

## O LOTEAMENTO NOVA IPORÁ NO CONTEXTO DA EXPANSÃO URBANA DE IPORÁ

*The allotment Nova Iporá in the context of the urban expansion of Iporá, State of Goiás, Brazil*

**Antônio Fernandes dos Anjos**  
Universidade Estadual de Goiás

**José Vieira da Silva Filho**  
Universidade Estadual de Goiás

### RESUMO

O loteamento residencial Nova Iporá, em Iporá-GO, foi lançado em 2016, em meio à crise econômica nacional, que atingiu fortemente o setor da construção civil. O presente trabalho analisou a situação do loteamento, buscando compreender os problemas relativos à infraestrutura, ao meio ambiente, à segregação socioespacial, bem como, a experiência dos moradores e compradores de terrenos. Para isso, analisaram-se os fatores locacionais, uma ação judicial contra o empreendimento e as opiniões de proprietários de lotes e moradores do local. O loteamento surgiu num contexto em que não havia demanda para novos imóveis na cidade, que já contava com 8.785 terrenos não edificadas. Do ponto de vista ambiental, há risco de poluição do Córrego Pindaíba pelo escoamento de águas pluviais e esgoto do empreendimento. Há tendência de que parte o loteamento se torne um vazio urbano.

**Palavras-chaves:** segregação socioespacial; vazio urbano; especulação imobiliária.

### ABSTRACT

The Nova Iporá residential subdivision, in Iporá-GO, was launched in 2016, in the midst of the national economic crisis, which hit the construction sector hard. This work analyzed the situation of the subdivision, seeking to understand the problems related to infrastructure, the environment, socio-spatial segregation, as well as the experience of residents and land buyers. To this end, locational factors, a legal action against the project and the opinions of lot owners and local residents were analyzed. The subdivision emerged in a context in which there was no demand for new lots in the city, which already had 8,785 unbuilt plots of land. From an environmental point of view, there is a risk of pollution of the Pindaíba Stream due to the runoff of rainwater and sewage from the project. There is a tendency for part of the subdivision to become an urban void.

**Keywords:** socio-spatial segregation. urban voids. real estate speculation.

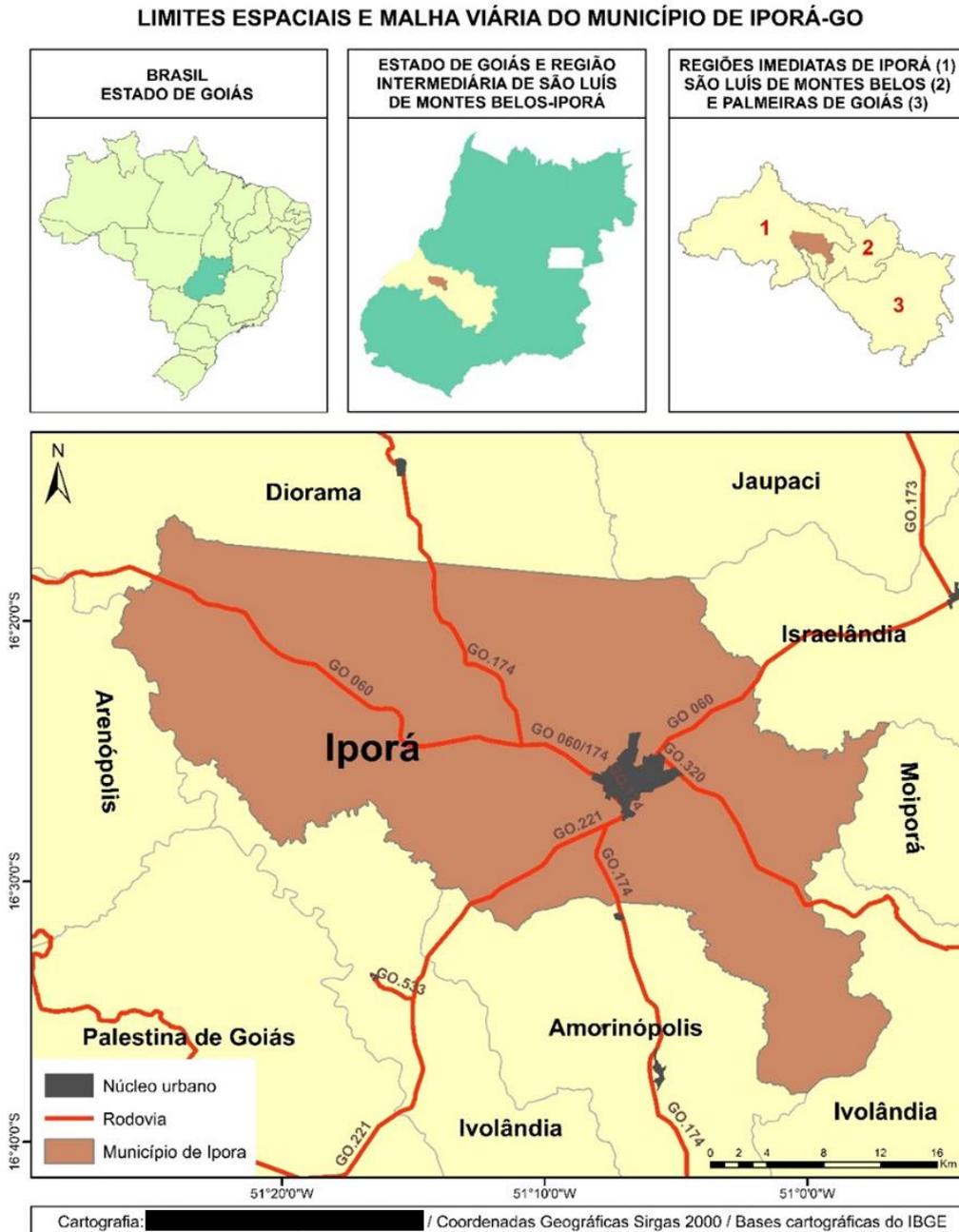
## INTRODUÇÃO

A expansão urbana de cidades que não possuem demanda habitacional equivalente torna-se um problema de longo prazo, sobretudo para cidades pequenas interioranas. Apesar de vista como uma atividade econômica semelhante a outras, a abertura de loteamentos desnecessários aumenta o estoque de terrenos não edificados, que cria vazios urbanos e reflete na elevação do custo de alguns serviços públicos, como iluminação e manutenção de vias, coleta de resíduos sólidos e segurança (Corrêa, 2005). Também interfere no cotidiano da população, sobretudo aquela moradora das periferias, que percorrerá maiores distâncias para satisfazer suas necessidades e estará sujeita a estigmas sociais negativos, perda de segurança, entre outras consequências nefastas (Moura; Ultramari, 1996; Rolnik, 2015).

Iporá é um município interiorano do estado de Goiás (Figura 1), onde viviam 35.684 habitantes em 2022 (IBGE, 2023). É o principal município da Região Geográfica Imediata de Iporá e exerce a função de centro comercial e de serviços para outros 11 municípios de perfis econômico e demográfico inferiores. Na cidade de Iporá foram lançados oito novos loteamentos residenciais entre 2012 e 2023 (Vieira, 2023), impulsionados pelo aquecimento imobiliário provocado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), lançado em 2009 pelo governo federal. Em 2016 foi lançado na cidade um desses loteamentos, o residencial Nova Iporá (Figuras 2 e 3), que se localiza ao lado dos bairros periféricos Conjunto Águas Claras, Jardim Novo Horizonte I e III e Jardim Arco Íris. A maioria dos compradores desses lotes é composta por trabalhadores que buscam financiar um terreno para ter sua moradia própria a partir da autoconstrução ou compradores que buscam investir em um ativo imobiliário.

