-existentes. O novo programa faz uso de todo o arcabouço instituído pelo PMCMV para financiamento via FGTS, adequando as ideias e interesses dos novos atores à materialidade socioinstitucional já existente. (Euclydes et al., 2022, p. 17).

Seu sucessor, ainda no ano de 2021, o Programa Habitacional Casa Verde Amarela (PCVA) – antes Minha Casa Minha Vida, mudando a nomenclatura em 2021 – configura-se em uma manobra política para desvincular a visão do acesso à moradia de governos anteriores. Como cita Balbim (2020, p. 1) “o Casa Verde e Amarela é uma peça de marketing, uma apropriação de contratos prévios do MCMV, nada além da revisão de regulações de fundos e programas já existentes e mudança de nomes”.

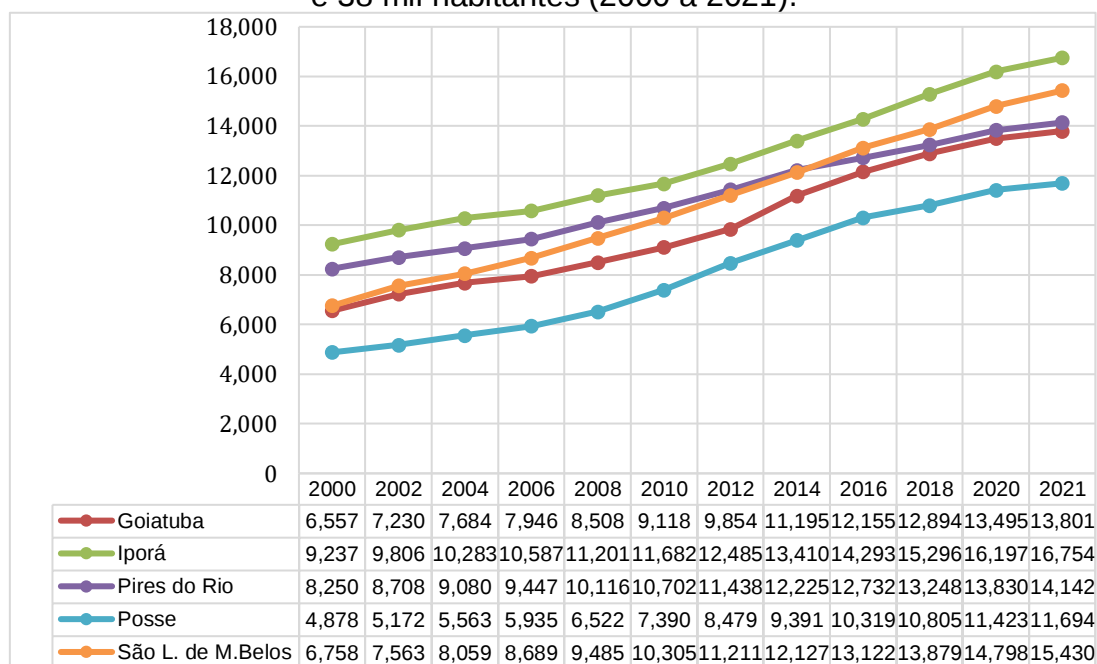
Contudo, utilizou-se, como objeto fomentador a discussão, as moradias financiadas pelos dois programas (PMCMV e PCVA) e que foram comercializadas para as faixas iniciais dos mesmos.

AS TRANSFORMAÇÕES DO NÚCLEO URBANO DE IPORÁ A PARTIR DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Segundo os dados censitários, após uma década de estagnação populacional entre 2000 a 2010, no período de 2011 a 2022, Iporá volta a crescer no número de habitantes. Para os moradores de Iporá que transitam pela cidade, o senso comum é de que a cidade cresceu nos últimos dez anos. Na paisagem, bairros como Vila Brasília, Jardim Novo Horizonte e Parque das Estrelas se modificaram significativamente, tornaram-se cada vez mais densos.

O censo de 2022 (IBGE, 2022) mostrou que o município atingiu uma população de 35.684 habitantes, sendo este um aumento de 10,80% no número populacional, uma vez que no censo de 2010 contava com uma população de 31.274. Nesse ínterim, pela lógica, com o crescimento populacional se cria demanda por lugar para morar, correlaciona-se então o crescimento das moradias da cidade de Iporá, que por sua vez, no período de 2010-2021 apresentou um crescimento de 30,27%, conforme o gráfico 1:

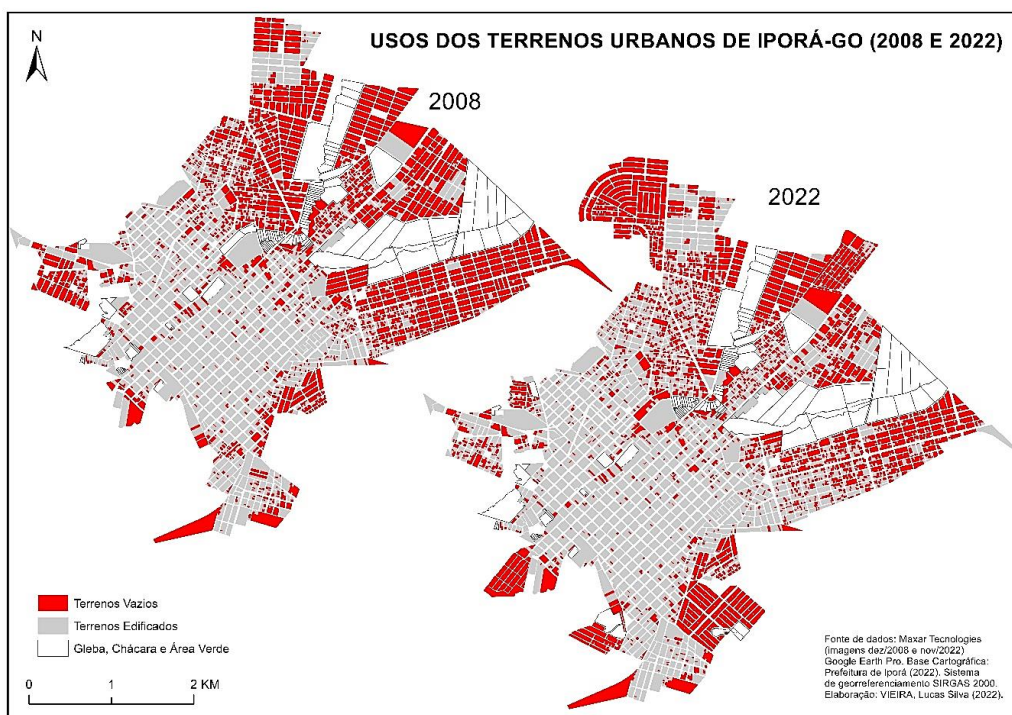
Gráfico 1 – Goiás: Ligações de água nos municípios goianos de população entre 31 e 38 mil habitantes (2000 a 2021).



Fonte: Instituto Mauro Borges (2022). Elaboração: Os autores (2022).

Para analisar o crescimento e a espacialização das edificações do espaço urbano de Iporá, identificou-se os usos dos terrenos urbanos (Mapa 4), comparando o adensamento da cidade em 2008 e 2022:

Mapa 4 – Iporá: usos dos terrenos urbanos em 2008 e 2022.



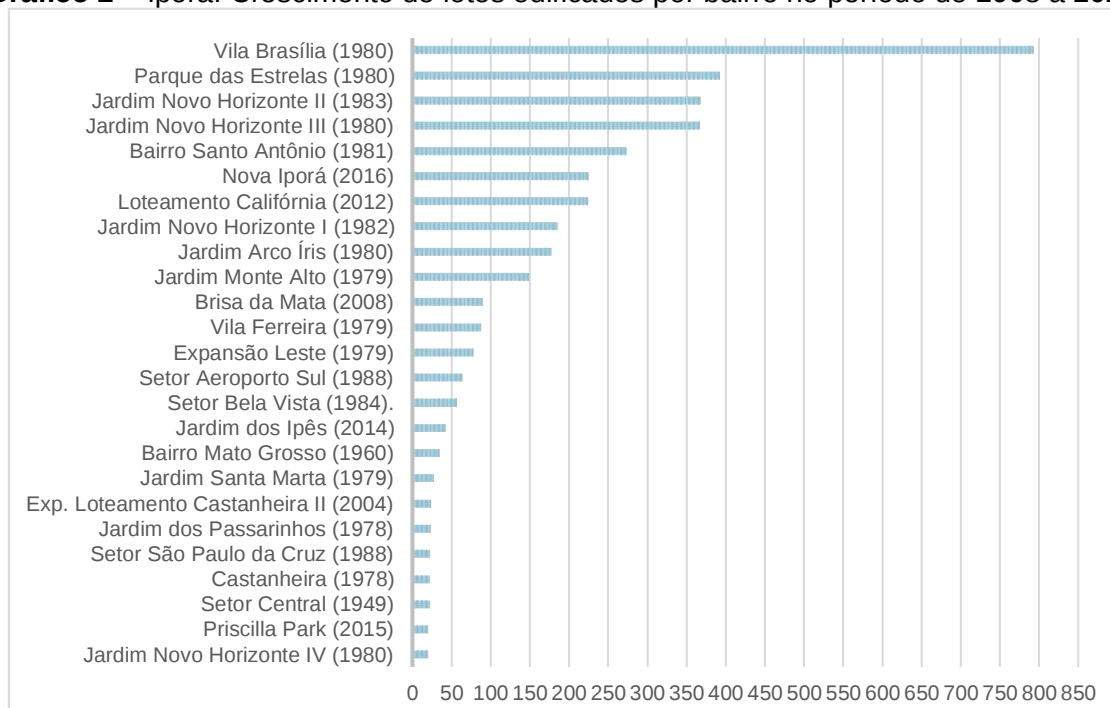
Fonte: Maxar Technologies (2008;2022); Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: Elaboração: Vieira, Lucas Silva (2022).

No mapa 4 foi oportuno comparar as informações de 2008 e 2022 devido a esta ser a fonte de dados mais antiga ainda disponível na plataforma Google Earth Pro, e também por coincidir com o ano que antecede o lançamento do programa de habitação PMCMV.

