

O LOTEAMENTO JARDINS FERREIRA, NA CIDADE DE IPORÁ - GO¹

The allotment Jardins Ferreira, in the city of Iporá - Go

Lorena Pereira de Moura

Universidade Estadual de Goiás - UEG
mouraa.llorena@gmail.com

Antonio Fernandes dos Anjos

Universidade Estadual de Goiás - UEG
antonio.anjos@ueg.br

Resumo: O Programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009, aumentou ainda mais a demanda por terra urbanizada, levando à proliferação de novos loteamentos em boa parte das cidades brasileiras. Desde a década de 1980 Iporá vinha apresentando estabilidade demográfica, ao passo que entre os censos de 2010 e 2022 houve aumento de 12,82% na população. Por outro lado, a cidade já contava com muitos vazios urbanos, que foram acrescidos de nove novos loteamentos entre 2012 e 2022. Em 2020 foi inaugurado o Loteamento Jardins Ferreira, localizado ao sul da cidade. A presente pesquisa objetivou analisar o contexto e as condições de criação do loteamento e seu papel na expansão na cidade. Para o desenvolvimento da pesquisa buscou-se entender como funciona a expansão urbana e como o crescimento por meios dos parcelamentos de terra influencia no aumento dos vazios urbanos existentes na maioria das cidades, em especial Iporá. Buscaram-se informações em bibliografia específica e em pesquisas de campo, entrevistas e materiais de divulgação do loteamento. O elevado preço e índice de atualização dos 1.288 lotes, a concorrência com outros empreendimentos, além da probabilidade de desaquecimento da construção civil na cidade, tendem a criar um novo vazio urbano.

Palavras-chave: Parcelamento urbano. Loteamento Jardins Ferreira. Vazios urbanos. Iporá.

Abstract: The Minha Casa Minha Vida Program, launched in 2009, increased the demand for urbanized land, leading to the proliferation of new subdivisions in most Brazilian cities. Since the 1980s Iporá had been showing demographic stability, while between the 2010 and 2022 censuses there was a 12.82% increase in the population. On the other hand, the city already had many urban voids, which were added by nine new subdivisions between 2012 and 2022. In 2020, the Jardins Ferreira Allotment was inaugurated, located to the south of the city. The present research aimed to analyze the context and conditions of creation of the allotment and its role in the expansion in the city. For the development of the research, we sought to understand how urban expansion works and how growth through land subdivisions influences the increase in urban voids in most cities, especially Iporá. Information was sought in specific bibliography and in field research, interviews and publicity materials for the subdivision. The high price and upgrade rate of the 1.288 lots, competition with other developments, in addition to the likelihood of a slowdown in civil construction in the city, tend to create a new urban void.

Keywords: Urban subdivision. Jardins Ferreira Allotment. Urban voids. Iporá.

¹ Os resultados aqui apresentados fizeram parte do Trabalho de Conclusão de Curso da primeira autora, realizado, desenvolvido no âmbito do projeto de pesquisa Expansão urbana e mobilidade na cidade de Iporá (UEG, interno), coordenado pelo primeiro segundo autor.

INTRODUÇÃO

A população urbana brasileira saltou de 10,75% para 31,24% entre 1920 e 1940 (IBGE, 2022). Nas décadas seguintes, a mecanização da produção agropecuária e a concentração fundiária fez com que grande parte dos camponeses migrasse para as cidades. Em 1980, 69% da população brasileira já se abrigavam nas cidades (IBGE, 2022). Com a rápida aglomeração urbana, as cidades se veem em constante crescimento territorial para suprir a necessidade de habitação para a população. Em virtude desse crescimento desordenado o mercado imobiliário, apoiado pelo poder público, se coloca como promotor de expansões urbanas desnecessárias, descoladas da dinâmica demográfica, levando à formação de grandes vazios urbanos na maioria das cidades brasileiras.

No estado de Goiás o processo de urbanização acelerou-se a partir de 1930 com a construção da cidade de Goiânia, atual capital. Nas décadas seguintes, a integração econômica do interior do país com o litoral, impulsionada pela expansão das ferrovias e, após a década de 1950, das rodovias, fez com que muitas cidades surgissem, sobretudo às margens dessas vias. A construção de Brasília que consistiu de forma planejada, entre 1955 e 1960, impulsionou essa integração econômica, assim como a urbanização de Goiás.

Em Iporá a mudança no cenário urbano se iniciou por volta da década de 1940, quando ocorreu intensa migração do campo para a cidade, como observa Chagas (2014, p. 56):

A maioria dos migrantes que chegavam a Iporá, vinha com a esperança de conseguir um local para poder residir e trabalhar. Eram provenientes da zona rural e de cidades vizinhas. A administração municipal, neste período, incentivava a vinda de novas famílias para a cidade, através da doação de lotes e material de construção para a edificação de moradias populares nas áreas periféricas da cidade.

O desenvolvimento econômico local nas décadas de 1940 e 1950 influenciou no crescimento demográfico urbano e rural. Israel de Amorim, importante líder político local, organizou a venda de propriedades rurais a prazo no município, atraindo famílias de outras partes do estado de Goiás, mas também vindas da região do triângulo mineiro e da região Nordeste (GOMIS, 2012; SOUSA, 2015).

Durante a década de 1960 a população urbana cresceu 137%, aumentando a demanda de novos loteamentos, que se multiplicaram a partir de então (IBGE, 2022). Entre as décadas de 1970 e 1980 esse aumento populacional urbano continuou acelerado, atingindo 221%, mantendo a alta demanda por terra urbanizada e provocando a expansão urbana (IBGE, 2022).

Entre 1980 e 2010 o município apresentou baixo crescimento demográfico, mas manteve a migração da população rural para a cidade e o aumento do número de loteamentos. Na década de 1990 a cidade já estava repleta de vazios urbanos e não houve expansão da malha urbana (CHAGAS, 2014).

Novos loteamentos surgiram a partir de 2004 e, a partir de 2012, foram lançados parcelamentos periféricos e centralizados na cidade, destinados às classes médias e trabalhadora, impulsionados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, iniciado em 2009, que facilitou o financiamento habitacional. Como a população da cidade não aumentou expressivamente nas últimas décadas, o crescimento demográfico de 12,82% registrado entre 2010 e 2022, não foi suficiente para ocupar os vazios da cidade. Segundo Vieira (2019), até 2019 a cidade contava com 23.779 lotes, dos quais 10.729 se encontravam não edificadas. Desde então, mais três outros loteamentos foram lançados, entre eles o Jardins Ferreira.

O loteamento Jardins Ferreira foi lançado em 2020, com 1.288 lotes, que podem ser comprados em até 240 vezes de R\$ 399,00. A forma de venda parcelada expressa a financeirização dos negócios imobiliários, já que o maior interesse é em vender o crédito parcelado, para se lucrar com os encargos embutidos nas parcelas. A pandemia do Covid gerou incertezas e estagnou a economia em 2020 e 2021, fazendo com que as vendas iniciais do empreendimento e a instalação das obras de infraestrutura fossem adiadas para 2021.

O objetivo desta pesquisa é investigar as condições em que se deu a criação do loteamento Jardins Ferreira e os problemas urbanos e sociais que dele podem advir.