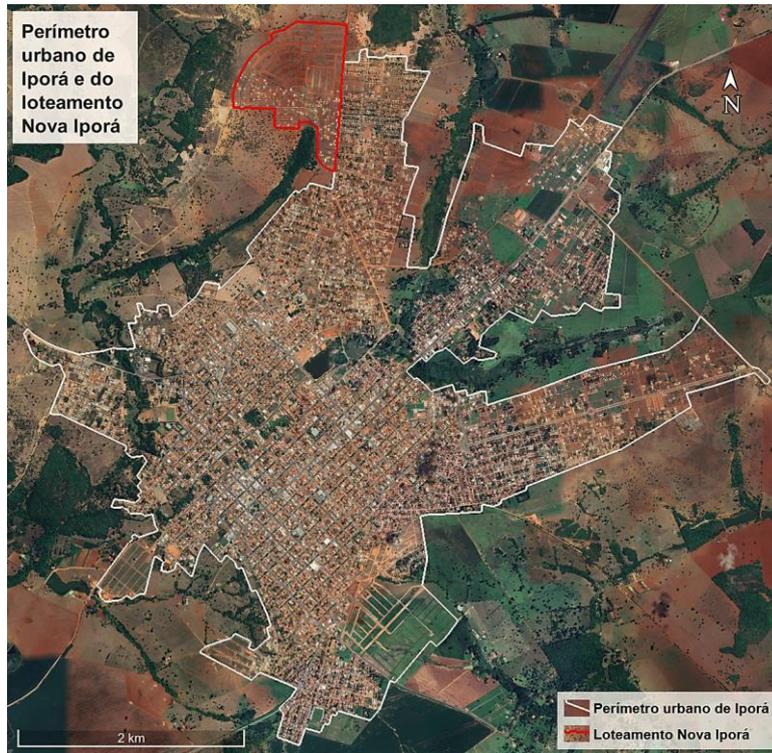
Esta pesquisa teve como objetivo analisar a implantação e as primeiras transformações do loteamento residencial Nova Iporá, ressaltando seus aspectos socioespaciais e ambientais.

Figura 1 - Limites espaciais e malha viária do município de Iporá-Go



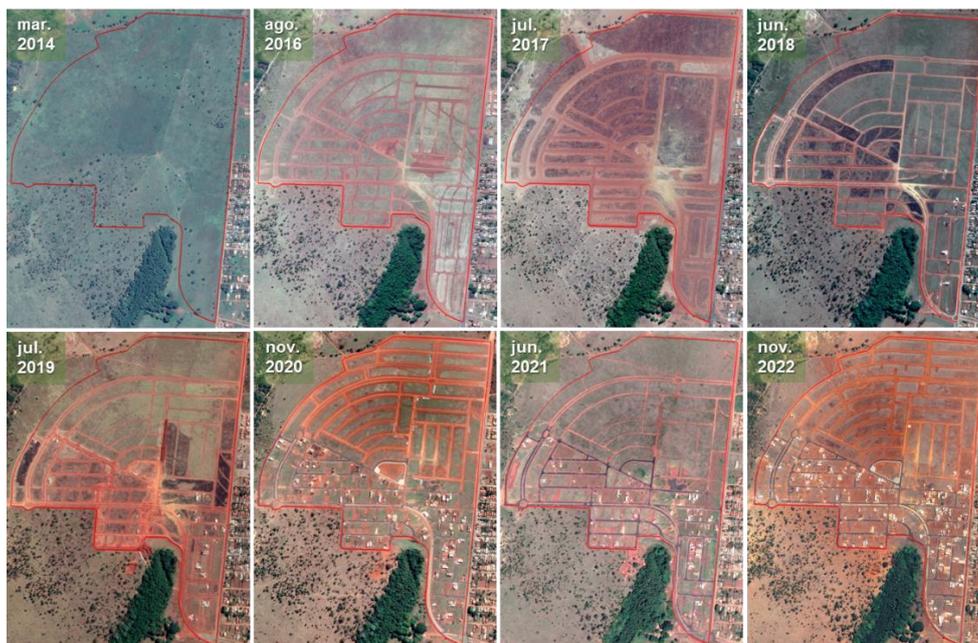
Fonte: Os autores, com uso de bases do IBGE (2019)

**Figura 2** – Carta imagem da cidade de Iporá e do loteamento Nova Iporá – nov. 2022.



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

**Figura 3** – Carta imagem do loteamento Nova Iporá entre março de 2014 e dezembro de 2022



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

## METODOLOGIA

A presente pesquisa adotou abordagem qualitativa, com base em bibliografia especializada, entrevistas, fotografias e observação direta. A pesquisa de campo foi realizada no segundo semestre de 2019, quando se entrevistaram dez proprietários, sendo sete residentes e três não residentes, a partir de perguntas semiestruturadas, a fim de se verificar sua experiência, o nível de satisfação com o local e as perspectivas econômicas; houve atualização da pesquisa no segundo semestre de 2023, quando se entrevistaram mais um residente e um promotor de vendas, este especificamente sobre a situação das vendas, condições de negociação e perspectivas futuras.

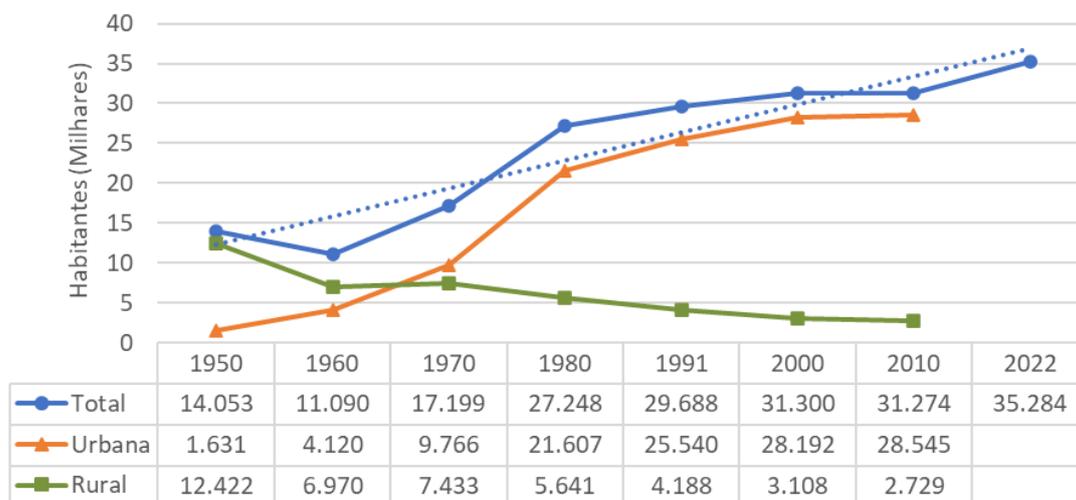
Como fontes primárias, foram analisados documentos da administração municipal de Iporá, do poder judiciário relativos à implantação do empreendimento, assim como encartes de divulgação do empreendimento.

O mapa de localização do município utilizou o *software* ArcMap 10.8 e as cartas imagem da cidade e do loteamento utilizaram o *software* Google Earth Pro. Fotografias aéreas foram produzidas por Henrique Cardoso Gonçalves, com o uso do drone DJI Phantom 4 advanced, equipado com câmera CCI RGB integrada.