A análise dos dados apontou que o núcleo urbano possui ainda 43% de lotes vazios, sendo esses uma área total 4,85 quilômetros quadrados, um quantitativo total de 11.568 lotes, que foram aprovados e regulamentados como áreas de expansão da cidade. Os lotes edificadas somam 14.858, sendo uma área total de 6,94 quilômetros quadrados. As glebas e chácaras que foram categorizadas no Mapa 4 e se localizam entre os bairros somam 2.98 quilômetros quadrados.

Pode-se identificar que, no período de 2008 a 2022, a expansão de edificações do perímetro urbano se deu em maior quantidade em bairros já antigos na cidade, da década de 1980, cabendo destaque aos bairros Vila Brasília (793 lotes), Parque das Estrelas (393 lotes), Jardim Novo Horizonte II (368 lotes) e Jardim Novo Horizonte III (367), como exemplifica o gráfico 2:

Gráfico 2 – Iporá: Crescimento de lotes edificadas por bairro no período de 2008 a 2022.



Fonte: Reconstrução feita pelos autores (2022), realizado com imagens de satélite Maxar Technologies (2008; 2022) e pela base cartográfica de da Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: Os autores (2022).

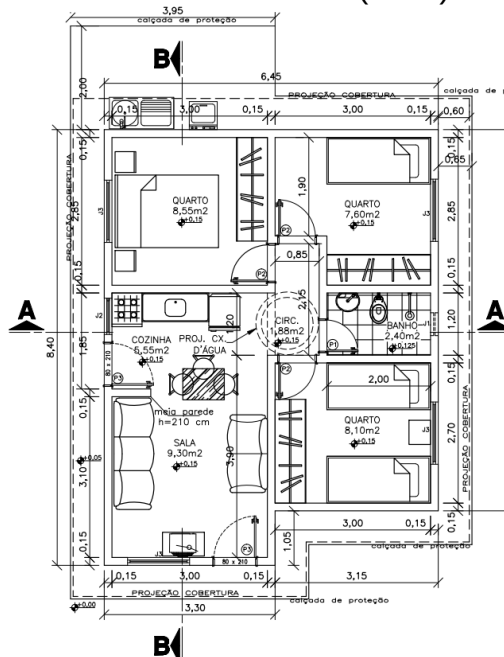
Visto que, no período de 2008 a 2010, o crescimento de novas edificações em Iporá se deu majoritariamente em bairros específicos, buscou-se nessa parte da pesquisa entender as contribuições do PMCMV nesse processo.

O programa de financiamento à habitação do governo federal, desde sua implantação tem como objetivo subsidiar a aquisição da casa própria a população brasileira, conforme a renda mensal, tendo como público potencial a classe trabalhadora com renda mensal acima de um salário até 10 salários mínimos.

Como a política de habitação federal trouxe para o setor privado atuação na construção das moradias, nota-se nos municípios brasileiros a atuação de vários agentes. Nesse sentido, o PMCMV pode ser visto nos empreendimentos onde criam-se bairros inteiramente para o programa, com dezenas ou centenas moradias, ou, em construções individuais, em um ou alguns lotes urbanos.

Em Iporá, foram construídos os conjuntos habitacionais da política em questão em quatro áreas da cidade. No entanto, não foram criados bairros específicos para esses conjuntos. Logo, foram implementados em bairros já existentes, sendo: Bairro Santo Antônio, Jardim Novo Horizonte III, Parque das Estrelas e Loteamento Califórnia. A Figura 2 apresenta a planta baixa de uma das trinta residências, feitas por uma construtora, para o conjunto habitacional intitulado Residencial Sebastião Pereira Coutinho II, no bairro Santo Antônio.

Figura 2 – Iporá: Planta baixa residência do programa Minha Casa Minha Vida no bairro Santo Antônio (2013).



Fonte: Acervo da Prefeitura de Iporá (2023).

A Figura 2 mostra a planta de uma residência feita no primeiro conjunto de moradias do PMCMV de Iporá. O tamanho médio dos lotes foi de 228,25 metros quadrados.

Existiu-se a articulação do setor público (Prefeitura) na doação dos terrenos, e pelo setor privado para a construção das casas. Tal fato ocorreu com o objetivo de baratear o valor final de venda das casas, o que não ocorreu. A doação dos terrenos por parte da Prefeitura foi feita, mas, no entanto, não houve redução considerável mesmo com a doação dos terrenos para a construção das mesmas.

Contudo, a maior expansão do PMCMV em Iporá não se fez em conjuntos habitacionais. O PMCMV, analisado aqui pelas moradias, segue um formato comum de construção que pode ser visto em alguns bairros da cidade.

A expansão e a exploração do PMCMV em Iporá serviram para que fossem criadas construtoras no município focadas no programa. Tendo em vista que se tornou possível conseguir lucros com o programa, tais construtoras usufruíram da política como principal negócio. Mesmo sendo feitas por diversos construtores na cidade, as moradias seguem um padrão de aproveitamento da área mínima. Comumente, o projeto de 69 metros quadrados conta com dois quartos, dois banheiros, sala e cozinha conjuntas, ou, três quartos, um banheiro e sala e cozinha conjuntas.