MATERIAIS E MÉTODOS

A presente pesquisa é um estudo de caso, baseado em bibliografia e informações primárias, obtidas em materiais impressos e digitais de divulgação do loteamento. Foram entrevistados promotores de venda do empreendimento e compradores de lotes.

Utilizou-se imagens aéreas produzidas por *drone* com câmera policromática comum.

PROCESSO DE FORMAÇÃO DO MÚNICÍPIO DE IPORÁ

A formação do centro urbano da cidade de Iporá iniciou-se por volta do ano de 1748, devido à exploração de diamantes no Arraial de Pilões (CHAGAS, 2014). Com o início das

atividades de garimpo foi necessária à vinda de duzentos escravos que trabalhavam sob o comando de exploradores contratados para garantir a execução do serviço. A exploração de diamantes na região foi um sucesso, e logo o arraial atraiu um número considerável de pessoas, aumentando a sua população e a extração. Oliveira (2012) destaca que, devido ao aumento populacional, ocorreu a escassez de diamante no arraial, além de um surto de febre amarela, fazendo com que o povoado migrasse para outro ponto as margens do Rio Claro, em 1833, chamado Distrito diamantino do Rio Claro (GOMIS, 1998, p. 60). Em 1938 a mineração estava em declínio, o que levou à transferência legal do distrito para a margem esquerda do Córrego Tamanduá, que o nome de Itajubá em 1938, dando início a uma economia local baseada na agropecuária. Segundo Chagas (2014, p. 54):

A topografia privilegiada do município, a abundante oferta de recursos naturais e a localização estratégica favoreceram o desenvolvimento local e a fixação de parcela significativa de moradores oriundos de outros estados, entre as décadas de 1930 e 1940, que buscavam terras de baixo valor para a prática da agropecuária.

A emancipação política do município de Iporá foi regulamentada através da Lei estadual nº 249, 19 de novembro de 1948 pelo desmembramento do município de Goiás (IBGE, 2018). No início da década de 1950 a cidade já contava com uma quantidade considerável de habitações (Figura 1).

O crescimento demográfico do município de Iporá se deu de forma consistente nas primeiras décadas que se seguiram à sua emancipação (Gráfico 1). A perda de população no censo de 1960 é explicada por Sousa (2015, p. 102):

No censo de 1960, o município de Iporá aparece com perda de população e, na década de 1980, Caiapônia também apresenta significativa perda de sua população. Essas duas situações ocorreram porque no final da década de 1950, Israel Amorim usando sua força como Deputado Estadual fracionou o Município de Iporá e, conseqüentemente, houve a diminuição da população, que passou a fazer parte desses novos municípios.

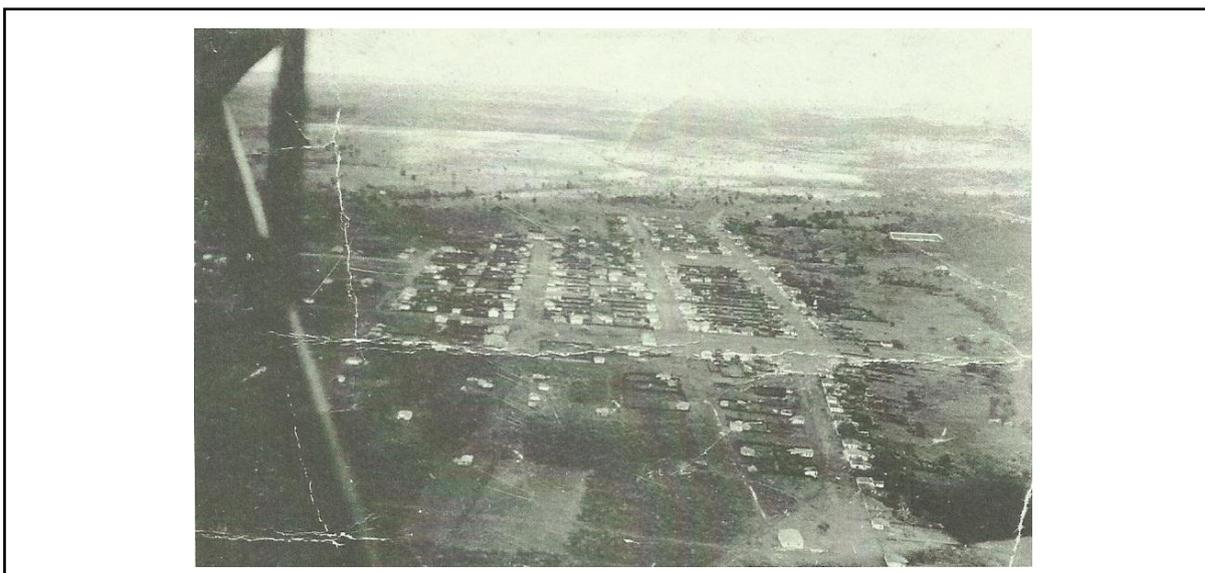
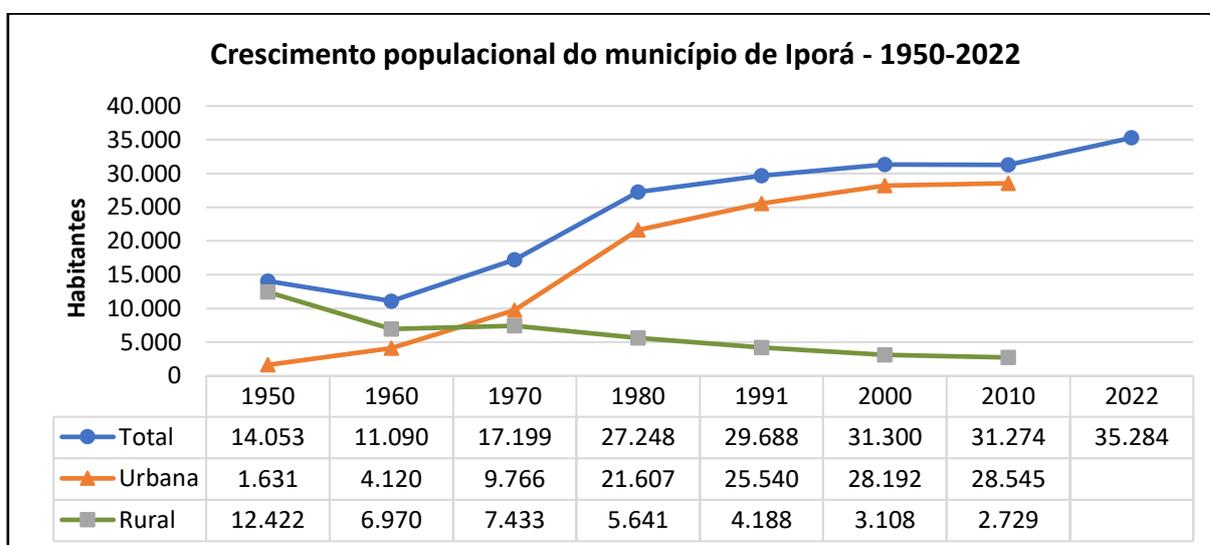


Figura 1 – Vista aérea de Iporá no início de 1950.

Fonte: Sousa (2015)

Esse desmembramento realizado pelo então Deputado Estadual Israel Amorim, resultou em uma perda populacional significativa para o município. Iporá, segundo Sousa (2015) perdeu em torno de 60% do seu território e 16.179 habitantes, em função da emancipação dos municípios de Amarinópolis, Jaupaci, Israelândia e Moiporá.