## VENDE-SE ESTE LOTE: OS VAZIOS URBANOS DE IPORÁ

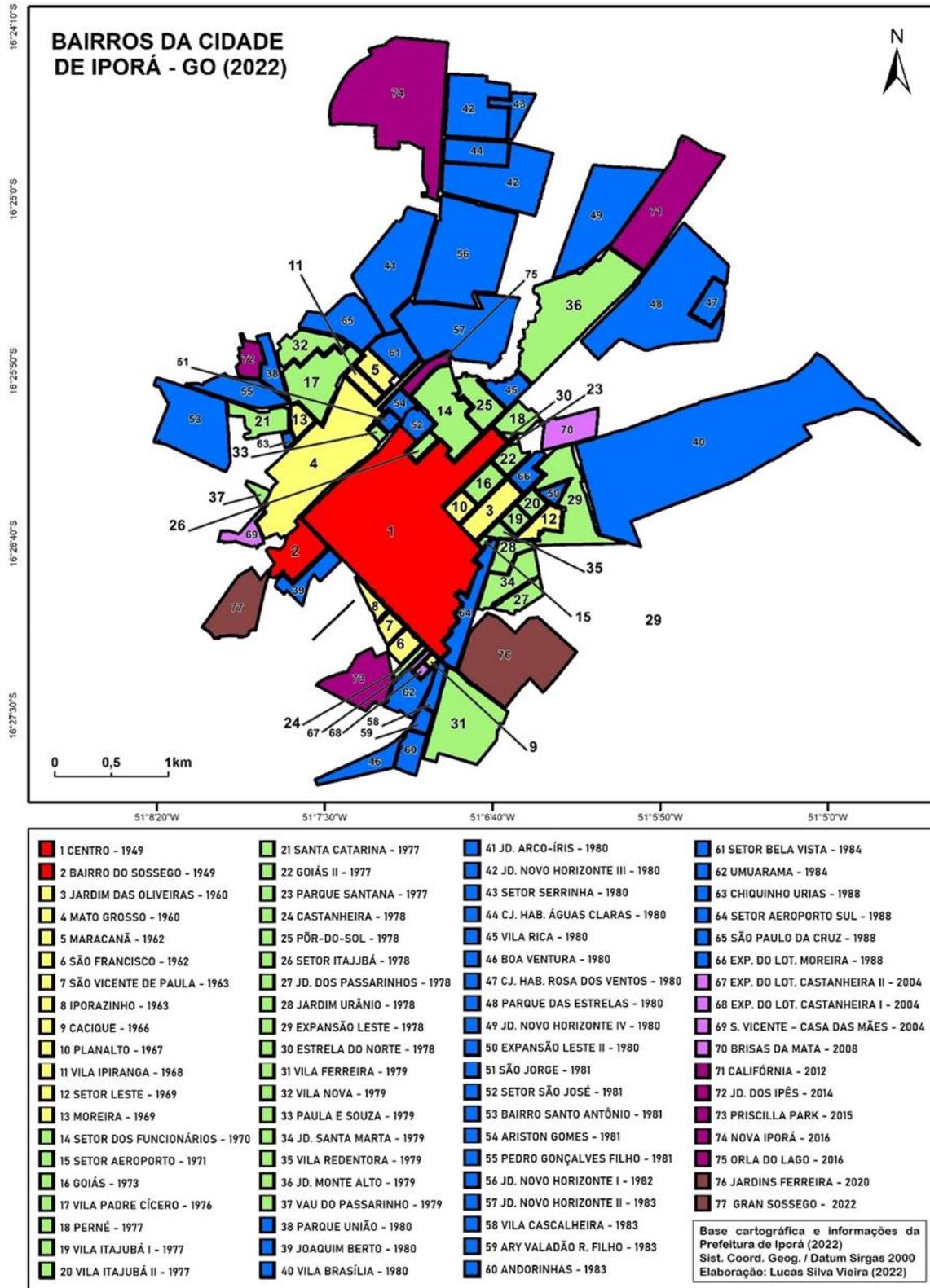
Em 1938 começou a se desenvolver ao redor do Córrego Tamanduá o Distrito de Itajubá, que, em 1948, foi emancipado como município, sob o nome de Iporá (Gomis, 1998). A cidade de Iporá foi criada sobre uma topografia suavemente ondulada, com ruas largas, quadras em formato retangular com lotes amplos, num urbanismo influenciado pela cidade de Goiânia, a capital goiana construída a partir de 1930, onde se pôs em prática o urbanismo de vanguarda do início século XX (Chagas, 2014). Os treze loteamentos criados entre 1949 e 1969 seguiram esse mesmo traçado urbano, contudo, entre 1970 e 1979, em um contexto de crescimento demográfico de 121% (Gráfico 1 e Figura 4), outros 23 parcelamentos foram criados com lotes menores e ruas estreitas, que elevaram a quantidade de lotes da cidade em 80,56%. Entre 1980 e 1989 mais 29 loteamentos elevaram a quantidade de lotes em 168,44 % (Vieira, 2019).

Em um contexto de espraiamento da cidade, que já contava com imensos vazios urbanos, não havia surgido nenhum novo loteamento desde 1988, quando, em 2004, surgiram mais quatro pequenos loteamentos, seguidos de mais um em 2008 (Figura 4). O PMCMV, lançado em 2009, levou ao aquecimento do setor imobiliário em todo o país, fazendo surgir novos parcelamentos urbanos mesmo em cidades repletas de vazios urbanos, como Iporá. Entre 2012 e 2022, sob a influência direta do programa, surgiram dez novos loteamentos, dos quais o residencial Nova Iporá é um dos maiores, com 1.944 lotes (Figura 5). É notável que durante e após a crise econômica de 2015 muitos empreendimentos foram lançados na cidade e a construção civil divergiu do desaquecimento ocorrido no país e no estado de Goiás (Gráfico 2), o que pode ter influenciado na boa expectativa dos promotores desses empreendimentos.

**Gráfico 1** – Crescimento demográfico do município de Iporá entre 1950 e 2022

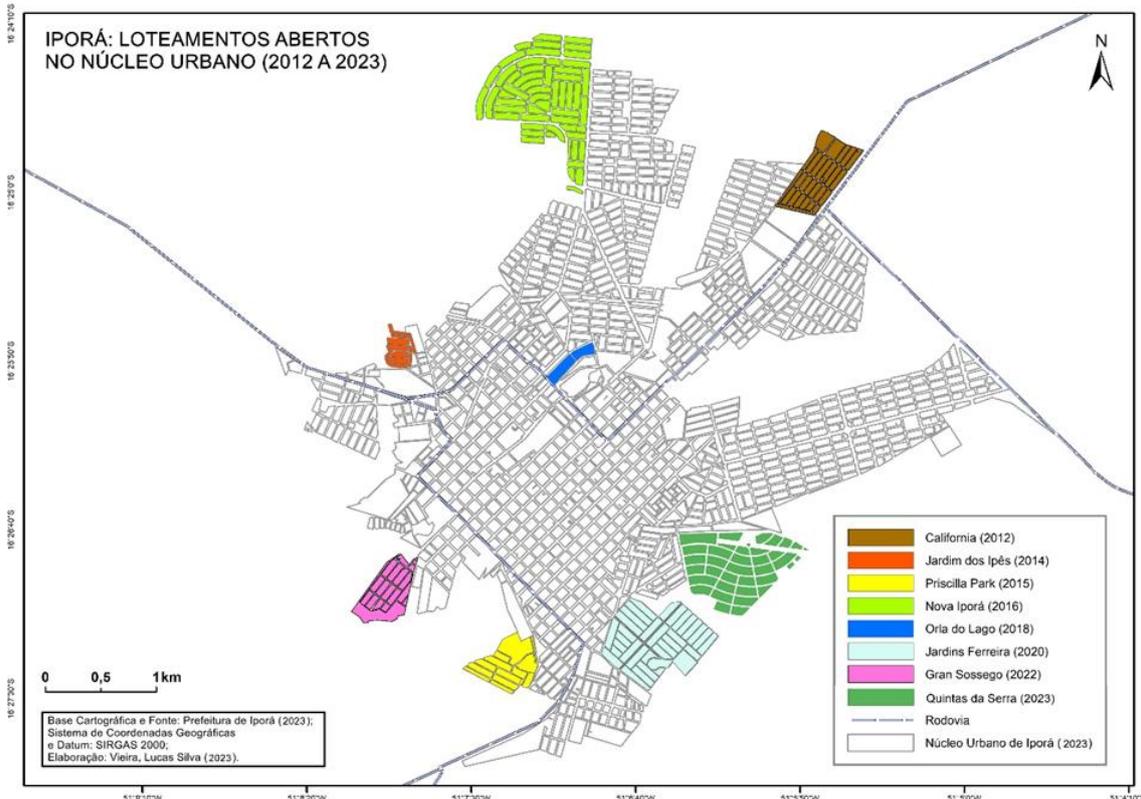
**Fonte:** IBGE (2023); **Notas:** A linha tracejada representa a linha de tendência linear do crescimento populacional total. O decréscimo populacional entre 1950 e 1960 se deve à emancipação de distritos antes incorporados ao território do município de Iporá.