Na figura 3 é possível visualizar uma residência destinada ao PMCMV ainda em processo de construção.

Figura 3 – Iporá: Construção de uma residência do PMCMV (2023).



Fonte: visita a campo dos autores em março e abril 2023.

O tamanho da moradia na Figura 3 é de 69,27 metros quadrados. A edificação em questão se faz por dois trabalhadores, sendo um pedreiro e um ajudante. Vê-se que, no período de um mês e meio, a construção já está em fase avançada. Essa rapidez na construção, muito se deve, por seguir um formato que otimiza o tempo de obras, sendo utilizada muitas vezes a casa no modelo geminado, que compartilha uma mesma parede divisória, o que, por sua vez, também diminui os custos da construção.

Na paisagem, tornou-se possível identificar que, em sua maioria, as novas moradias que edificadas na cidade seguem um modelo de construção que é comum a figura 2, e assim, seguem o modelo de edificação financiado pelo PMCMV para as faixas 1,5 e 2 em Iporá. A Figura 4 exemplifica como é possível visualizar essas moradias na paisagem urbana.

Figura 4 – Iporá: Jardim Novo Horizonte II (2023).



Fonte: visita a campo 02 jun. 2023.

Dentre as transformações do PMCMV na cidade de Iporá, cabe destacar as alterações nos lotes urbanos, uma vez que a construção das residências é de responsabilidade do setor privado, que define e reconfigura a paisagem urbana com o formato das construções.

A Figura 5 exemplifica as mudanças feitas em lotes urbanos de um bairro da cidade, em que os lotes demarcados em vermelho já são de moradias do PMCMV e os lotes de cor azul ainda estão no formato original desde o parcelamento do bairro.

Figura 5 – Iporá: Lotes desmembrados em construções do PMCMV no bairro Novo Horizonte II (2023).



Fonte: Base cartográfica da Prefeitura de Iporá (2023). Reconstrução feita pelo autor com base nas imagens de satélite Maxar Technologies (2023). Elaboração: os autores (2023).

Na Figura 5, nota-se que os tamanhos dos lotes urbanos foram transformados pela dinâmica imobiliária ao serem utilizados para o programa de habitação. A quadra evidenciada, no bairro Novo Horizonte II, possuía 20 lotes urbanos, com a chegada e a edificação das moradias do PMCMV o número de lotes aumentou para 28. E se desmembrados os outros lotes, ainda podem ser escalonados para um número maior. Tal aumento ocorre pelos desmembramentos dos lotes feitos pelos construtores, pois para aproveitamento da terra urbana, conseguem em um lote de 15,4 por 30,0 metros (462 metros), dividir estes terrenos em dois de cerca de sete por 30,0 metros (231 metros). Assim, podendo construir duas residências do PMCMV, no que antes era um terreno, os construtores diminuem os custos da construção e aumentam a margem de lucros.

Não existe um padrão no formato e no tamanho dos lotes desmembrados na cidade, haja vista que o programa não é exclusivo de um bairro da cidade, ou de uma construtora. Para o programa habitacional são feitos desmembramentos de tamanhos variados, mas sempre em médias inferiores ao tamanho original dos lotes do bairro, sendo o tamanho mínimo, aprovado pela Lei nº 1.743/2019, de 187,50 metros quadrados. Tal alteração no tamanho mínimo dos lotes urbanos, transforma os padrões de vivência das moradias da cidade pequena. Com tal ação, o mercado

imobiliário, legitimado pelo Estado, novamente, modifica o acesso aos lotes da cidade e expande ainda mais as oportunidades de exploração da terra urbana.

Assim como as políticas habitacionais anteriores, que antecederam o PMCMV – principalmente as casas do BNH – ao trazer para o setor privado a possibilidade de construção e venda de moradias, o programa de habitação sujeita-se a se tornar um grande “negócio de imóveis”. Logo, como as moradias são construídas, onde são construídas e para quem são feitas conduzem o seu valor de venda.

Alcantara (2018), em uma análise do PMCMV em Londrina-PR a partir das faixas de financiamento, relata que o programa, ainda que seja uma importante política de financiamento e provimento de habitação popular, não conseguiu alterar a lógica do rentismo associado à terra urbana.

Quando associado à semelhança da produção de habitações pelo BNH, Alcantara (2018) entende que, para as moradias do PMCMV, existe uma complexidade maior do que somente a repetição dos erros do passado. Para o autor, o programa também cria “novas nuances no que confere à complexidade da relação entre Estado e o meio corporativo num contexto crescente de globalização da economia demarcado, acima de tudo, pelas finanças”. (Alcantara, 2018, p. 65). O autor se refere, como parte desse diferencial, à crescente financeirização da moradia com a chegada dos capitais internacionais e a expansão das incorporadoras construtoras de conjuntos habitacionais.