Gráfico 1 – Crescimento demográfico do município de Iporá entre 1950 e 2022. A linha tracejada representa a linha de tendência linear do crescimento populacional total.



Fontes: IBGE (1956; 1965; 1973; 1982; 1996; 2000; 2010; 2022)

Entre os anos de 1970 e 1990 houve uma relevante modernização na infraestrutura e serviços disponíveis na cidade. Segundo Chagas (2014, p. 57):

Iporá passa a centralizar alguns serviços e começa a contar com a presença de órgãos públicos e privados, como a Agência dos Correios, a Saneago, subestação de energia e Agência de atendimento ao cliente Celg e Agências bancárias, como: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Banco do Estado de Goiás (atualmente Banco Itaú).

Conforme demonstrado por Gomis (1998), a significativa modernização da infraestrutura de Iporá ocorreu nas décadas de 1960, 1970, 1980 e 1990, por meio de investimentos na cidade como: a pavimentação da GO-060 e a geração de energia elétrica pela cachoeira dourada em 1970, implantação do sistema de tratamento de água, instalação de hospitais particulares e, em 1986, a criação do hospital municipal.

Com o desenvolvimento dos setores de comércio e serviços, a cidade de Iporá passou a receber um número considerável de migrantes (CHAGAS, 2014). Em 1988 ocorreu o surgimento de pequenos e grandes loteamentos afastados do núcleo central da cidade para suprir a necessidade de moradias. Nesse contexto, os programas habitacionais foram importantes para o atendimento da população, como aponta Chagas (2014, p. 89): “Nas décadas de 1970 e 1980, foram construídos loteamentos [o autor se refere aos conjuntos habitacionais] com o propósito de reduzir o déficit habitacional, como as Vilas Itajubá I e II e o Conjunto Águas Claras. Estes projetos foram custeados via COHAB [...]”.

A DINÂMICA SOCIOESPACIAL E DEMOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE IPORÁ

O município goiano de Iporá está localizado na região Centro-Oeste, na Região Intermediária de São Luís de Montes Belos-Iporá e Região Imediata de Iporá, a uma distância de 226 quilômetros da capital estadual, Goiânia IBGE (2023) (Figura 2). Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), a área do município é de 1.026,384 km². Sua população foi estimada em 35.284 habitantes em 2022 (IBGE, 2022). Iporá teve pequeno aumento populacional na década de 1980 e 1990, estabilidade na década de 2000 e retomada do crescimento entre 2010 e 2022 (Tabela 1 e Gráfico 2). Seguindo a tendência nacional (SANTOS, 1993), os municípios vizinhos a Iporá tem perdido população, enquanto este, por apresentar certa dinamização da sua economia em função da polarização que exerce na Região Imediata de Iporá, tem evitado perdas populacionais. Iporá tem sua economia

baseada no comércio e serviços destinados aos municípios vizinhos, que desenvolvem sobretudo a agropecuária baseada em pequenas e médias propriedades.