Figura 4 - Loteamentos existentes na cidade de Iporá- GO até 2022



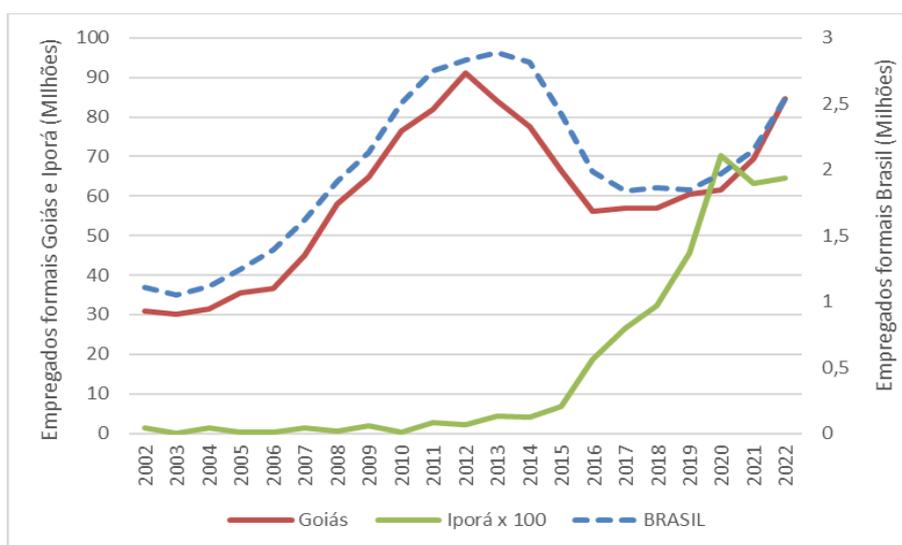
Fonte: Vieira (2023)

**Figura 5** - Loteamentos Implementados entre 2012 - 2022 em Iporá - GO. Não consta no mapa outros três loteamentos periurbanos, pouco afastados da cidade: Recanto do Lobo (2019), Appaloosa (2020) e Portal do Sol (2022).



Fonte: Vieira (2023)

**Gráfico 2** - Empregos formais do subsetor da construção civil - Brasil, Goiás e Iporá - 2002-2022

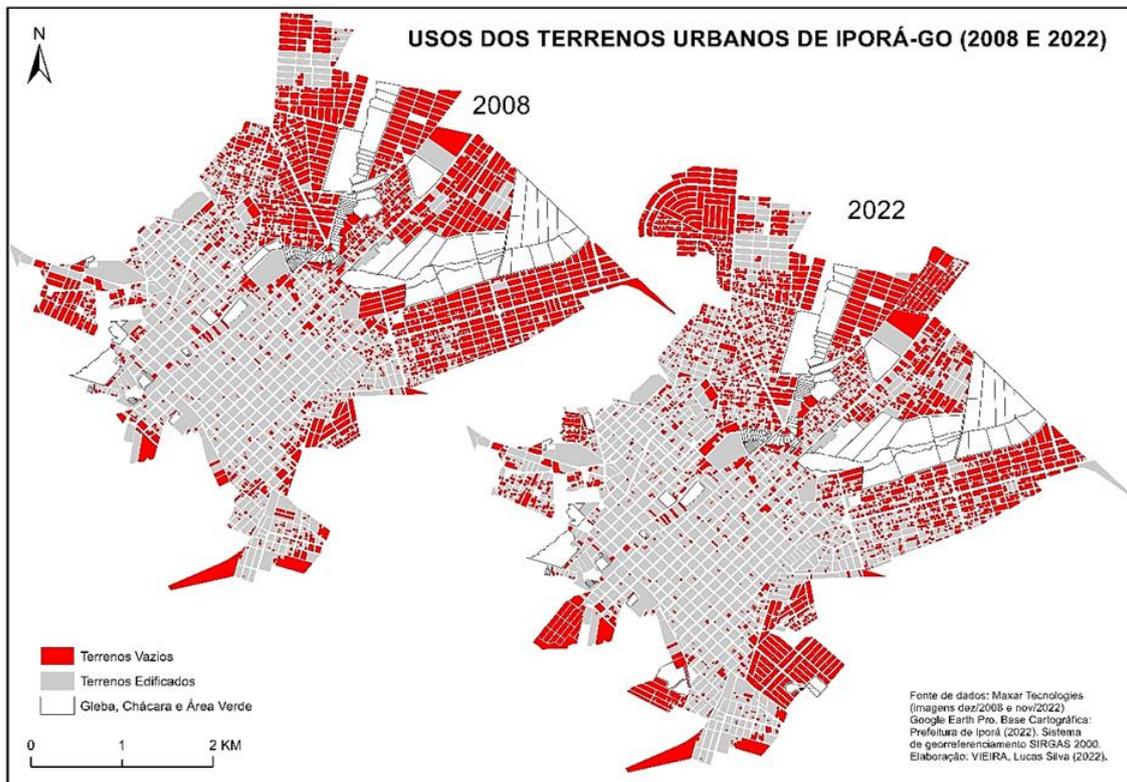


Fonte: Rais (Brasil, 2023), organizado pelo autor.

Em 2019 Vieira (2019, p. 21), apontou a existência de 23.779 lotes da cidade, dos quais 13.050 encontravam-se edificadas e 10.729 não edificadas. Desde então outros cinco novos loteamentos foram lançados, fazendo com que exista hoje mais lotes vazios que edificadas (Figura 6) (Vieira, 2023).

Apesar do aumento populacional de 12,82% entre os censos demográficos de 2010 e 2022 (Gráfico 1), não há perspectiva de que a cidade um dia atinja uma saudável relação entre habitantes e terrenos urbanos. Iporá é uma pequena cidade interiorana e, apesar de sua importância como polo econômico da Região Geográfica Imediata de Iporá, o que lhe afere crescente quantidade de postos de trabalho formal nos setores de comércio e serviços (Tabela 1), a tendência é de que a maioria das cidades vizinhas perca população (Tabela 2), o que pode refletir na limitação do desenvolvimento econômico de Iporá.

**Figura 6** – Terrenos vazios e edificadas em Iporá – 2008/2022



Fonte: Vieira (2023)

**Tabela 1** – Empregos formais conforme a Relação Anual de Informações Sociais (Rais) – 2000/2005/2010/2015/2020/2022

| Área de atuação         | 2000        | 2005         | 2010         | 2015         | 2020         | 2022          |
|-------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Serviços                | 1098        | 1.412        | 2.500        | 3.747        | 4.295        | 4.874         |
| Comércio                | 552         | 796          | 2.144        | 2.602        | 2.784        | 3.384         |
| Indústria               | 199         | 246          | 699          | 1.207        | 1.004        | 972           |
| Agropecuária            | 114         | 142          | 170          | 173          | 195          | 247           |
| <b>Construção civil</b> | <b>11</b>   | <b>2</b>     | <b>3</b>     | <b>68</b>    | <b>704</b>   | <b>646</b>    |
| <b>Total</b>            | <b>1974</b> | <b>2.598</b> | <b>5.516</b> | <b>7.797</b> | <b>8.982</b> | <b>10.123</b> |

Fonte: Rais (Brasil, 2023), organizado pelos autores. Nota: os números azuis representam incremento e os vermelhos, decréscimo.

**Tabela 2** – População censitária da Região Geográfica Imediata de Iporá – 1980/1991/2020/2010/2022.

| Municípios             | População     |               |               |               |                |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                        | 1980          | 1991          | 2000          | 2010          | 2022           |
| Amorinópolis           | 5.348         | 4.428         | 4.145         | 3.609         | 3.007          |
| Aragarças              | 9.690         | 13.742        | 16.592        | 18.305        | 18.390         |
| Arenópolis             | -             | 4.147         | 3.999         | 3.277         | 2.946          |
| Baliza                 | 2.783         | 4.128         | 2.270         | 3.714         | 3.351          |
| Bom Jardim de Goiás    | 7.178         | 7.986         | 8.068         | 8.423         | 7.826          |
| Diorama                | 3.571         | 2.637         | 2.498         | 2.479         | 2.062          |
| <b>Iporá</b>           | <b>27.248</b> | <b>29.688</b> | <b>31.300</b> | <b>31.274</b> | <b>35.684</b>  |
| Israelândia            | 3.583         | 3.356         | 3.004         | 2.887         | 2.560          |
| Jaupaci                | 2.652         | 3.154         | 3.154         | 3.000         | 2.924          |
| Montes Claros de Goiás | 9.247         | 8.450         | 7.991         | 7.987         | 8.756          |
| Palestina de Goiás     | -             | 3.174         | 3.307         | 3.371         | 3.132          |
| Piranhas               | 15.877        | 12.810        | 12.287        | 11.266        | 11.712         |
| <b>Total</b>           | <b>87.177</b> | <b>97.700</b> | <b>98.615</b> | <b>99.592</b> | <b>102.350</b> |

Fonte: IBGE (2023), organizado pelos autores. Nota: os números azuis representam incremento populacional e os vermelhos, decréscimo.