As críticas tecidas por Alcantara (2018) e que podem ser vistas também em Silva (2013), Pereira (2017) e em autores que discutem as consequências do PMCMV, são relevantes, pois perante o modelo econômico capitalista, torna-se evidente que o setor privado, ao se inserir na construção das casas, busca apenas a possibilidade de lucros na venda de moradias pelo programa. E, como sempre, para aumentar os lucros, faz-se a diminuição dos custos. Além de buscar materiais mais baratos para a edificação das casas, os construtores optam também por comprar terrenos que são desvalorizados no mercado imobiliário.

A implementação do PMCMV em Iporá não se direciona também aos novos bairros da recente expansão urbana da cidade, ela se faz majoritariamente nos bairros antigos sem ocupação. Torna-se evidente no cenário urbano de Iporá que as moradias do PMCMV estão em bairros onde a terra urbana é “mais barata”, portanto, em bairros precários de infraestrutura urbana. Pela pesquisa, verificou-se que, com o fomento

gerado pelo programa de habitação, os bairros de Iporá se adensaram depois de décadas sem atividades de construções.

A Figura 6 exemplifica o cenário do PMCMV em Iporá. No centro da fotografia é possível ver várias moradias do programa que foram feitas por diversos construtores. É possível identificar essas casas pela edificação quase ocupando todo o lote e pelo formato de lotes menores, em que raramente se vê uma casa sozinha, sempre em agrupamentos de algumas moradias. Fato que ocorre pela lógica de lucro do “negócio”, uma vez que se fracionam dois terrenos e se constroem quatro casas, e assim por diante.

Figura 6 – Iporá: Fotografia aérea de moradias PMCMV no Bairro Santo Antônio (2023).



Fonte: Acervo Olavo C. Lima (2023).

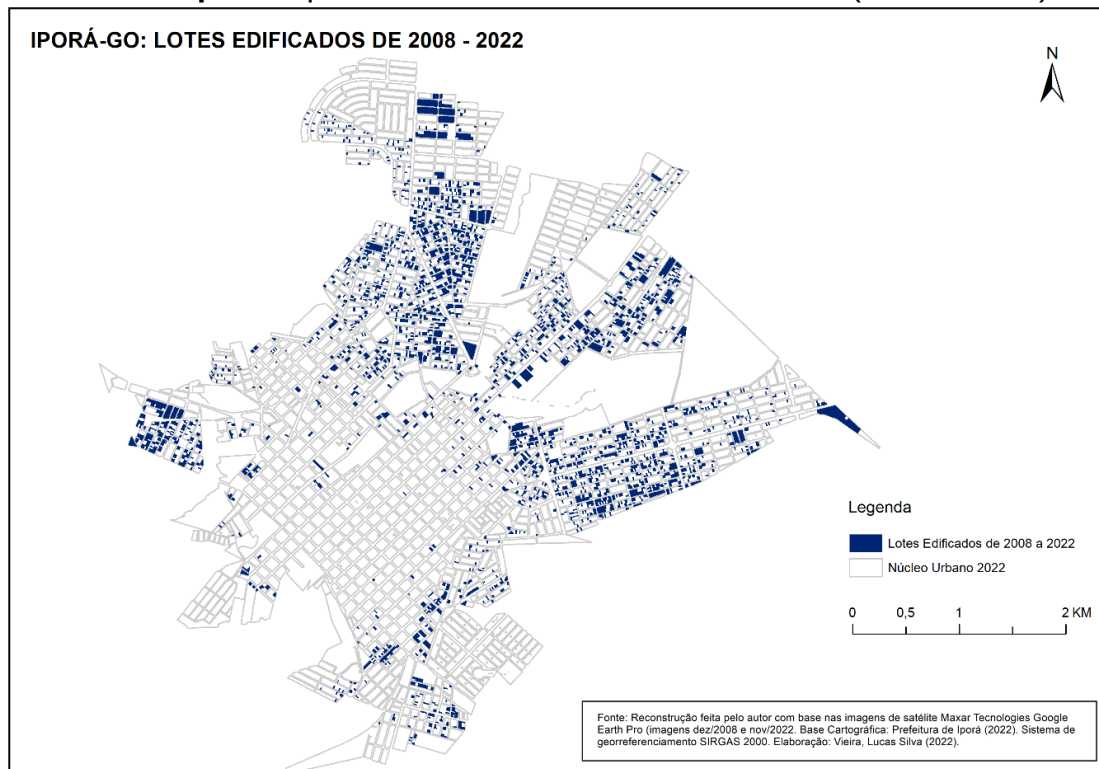
A paisagem exemplificada na figura 6 foi transformada e construída pelo programa que fomentou a edificação de várias moradias na cidade. O espaço urbano foi ocupado e se tornou vivo. Cresceu em bairros que antes eram pouco ocupados. Cresceu em espaços que, mesmo sendo “no papel” área urbana, pouco se distingue o rural do urbano. Tendo em vista que, pela primeira vez em duas décadas, o número de habitantes de Iporá cresceu significativamente, é importante mencionar que o PMCMV tem um papel importante como política habitacional para os residentes nesta cidade.