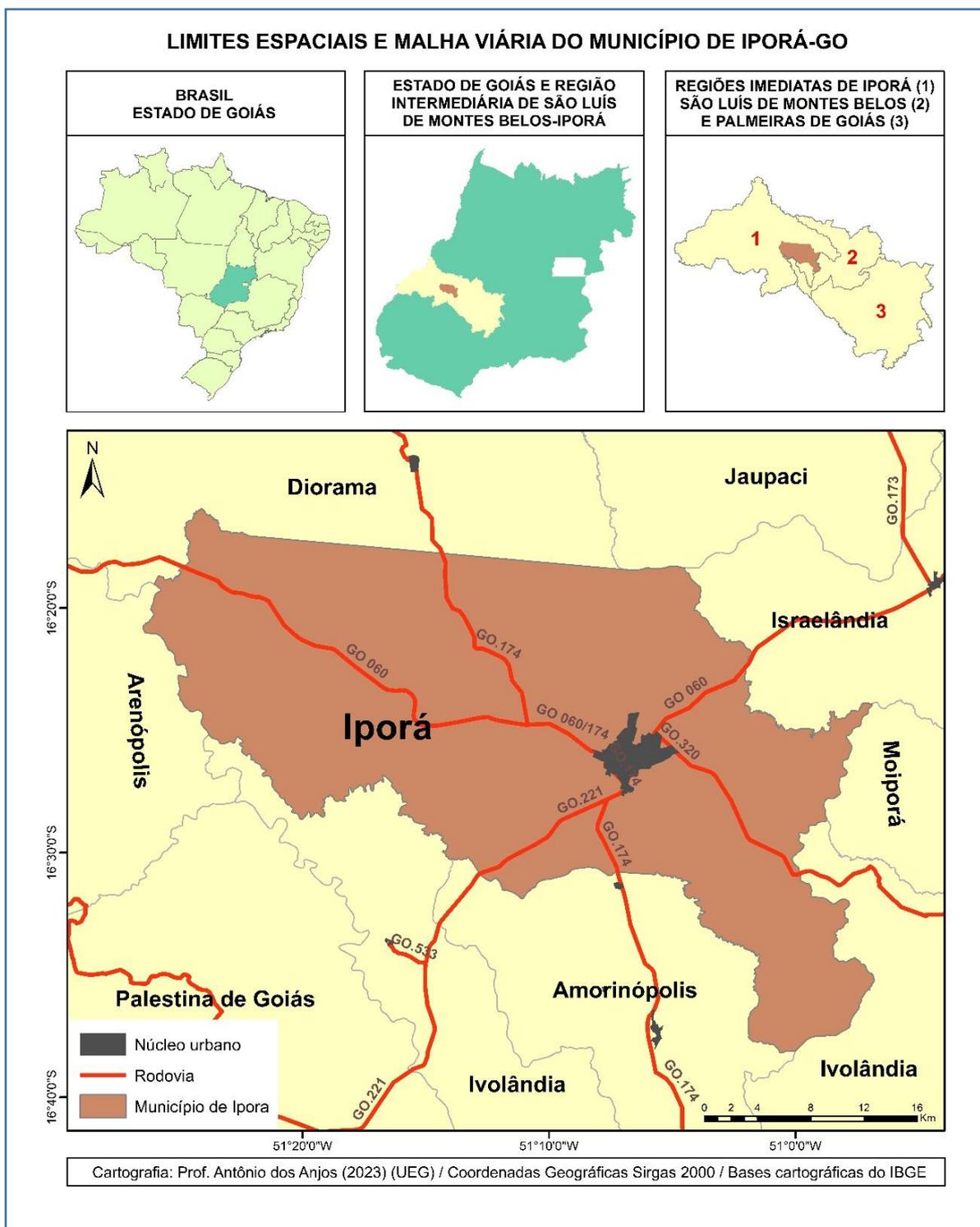


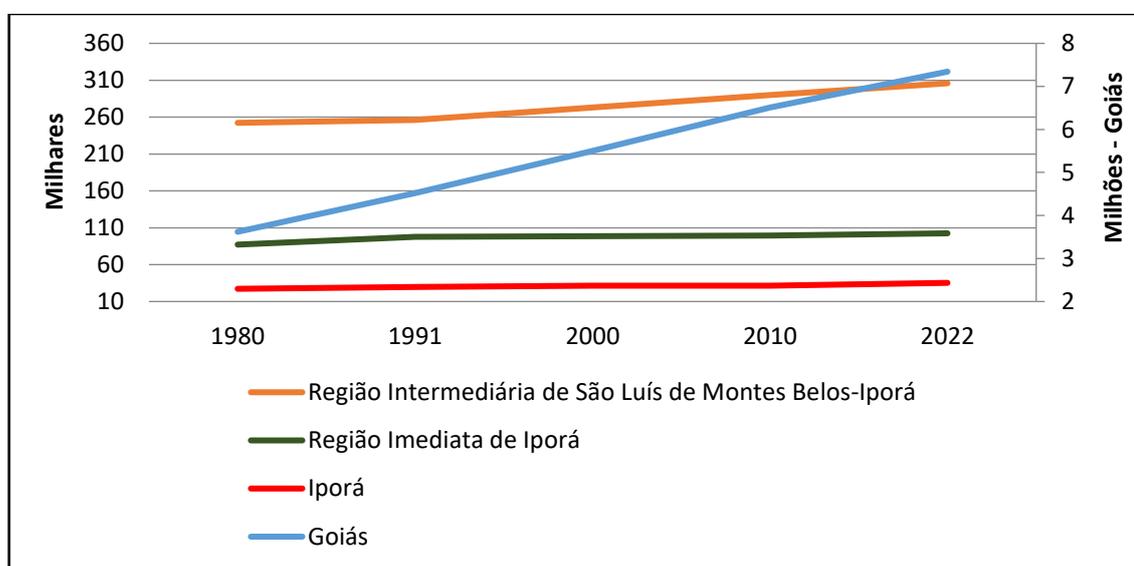
Figura 2 – Localização e rodovias do município de Iporá-GO

Fonte: Os autores, a partir de bases cartográficas do IBGE

Tabela 1 – Censo demográfico da região imediata de Iporá Goiás (2000-2010-2022).

Municípios	População total		
	2000	2010	2022
Amorinópolis	4.145	3.609	2.982
Aragarças	16.592	18.305	18.096
Arenópolis	3.999	3.277	2.964
Baliza	2.270	3.714	3.342
Bom jardim de Goiás	8.068	8.423	7.676
Diorama	2.498	2.479	2.071
Israelândia	3004	2.887	2.543
Iporá	31.300	31.274	35.284
Jaupaci	3.154	3.000	2.934
Montes Claros de Goiás	7.991	7.987	9.530
Piranhas	12.287	11.266	11.532
Palestina de Goiás	3.307	3.371	3.505

Fonte: IBGE (2023).

Gráfico 2 - Crescimento demográfico de Iporá- GO –1980 / 1991 / 2000 / 2010 / 2022

Fonte: IBGE (2023)

Como podemos observar na tabela 2, entre os anos de 2000 a 2020 houve expressivo aumento de empregos formais nas áreas de serviços, comércio, indústria e agropecuária em Iporá. A construção civil obteve crescimento de 98% nos empregos, reflexo, sobretudo, do aumento dos financiamentos imobiliários pelo PMCMV. O aumento da quantidade de empregados formais é resultado também da profissionalização do setor pela atuação de muitos

pequenos construtores, que atuam como microempresa e empregam pequenas equipes de pedreiros e serventes.

Tabela 2 – Empregos formais conforme a Relação Anual de Informações Sociais (Rais) – 2000/2005/2010/2015/2020

Área de atuação	2000	2005	2010	2015	2020
Serviços	1.098	1.412	1.692	2.290	2.753
Comércio	552	796	1.072	1.301	1.392
Indústria	199	246	699	1.207	1.004
Agropecuária	114	142	170	173	195
Construção civil	11	2	3	68	704
Total	1.974	2.598	3.636	5.039	6.048

Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência, disponibilizado pelo IMB (2022)

A EXPANSÃO DA MALHA URBANA DE IPORÁ

Apesar de Iporá ser considerada uma cidade pequena, ela vem apresentando uma grande expansão em sua malha urbana nos últimos anos por meio dos loteamentos residenciais, que se multiplicaram, sobretudo, após a criação do PMCMV, em 2009.

Segundo Vieira (2018), o Setor Central e o Bairro do Sossego foram os primeiros loteamentos que surgiram na cidade, formados entre a década de 1940 e 1950. Segundo Chagas (2014), Iporá presenciou sua primeira grande expansão urbana entre 1960 e 1969 (figura 3), quando foram criados 11 novos loteamentos: Jardim das Oliveiras (1960), Bairro Matogrosso (1960), Bairro Maracanã (1962), Bairro São Francisco (1962), Vila São Vicente de Paula (1963), Setor Iporazinho (1963), Cacique (1966), Loteamento Planalto (1967), Vila Ipiranga (1968), Setor Leste (1969) e Loteamento Moreira (1969).

Em 1970, o loteamento Vila Itajubá foi lançado e, segundo Vieira (2019), sua localização era consideravelmente distante do meio urbano já desenvolvido e, por isso, seu processo de ocupação se deu de forma lenta. Na próxima década, 1980, ocorreu o lançamento de mais três conjuntos habitacionais localizados nas extremidades da cidade: Rosa dos Ventos, Conjunto Águas Claras e Residencial Andorinhas. Ainda nessa década os loteamentos Vila Brasília, Moreira e Parque das Estrelas foram lançados pela iniciativa privada (CHAGAS, 2014). Na década de 1990, dada a recessão econômica nacional, não houve novos loteamentos.

