

UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
INSTITUTO DE ESTUDOS SÓCIO-AMBIENTAIS
PROGRAMA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
NÍVEL DOUTORADO

VENDO
CHÁCARA
ACIMA DE 5.000 M²
ÁREA VERDE E Córrego
VÁRIAS REGIÕES
ÓTIMO P/ LAZER E MORADIA
8496-5680
9185-3078
(TENHO FOTOS !!!)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
INSTITUTO DE ESTUDOS SÓCIO-AMBIENTAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
NÍVEL DOUTORADO

LEANDRO OLIVEIRA DE LIMA

**A METROPOLIZAÇÃO E O MERCADO IMOBILIÁRIO:
ANÁLISE DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO A PARTIR DOS
CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DA RMG**

GOIÂNIA - GO

2014

TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAR AS TESES E DISSERTAÇÕES ELETRÔNICAS (TEDE) NA BIBLIOTECA DIGITAL DA UFG

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD/UFG), sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a Lei nº 9610/98, o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou *download*, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

1. Identificação do material bibliográfico: **Dissertação** **Tese**

2. Identificação da Tese ou Dissertação

Autor (a):	Leandro Oliveira de Lima		
E-mail:	leandro_oliveira_lima@hotmail.com		
Seu e-mail pode ser disponibilizado na página?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	
Vínculo empregatício do autor	Universidade Estadual de Goiás		
Agência de fomento:		Sigla:	
País:	Brasil	UF: GO	CNPJ:
Título:	A METROPOLIZAÇÃO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: ANÁLISE DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO A PARTIR DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DA RMG		
Palavras-chave:	metrópole; espaço; produção; condomínios de chácaras; Região Metropolitana de Goiânia		
Título em outra língua:	THE METROPOLIZATION AND THE REAL ESTATE MARKET: ANALYSIS OF PRODUCTION OF SPACE OUT OF CONDOMINIUMS FARMS IN THE RMG		
Palavras-chave em outra língua:	metropolis; space; production; condominiums farms; Metropolitan Area of Goiânia		
Área de concentração:	Natureza e Produção do Espaço		
Data defesa: (dd/mm/aaaa)	03 de Outubro de 2014		
Programa de Pós-Graduação:	Programa de PósGraduação em Geografia – IESA		
Orientador (a):	Dr. Tadeu Alencar Arrais		
E-mail:	tadeuarrais@ibest.com.br		
Co-orientador (a): *			
E-mail:			

*Necessita do CPF quando não constar no SisPG

3. Informações de acesso ao documento:

Concorda com a liberação total do documento SIM NÃO¹

Havendo concordância com a disponibilização eletrônica, torna-se imprescindível o envio do(s) arquivo(s) em formato digital PDF ou DOC da tese ou dissertação. O sistema da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações garante aos autores, que os arquivos contendo eletronicamente as teses e ou dissertações, antes de sua disponibilização, receberão procedimentos de segurança, criptografia (para não permitir cópia e extração de conteúdo, permitindo apenas impressão fraca) usando o padrão do Acrobat.

Assinatura do (a) autor (a)

Data: ____ / ____ / ____

¹ Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. A extensão deste prazo suscita justificativa junto à coordenação do curso. Os dados do documento não serão disponibilizados durante o período de embargo.

LEANDRO OLIVEIRA DE LIMA

**A METROPOLIZAÇÃO E O MERCADO IMOBILIÁRIO:
ANÁLISE DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO A PARTIR DOS
CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DA RMG**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Universidade Federal de Goiás, Instituto de Estudo Sócio-Ambientais (IESA) para obtenção do título de Doutor. Área de concentração: Dinâmica sócio-espacial: urbana e regional
Orientador: Dr. Tadeu Alencar Arrais

GOIÂNIA

2014

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
GPT/BC/UFG

L732m Lima, Leandro Oliveira.
A metropolização e o mercado imobiliário [manuscrito]:
análise da produção do espaço a partir dos condomínios de
chácaras da RMG / Leandro Oliveira Lima. - 2014.
198 f. : figs, tabs.

Orientador: Prof. Dr. Tadeu Alencar Arrais.
Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Goiás,
Instituto de Estudos Sócios Ambientais, 2014.
Bibliografia.

1. Geografia urbana 2. Planejamento urbano 3. Mercado
imobiliário – Condomínios 4. Metropolização. I. Título.

CDU 911.3:71:347.235

LEANDRO OLIVEIRA DE LIMA

**A METROPOLIZAÇÃO E O MERCADO IMOBILIÁRIO:
ANÁLISE DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO A PARTIR DOS
CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DA RMG**

Tese defendida e aprovada em ____ de _____ de 2014 no Programa de Doutorado em Geografia da Universidade Federal de Goiás para obtenção do grau de doutor.

Banca Examinadora

Prof. Dr. Tadeu Alencar Arrais – UFG
Presidente da Banca

Prof. Dr. Eguimar Felício Chaveiro – UFG
Examinador Interno

Prof. Dra. Lana de Souza Cavalcanti – UFG
Examinadora Interna

Prof. Dr. Aristides Moyses – PUC-Goiás
Examinador Externo

Prof. Dr. Marcelo Gomes Ribeiro - UFRJ
Examinador Externo

Prof. Dr. Marcelo Mello – UEG-Anápolis
Suplente Examinador Externo

Presente para Noah, a primeira pessoa do plural...

AGRADECIMENTOS

A amizade de Tadeu, por entender que, quando sincera, é precedida de verdade. Também por instigar a pesquisa e demonstrar que a dúvida é pedagógica na caminhada do conhecimento.

A família, suporte de afeto, colo e cafuné.

A Josi, da qual a companhia, em tempos de luta por melhores condições de trabalho na UEG, se tornaram momentos de formação política, dos quais aprendi que não basta ser doutor, é preciso ser professor. E professor é mais ação e menos ofício.

Ao Eguimar e Lana por palmilhar minha trajetória de formação acadêmica no âmbito do IESA.

Aos colegas de trabalho da UEG-Goiás, Secretaria Municipal de Educação de Goiânia e a Estadual de Educação de Goiás, de onde aprendi o quanto é precioso o ofício de ensinar.

Em nome da Tathi e do Vitor, agradeço os (as) amigos (as) da pesquisa, Denis, Flávia, Juheina, Diego, Ana Luiza, Onofre, Bruno e Cristiano.

Aos servidores do IESA e a Ivanilton, pelo empenho nas demandas acadêmicas da coordenação da pós e dos financiamentos em eventos e pesquisa.

Aos amigos de longa data, aquele abraço.

Aos entrevistados!