Assim, o PMCMV em Iporá se faz por vários pequenos construtores do município, que constroem uma, duas, três, ou mais moradias em determinado

endereço, e depois, mais duas, três, em outro endereço, e assim por diante. Em fragmentos na paisagem urbana, o programa de habitação vai conduzindo a sua totalidade, em que bairros como Vila Brasília, Jardim Novo Horizonte (I, II e III), Parque das Estrelas e Santo Antônio (entre outros) têm seu o espaço urbano transformado.

O Mapa 5 evidencia que nos últimos 14 anos o adensamento da cidade ocorreu justamente nesses bairros:

Mapa 5 – Iporá: Crescimento de lotes edificadas (2008 a 2022).



Fonte: Maxar Technologies (2008; 2022); Prefeitura de Iporá (2022). Elaboração: Vieira, Lucas Silva (2022).

Contudo, evidencia-se, remetendo às informações apresentadas sobre o crescimento de lotes edificadas da cidade, que o real crescimento urbano de Iporá nos últimos 13 anos tem como alicerce o PMCMV. Observa-se que o momento de chegada e de expansão do programa de habitação tomou proveito da conjuntura da cidade naquele período. O PMCMV, pelos construtores, se aproveitou da dinâmica imobiliária em que a cidade se encontrava, e assim tiveram o seu papel no crescimento da área habitada da cidade.

Apesar de seguir o direcionamento para os locais onde a terra é mais barata, áreas ausentes de infraestrutura, o atual programa de habitação federal não se concentra em áreas que são entendidas como de interesse social, mas sim em

fragmentos de vazios urbanos da cidade. No entanto, esses fragmentos (lotes urbanos) fazem parte dos bairros que estavam, até então, ausentes de interesse como espaço para edificação de moradias. Não havia procura para esses terrenos.

“A produção da cidade e do espaço urbano, antes condicionada prevalentemente pela lógica centro-periférica, no período contemporâneo é cada vez mais regida pela lógica fragmentária.” (Sposito *et al.*, 2023, p. 6). Nesse sentido, compreender a produção da cidade pela lógica fragmentária apontada pelos autores permite entender as transformações na produção e no consumo da moradia, por meio da avaliação das habitações de interesse social e dos condomínios residenciais fechados, e o surgimento de agentes nacionais do setor imobiliário, orientados pelas lógicas financeiras e sua conexão com agentes locais, que atuam com base no poder de intervenção nas diversas escalas locais. (Sposito *et al.*, 2023).

Ressalta-se que, com o crescimento em todo setor de construção e imobiliário, após a chegada do PMCMV em Iporá, os lotes urbanos aumentaram de preço progressivamente. Desde lotes precários de infraestrutura até lotes no centro da cidade, todos tiveram aumento nos preços. O aumento no preço dos lotes e no valor de venda das moradias do programa, além do crescimento no valor dos imóveis, se configuram como uma crescente em todo o setor imobiliário brasileiro.

No final da década de 2000, era possível comprar lotes em Iporá, por exemplo, no bairro Parque das Estrelas, por valores abaixo dos cinco mil reais. Em 2025, os lotes comuns do bairro (de 10 por 30 metros) chegam a custar setenta, oitenta mil reais e até valores superiores, constituindo-se, no cenário de menor valor, em um aumento superior a mil por cento em quinze anos. Em salários mínimos, em 2009, um lote nessa área custava cerca de 10,10 salários mínimos. Já em 2025, um mesmo lote, no valor de setenta mil reais, custava cerca de 46,11 salários mínimos. É evidente que se deve considerar também os efeitos da pandemia de Covid-19 no inflacionamento do valor dos imóveis em geral, mas o PMCMV tem sim a sua parcela de participação no aumento dos preços, pois ele trouxe dinâmica e valor imobiliário para o lote urbano de Iporá.

Com essa dinâmica imobiliária causada pelo PMCMV, o cenário urbano de Iporá começa a apresentar novas composições. A Figura 7 mostra uma residência de maior valor imobiliário localizada em um bairro periférico e ausente infraestrutura. Situação que era incomum na realidade iporaense, mas se tornou possível observar no momento atual.

Figura 7 – Iporá: Residência de alto valor no bairro Parque das Estrelas (2023).



Fonte: Visita a campo 06 maio 2023.

A Figura 7 apresenta uma realidade que, em Iporá, só foi possível após a chegada do PMCMV. Entende-se que a moradia da Figura 7 não representa uma ascensão de um morador classe baixa (de menor renda) – que é comum de residir nas periferias – para uma moradia maior luxo, mas sim uma junção de inflacionamentos imobiliários ocorridos nos terrenos urbanos, em que classes médias (C e B) tiveram, também, o seu empobrecimento, e para essas classes a periferia se tornou uma alternativa.

Nesse cenário, é necessário entender também para onde vai a população pobre. A discussão apresentada, até agora, neste texto relata que a população pobre sempre encontrou nos terrenos periféricos e carentes de infraestruturas um refúgio perante os inflacionamentos no mercado imobiliário. Entretanto, com a dinâmica atual, onde até a terra urbana que antes era pouco procurada, está inflacionada, o que acontece com a parcela que não consegue arcar com os valores praticados?