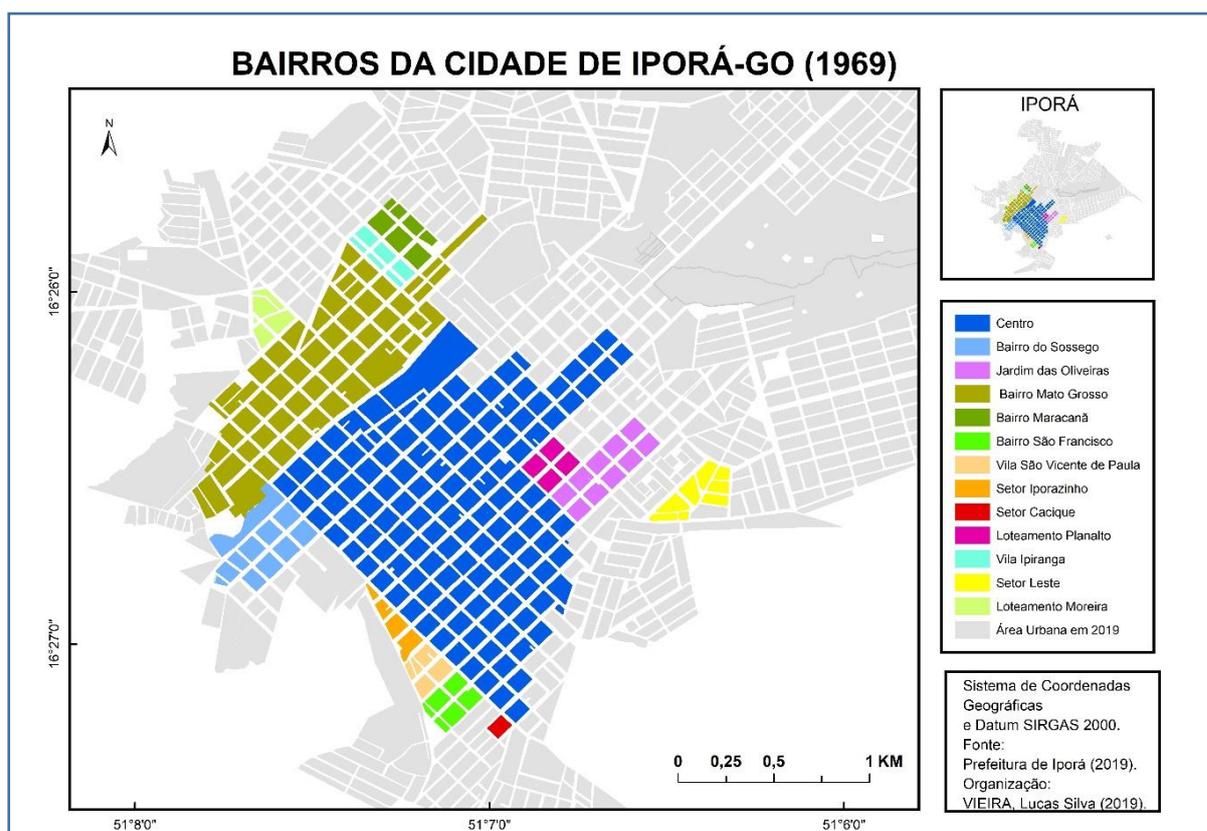


Figura 3 – Mapa dos bairros da cidade de Iporá que surgiram entre 1938 e 1969.

Fonte: Vieira (2019)

Na década de 2000 foram retomados os lançamentos de empreendimentos imobiliários, surgindo então, em 2004, três empreendimentos: Loteamento Castanheira I, Castanheira II e o Setor São Vicente. Em 2008 abre-se o Loteamento Brisas da Mata, voltado para as classes médias e alta, sendo o primeiro caso de autoss segregação habitacional da cidade Vieira (2019).

Em 2009 o presidente da república, Luiz Inácio Lula da Silva, criou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com o principal objetivo de combater o déficit habitacional existente no país e propiciar a realização de adquirir a casa própria para famílias de baixa renda. O programa visava facilitar o financiamento para acesso à moradia por meio da ampliação de recursos destinados a essa atividade, diminuição da taxa de crédito, facilitação da burocracia para famílias menos abastadas e parcerias público-privadas para construções coletivas.

O PMCMV gerou o aumento da demanda por terrenos urbanos, que redundou no lançamento de novos loteamentos em cidades de todos os tamanhos, ainda que contassem com grande quantidade de lotes não edificados, como é o caso de Iporá. Na década de 2010, sob a influência do programa, surgiram vários novos parcelamentos. O primeiro foi o loteamento

Califórnia (2012), localizado na saída para Goiânia, com 369 lotes, em sua maioria medindo 200 m², sendo 10 m de frente por 20 m de comprimento, os menores já implantados na cidade (VIEIRA, 2019). O Jardim dos Ipês (2014), conta com 184 lotes de 300 m², localizado na saída para Barra do Garças. O Priscilla Park (2015), localizado ao sudoeste da cidade de Iporá, tem 329 lotes. Localizado a norte da cidade, próximo ao bairro Novo Horizonte III e ao conjunto habitacional Águas Claras, está o loteamento Nova Iporá (2016), com 1.944 lotes entre 250 m² e 500 m². O Recanto do Lobo (2018) condomínio fechado de 20 pequenos sítios periurbanos, está distante 1.500 metros da cidade, a sudeste.

Entre os anos de 2020 e 2022, surgiram três novos loteamentos na cidade de Iporá: o Jardins Ferreira (2020), localizado na região sul da cidade, ofertando 1.288 lotes com dimensões de 250m² a 350 m²; o condomínio de pequenos sítios Residencial Appaloosa (2021), localizado a cerca 2 km da cidade de Iporá, a noroeste; e o condomínio residencial fechado Gran Sossego (2022) localizado na área sudoeste da cidade, voltado para compradores de alta renda.

O LOTEAMENTO JARDINS FERREIRA

O loteamento tem como responsável pela venda a Imobiliária Caetano, com sede em Iporá. Os responsáveis pelo desenvolvimento do empreendimento são: *Louza participações e incorporações imobiliárias*, um(a) sociedade empresária limitada de Goiânia, fundada em 23 de junho de 2016, cuja atividade principal é incorporação de empreendimentos imobiliários (figura 4); e a *Polis empreendimentos*, com sede na cidade de Goiânia, que se dedica sobretudo à compra e venda de imóveis próprios (figura 5). A coordenação do loteamento ficou sob responsabilidade da empresa *Galvão Gestão e Urbanismo* (figura 5), com sede na cidade de Goiânia, que desenvolve consultoria em gestão empresarial. André Luiz Galvão da Silva, proprietário, iniciou as atividades da empresa em 7 de agosto de 2018, em função do loteamento Jardins Ferreira.