Porque há algumas coisas ocorrendo em Soft city que merecem estrita atenção.
(DAVID HARVEY, 1992, p. 17)

Não assumir uma lógica geral significa submeter-se a outra, implícita.
(CHRISTIANN GRATALOUP, 2006, p.08)

RESUMO

A metrópole tem sido um espaço privilegiado de investigação, seja na imprensa em geral, ou mesmo na geografia em particular. Os motivos que a colocam em cena são os mais variados e se avolumam desde a revolução industrial. No Brasil a metrópole é uma arena de disputa, pois, a natureza de sua concentração de bens, serviços e capitais, além dos programas governamentais de financiamento das regiões metropolitanas como PAC e Minha Casa Minha Vida, ocasionam diversos problemas, desde os mais debatidos na imprensa, como a saúde e educação até os de ordem espacial como mobilidade urbana, moradia e saneamento básico. Nesses termos, o objetivo dessa pesquisa é analisar a produção do espaço metropolitano pelo viés do mercado imobiliário e verificar os impactos dos atores imobiliários na conversão de terras rurais em condomínios de chácaras. Consideramos que os atores do mercado imobiliário da RMG, sua forma de ação e suas estratégias são, atualmente, os indutores do espraiamento metropolitano. O padrão da fragmentação do solo urbano (seja para construção de imóveis de segunda residência, chácaras, condomínios exclusivos ou conjuntos habitacionais) verificado na RMG decorre da estratégia das incorporadoras com impacto significativo na reprodução e no cotidiano da metrópole que altera a pressão e a valorização do solo, causando até mesmo o enobrecimento de algumas áreas da metrópole goiana. Nesses termos, a tese explorada foi a de que os atores imobiliários goianienses, associados aos excedentes de renda provenientes de Goiânia, alteraram a forma da metrópole ao acionar os estoques rurais da RMG como condição para a inversão de capitais. Mesmo não estando plenamente adensados, os condomínios de chácaras funcionam como “reserva de valor” e atendem aos interesses de uma pequena parcela de goianienses. Esse fato, expresso como resposta espacial dos atores imobiliários, incentivou-nos a observar o caráter concentrador da renda a partir do espaço. A existência de um mercado de terras integrado e o acúmulo de poder econômico na RMG tornaram a produção espacial metropolitana, um tema importante para a Geografia goiana. Do ponto de vista metodológico, a pesquisa reuniu procedimentos como coleta de informações primárias e secundárias, análise documental e mapeamento. Estes passos permitiram as correlações acerca dos processos socioespaciais da RMG. A metrópole é/foi a escala de investigação e intervenção, seja para a pesquisa, como também para os atores do espaço metropolitano. A contribuição da pesquisa reside na verticalização da discussão sobre os condomínios de chácaras como um novo padrão de organização espacial, uso, apropriação e moradia em ambientes metropolitanos, bem como as estratégias de intervenção dos atores do mercado imobiliário no processo de produção do espaço.

Palavras-chave: metrópole; espaço; produção; condomínios de chácaras; Região Metropolitana de Goiânia.

ABSTRACT

The metropolis has been a special area of research in the media or even in Geography. The reasons themselves have been various and countless since the industrial revolution. In Brazil, a metropolis is a territory of dispute. Therefore, its natural way of concentrating goods, services and capital, along with the government funding programs in metropolitan areas such as PAC and My House My Life, cause many problems, among the ones most discussed by the press, such as health and education, besides spatial order as urban mobility, housing and sanitation. In these terms, the objective of this research is analyzing the production of the metropolitan area by the real estate market bias and the impacts of real estate brokers in converting rural land into condo farms. We believe that the real state actors from RMG, their acting and strategies are currently inducing the metropolitan sprawling. The pattern of fragmentation of urban land (whether for construction of apartment buildings for second homes, farms , exclusive condominiums or housing) conducted by RMG follows the strategy of real estate developers with significant impact on reproduction and daily life of the metropolis causing the pressure and appreciation of soil, causing even the gentrification of some areas of the metropolis goiana. In these terms, our thesis was that the local stock actors in association with the concentration of surplus income from Goiania altered the metropolis to trigger rural stocks from RMG as a condition for the reversal of capital. Even if not fully dense, the condos farms operate as "store of value" and serve the interests of a small portion of goianienses. This fact, expressed as spatial response of the real estate actors encouraged us to observe the character of concentrating income from space. The existence of a market for integrated land and the accumulation of economic power in the RMG made the metropolitan spatial production an important issue for Geography in Goiânia. From a methodological standpoint, our data collecting involved gathering primary and secondary information, document analysis and mapping. These steps enabled the correlation processes sociogeographic about RMG. The metropolis is / was the scale of investigation and intervention, both for research and for the actors of the metropolitan space. The contribution of this research lies in the discussion of vertical condominiums farms as a new pattern of use, ownership and housing in metropolitan environments, as well as intervention strategies of the actors of the real estate market in the process of making space.

Keywords: metropolis; space; production; condominiums farms; Metropolitan Area of Goiânia

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURAS

Figura 01	Regiões Metropolitanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento Econômico, Brasil – 2012.....	51
Figura 02	Composição municipal da RMG em 2010.....	59
Figura 03	Composição Municipal do Aglomerado Urbano de Goiânia, de 1980 a 1999.....	65
Figura 04	Imobiliárias da RMG segundo segmento de mercado e municípios, 2014	99
Figura 05	Região Metropolitana de Goiânia: Total de Área e Quantidade das propriedades rurais, 2012	113
Figura 06	Região Metropolitana de Goiânia: Domicílios particulares permanente por tipo de ocupação, 2000	121
Figura 07	Região Metropolitana de Goiânia: Domicílios particulares permanente por tipo de ocupação, 2010	123
Figura 08	Região Metropolitana de Goiânia: Domicílios particulares permanentes não ocupados de uso ocasional, por setor censitário, 2010	124
Figura 09	Região Metropolitana de Goiânia: Localização dos condomínios de chácaras selecionados, 2013	132
Figura 10	Região Metropolitana de Goiânia: condomínios de chácaras selecionados e total de lotes, 2013	139
Figura 11	Região Metropolitana de Goiânia: condomínios de chácaras selecionados e total de lotes por ocupação, 2013	145
Figura 12	Região Metropolitana de Goiânia: condomínios de chácaras selecionados e total edificado por tipo de residência, 2013	157
Figura 13	Região Metropolitana de Goiânia: arrecadação e valor de tributos de IPTU/ITU por condomínios de chácaras selecionados, 2013 ...	163
Figura 14	Região Metropolitana de Goiânia: condomínios de chácaras selecionados e valor de mercado dos lotes, 2013	170