## A CIDADE E SUA NEGAÇÃO, O VAZIO URBANO

A urbanização em países periféricos caracteriza-se, sobretudo, pelo crescimento acelerado das cidades, que, geralmente, está relacionado à sua industrialização tardia. O Brasil, sendo um país periférico, contou com o rápido afluxo de população rural para as cidades, num processo que se acelerou a partir da década de 1920, quando apenas 10,75% da população morava nas cidades, e fez com que o recenseamento demográfico de 1970 desse conta de que a população urbana

já representava 55,9% do total, ultrapassando a rural (Santos, 1993). Desde a década de 1990 há um processo de concentração da população urbana nas regiões metropolitanas, cidades médias e naquelas com mais de 20.000 habitantes, enquanto as menores perdem a dinamicidade econômica em função da modernização da produção rural (Santos, 1993).

O crescimento populacional interfere no processo de urbanização, pois, segundo Rigatti (2002, p. 37), “o crescimento acelerado da população urbana produz nas cidades uma enorme demanda por terra urbanizada, seja para sediar as atividades econômicas, seja para, e principalmente, atender às necessidades de moradia”. Por outro lado, no Brasil, sobretudo nas pequenas cidades, o controle estatal da atividade imobiliária é deficiente, pois os agentes públicos – prefeitos e vereadores, em especial – tendem a considerar essa atividade como apenas mais um ramo de negócios, ignorando seus resultados a longo prazo, e, muitas vezes, ser partícipes diretos dos negócios imobiliários.

Loteamentos como o Nova Iporá são normalmente implantados em ambientes rurais cuja localização já apresentava atributos menos atrativos, sendo alvo de agentes imobiliários atuantes no mercado de terrenos destinados à habitação de famílias trabalhadoras. Segundo Corrêa (2005, p. 19):

Em uma cidade onde existe uma segregação sócio-espacial, com um setor periférico, não apenas distante do centro, mas sem amenidades, não atraindo, portanto, grupos sociais de elevado status, não resta aos proprietários fundiários senão o loteamento de suas terras como meio de extrair a renda da terra.

Na atualidade, a lógica do capitalismo financeiro está transformando a atividade imobiliária em um meio para a ampliação de investimentos bancários (Rolnik, 2019). Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) ou a estratégia autogerida de pequenos incorporadores imobiliários tem levado ao condicionamento da compra de terrenos urbanos à assunção de um empréstimo compulsório, impossibilitando ou dificultando a compra imediata do bem. Isso é observado no Nova Iporá e em outros loteamentos da cidade. Há que se considerar que os pequenos construtores que oferecem imóveis para financiamento habitacional tendem a preferir – assim como seus clientes – a compra de terrenos situados em loteamentos antigos, que já contam com certo adensamento residencial e outros atrativos urbanísticos (Figura 6). Assim, o público que mais tem sido atraído pelos novos loteamentos é composto sobretudo por famílias pobres, que tem a intenção de autoconstruir lentamente suas habitações.

## **O VAZIO RESIDENCIAL NOVA IPORÁ**

O loteamento Nova Iporá é um negócio do Grupo Real Viver, assim descrito em seu próprio site (Grupo Real Viver, 2023):

O Grupo Real Viver é formado por três empresas: Real Negócios Imobiliários, Construtora Teodoro e Barreto e a

TOP Soluções Topografia. Com mais de 22 anos de atuação no mercado, o grupo trabalha com excelência na implantação, venda e administração de Empreendimentos Urbanos. Ademais, o Grupo é especializado em lançamentos de loteamentos e condomínios fechados em todo o estado de Goiás.

#### **Real Viver Negócios Imobiliários**

O Grupo Real Viver tem contribuído de forma significativa para que Goiânia juntamente com os municípios onde possuem seus Empreendimentos Urbanos tenham bairros planejados e de fácil acesso à população, evitando o crescimento desordenado da cidade e o surgimento de regiões menos desenvolvidas estruturalmente. Fazemos disso nossa responsabilidade social.

#### **Construtora Teodoro e Barreto**

O papel da construtora é planejar e executar a obra, desde o alicerce ao acabamento. Dessa forma, todas as nossas ações são minimamente avaliadas e executadas para proporcionar um alta qualidade final da entrega e buscar sempre a satisfação total dos nossos clientes. Há 23 anos no mercado, a equipe da Teodoro e Barreto possui como foco principal a realização do sonho da casa própria. Para isso, temos com prioridade cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos nos projetos e contratos, priorizando sempre pela qualidade de vida, respeito ao meio ambiente e às regras de órgãos fiscalizadores.

#### **Top Soluções Topografia**

A TOP Soluções Topográficas está há 7 anos no mercado, atuando com muita competência e seriedade. A empresa já é referência em sua área de atuação e vem para fortalecer ainda mais o Grupo Real Viver.

O material de divulgação aponta que a empresa *Barreto Construtora Ltda.* atua na implantação da infraestrutura, enquanto a *Real Viver Negócios Imobiliários* administra as vendas. O site do grupo divulgava 33 empreendimentos em 2023, todos no interior ou na capital do estado de Goiás (Grupo Real Viver, 2023).

O empreendimento está localizado na porção nordeste da cidade de Iporá, ao lado dos bairros Novo Horizonte III e Águas Claras. Foi lançado no segundo semestre de 2016, contando com 1.944 lotes, sendo que apenas os 750 da primeira etapa estavam à venda em no final de 2019. Em junho de 2023 constatamos que os terrenos das outras duas etapas já estavam também à venda. Os lotes têm entre 250 m<sup>2</sup> e 500 m<sup>2</sup>, dependendo da localidade e do tipo de lote, se residencial ou comercial.

O loteamento surgiu do parcelamento de glebas da *Fazenda Tamanduá ou Pindaíbas*, que é o nome de uma antiga propriedade rural onde surgiu a própria cidade. Muitas propriedades atuais são desmembramentos daquela e utilizam o mesmo nome; algumas sequer são regularizadas (Sousa, 2015). O parcelamento foi autorizado pela Lei nº 1.633, de 29 de abril de 2016 (Iporá, 2016), que assim declara:

**Art. 1º.** Fica declarada como de expansão urbana, a Gleba de nº 01, com área de 81,12.84 ha, Gleba de nº 02, com área de 49,21.43 ha e Gleba de nº 03, com área de 24,11.62 ha, pertencente à Fazenda Tamanduá ou Pindaíba, situada na estrada municipal para o povoado de Jacinópolis-GO.

**Art. 2º.** Os proprietários da respectiva área deverão apresentar o projeto de parcelamento da mesma no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da vigência desta Lei, sob pena de caducidade do direito de parcelamento.