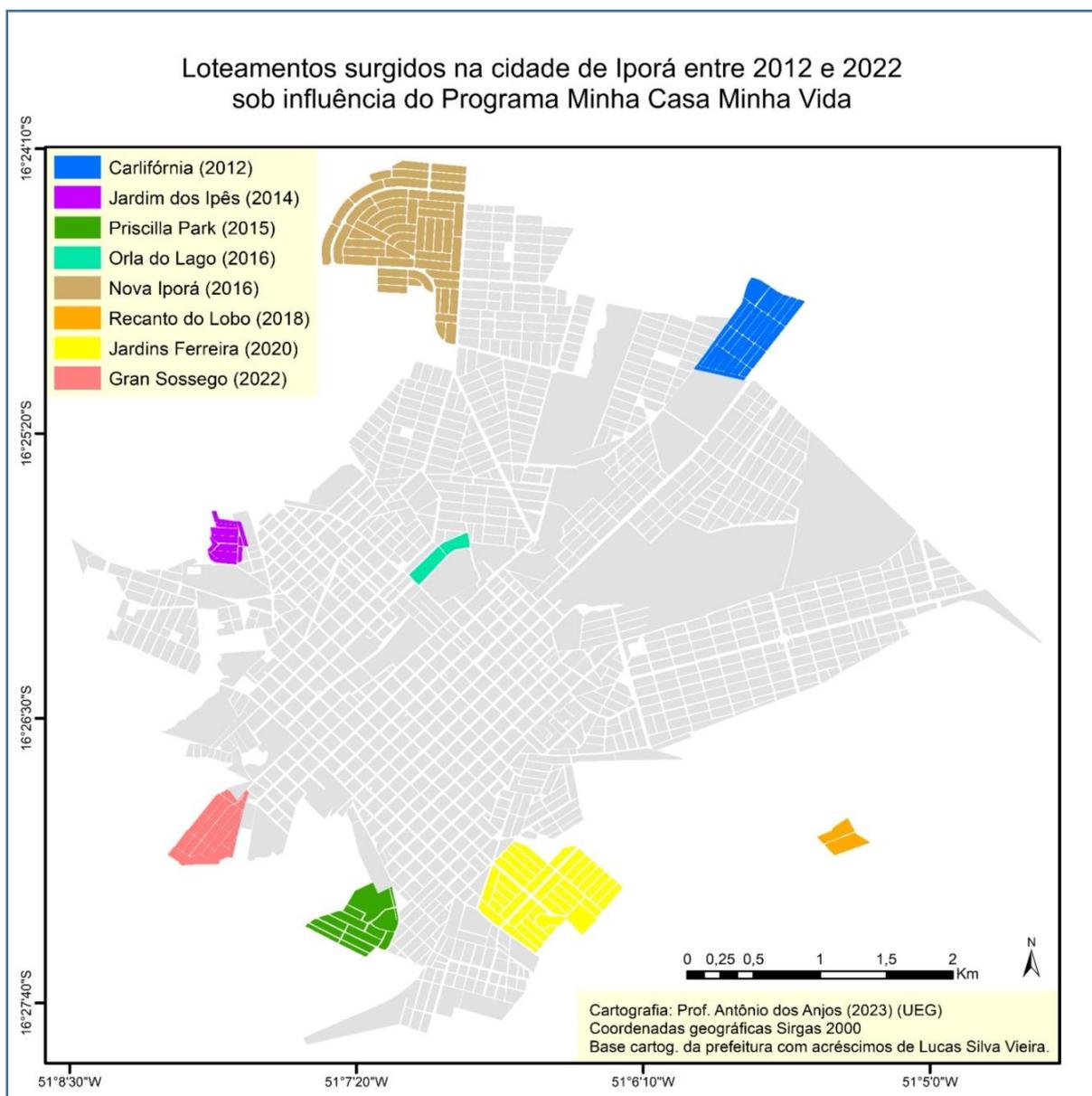


Figura 4 – Loteamentos que surgiram em Iporá entre 2012 e 2022

Fonte: Os autores.



Figura 5 – Logomarcas dos responsáveis pelo desenvolvimento do loteamento Jardins Ferreira (Louza e Polis) e responsável pela coordenação (Galvão)

Fonte: Louza Participações (2022)

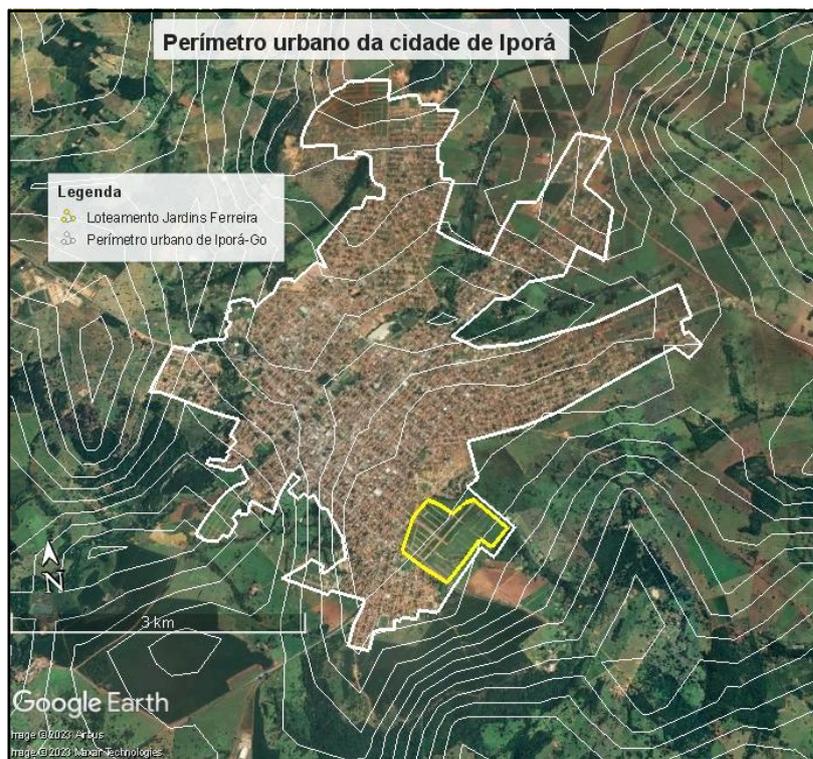


Figura 6 – Contexto espacial do Loteamento Jardins Ferreira. Percebe-se que parte da área está localizada em uma cabeceira de drenagem, com presença de nascente.

Fonte: Os autores, a partir de dados do Google Earth Pro (2023).

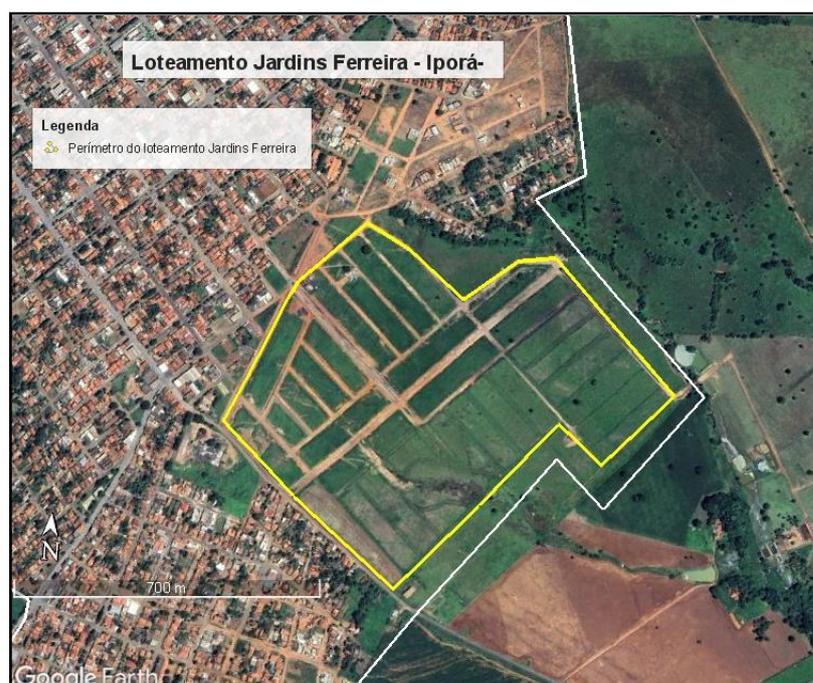


Figura 7 – Localização do loteamento Jardins Ferreira

Fonte: Os autores, a partir de dados do Google Earth Pro (2023)

O loteamento Jardins Ferreira está localizado na região sul da cidade, na antiga região rural da Fazenda Santa Marta. Possui uma área total de 610.445,00 m² e teve seu arreamento aberto ainda em 2018. São 35 quadras e 1.288 lotes, sendo 378 comerciais e 910 residenciais. Na primeira etapa estão disponíveis 615 lotes para venda, medindo entre 250 a 350 m² – há duas áreas com 2.485 m² e 2.670 m², formadas pelo agrupamento de dez lotes cada, cuja destinação seria comercial, segundo o material de divulgação (figuras 8 e 9). A entrega está prevista para agosto de 2023 e a liberação para construção no final de 2023. Na segunda etapa serão oferecidos 718 lotes (LOUZA; POLIS, 2017). O Decreto n.º 100, de 27 de agosto de 2019, ao qual não conseguimos acesso junto à prefeitura, parece tratar do plano de loteamento. O Decreto n.º 359, de 9 de setembro de 2020, altera parágrafos daquele decreto, expondo em seu inciso 3º as subdivisões e destinações da área do empreendimento (tabela 3).