Diante dos sucessivos aumentos do setor de imóveis, coloca-se a seguinte questão: como a parcela da população que não se enquadra nos critérios de renda do Programa Minha Casa Minha Vida e tampouco é contemplada pelos programas pontuais da Agência Goiana de Habitação conseguirá acessar a terra urbana? Nem mesmo a periferia de Iporá escapou desse processo de encarecimento.

Observa-se que o programa de financiamento de moradia do Minha Casa Minha Vida atua mais como uma carteira de crédito do que como um programa de habitação em si. O Estado fornece o subsídio à moradia, mas o mercado imobiliário e as incorporadoras, o mercado privado em geral, seguindo a lógica da renda fundiária da terra urbana, condicionam essas habitações a continuarem o processo de

especulação que está presente há décadas na urbanização brasileira. Assim, também se retrocede nas reivindicações das habitações de interesse social (HIS), pelas concentrações de unidades habitacionais em locais distantes e precários, e se retrocede no caminhar, a passos largos, da especulação imobiliária pelo aumento do valor da terra urbana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As políticas habitacionais, essencialmente pelo Programa Minha Casa Minha Vida, transformaram os terrenos urbanos e trouxeram uma nova dinâmica imobiliária para a cidade de Iporá. A pesquisa evidenciou que o programa de habitação está presente nas áreas onde houve o real crescimento de moradias na cidade. Assim, tornou-se, pelo raciocínio desenvolvido na pesquisa, incoerente pensar o atual núcleo urbano de Iporá sem que houvesse a influência da política habitacional como fator de expansão nos investimentos feitos em terra urbana pelos incorporadores.

Com o início da construção de casas direcionadas ao financiamento do programa, diversas moradias foram feitas na cidade de Iporá, e assim milhares de cidadãos tiveram o acesso à moradia própria, ou investiram em construir uma casa pelo programa. No entanto, a edificação e o local de instalação dessas moradias foram conduzidos pelo setor privado. Deste modo, a dinâmica de habitação em moradias do PMCMV se fez em terrenos de menor tamanho, desmembrados, em formatos padronizados pelo modelo de “negócio”. Seu local de construção se direcionou a bairros antigos da cidade, deficitários de infraestruturas urbanas, onde a terra urbana era desvalorizada no mercado imobiliário.

Os resultados evidenciam que, em Iporá, o PMCMV não operou apenas como vetor de expansão do tecido urbano e periferação das moradias, mas também como mecanismo de adensamento, ao viabilizar a ocupação de vazios urbanos historicamente mantidos no interior da malha urbana e integrá-los à dinâmica imobiliária. O programa de habitação em questão contribuiu para adensar, com moradias, lotes que estavam vazios há mais de 30 anos. No entanto, a política citada tem sim a sua parcela de culpa na criação de mais e mais vazios urbanos na cidade.

Parte expressiva das pesquisas dedicadas ao Programa Minha Casa Minha Vida tem privilegiado a análise dos grandes e médios centros urbanos, sobretudo no que se refere à produção de grandes conjuntos habitacionais periféricos e à indução

da expansão urbana. Nesse contexto, esta pesquisa complementa esse debate ao examinar a atuação do programa em uma cidade pequena do interior. Desse modo, no contexto das cidades pequenas, o estudo contribui para ampliar a compreensão das transformações do espaço urbano pelo do programa de habitação, demonstrando que processos como valorização imobiliária, padronização construtiva e financeirização da terra urbana também se manifestam nesses espaços.

A série de incentivos ao setor de construção civil feitos – em âmbito federal – no período e o programa de habitação trouxeram e resultaram em um cenário urbano em que o terreno urbano e a moradia própria se tornaram itens caros, não que já não fossem, mas ficaram ainda mais. O metro quadrado urbanizado de Iporá atingiu o seu maior valor imobiliário dos últimos vinte anos, e mesmo as periferias e os terrenos urbanos precários de infraestruturas se tornaram de alto valor imobiliário.

Contudo, os processos imobiliários e de expansão urbana de Iporá antes da chegada do PMCMV serviram para a formação de uma cidade com grandes déficits em infraestrutura e recursos, que são vividos diariamente por uma parcela da população que tem uma classe econômica específica.

Em Iporá, as mudanças no setor imobiliário em geral, vindas após a criação do PMCMV, podem ser vistas no adensamento da cidade, mas também na incorporação de terra rural para uma nova terra urbana, nos desmembramentos de lotes, no valor de venda de casas, nos formatos dos novos lotes, e também nos novos arranjos espaciais dos condomínios.

Morar na cidade sempre foi difícil e caro, e viver a cidade ainda mais. Nos últimos anos, o acesso à moradia própria em Iporá para a classe de menor renda foi condicionado à busca do financiamento pelo programa de habitação federal, pois os salários dessa classe econômica se tornaram incompatíveis com o valor dos terrenos. A cidade cresceu. A periferia se tornou cara. As rendas dos trabalhadores iporaenses se apequenaram perante os processos imobiliários especulativos e a transformação da terra urbana em um ativo financeiro. O fato agravante se faz por se tratar de uma cidade entendida como pequena do interior de Goiás, que evidência como a especulação imobiliária enraíza-se na urbanização brasileira.