GRÁFICOS

Gráfico 01	Total de habitantes da RMG que residiam há menos de 10 anos em Goiás, em 2010	61
Gráfico 02	Participação nas Linhas da RMTC	74
Gráfico 03	Participação na frota de ônibus	74
Gráfico 04	Estrutura fundiária, Goiânia, 2010	110
Gráfico 05	Concentração fundiária, Goiânia, 2010	110
Gráfico 06	Percentual de crescimento dos domicílios de uso ocasional entre 2000 e 2010 na RMG	125
Gráfico 07	Percentual de crescimento dos domicílios vagos entre 2000 e 2010 – RMG	126
Gráfico 08	Ano de criação dos condomínios de chácaras da RMG.....	135

Gráfico 09	Total de domicílios de 2ª residência em condomínios de chácaras RMG, 2013	156
Gráfico 10	Composição Geral do IPTU na RMG (2013)	161
Gráfico 11	Arrecadação de ITBI em Teresópolis de Goiás	165
Gráfico 12	Arrecadação de ITBI em Aragoiânia	165
Gráfico 13	Maior preço de condomínios por m ² em R\$, 2013	168
Gráfico 14	Menor preço de condomínios por m ² em R\$, 2013	169
Gráfico 15	Valor das taxas de condomínios em 2013	171
Gráfico 16	Empresas imobiliárias e valor de mercado dos condomínios, 2013	172

QUADROS

Quadro 01	Atores produtores do espaço metropolitano	45
Quadro 02	Síntese das Leis e Decretos referentes a Região Metropolitana de Goiânia	70
Quadro 03	RMTC – Linhas e Trajetos 2013	73
Quadro 04	Região metropolitana de Goiânia: integração do transporte coletivo 2013	75
Quadro 05	Índice Geral de Preços Mercado (em %)	82
Quadro 06	Índice Nacional da Construção Civil (em %)	83
Quadro 07	Padrões de Conurbação da RMG, 2013	92
Quadro 08	Loteamentos lançados e previstos Tropical Imóveis – 2012	102
Quadro 09	Anúncios de revenda na RMG, Paulo Mendes Imobiliária, 2013	106
Quadro 10	Ocorrência de Instrumentos de controle do uso do solo em municípios selecionados da RMG, 2013	116
Quadro 11	Demais despesas domésticas, 2013	174
Quadro 12	Trabalho de Campo Condomínios de Chácaras da RMG - 2012	190

LISTA DE TABELAS

Tabela 01	Região Metropolitana de Goiânia: População Rural e Urbana, 2000 e 2010	63
Tabela 02	Região Metropolitana de Goiânia - Fragmentação municipal, 1935 a 2012	68
Tabela 03	Convênios selecionados, RMG e Ministério das Cidades entre 1996 e 2013	79
Tabela 04	Total de imóveis rurais e participação no total e área dos imóveis acima de 100 hectares, 2010	115
Tabela 05	Municípios Selecionados, IPTU (2013), Total Domicílios Permanentes (2010) e Total de Lotes em Condomínios de Chácaras (2013)	161
Tabela 06	Evolução de Arrecadação de ITBI em municípios selecionados da RMG	166

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Mosaico 01	Represa e córrego assoreados, pivô de irrigação em plantação de milho em Hidrolândia e represamento artificial para pesque e pague em Goianira.	142
Mosaico 02	Tipos de arruamentos: asfalto, chão simples, parcial (chão e paralelepípedo), chão com meio-fio, chão duplicada, paralelepípedo com grama.	143
Mosaico 03	Processo de Ocupação do Condomínio Terra do Boi II (2004, 2006, 2007, 2009, 2012, 2013)	147
Mosaico 04	Uso das propriedades em Encontro das Águas em Hidrolândia, e Recanto DiVeneza, em Nova Veneza.	148
Mosaico 05	Vista parcial do condomínio Alta Vista em Senador Canedo ...	150
Mosaico 06	Tipo de fechamento dos lotes nos condomínios de chácaras da RMG	154
Mosaico 07	Anúncios de vendas nas principais vias de circulação da RMG, 2013	177

LISTA DE ABREVIATURAS SIGLAS

ADCT - Ato das Disposições Constitucionais Transitórias
ADEMI – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário
ANTP – Agência Nacional de Transportes de Pedestres
BRT - Transporte Rápido por Ônibus
BNH - Banco Nacional da Habitação
CNI – Confederação Nacional da Indústria
CMTC - Companhia Metropolitana de Transporte Coletivo
CEF – Caixa Econômica Federal
CODEMETRO - Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Goiânia
COHAB-GO - Companhia de Habitação de Goiás
COOTEGO - Cooperativa de Transportes do Estado de Goiás
CRECI - Conselho Regional de Corretores Imobiliários
FAR – Fundo de Arrendamento Residencial
FEGIP - Federação Goiana de Inquilinos e Posseiros
FGTS – Fundo de Garantia Tempo de Serviço
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGPM - Índice Geral de Preços Mercado
INCC - Índice Nacional da Construção Civil
INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPVA – Imposto Sobre Veículos Automotores
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano
ITU - Imposto Territorial Urbano
ITBI - Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis
MCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida
MP – Ministério Público
OGU - Orçamento Geral da União
ONG - Organizações Não Governamentais
ONU - Organização das Nações Unidas
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
PNH – Plano Nacional da Habitação
RMG - Região Metropolitana de Goiânia