Após a apresentação do projeto de parcelamento ao poder público, em 9 de agosto de 2016 foi protocolada uma Ação Popular (Processo nº 0281118.95.2016.8.09.0076) movida por João Antônio Francisco, proprietário de uma área rural pela qual passa o Córrego Pindaíba, cujo nascedouro ocorre a jusante do loteamento. A ação era contra o município de Iporá, e tinha como parte implicada a empresa Teodoro & Barreto Empreendimentos e Construções Ltda. De início a ação foi negada por falta do título de eleitor do requerente. Após a juntada desse documento, a ação foi negada pelo juiz Wander Soares Fonseca, de Iporá, com base na inadequação da via eleita (Ação Popular), pois “a Ação Popular, por força do inciso LXXIII do art. 5º da CF e do art. 1º da Lei n. 4.717/65, só é servil para anular atos lesivos ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural.” (TJ-GO, 2019, p. 4). Após interposição de recurso, foi aberto Inquérito Civil Público, que teve o seguinte despacho:

Certifico que tramitou na 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Iporá o Inquérito Civil Público registrado no sistema Atena sob o número 2016.0022.2150 com o objetivo de apurar a instalação do loteamento urbano Residencial Nova Iporá em Área de Preservação Permanente e transporte de material lenhoso, sem a devida licença ambiental. Acerca do referido procedimento, informo que, após as diligências pertinentes, expedição de ofícios, vistorias no local, requisição de fiscalização e parecer técnico pericial ambiental elaborado pela Unidade Técnico Ambiental da CATEP/MPGO a representante legal da 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Iporá, Dra. Margarida Bittencourt da Silva Lionses promoveu o seu arquivamento ante a ausência de obrigação cível ambiental a ser exigida do empreendimento. Informo ainda que, na data de 05/11/2018, na 869ª Sessão Ordinária, o Conselho Superior do Ministério Público do Estado de Goiás, após a análise acurada dos documentos carreados aos autos, votou pela homologação da promoção de arquivamento, por entender que de fato o loteamento Residencial Nova Iporá não abrange área de preservação e não há necessidade do empreendimento construir um sistema exclusivo de tratamento de efluente. (TJ-GO, 2019, p. 4).

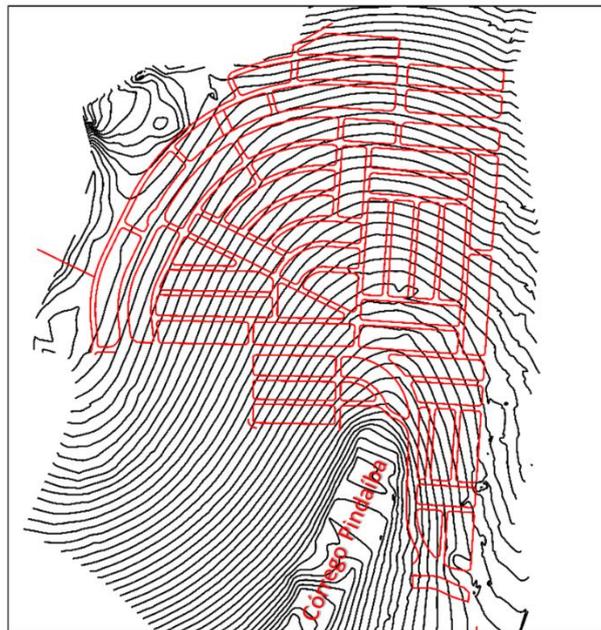
Na data de 13 agosto de 2019 foi assinado o acórdão relativo ao caso, com o seguinte preâmbulo: “vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os integrantes da 4ª Turma Julgadora em sessão da 3ª Câmara Cível, à unanimidade, em conhecer o reexame necessário e o apelo e desprovê-los, nos termos do voto do relator. Sentença mantida.” (TJ-

GO, 2019, p. 2). O relator foi o desembargador Itamar de Lima, cujo voto foi seguido pelos desembargadores José Carlos de Oliveira e Ney Teles de Paula.

Apesar dessas decisões, verifica-se que a área onde foi implantado o loteamento possui declividade moderada e que está muito próxima à nascente do Córrego Pindaíba (Figura 7). Esse curso d'água é um dos principais córregos que desaguam no Ribeirão Santo Antônio. O impacto no futuro será muito alto devido ao assoreamento e contaminação desses corpos hídricos. Mesmo tendo sido implantada a rede pluvial, a vazão e a velocidade da descarga de água no pequeno córrego irão impactá-lo negativa e irreversivelmente. Conforme Tucci (2005, p. 20), “o despejo dos esgotos pluviais [...] transportam grande quantidade de poluição orgânica e de metais que atingem os rios nos períodos chuvosos. Esta é uma das mais importantes fontes de poluições difusas”.

A figura 8 mostra como era a área da fazenda Tamanduá ou Pindaíbas, que deu lugar ao loteamento Residencial Nova Iporá. Os proprietários da fazenda utilizavam a área com pastagem para a criação de gado bovino. A figura 9 mostra como ficou a área depois da criação do empreendimento, representado no material de divulgação que circulava em 2019 (Figuras 10 e 11).

**Figura 7** - Curvas de nível e traçado de quadras do loteamento Nova Iporá, demonstrando que a declividade é suficiente para gerar considerável de água pluviais, que causarão contaminação e assoreamento ao Córrego Pindaíba e Ribeirão Santo Antônio, a jusante.



**Fonte:** Teodoro e Barreto Construtora Ltda. (2016)

**Figura 8** – Fotografia aérea do ponto de vista do norte da parte da Fazenda Tamanduá ou Pindaíba onde veio a se instalar o loteamento Nova Iporá (data não informada)



Fonte: Real Negócios Imobiliários (2016)

**Figura 9** – Foto aérea do loteamento Nova Iporá, do ponto de vista sul – mar. 2019.



Fonte: Os autores (2019)

**Figuras 10 e 11** – Frente e verso do encarte de divulgação do loteamento Nova Iporá. As cores dos lotes representam diferentes etapas de lançamento, sendo a primeira a amarela.



Fonte: Real Negócios Imobiliários (2018)

A propaganda do loteamento afirma a intenção de oferecer a experiência de morar em um local de fácil locomoção. No entanto, o empreendimento está entre os mais distantes do centro comercial e situado próximo a bairros pobres e desprovidos de atividades comerciais ou serviços públicos. As imagens ilustrativas presentes na propaganda do empreendimento, demonstram como, supostamente, seria a paisagem depois de prontos os locais como praças, pista de ciclismo, academia e espaços de convivência pública (Figura 12).

Textualmente, a propaganda é genérica e claramente exagerada:

Aqui nasce um novo sonho. A Real Viver Negócios Imobiliários chega à cidade de Iporá com mais um projeto de sucesso. Uma das cidades que mais se desenvolve em Goiás agora vai ganhar um empreendimento com a qualidade da Real Viver. O Loteamento Residencial Nova Iporá é um complexo urbanístico voltado para pessoas que desejam ter a oportunidade de viver a experiência de morar na região que mais cresce na cidade, com toda a infraestrutura de um bairro planejado. A nova área Nobre da Cidade. Localizado próximo às faculdades UEG e FAI. Investimento certo, retorno garantido (Real Negócios Imobiliários, 2019).

**Figura 12** – Imagens presentes no encarte de propaganda do Loteamento Nova Iporá.



Fonte: Real Negócios Imobiliários (2016)

No final de 2019 haviam sido implantadas parcialmente no loteamento Nova Iporá a infraestrutura básica requerida pela Lei n. 6766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano: redes locais de energia elétrica, iluminação pública, água, esgoto e águas pluviais (Figuras 13 e 14). O asfaltamento e o meio fio foram realizados em 2020. Todavia, no final de 2019 parte dos imóveis não tinha acesso à energia elétrica e à água tratada. Isso fez com que as construções fossem postergadas. Houve a necessidade da construção de um grande reservatório de água próximo ao loteamento (Figura 15). A propaganda do loteamento, em junho de 2023, indicava que todas as infraestruturas estavam incompletas, sendo a pavimentação/meio fio o mais atrasado, com 35% concluído, e as galerias pluviais, com 75% concluído, seguidos de água e energia elétrica, com 93% prontos.

**Figuras 13 e 14** – Instalação de equipamentos para ligação da rede pluvial – 22 maio 2019.



Fonte: Os autores (2019)

**Figura 15** – Reservatório de abastecimento de água potável construído para servir ao loteamento Nova Iporá



Fonte: Os autores (2023)

As primeiras edificações ocorreram em meados de 2018 (Figuras 3, 16 e 17) e somavam 164<sup>1</sup> em novembro de 2022, das quais apenas três se situavam fora da primeira etapa, que possui energia elétrica, água, iluminação pública, esgoto, galerias pluviais, mas não o asfalto, prometido para o final de 2023. Embora haja 161 edificações na primeira etapa – com 750 lotes –, e o ritmo de adensamento seja considerável nos últimos anos (Figura 3), essa tende a ser a parte do loteamento que contará com menos vazios nas próximas décadas. As etapas 2 e 3, que somam 1.194 lotes, provavelmente terão o mesmo destino das áreas mais distantes de outros grandes e antigos loteamentos da cidade, como a Vila

<sup>1</sup> Inclui muros e construções em qualquer fase, observados em imagem de satélite disponível no Google Earth Pro de novembro de 2022.