Figura 8 – Folder de apresentação da primeira (amarelo) e segunda (rosa) etapas de venda do loteamento Jardins Ferreira.

Fonte: Imobiliária Caetano (2023)



Figura 9 – Folder de apresentação do loteamento Jardins Ferreira
Fonte: Jardins Ferreira (2021)

Tabela 3 – Subdivisões e destinações a área do Loteamento Jardins Ferreira

Descrição	Área (m ²)	%
Área Bruta	610.445,00 m ²	-
Área total a parcelar	566.096,48 m ²	100,00
Lotes residenciais	231.618,85 m ²	40,91
Lotes comerciais	121.030,66 m ²	21,38
Área(s) institucional(is)	31.681,29 m ²	5,6
Área(s) verde(s)/lazer	34.568,66 m ²	6,11
Sistema viário	147.197,02 m ²	26,00
APP	44.348,52 m ²	7,26

Fonte: Iporá (2020)

O lançamento do loteamento estava agendado para o mês de março de 2020, mas, devido à pandemia da Covid-19, precisou que ser adiado para o mês de agosto do mesmo ano. O contexto socioeconômico da pandemia, ao gerar incertezas quanto ao futuro, aliado à perda da euforia devido o adiamento do lançamento do empreendimento, fizeram com que a imagem do negócio sofresse depreciação junto ao público. Contribuem para isso também o alto valor da parcela mínima, de R\$ 399,00, e o reajuste de 6% ao ano, acrescido do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após os primeiros 30 meses, que deverá inflacionar sobremaneira o valor da dívida, que se estende por até 240 meses. Para uma cidade onde a

economia gira em torno dos serviços e do comércio, com média salarial de 2,1 salários mínimos (IBGE, 2023), essas condições não se apresentam atrativas, pois as famílias mais pobres estariam presas a uma dívida crescente anos a fio, possivelmente somada a outras destinadas à compra de materiais de construção e mão de obra. O tamanho dos lotes mais baratos e mais numerosos, de 250 m² e 300 m², também é um empecilho à imagem do empreendimento, tendo em vista a presença de outros loteamentos na cidade com terrenos maiores e condições mais vantajosas.

Mediante uma visita ao *stand* de vendas (2021), a corretora de plantão informou que 60% dos lotes da primeira etapa do loteamento já estavam vendidos, e esperam que até da data da entrega, em agosto de 2023, finalizem as vendas dessa etapa. Talvez essa argumentação faça parte da estratégia de vendas, mas não haja essa quantidade de lotes vendidos nem a perspectiva de vender os restantes tão rapidamente, considerando-se os argumentos citados acima.

A propaganda do loteamento Jardins Ferreira apresenta várias vantagens, como a sua localização (figura 10), enfatizando que está perto do maior supermercado da cidade e a poucos minutos do centro da cidade, e a presença de completa infraestrutura, como asfalto, energia, iluminação pública, água e esgoto, entre outras (figura 11). Assim anuncia:

Quando ocorre uma expansão da cidade, novos bairros e loteamentos são criados, gerando uma valorização do imóvel nessas áreas. A vantagem de se investir em empreendimentos que estão em construção é que você pode aproveitar as condições especiais de lançamento e, a longo prazo, ter uma alta valorização do seu imóvel. [...] A nossa missão é promover a sua qualidade de vida e da sua família. Para isso, contamos com atributos essenciais para a boa vida, como infraestrutura completa, saneamento básico completo, energia elétrica e iluminação pública e uma arborização privilegiada localizada na região mais nobre de Iporá. (IMOBILIÁRIA CAETANO, 2021).

A divulgação do loteamento utiliza a imagem do cantor sertanejo Gustavo Lima (figura 12), buscando influenciar a população a adquirir terreno no empreendimento.



Figura 10 – Localização do loteamento Jardins Ferreira
Fonte: Imobiliária Caetano (2021)



Figura 11 – infraestruturas do loteamento Jardins Ferreira
Fonte Imobiliária Caetano (2022)



Figura 12 – Peça de divulgação do loteamento Jardins Ferreira
Fonte: Imobiliária Caetano (2023)

A infraestrutura do loteamento está – início de 2023 – em processo de estruturação (figuras 13 a 15). Na área da primeira etapa toda a parte de esgoto e tubulações de água já foram feitas (figura 16) e a iluminação (figura 17) e o asfalto (figura 18) estão em andamento.



Figura 13 – Processo de estruturação loteamento Jardins Ferreira
Fonte: Loteamento Jardins Ferreira (2022)



Figura 14 – Processo de estruturação loteamento Jardins Ferreira
Fonte: Imobiliária Caetano (2023)



Figura 15 – Processo de estruturação loteamento Jardins Ferreira
Fonte: Os autores (2023)



Figura 16 – Instalação de equipamentos para a distribuição de água potável.
Fonte: Os autores (2023).



Figura 17 – Rede elétrica instalada no loteamento Jardins Ferreira.
Fonte: Os autores (2023).



Figura 18 – Pavimentação asfáltica do loteamento Jardins Ferreira.
Fonte: Os autores (2023).

O loteamento ainda passa por obras de infraestrutura, como a pavimentação asfáltica da primeira etapa e praticamente toda a infraestrutura básica da segunda etapa, onde as ruas abertas no início do projeto já estão sendo tomadas pela pastagem (figura 19). Mesmo após considerável tempo de lançamento, investimentos em propagandas, obras de infraestrutura prontas, ainda não houve liberação para construções no loteamento, o que está previsto para o final de 2023. Essa demora aumentará o risco de se criar um enorme vazio urbano no empreendimento, já que, apesar de a população do município ter aumentado em 12,82% entre 2010 e 2022, incrementando a demanda por moradias, outros loteamentos novos e antigos já atenderam boa parte desse mercado e é possível que o aquecimento econômico do setor de construção civil venha a arrefecer em breve. Há que se considerar que os pequenos construtores de casas populares destinadas ao financiamento pelo PMCMV possuem capital acumulado e tendem a optar pela compra de terrenos em loteamentos antigos, mais bem situados. Assim, a demanda por terra urbanizada tem feito com que antigos vazios urbanos sejam preenchidos por esses construtores, ao passo que os novos loteamentos têm sido preferidos pelas famílias que realizam a autoconstrução, como é o caso do loteamento Nova Iporá (SILVA FILHO, 2019), cuja paisagem denota esse perfil. Ao analisarmos a expansão imobiliária de Iporá, verificamos que a grande maioria dos loteamentos novos tem demorado muitos até alcançar o adensamento médio de edificações, o que tende a ocorrer em apenas parte da área dos empreendimentos. Isto é visível no loteamento Nova Iporá e será ainda mais clara no Jardins Ferreira, já que os terrenos situados na parte mais baixa, declivosa e encharcada serão o ocupados pelos mais pobres, que não terão muitas outras opções.



Figura 19 – Ruas da segunda etapa sendo tomadas novamente por pastagem.
Fonte: Os autores (2023)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O aumento da demanda por terra urbanizada, alavancada pelo PMCV, levou ao aumento do preço dos terrenos e, conseqüentemente, ao surgimento de grandes loteamentos tendentes a se tornar vazios urbanos em cidades de todos os portes. Entre 2012 a 2022 surgiram em Iporá 8 empreendimentos imobiliários, que aumentaram a quantidade de terrenos não edificadas em um contexto prévio de grandes vazios urbanos pela cidade. O aumento de 12,82% no total de habitantes da cidade, entre 2010 e 2022, apesar de considerável, não será suficiente para diminuir a quantidade de lotes não edificadas.