RMTC - Rede Metropolitana de Transportes Coletivos

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança Empréstimo

SEGPLAN - Secretaria Estadual de Gestão e Planejamento

SM – Salário Mínimo

SOCIN - Superintendência das Obras da Cidade Industrial de Goiânia

TRANSURB - Empresa Estadual de Transportes

VLT - Veículo Leve sobre Trilho

VTN – Valor da Terra Nua

UPA - Unidade de Pronto Atendimento

UBS – Unidade Básica de Saúde

OODC – Outorga Onerosa Direito de Construir

SUMÁRIO

RESUMO	09
LISTA DE ILUSTRAÇÕES	11
LISTA DE TABELAS	12
LISTA DE FOTOGRAFIAS	13
LISTA DE ABREVIATURAS SIGLAS	14
INTRODUÇÃO	17
1 A PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO	22
1.1 A produção do espaço metropolitano	22
1.2 A reprodução do espaço metropolitano	29
1.3 A relação entre produção e reprodução do espaço	32
1.4 O solo como elemento integrador do espaço metropolitano.....	34
1.5 Os atores do espaço metropolitano.....	40
1.6 Panorama da metropolização no Brasil.....	49
2 A PRODUÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA	57
2.1 A caracterização geográfica.....	57
2.2 A produção institucional	64
2.3 A integração do sistema de transporte coletivo	72
2.4 A valorização no espaço	76
3 O MERCADO IMOBILIÁRIO E OS ESTOQUES DE TERRAS DA RMG	85
3.1 A integração espacial e seus padrões de organização	85
3.2 Os atores imobiliários e o valor de troca do solo	94
3.3 O mercado imobiliário e a ação dos atores imobiliários	96
3.4 Os estoques de terras e o uso do solo	109
3.5 Os domicílios vagos e ocasionais e o déficit habitacional	119
4 A PRODUÇÃO ESPACIAL DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS	129
4.1 O contexto de instalação dos condomínios chácaras.....	129
4.2 Os condomínios de chácaras e os impactos nos módulos rurais	137
4.3 A ocupação domiciliar e a reprodução do espaço.....	144
4.4 A segurança e a infraestrutura em condomínios chácaras	152
4.5 A produção espacial e o impacto nas finanças municipais.....	160
4.6 A renda da terra e a logística cotidiana nos condomínios chácaras	167
4.7 O controle da produção do espaço metropolitano	173
CONSIDERAÇÕES FINAIS	180
REFERÊNCIAS	184
APÊNDICES	197

INTRODUÇÃO

Uma reportagem da revista *Exame* de 22 de agosto de 2012, intitulada “O novo mapa do consumo”, destaca alguns pontos importantes para a compreensão do momento atual da economia brasileira. A reportagem, assinada por Fabiane Stefano e Patrick Cruz, de Juazeiro do Norte e Aparecida de Goiânia, respectivamente, destaca a elevação da capacidade de consumo das famílias brasileiras em adquirir bens de consumo como carros, eletrodomésticos e passagens aéreas. O texto faz um paralelo entre a economia brasileira em 2010 e algumas prospecções para 2020. Os dados anunciados destacam o mercado consumidor brasileiro, que pode, segundo a reportagem, quase dobrar o seu tamanho, saindo de 2,2 trilhões de reais para aproximadamente 3,5 trilhões de reais.

Segundo os autores da reportagem, a depender desse panorama de crescimento da economia, o Brasil poderá atingir o terceiro maior mercado de carros do mundo em 2020. Assim, o “motor” da economia, abastecida com mais crédito e renda, fez com que o Brasil conseguisse manter a atividade econômica em alta até mesmo durante a crise de 2008. Essa “mágica” do crescimento só foi possível graças ao empenho de um quarto do salário dos trabalhadores com pagamento de juros e amortizações. As operações de expansão do crédito e da renda, seja por meio de subsídios ou financiamentos a curto, médio e longo prazo, foram/são a base de sustentação da economia brasileira. Dentro dessa perspectiva, a renda, segundo os autores, deverá continuar se expandindo a uma taxa próxima de 4% ao ano.

A partir desse cenário, pensar as regiões metropolitanas brasileiras é observar que existe um fluxo constante de crédito e renda (que aumenta a uma taxa de 4% ao ano) que circula, concentra e capitaliza, de forma diferencial, esses espaços. De acordo com a reportagem, as grandes empresas do mercado de varejo elegem as regiões metropolitanas, pois são espaços privilegiados de consumo. Nesse âmbito, a Região Metropolitana de Goiânia (RMG) é citada como espaço da acumulação de capital. Os dados levantados atestam que, entre os vinte maiores municípios onde o consumo crescerá mais, até 2020, no Brasil, Aparecida de Goiânia aparece na quarta posição, com crescimento médio em torno de 3,7 bilhões de reais, sendo que, em termos percentuais, sua posição é a décima segunda. Independentemente do discurso que se quer fazer sobre o referido município,

interessa saber como a produção do espaço assume centralidade na expansão do consumo, pois produzir prescinde a produção do espaço.

Entendemos que o centro do debate não é necessariamente a poupança privada feita pelos brasileiros ou mesmo a expansão do consumo. Em geral, o que ocorre é que a instalação dessas novas empresas do consumo varejista nos diferentes espaços das metrópoles brasileiras altera a composição da renda fundiária e passa a ser vista como um fator de investimento, à medida que as amenidades do espaço valorizam significativamente a renda dos indivíduos, muito além da taxa de 4% registrada pela poupança.

Se, por um lado, a economia brasileira varia entre a expansão e a retração do crédito, por outro, a renda individual aplicada em imóveis (territoriais e prediais) nos ambientes metropolitanos tem alterado o cenário da produção metropolitana. Os imóveis tendem a seguir uma taxa de valorização fixada pelo mercado imobiliário, e não necessariamente pela taxa de crescimento da nação. Isso coloca a metropolização como um fator de constante valorização temporal e espacial da terra urbana, como assinala Harvey (2011).

Em linhas gerais, o espaço metropolitano acumula uma valorização superior às verificadas no mercado imobiliário de cidades menores, pois a demanda por espaço, em virtude da oferta de crédito oferecida pelo governo federal, do monopólio e da fragmentação, altera o sentido das demandas por habitação e conseqüentemente por espaço. Essas condições socioeconômicas são importantes para entender o contexto da produção metropolitana desenvolvida nesta pesquisa.

A problemática exposta recaiu sobre as formas como o excedente de crédito seria manipulado pelos atores do espaço metropolitano. Focados nesse aspecto geral, a metropolização e o mercado imobiliário são elementos centrais para a produção do espaço metropolitano da RMG. Essa escolha permitiu compreender os condomínios de chácaras da RMG e o resultado da ação dos atores do mercado imobiliário no processo de metropolização da RMG. Com isso, o excedente de crédito na RMG foi responsável por manifestar o interesse dos atores do mercado imobiliário na conversão de aproximadamente trinta milhões de metros quadrados de terras (em uso rural ou outro tipo de habitação) da RMG¹.

¹ O termo conversão empregado na tese, bem como suas flexões refere-se ao processo de transformação das terras rurais e de seu uso em alguma forma de aproveitamento urbano, como é o caso dos condomínios de chácaras.

O intenso processo de conversão das terras da RMG em condomínios de chácaras se deu de forma mais acentuada nos últimos dez anos. Essas ações foram possíveis graças a uma série de estratégias espaciais, com destaque para a “antecipação espacial e coesão da precificação e ação integrada” de algumas empresas imobiliárias. Para demonstrar as estratégias do mercado imobiliário, elegemos os condomínios de chácaras, entendendo que estes são, na contemporaneidade, mais uma forma “reificada” e imposta pelos atores imobiliários no contexto de espraiamento das metrópoles brasileiras. Todavia, antes de ser mais um objeto de troca, ou a coisificação do espaço, no caso da RMG, os condomínios de chácaras são a marca do poder de decisão do mercado imobiliário. Com isso, a integração espacial estabelecida e mediada por esses objetos urbanos revela um “novo” perfil de ocupação de toda a extensão radial da RMG.