Aonde os iporaenses irão morar e como vão vivenciar a cidade são reflexos resultantes da atuação do setor privado e da política habitacional, que por sua vez se tornou agente primordial de organização do intraurbano. Ainda assim, para as parcelas da população que conseguem se encaixar nas faixas de renda de

financiamento do PMCMV, o programa de habitação não se tornou uma solução para o problema da habitação, mas uma escapatória à realidade criada.

REFERÊNCIAS

ALCANTARA, D. M. de. **Minha Casa, Minha Vida: trajetórias e práticas espaciais na produção de um lugar na cidade de Londrina/PR**. 2018. 238 f. Tese (doutorado em geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio Mesquita Filho”, campus Presidente Prudente, Presidente Prudente, 2018. Disponível em: https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/154498/alcantara_dm_dr_prud.pdf?sequence=3&isAllowed=y. Acesso em: 28 de maio 2023.

AZEVEDO, S. de: ANDRADE, L. A. G. de. **Habitação e poder: Da fundação da casa popular ao Banco Nacional de Habitação**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.

BALBIM, R. Os tons de cinza do Casa Verde e Amarela. **Le Monde Diplomatique Brasil**. Brasil, 2020. Disponível em: <https://diplomatique.org.br/os-tons-de-cinza-do-casa-verde-e-amarela>. Acesso em 18 de jun. 2024.

BARROS, L. T. **Política Habitacional em Goiás: do mutirão ao cheque-moradia**. 2011. 191 f. Dissertação (mestrado em planejamento urbano e regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011.

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista ArqUrb**, São Paulo, ed. 1, p. 70-104, 2008. Disponível em: <https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81/75>. Acesso em: 18 de maio 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. **Avaliação de Políticas Públicas - Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília, DF, 2017. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/orcamento/documentos/estudos/tipos-de-estudos/notas-tecnicas-e-informativos/avaliacao-de-politicas-publicas-programa-minha-casa-minha-vida-feff>. Acesso em: 05 de jan. 2023.

EUCLYDES, F.M. et al. O processo de política pública do “Minha Casa, Minha Vida”: criação, desenvolvimento e extinção. **Revista de Sociologia e Política**, v. 30, n. 20, p. 1-20, 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/1678-98732230e020>. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rsocp/a/XzN3FcCLxhX7dtzWBfdbhyN/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 5 de jan. 2023.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Censo Demográfico (1940-2022)**. IBGE, consulta eletrônica, 2024.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Regiões de Influência das Cidades – REGIC**. Rio de Janeiro: IBGE, 2018. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101728>. Acesso em: 30 de nov. 2022.

MARICATO, E. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada”. **Carta Maior**, maio 2009. Disponível em: <https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-massegregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>. Acesso em: 20 de abr. 2022

PEREIRA, P. M. de F. **Análise dos conjuntos habitacionais do programa minha casa, minha vida na cidade de Monte Alegre de Minas-MG**. 2017. 137 f. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/21216/1/AnaliseConjuntosHabitacionais.pdf>. Acesso em: 02 de jan. 2023.

QUEIROZ, B. C. F. **Consequências da ausência do sistema de esgotamento sanitário na saúde pública em Iporá, GO**. 2019. 111 f. Dissertação (mestrado em Desenvolvimento Regional) - Centro Universitário Alves Faria – UNIALFA, Goiânia, 2019. Disponível em: <http://tede.unialfa.com.br/jspui/bitstream/tede/215/2/Disserta%c3%a7%c3%a3o%20Bianca%2c%20Entrega%20Documento%20Final.pdf>. Acesso em: 20 de mar. 2023.

ROLNIK, R.; NAKANO, K. As armadilhas do pacote habitacional. **Le Monde Diplomatique Brasil**. Brasil, ed. 20, 2009. Disponível em: <https://diplomatie.org.br/as-armadilhas-do-pacote-habitacional/>. Acesso em: 02 de jan. 2023.

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

SILVA, L. V. O. da. **Instrumentos de Planejamento E Produção De Habitação De Interesse Social em Uberaba-MG**. 2013. 161 f. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2013. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/16208/1/InstrumentosPlanejamentoProducao.pdf>. Acesso em: 01 de jan. 2023.

SPOSITO, E. S. *et al.* Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos. *In: ENANPUR*, 20., 2023, Belém, **Anais eletrônicos**, Belém, 2023. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/07/sl-17.pdf>. Acesso em 13 de mar. 2026.

VIEIRA, L. S; ANJOS, A. F. Dos. Mapeamento dos terrenos não edificadas e análise dos vazios urbanos de Iporá. 2023. **Revista Territorial**, v.12. n. 1, p. 231-250, 2023. DOI: <https://doi.org/10.31668/rt.v12i01.14173>. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/territorial/article/view/14173>. Acesso em: 29 jul. 2023.

ZMITROWICZ, W. *et. al.* **A organização administrativa do município e o orçamento municipal**. São Paulo: Escola Politécnica da USP, 2012.

Recebido em 6 de fevereiro de 2025
Aceito em 17 de março de 2026