Brasília, ainda hoje dividida entre uma área adensada e outra repleta de quadras vazias.

**Figura 16** – Foto aérea do loteamento Nova Iporá – 13 mar. 2019



Fonte: Os autores (2019)

**Figura 17** – Foto aérea do loteamento Nova Iporá – 13 mar. 2019



Fonte: Os autores (2019)

Segundo promotores de venda do empreendimento, entrevistados em 2019, as vendas da primeira etapa não ocorreram como o esperado, havendo lotes não vendidos e grande quantidade de devoluções, que levaram a empresa a “relançar” a primeira etapa. Na avaliação desses promotores, o poder aquisitivo da população a impedia de investir em um terreno ou de construir naquele que financiou, levando alguns mesmos à desistência do contrato.

Entrevistaram-se dez proprietários do loteamento, sendo sete residentes e três não residentes. Quatro haviam financiado o imóvel em 2016, um em 2017, um em 2018 e quatro em 2019. Relataram que o valor dos lotes não comerciais em 2016 era de R\$ 60.000,00, parcelados em 220 ou 240 parcelas mensais, após uma entrada de R\$ 1.500,00 a R\$ 2.000,00.

O valor das parcelas variava entre R\$ 249,00 e R\$ 353,00, de acordo com cada contrato. Durante os primeiros anos de venda do loteamento só se podia comprar o lote assumindo um prazo mínimo para pagamento, o que dá ao incorporador uma carteira de mutuários que rende a ele ou a quem comprar essa carteira um lucro advindo do pagamento de prestações. Em caso de atraso nos pagamentos, o próprio bem, cravado em um endereço, é a garantia e será retomado facilmente e repassado a um novo mutuário, que recomeçará os pagamentos. O antigo mutuário reaverá seu investimento depois de descontados todos os prejuízos, juro e mora infringidos ao incorporador, real proprietário do imóvel.

Durante a revisão da pesquisa, em junho de 2023, foi-nos informado por um vendedor que a empresa prefere a venda a prazo, mas pode-se comprar o imóvel pelo valor de referência. O problema é que este varia de R\$ 60.000,00 para lotes de 250 m<sup>2</sup>, a 120.000,00 para os de 400 m<sup>2</sup>, valores que representam quase o dobro do valor de mercado e são superiores ao de terrenos localizados em loteamentos antigos, com melhores atributos urbanísticos. Assim, direciona-se os contratos para o financiamento a longo prazo. Em 2023 os terrenos de 250 m<sup>2</sup> da primeira etapa podiam ser financiados com uma entrada de R\$ 2.118,00 – parcelado com juros em 8 vezes de R\$ 302,62 – mais 240 vezes de R\$ 315,00, com correção mensal pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), normalmente usado para atualização de aluguéis de imóveis. Terrenos de 320 m<sup>2</sup> da primeira etapa eram negociados com R\$ 2.650,00 de entrada mais 240 vezes de 390,70. Um terreno maior, de 397 m<sup>2</sup>, que havia sido retomado de um cliente desistente, era negociado sem o valor de entrada por 240 vezes de R\$ 547,00. Na segunda etapa, que ainda não contava com asfalto, os terrenos de 250 m<sup>2</sup>, cujo valor de referência estava em R\$ 65.000,00, eram oferecidos sem entrada, mas com as primeiras oito parcelas mais caras, de R\$ 445,16, mais 240 vezes de 337,24. Esse valor de parcela é proibitivo para famílias que poderiam estar interessadas na localização oferecida, pois representa mais da metade do aluguel mais barato da cidade. O discurso do vendedor, de que na primeira etapa havia apenas os últimos lotes e que 60% do restante do loteamento estava vendido, é pouco crível.

Em 2019, quando inquiridos sobre sua satisfação com o negócio, intenção de vender o ágil do terreno ou crença de que haverá lucro ou prejuízo, todos os dez proprietários e moradores entrevistados alegaram estar satisfeitos com o financiamento, que não pensavam em vender e acreditam que se venderem no futuro haverá lucro e interessados em comprar. No que diz respeito à segurança, nove responderam que consideram o loteamento seguro, sendo que, destes, sete são moradores do local; ao passo que um comprador, que não mora no loteamento, respondeu que atualmente não há segurança.

Como visto acima, a infraestrutura básica instalada no empreendimento até 2019 atendia à legislação quanto à tipologia, todavia muitos imóveis não tinham acesso aos serviços de água, energia e esgoto. Não havia asfaltamento, cuja implantação não é obrigatória, mas que foi prometida – e realizada em 2020, um ano após as entrevistas. Ao serem questionados se a infraestrutura implantada pela imobiliária era suficiente, oito compradores responderam que não e dois responderam que

sim. Em relação à compatibilidade entre a infraestrutura prometida e a implantada, dos setes que moram no local quatro responderam que não é a mesma e três alegaram que sim. Entre os três compradores que não residem no local, dois alegaram que não é a mesma e um diz que sim.

As famílias dos entrevistados residentes são pequenas. Uma pessoa mora sozinha, outras três famílias possuem duas pessoas cada, duas são compostas por três pessoas e a maior família soma cinco membros. Das três famílias compradoras não residentes, duas são formadas por duas pessoas e uma por três. Como nem todos os membros dessas famílias são adultos ou possuem renda, percebe-se que os valores dos financiamentos pesam no orçamento. A renda dessas famílias variava de um salário mínimo e meio a três salários mínimos. Entre as famílias compradoras que não residem no local, todas as três possuem carro, sendo que uma possui também motocicleta. A renda per capita de uma das famílias era de três salários mínimos, enquanto a das outras duas era de um salário mínimo. Isso mostra que todos os compradores, residentes ou não, pertencem à classe trabalhadora; o empreendimento atraiu sobretudo compradores de baixo poder aquisitivo.

Cinco entrevistados consideravam o loteamento distante das centralidades, enquanto outros cinco disseram não ser tão distante. Das sete famílias moradoras do loteamento em 2019, quatro possuíam carro, dois tinham motocicleta e uma possui apenas bicicleta. Todavia, os veículos tendem a ser antigos e a manutenção sobrecarrega o orçamento, pois a localização do loteamento leva ao uso do transporte motorizado para quase todas as necessidades.

Em 2023 entrevistamos um dos moradores da parte mais distante do loteamento, que não possui ainda o prometido asfalto. O Sr. Braz e a esposa, ambos com cerca de 65 anos, moravam em outro bairro da cidade, para onde haviam se mudado também o início do seu povoamento. Um dia resolveram vender a casa e comprar uma pequena propriedade rural, uma chácara, como se chama em Goiás. Para a moradia na cidade, financiaram esse lote e construíram a casa aos poucos. Ele, inclusive, estava assentando alguns tijolos quando chegamos (Figura 18). A casa feita por suas mãos revela o uso de uma saída para o problema da habitação urbana que foi a regra na urbanização brasileira, pois o nível de renda dos trabalhadores não possibilitou o acesso ao mercado imobiliário e o Estado se esquivou do problema da habitação popular. O PMCMV, se chegou a atuar em seu início a favor das famílias mais necessitadas, o fez muito pouco, e logrou a inglória façanha de elevar o preço dos terrenos em cidades de todos os tamanhos, em poucos anos (Rolnik, 2015). O Sr. Braz e a esposa fazem o que as várias famílias camponesas expulsas ou coagidas a sair do campo tiveram que fazer nas cidades em nossa história recente: com base no próprio trabalho e no de familiares e amigos, erguer um abrigo provisório, que permanece nesse estágio por muitos anos. Nesse modo de vida camponês-urbano pouco importa a estética, pois a sobrevivência é o principal objetivo.