Essas estratégias de ação dos atores imobiliários na RMG guardam estreita relação com a oferta de crédito que ocorre no Brasil. No Nordeste brasileiro, o maior impacto dos atores do mercado imobiliário se deu na verticalização da orla marítima e na oferta, sob a forma de condomínios exclusivos, das casas de veraneio vinculadas diretamente ao turismo, como destacam os estudos de Clementino, Dantas e Ferreira (2010) e Limonad (2011). Em Belo Horizonte, a obra organizada por Costa e Mendonça (2011) destacou como os atores do mercado imobiliário estabeleceram o espraiamento da metrópole mediada pela habitação social de mercado e por condomínios exclusivos residenciais urbanos.

O que diferencia e especifica a RMG em relação às demais é o tipo de objeto a ser disponibilizado no mercado. Embora ocorra desde a década de 1990 a construção dos condomínios exclusivos, verificou-se também a construção de condomínios de chácaras para segunda residência. Na ausência de praias ou de alguma grande reserva hídrica que pudessem ser incorporadas à lógica do turismo, os ribeirões, córregos e uma considerável área verde da RMG, mediados por obras de engenharia, resultaram em condomínios de chácaras. Esses objetos, inventados pelas estratégias do mercado e do *marketing* imobiliário, estabeleceram a segunda residência como um produto e um objeto de desejo e consumo.

Utilizando desde postes de luz, pontos de ônibus, pequenas faixas expostas nos canteiros centrais das avenidas alimentadoras e até propaganda televisiva para divulgar anúncios, os condomínios de chácaras da RMG fazem parte do tripé (chácaras, condomínios exclusivos, prédios) de produtos imobiliários

responsáveis pelo encarecimento do sentido de morar na metrópole. Os condomínios de chácaras compuseram o processo de precificação de toda a extensão radial da metrópole, o que fomentou o encarecimento dos demais objetos (casas de condomínios geminadas, casas populares etc.). A área convertida para condomínios de chácaras, como dissemos, foi de aproximadamente 30 milhões de m², ao passo que em Goiânia a área convertida em condomínios exclusivos foi de aproximadamente 13,5 milhões de m², segundo a Secretaria de Planejamento Urbano (GOIÂNIA, 2010).

Entre 2012 e 2013, tivemos a oportunidade de visitar 34 condomínios de chácaras da RMG, conforme expõem o anexo A. Essas visitas nos permitiram colher informações que nos pareciam ser essenciais para a compreensão do fenômeno. Após isso, cruzamos as informações com os dados secundários disponíveis, entre os quais os mais importantes para a compreensão da RMG foram discutidos nos capítulos. Além da contribuição dos dados secundários e dos trabalhos de campo, as entrevistas e o levantamento e sistematização de leis e documentos permitiram conhecer a ação dos atores do espaço metropolitano acerca da dinâmica socioespacial e econômica da RMG.

Contudo, temos de registrar que não foi possível contemplar aqui os condomínios de chácaras que foram lançados após o campo, como é caso do Portal dos Ventos, em Trindade. Este último, junto com os condomínios lançados e não edificadas até 2013, incluídos nesta tese, constitui-se como exemplo da intensidade de ação do mercado imobiliário na geração exacerbada do estoque de lotes para segunda residência da RMG. Apesar de identificados, não foram incluídos aqui os sete condomínios exclusivos residenciais urbanos da RMG, que merecem estudo à parte, pois são equipamentos destinados a um público-alvo diferente dos condomínios exclusivos de Goiânia e Aparecida de Goiânia. A intensidade de ação dos atores imobiliários na conversão de terras rurais apontam para uma metodologia de estudo que seja, cotidianamente, atualizada.

Em relação ao espaço da RMG, os atores foram/são centrais na produção espacial. Seguindo esse direcionamento, o solo (como valor de uso e/ou troca) torna-se um ponto de partida para as discussões da produção metropolitana, pois ele é o elemento comum que coloca em disputa os diferentes atores do espaço no contexto da metropolização na RMG e no Brasil. Por isso mesmo não nos pareceu muito adequado focar a narrativa a partir de Goiânia como núcleo do sistema de

ação, já que isso implicaria considerar os marcos históricos desta última em detrimento dos demais municípios. A partir dessa escolha, foi possível compreender que as relações históricas entre o urbano e rural e a dinâmica de ação dos atores do mercado imobiliário, ao não estabelecer as fronteiras institucionais municipais, agregaram outras relações socioespaciais em toda extensão do espaço metropolitano. Nesse percurso, o mercado de terras e o uso do solo são condicionantes e bases históricas que sustentam a produção metropolitana.

Entendendo os diferentes níveis de ação dos atores imobiliários e como se organizaram em termos da especialização e diversificação dos seus produtos, o segmento do mercado imobiliário voltado para condomínios de chácaras ofertou quase sete mil lotes na RMG, sendo que 76% ainda estão sem edificação. Esse contingente equivale a 67% do total convertido em lotes de condomínios exclusivos numa área cinco vezes maior. Essa taxa de conversão, comparada à dos condomínios exclusivos, justifica a expressão “integração espacial” como uma forma condicionada pelo mercado imobiliário. Em nossa avaliação, a integração espacial é diferencial e coesa, pois guarda relação com a complexa dinâmica econômica da RMG. Em razão disso, os atores imobiliários elegem os estoques de terras a partir das amenidades disponíveis e à revelia das demandas demográficas, o que justificou a não ocorrência de condomínios de chácaras em todos os municípios.

Por fim, a compreensão da problemática da produção espacial metropolitana a partir dos condomínios de chácaras na RMG vem adjetivada de “ajuste espacial”, pois expressa que o sistema de objetos (a forma espacial) é orientado pelo mercado imobiliário (sistema de ação) aos excedentes de renda. A tese explorada é a de que os atores imobiliários goianienses, em associação com outros, usam seus excedentes de renda alterando a forma da metrópole, ao acionar os estoques de terras da RMG como condição para a inversão de capitais. Mesmo não estando adensados, os condomínios de chácaras são uma espécie de “reserva de valor” que atende aos interesses de uma pequena parcela de goianienses. Essa estratégia de adiantamento, expressa como resposta espacial dos atores imobiliários, incentivou-nos a observar o caráter concentrador de renda a partir do espaço. A existência de um mercado de terras integrado e o acúmulo de poder econômico na RMG tornaram a produção espacial metropolitana um tema importante para a Geografia goiana.