No loteamento Jardins Ferreira há 1.288 lotes a serem vendidos, em um contexto de atrasos na entrega, problemas com a drenagem dos terrenos situados próximos a nascentes e a um córrego, o que aumenta a probabilidade de essa paisagem se tornar um vazio urbano ou aglomerado de habitações subnormais (favela). Uma alternativa para que esses vazios urbanos sejam amenizados é a adoção de normas públicas que impeçam o lançamento de novos loteamentos, o aumento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e a edificação compulsória, instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Todavia, todos esses artifícios dificilmente são praticáveis em pequenas cidades interioranas. É provável que no futuro a cidade passe por um período de estabilidade na sua malha urbana, já que haverá grande quantidade de terrenos disponíveis para a venda, talvez a preços mais atrativos que atualmente.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, N. (1998). **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: FAPESP, Estação Liberdade.

BARBOSA, A. S.; NETO, A. T.; GOMES, H. **Geografia: Goiás- Tocantins**. 2. ed. rev. e ampl. Goiânia: Ed. da UFG, 2004.

BARBOSA, Daniella Santos. **Análise da percepção dos compradores de terrenos do loteamento jardim do ipês, em Iporá**. 2018. Trabalho de conclusão de curso (Licenciatura em Geografia), Unidade Universitária de Iporá, Iporá, 2018.

CHAGAS, Frank Luiz R. **Caracterização do espaço urbano de Iporá no período de 1970 a 2010**. 2014. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Goiás, campus avançado, Jataí, 2014.

ENGELS, Friedrich. **A Questão da Habitação**. Editora Acadêmica. São Paulo, 1988.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Boitempo, 2008.

GARCIA, Hélio Carlos; GARAVELO, Tito Márcio. **População e atividade econômicas regiões do Brasil**. 5ª Edição, Editora. Scipione São Paulo 1996.

GOMIS, Moisés Alexandre, **Uma Viagem no Tempo de Pilões a Iporá**. UEG, Iporá, 1998.

GOOGLE EARTH. **Imagens de satélite de Iporá-GO**. 2023

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Censo demográfico de 1950**. Publicado em 1956. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/67/cd_1950_v30_t1_go.pdf. Acesso em: 29 out. 2022.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Censo demográfico de 1960**. Publicado em 1965. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/68/cd_1960_v1_t18_go.pdf. Acesso em: 29 out. 2022.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Censo demográfico de 1970**. Publicado em 1973. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/69/cd_1970_v1_t23_go.pdf. Acesso em: 29 out. 2022.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Censo demográfico de 1980**. Publicado em 1982. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/72/cd_1980_v1_t4_n25_go.pdf. Acesso em: 29 out. 2022.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Censo demográfico de 1991**. Publicado em 1996. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/77/cd_1991_n27_populacao_instrucao_go.pdf. Acesso em: 29 out. 2022.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Censo demográfico de 2000 e 2010**. Publicado em 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?uf=52&dados=29>. Acesso em: 29 out. 2022.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Estimativa 2017**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/ipora/panorama>. Acesso em: 20 ago. 2021.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **IBGE Cidades: Iporá**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/go/ipora>. Acesso em: 22 nov. 2022.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **IBGE Cidades: Iporá**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/ipora/panorama>. Acesso em: 13 jan. 2023.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Prévia da população calculada com base nos resultados do Censo Demográfico 2022 até 25 de dezembro de 2022.** Disponível em: <https://ftp.ibge.gov.br>. Acesso em: 02 jan. 2023.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Divisão Regional do Brasil** Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/divisao-regional/15778-divisoes-regionais-do-brasil.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 22 jan. 2023.

IMB. **Mapas das Microrregiões de Goiás - IBGE.** Disponível em: <http://www.imb.go.gov.br/viewmapa.asp?mapa=Mapas%20das%20Microrregi%F5es%20de%20Goi%E1s%20-%20IBGE>. Acesso em: 23 de jul. 2021.

IPORÁ. Prefeitura Municipal. **Decreto nº350 de 9 de setembro de 2020.** Altera parágrafos do plano de loteamento denominado Jardins Ferreira. Iporá: Prefeitura, 2020. Disponível em: <https://acessoainformacao.ipora.go.gov.br/cidadao/legislacao/decretos>. Acesso em: 10 Dez. 2022.

LOUZA PARTICIPAÇÕES. **Loteamento Residencial Jardins Ferreira.** [site institucional]. Disponível em: <https://www.omelhorlugardeipora.com.br/>. Acesso em: 16 de out. 2022.

LOUZA participações e incorporações imobiliárias; POLIS participações. **Projeto urbanístico executivo: microparcelamento urbano do Loteamento Jardins Ferreira.** Arquiteto Marcos Antônio Gaipo de Andrade CAU A37.607-8/BR. Proprietário: Ferreira Agricultura e Pecuária Ltda. CNPJ 27.468.192/0001-11. Iporá: LOUZA; POLIS, 2017. 1 prancha arquitetônica, 1 mapa color. simples e uma tabela de valores de venda, em formato pdf.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole, legislação e desigualdade.** Estudos Avançados. São Paulo, n. 17. 2003. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ea/v17n48/v17n48a13.pdf>. Acesso em: 12 dez. 2022.

OLIVEN, R. G. **Urbanização e Mudança Social no Brasil.** Rio de Janeiro: Copyright, 2010. Disponível em: <http://books.scielo.org/id/z439n>. Acesso em: 30 ago. 2021.

OLIVEIRA, José Marcelo de. **Migração, Território e Religiosidade no Oeste de Goiás: o ciclo de Nossa Senhora do Rosário na cidade de Iporá.** 2012. Goiânia, 102 f. Dissertação (Mestrado em História), Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÁ. Disponível em <http://www.ipora.go.gov.br/prefeitura/index.php/ipora/conheca-ipora.html>. Acesso em: 13 out. 2022.

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

SANTOS, M. **A natureza do espaço.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SILVA FILHO, José Vieira. **O loteamento Nova Iporá na perspectiva da expansão urbana da cidade de Iporá – Go.** 2019. Trabalho de conclusão de curso (Licenciatura em Geografia), Unidade Universitária de Iporá, Iporá, 2019.

SOUSA, Adjair Maranhão. **FORMAÇÃO ESPACIAL DO MUNICÍPIO DE IPORÁ-GO: apropriação capitalista da terra e formação da pequena propriedade rural.** 2015. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Goiás, campus avançado, Jataí, 2015.

VIEIRA, Lucas Silva. **Análise cartográfica e socioespacial dos vazios urbanos da cidade de Iporá-go.** 2019. Iporá. Trabalho de conclusão de curso (Licenciatura em Geografia), Unidade Universitária de Iporá, Iporá, 2019.

SOBRE A AUTORA E O AUTOR

LORENA PEREIRA DE MOURA

Graduada em Geografia pela Universidade Estadual de Goiás (UEG), Unidade Universitária de Iporá.

ANTONIO FERNANDES DOS ANJOS

Graduado, mestre e doutor em Geografia pela Universidade Federal de Goiás (UFG) e professor do curso de Geografia da Universidade Estadual de Goiás (UEG), Unidade Universitária de Iporá.