**Figura 18** - Sr. Braz assentando tijolos no muro de sua casa autoconstruída por ele e sua esposa - jun. 2023.



Fonte: Os autores (2023)

O Nova Iporá, como tantos outros bairros periféricos, é o lugar da autoconstrução. Se algumas casas deixam isso claro, outras o encobrem, já que boa parte dos trabalhadores pobres consegue hoje utilizar as técnicas padronizadas de construção ou contar com o apoio de parentes e amigos experientes. Assim, constroem um patrimônio, que tem valor no mercado. A paisagem que encontramos (Figura 19), revela as construções de médio padrão que sobressaem em meio à estética da sobrevivência, a arquitetura vernacular dos que precisam se abrigar, a lentidão com que se consegue segurar o consumo doméstico para conseguir subir mais alguma parede, a desistência de se prosseguir no plano da casa própria frente a essa condição de pagar uma dívida de vinte anos eternos só pelo mísero terreno de 250 m<sup>2</sup> para uma casinha espremida.

**Figura 19** – Tipologia arquitetônica do loteamento Nova Iporá – jun. 2023.



Fonte: Os autores (2023)

### **VAZIOS SOBRE DIVIDENDOS = SUBTRAÇÃO SOCIAL**

O loteamento Nova Iporá apresenta clara tendência de se tornar um grande vazio urbano. Senão em sua primeira etapa, as demais têm pouca probabilidade de atrair compradores suficientes para a grande quantidade de lotes. Após mais de sete anos de lançamento o empreendimento de 1.944 lotes conta com apenas 164 edificações – incluindo lotes apenas murados. A tendência é de que, quanto mais antigo o loteamento, menor seja seu poder de atração de compradores, sobretudo em um contexto de recente proliferação parcelamentos na cidade. O que pode amenizar essa tendência é a venda por meio de financiamento, que, caso perdure por longo tempo, pode ainda lograr atrair mais famílias interessadas em autoconstruir sua habitação ou, o que é cada vez menos provável, especular com o financiamento.

Em Iporá contam-se estórias – hoje jocosas – de trocas de terrenos por bezerro ou Mobilete usada, nos idos da década de 1990. Na atualidade, o caso analisado revela-nos o contexto do aumento – virtual, diga-se – da demanda por lotes urbanos provocada pelo PMCMV, instituído em 2009, que modificou a lógica da expansão urbana tanto nas grandes quanto nas pequenas cidades. Dado que o preço dos terrenos urbanos em Iporá aumentou exponencialmente em poucos anos, os investidores imobiliários aproveitaram a situação para oferecer mais terrenos na cidade, sob os auspícios do Estado, ainda que a perspectiva demográfica e habitacional da cidade não justifique tal ação. A artificialização dessa demanda tem encontrado seu limite de realização, que pode ser visto na dificuldade que o empreendimento tem enfrentado nas vendas, assim como na lentidão

com que têm ocorrido as edificações dos lotes: faltam compradores e moradores, como se poderia prever. Apesar de a estratégia de venda atrelada ao financiamento parecer genial, no contexto dado os promotores do empreendimento não alcançarão plenamente seus objetivos e terão levado muitas famílias pobres ao isolamento socioespacial e à insegurança.

## REFERÊNCIAS

BAZOLLI, João Aparecido. Os efeitos dos vazios urbanos no custo de urbanização da cidade de Palmas-TO. **Estudos Geográficos**, v. 7, n. 1, p. 103-123, 2009. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/541>. 10 ago. 2022.

BRASIL. Ministério do Emprego e Trabalho. **Relação Anual de Informações Sociais (Rais)**. Disponível em: <https://bi.mte.gov.br/bgcaged/>. Acesso em: 28 nov. 2023.

CHAGAS, Frank Luiz Rosa. **Caracterização do espaço urbano de Iporá-GO no período de 1970 a 2010**. 2014. 135 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Goiás, Jataí, 2014. Disponível em: [https://posgeo.jatai.ufg.br/up/180/o/frank\\_luiz\\_rosa\\_chagas.pdf](https://posgeo.jatai.ufg.br/up/180/o/frank_luiz_rosa_chagas.pdf). Acesso em: 10 ago. 2022.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.

GOOGLE. **Google Earth Pro**. Acesso em: 12 jun. 2023.

GRUPO REAL VIVER. **Loteamento Residencial Nova Iporá**. Disponível em: <https://realnegocios.com.br/empreendimentos/nova-ipora-primeira-etapa>. Acesso em: 22 abr. 2023.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Geociências: estrutura territorial**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias-novoportal/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15774-malhas.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 14 nov. 2022.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Malha viária malha urbana do estado de Goiás**. Disponível em: <http://www.sieg.go.gov.br/siegdownloads/>. Acesso em: 14 nov. 2022.

IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA). **Censos demográficos**. Disponível em:

<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos>. Acesso em: 29 jan. 2023.

IPORÁ. **Lei nº 1.633, de 29 de abril de 2016**. Disponível em: [https://ipora.go.leg.br/uploads/norma/16495/Lei\\_n\\_1633\\_2016.pdf](https://ipora.go.leg.br/uploads/norma/16495/Lei_n_1633_2016.pdf). Acesso em: 29 out. 2019.

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

RIGATTI, Décio. Loteamentos, expansão e estrutura urbana. **Paisagem e Ambiente**, n. 15, p. 35-69, dez. 2002. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/40195/43061>. Acesso em: 20 jun. 2023.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

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

SILVA, Luiz Jacintho da. Crescimento urbano e doença: a esquistossomose no município de São Paulo (Brasil). **Revista de saúde pública**, v. 19, p. 1-7, 1985.

SOUSA, Adjair Maranhão. **Formação Espacial do Município de Iporá-GO: apropriação capitalista da terra e formação da pequena propriedade rural**. 2015, 156p. Dissertação (mestrado em geografia) – Universidade Federal de Goiás, campus avançado, Jataí, 2015. Disponível em: <http://bdtd.ufj.edu.br:8080/handle/tede/5643>. Acesso em: 22 dez. 2022.

SOUZA, Francismere Cordeiro de. **Experiências Socioespaciais em territórios segregados de Iporá- GO: o caso do setor Serrinha**. 2018. Dissertação (mestrado em geografia) – Unidade Acadêmica Especial de Estudos Geográficos, Universidade Federal de Goiás – Regional Jataí, Jataí 2018. Disponível em: <https://repositorio.bc.ufg.br/tede/handle/tede/8591>. Acesso em: 22 dez. 2022.

TEODORO E BARRETO CONSTRUTORA LTDA. **Mapa digital do Loteamento Nova Iporá**. Goiânia, 2016.

TJ-GO (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás). **Apelação cível nº 0281118.95.2016.8.09.0076**. Goiânia: TJ-GO, 2019.

TUCCI, Carlos E. M. **Gestão de águas pluviais urbanas**. Porto Alegre: Ministério das Cidades, 2005. Disponível em:

[https://files.cercomp.ufg.br/weby/up/285/o/Gest%C3%A3o\\_de\\_Aguas\\_Pluviais\\_.PDF?1370615799](https://files.cercomp.ufg.br/weby/up/285/o/Gest%C3%A3o_de_Aguas_Pluviais_.PDF?1370615799). Acesso em: 22 dez. 2023.

VIEIRA, Lucas Silva. **Análise cartográfica e socioespacial dos vazios urbanos da cidade de Iporá-Go.** 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Curso de licenciatura em Geografia, Universidade Estadual de Goiás, Iporá, 2019.

VIEIRA, Lucas Silva. **Expansão urbana e moradia em Iporá: análise da dinâmica nas primeiras décadas do século XXI.** 2023. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Unidade Acadêmica de Estudos Geográficos, Universidade Federal de Jataí, Jataí, 2023. Disponível em: <https://posgeo.jatai.ufg.br/p/49985-dissertacoes-defendidas-em-2023>. Acesso em: 22 dez. 2023.

**Contato dos autores:**

**Autor:** Antônio Fernandes dos Anjos

**E-mail:** antonio.anjos@ueg.br

**Autor:** José Vieira da Silva Filho

**E-mail:** josevieirafilho22@gmail.com

Manuscrito aprovado para publicação em: 17/10/2024