1 A PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO

Discutir os sentidos da produção e reprodução do espaço metropolitano é uma tarefa importante para entender como se organizam os espaços privilegiados de concentração de bens, capitais e pessoas na contemporaneidade. Este texto compreende a produção e a reprodução do espaço metropolitano como processos complementares e dotados de certas especificidades. A produção como condição da produção e a reprodução como mediação são posturas adotadas que contribuem com as diferentes etapas das relações socioeconômicas que envolvem o problema espacial. Nesses termos, as relações de reprodução são tidas como aquelas que buscam compreender como a vida e suas relações sociais estão inscritas e vinculadas ao espaço. Essas relações de indissociabilidade entre produção e reprodução do espaço são exemplificadas na análise do solo, e as demandas cotidianas fomentam a valorização do espaço e revelam a importância dos diferentes atores do espaço no contexto da metropolização no Brasil.

1.1 A produção do espaço metropolitano

O termo produção é empregado sob a lógica industrial e moderna para designar uma ação humana, que tem um significado prático pela qual as mercadorias (produtos) existem. Dessa forma, toda produção pressupõe a produção de alguma coisa. Além dessa consideração, destacamos que todo ato de produzir implica em produzir o espaço. Nessa direção, entendemos o ato de produzir espaço como uma referência definida pela lógica das aglomerações de pessoas e técnica.

Em definição mais objetiva, Costa e Moraes (1987) entendem que a produção do espaço designa um momento em que o espaço geográfico, de concepção empirista e naturalista, revela uma perspectiva centrada exclusivamente na ideia de valor do espaço. Portanto, a produção do espaço metropolitano é a condição geral da produção porque acumula renda decorrente: a) do espaço como receptor fundamental do trabalho morto; b) da qualidade e quantidade de áreas e recursos disponíveis como primeira e segunda natureza; c) da agregação de valor das produções materiais engendrando rugosidades. Os autores mencionados atestam que, na ótica da valorização, a produção do espaço e seu resultado é um

momento no processo de formação do território. Por isso mesmo, o próprio espaço físico necessário à produção metropolitana deve ser contabilizada como renda acumulada.

Com esses argumentos, Costa e Moraes (1987) compreendem que a produção do espaço é complexa, pois é dotada de várias características que distinguem o espaço de outros objetos da produção imediata, a saber: 1) é um processo universal; 2) é condição geral da existência e da produção humana; 3) é absoluto – dois corpos não ocupam o mesmo lugar; 4) define a distância; 5) é dotado de magnitude; 6) é matéria finita, tem raridade relativa; 7) não é objeto homogêneo; 8) preexiste ao trabalho; 9) é singular; 10) seu consumo não implica sua destruição; 11) depositário universal da história.

Em outros termos, para Gottdiener (1993), a produção do espaço metropolitano e sua tendência à dispersão regional dependem menos de aglomerações na cidade central do que amiúde se acreditou. Dependem muito mais, segundo o autor, das forças sociais que, no plano da própria sociedade, influenciaram seus padrões internos de diferenciação funcional. Com isso, o autor chega à conclusão de que a produção do espaço metropolitano se expressa em uma “região polinucleada que designa uma forma contemporânea de assentamento” (p. 17), a fim de distingui-la das análises daqueles que persistem em encará-la, simplesmente, como uma versão mais ampla da cidade.

Com isso, alinhamos nossa ideia de produção metropolitana às colocações feitas por Gottdiener (1993). Para esse autor, a produção do espaço metropolitano deriva de um conjunto de atores e forças atuantes que, muito além da desconcentração,² descreve padrões atuais de crescimento polinucleado. A produção metropolitana apreende a dispersão regional maciça de pessoas, comércio, indústria e administração pública (ou seja, uma dispersão concomitante do sistema de objetos e de ação), juntamente com a reestruturação contemporânea de tais regiões em domínios multicentrados – esparramados por vários quilômetros e localizados em todo o país, especialmente naquelas áreas consideradas antigamente imunes ao desenvolvimento urbano.

² Para Gottdiener (1993), desconcentração é forma, isto é, um produto – e ao mesmo tempo um processo – ou seja, um produtor – que previne as mudanças de efeito no capitalismo tardio.

Por isso, o papel desempenhado pelos atores na produção do espaço metropolitano estabelece uma intensificação do uso, da concentração do emprego e da renda sobre a metrópole, que pode ser manifesta através do reaproveitamento de áreas em virtude do aumento das distâncias, do mercado de terras e das estratégias do capital financeiro. Sobre essa tendência verificada na produção do espaço, Harvey (1973, p. 69) entende que esse processo é “influenciado, provavelmente, ou fortemente, por pequenos e poderosos grupos oligopolistas”, fato evidente e que se repete no processo de metropolização.

A produção do espaço envolve pelo menos dois níveis de análise: o sistema de objetos e o sistema de ação. Santos (2008), ao discorrer sobre o sistema de objetos, entende que uma cidade é um objeto que interessa à Geografia. O sistema de objetos, segundo o autor, diz respeito àquilo que é material, que marca o espaço, como é o caso das construções, edificações, infraestrutura criada, dos portos, aeroportos que têm sua base assentada sobre um espaço fixo. O sistema de ação deriva das relações da sociedade sobre o espaço que cria, recria ou modifica a forma espacial estabelecida. Por isso mesmo, no nível do sistema de ação, produzir espaço tem relação direta com a produção dos objetos, pois o ato de produzir espaço significa necessariamente a mediação sociedade-natureza. E arremata o autor que todo sistema de objetos é controlado por um sistema de ação e essa interação define o espaço geográfico. Por conseguinte, entendemos que esta análise se estende também ao espaço metropolitano. Com isso, inferimos que uma metrópole constituída por vários municípios (e suas áreas urbanas) define um sistema de objetos organizados institucionalmente.

A produção do espaço metropolitano é qualitativamente complexa, pois o sistema de ação que interfere na relação de produção do sistema de objetos (em termos de uso comum e coletivo do solo urbano) envolve um contingente maior de atores, portanto, de interesses. Nesse caso, ao se avaliar o sistema de ação, deve se estender a análise ao variado número de atores que agem concomitantemente sobre um mesmo espaço compartilhado. É evidente que não se trata apenas de diferenciá-los em termos de escala, mas de perceber que existe uma discrepância latente entre a natureza da produção do espaço metropolitano e as características intraurbanas da produção do espaço urbano, como já alertava Villaça (1998). Essa ponderação é necessária, pois nos permite entender que alguns dos atores da

produção do espaço metropolitano superam os recortes institucionais, ou seja, têm alcance de ação diferenciada, o que conseqüentemente lhes confere vantagens.

A forma diferenciada da ação dos atores da produção do espaço metropolitano, na contemporaneidade, garante as vantagens de apropriação dos excedentes da acumulação do capital industrial e financeiro e sua centralidade econômica e de fluxos, conforme indica Harvey (2005). A produção do espaço metropolitano contemporâneo funciona como uma forma de investimento para alguns atores da produção, pois é fonte privilegiada da acumulação e da circulação de capitais. A produção do espaço metropolitano consiste numa diversidade socioeconômica constituída simultaneamente em diversas partes do mundo.

Destarte, a produção do espaço metropolitano é parte do contexto da produção e reprodução do capital. É em virtude da produção e reprodução do capital que o sistema de objeto (a metrópole) torna-se espaço construído pela mediação da sociedade com o solo e assume a dimensão de forma metropolitana. A produção do espaço metropolitano, então, é uma das possíveis formas geográficas (nesse caso urbana) da produção e reprodução do capital que emana, de modo inevitável, do sistema de ação (o modo de produção capitalista), como indicou Carlos (2011a, 2011b).

A produção metropolitana tem seu principal sentido reforçado e definido pela ação estatal, pois parte dos recursos materiais investidos na metrópole é decorrente do ciclo de arrecadação/investimento de capital proveniente do Estado. Conseqüentemente, a natureza dessa forma geográfica concentrada promove uma intervenção assimétrica de poder entre os atores imobiliários, que se utilizam das estratégias de conversão de terras e da especulação imobiliária para fomentar a integração do mercado de terras na lógica de acumulação de capital nos ambientes metropolitanos, como destaca Abramo (2007). Então, a produção metropolitana completa seu sentido na relação estabelecida entre o Estado, a sociedade e o solo, e não somente na lógica do mercado imobiliário e/ou do capital. Essa afirmação nos permite avançar que o valor de uso atribuído pelos diferentes atores deve ser reiterado pela ação do Estado, ao passo que, na lógica do mercado imobiliário, prevalece o valor de troca como centralidade do processo de produção do espaço.

Por isso, a produção metropolitana designa os interesses dos atores na incorporação de novas terras agrícolas, de novos loteamentos, de edifícios etc., o que faz com que a metrópole ganhe dimensões diferentes, aumentando, por

exemplo, os custos de deslocamento. Em argumento semelhante, Chesnais (2002, p. 7) destaca que a acumulação “assume um segundo sentido, de extensão espacial e/ou social das relações mercantis e relações de propriedade capitalistas e [...] expressa se através [...] da integração [...] ou finalmente, a incorporação de atividades não mercantis na esfera de valorização capitalista”.

Outro aspecto que precisa ser considerado na produção metropolitana é que, ao tratar dessa produção, estamos falando, pelo menos no Brasil, da produção de espaço em mais de um município. É recorrente na literatura geográfica encontrar discussão sobre a temática metropolitana baseada a partir dos municípios-polos. Nesse ponto, valoriza-se mais o município-polo do que os sistemas de ação e objetos. Decorrente dessa metodologia, a investigação socioespacial limita parte da complexa rede de relações dos atores do espaço metropolitano e seu componente histórico. Pesquisas nessa perspectiva podem ser encontradas em Nucada (2006), Araújo (2008) e Teixeira (2012).

Em virtude disso, é difícil perceber o sentido da produção do espaço metropolitano, uma vez que as narrativas de tais pesquisas retiram do sistema de ação as relações entre o espaço urbano e o rural e a variedade de atores que atuam nessas relações. Também não é possível compreender os conteúdos das relações políticas preexistentes, que são tão fortes e estruturadas antes mesmo da institucionalização da metrópole. Com isso, desconsidera-se que o mercado de terras e o uso do solo são as bases históricas que sustentam a produção do espaço metropolitano (como veremos mais adiante).

Na produção do espaço metropolitano, a ação dos diferentes atores reflete o conteúdo político do espaço. Isso porque esses atores agem segundo os seus interesses e com poder de articulação e capitalização diferencial do solo. Nos termos da produção metropolitana, o aspecto político contido na produção aparece no mesmo sentido apontado por Raffestin (1993), não como ferramenta prioritária do Estado, mas como uma possibilidade anterior, forjada em menor grau, podendo indicar: a) a ação dos grandes empreendedores; b) a narrativa estatal neoliberal, que, passiva, apresenta-se como a culpada pela “ineficiência” no trato das questões de ordem metropolitana; c) por fim, por aqueles mais diretamente afetados pela lógica do mercado, que por processo histórico de segmentação socioespacial tem o poder da produção do espaço metropolitano reduzido e, por consequência, decreta o fim da política do espaço para o espaço anômico, no plano econômico.

Nesse contexto, o espraiamento da metrópole, no sentido geográfico e social, torna-se uma marca constante na leitura da produção metropolitana. Contudo, na contemporaneidade, o problema não é viver ou não na metrópole, mas se nela se concentram os serviços, o emprego, a informação etc., em detrimento dos demais espaços. Nesse caso, a produção metropolitana aparece como um problema decorrente da (des)centralização e da (des)concentração industrial. De acordo com a experiência de Gottdiener (1993), a produção metropolitana norte-americana seguiu em linhas gerais uma tendência ao casamento entre o Estado e a economia que promoveu o desenvolvimento de áreas marginais para atender às necessidades habitacionais da população branca no pós-guerra.

Uma questão central da produção metropolitana brasileira é que a desconcentração urbana das camadas abastadas, seja para os condomínios exclusivos ou para os de chácaras, nas franjas descontínuas geograficamente, ocorre depois que as camadas de menor poder aquisitivo haviam se instalado nas franjas da metrópole. Com isso, a produção do espaço metropolitano agregou valor em toda a extensão da metrópole e apresentou-se como um elemento comum entre as metrópoles brasileiras, atestando que a periferia não é somente para as camadas menos abastadas, como aponta Ribeiro (2010).

Diante dos argumentos elencados, entendemos que a produção metropolitana apresenta alguns padrões em sua forma de organização do espaço. O primeiro deles é um padrão difuso emanado e originado da relação centro-periferia (que tem a ver com o planejamento e a normatização das relações de produção do capital). O segundo, expresso na forma metropolitana, é o radial, derivado do planejamento urbano, associado com o sistema jurídico-normativo, com implicações no eixo de circulação metropolitana, que fez a difusão, ao longo do processo histórico, a partir dos eixos rodoviários, instalar-se como um padrão comum que pode ser verificado nos eixos rodoviários, por exemplo. Um padrão típico se manifesta nas regiões metropolitanas do litoral, onde a forma metropolitana se apresenta como meio-raio, segundo os estudos de Pereira (2010).

Além disso, observa-se que na escala intrametropolitana, nas franjas da metrópole, o padrão difuso apresenta uma característica bem específica. As centralidades desenvolvem um padrão linear, condicionada pelos eixos de circulação. Os principais bairros, condomínios, surgem às margens das rodovias e

se estendem ao longo do seu eixo, semelhantes aos decorrentes do padrão urbano norte-americano em meados do século XX, como demonstrou Maia (1994). A utilização das vias de circulação rápida incide sobre a forma metropolitana, pois as distâncias tendem a aumentar. Sobre o padrão linear, observa-se que o *marketing* dos atores imobiliários utiliza as vias como uma amenidade, o que é apenas aparente, pois, ao incentivar o espraiamento horizontal, os atores do mercado imobiliário aumentam as distâncias e os deslocamentos na metrópole. Mas o que está em jogo é apenas a consolidação de suas vendas, não importando, portanto, que a amenidade decorrente das vias de fácil circulação fique somente na aparência.

Outro aspecto que deve ser identificado nos padrões de organização do espaço é o seu caráter segregador. Embora o padrão linear e difuso seja repetitivo na maioria das regiões metropolitanas e, conseqüentemente sua ocupação, de fato, as áreas são selecionadas – caráter seletivo do espaço – a partir do nível de renda e de disponibilidade dos estoques de terras.

De um modo geral podemos elencar três sentidos à produção do espaço metropolitano: 1) o sentido histórico, relacionado com o processo de aglomeração decorrente da revolução técnica e industrial, como um produto histórico que se inicia no século XVIII na Inglaterra; 2) o sentido analítico, que se desdobrou em uma avaliação da maneira como o sistema capitalista organizou os sistemas produtivos em torno das cidades; 3) o sentido geográfico, atribuído à produção do espaço e que resulta em uma forma metropolitana, capaz de articular lugares, pessoas e mercadorias. Nesse caso, estamos indicando a necessidade de relacionar o debate da produção do espaço metropolitano com o modo de produção capitalista, para além da leitura que se faz, do espaço urbano em ambientes metropolitanos.³ Nessa perspectiva, adiciona-se ao sentido geográfico uma contradição no nível econômico, verificada em Carlos (2008, p. 135):

³ Essas leituras partem, sobretudo, da noção de produção do espaço urbano. Elas deixam, inevitavelmente, de compreender uma série de relações da complementaridade rural/urbana, que são a base de sustentação da produção do espaço metropolitano sob a lógica do modo de produção capitalista. É por isso mesmo que a avaliação da metrópole a partir do seu centro metropolitano é, do ponto de vista da produção do espaço, uma contradição, que esconde muitas das estratégias, por exemplo, executadas pelo mercado imobiliário e que nem sempre se materializam no centro metropolitano.

[...] no nível do econômico, o espaço é condição geral da produção, o que impõe determinada configuração espacial para o capital, com a justaposição de unidades produtivas formando uma cadeia interligada que integra os diversos processos produtivos [...] de modo a viabilizar os processos de produção, distribuição, circulação, troca e consumo enquanto condição geral do processo de valorização gerada no capitalismo.

Desse modo entendemos que, no sentido geográfico da produção metropolitana, o espaço é uma mediação que em muitos casos caracteriza as estratégias dos seus atores, interessados nos espaços como mercadoria. Por isso os espaços vazios no interior da centralidade metropolitana são também produtos do sistema de ação (nesse caso especulativa) que podem ser acionados por adiantamento espacial (CORRÊA, 2001) e que passam a desempenhar uma fonte de valor (temporária ou permanente) no processo de acumulação capitalista.

O adiantamento espacial, segundo Corrêa (2001), é uma estratégia, em geral, empregada pelo atores do mercado imobiliário, orientando primeiramente seus produtos às camadas com maior poder aquisitivo, em virtude de suas expectativas em satisfazer uma demanda solvável. Atingidas suas expectativas, só então os promotores imobiliários, em parceria com o Estado (seja via crédito, operação consorciada, desapropriação de áreas etc.), focam seus investimentos às demandas não solváveis. A partir disso, entendemos que o adiantamento espacial garante os interesses dos promotores imobiliários e das camadas abastadas no processo de produção do espaço metropolitano, revelando-se, por fim, como uma ação desigual em relação ao acesso à terra urbana. Nesses termos, compreendemos que precisamos considerar os limites da abordagem da produção do espaço metropolitano (como valor contido), como se verifica em Gouvêa (2005), Souza (2008a) e Garson (2009).

1.2 A reprodução do espaço metropolitano

Para discutir a reprodução do espaço metropolitano consideramos a circulação do capital como um objeto de investigação, bem como avaliar o sentido do valor no espaço e no tempo como uma construção conceitual, como

demonstraram Costa e Moraes (1987) e Carlos (2011a, 2011b).⁴ Feita essa observação, a expressão reprodução do espaço metropolitano faz sentido como um exercício de caracterização do momento da análise que se debruça sobre as relações sociais estabelecidas pelo valor no espaço, especialmente aquelas relações que não produzem espaço diretamente, mas que são permeadas de espacialidade. O objetivo é avaliar como a reprodução do capital no espaço metropolitano gera demandas por espaço, mas não caracteriza uma alteração na forma espacial metropolitana.

O sentido da reprodução do espaço metropolitano está intimamente ligado à lógica histórica da circulação e do consumo. Se, na produção, o espaço é condição, na reprodução ele torna-se mediação, à medida que o espaço é uma virtualidade que contém distância. Esta, por sua vez, é produtora de intensificação dos custos com fluxo de mercadoria, portanto tem implicações imediatas no custo da distribuição. Nesses termos, Costa e Moraes (1987) destacam que essa forma de distinção (a mediação) revela as especificidades das formas de valorização no espaço em geral, como a ideia de condição revela a valorização do espaço, que também se aplica aos ambientes metropolitanos. Então, se de um lado a reprodução do espaço metropolitano contém preço prévio, por outro esse preço do espaço não altera a função de palco dos processos que nele ocorrem. Por isso existe complementaridade nas relações sociais que se estendem pelo espaço, a partir do uso. Mas sua dinâmica na metrópole não gera necessariamente uma forma metropolitana (portanto não produz espaço metropolitano). Nessa direção, Carlos (2011a, p. 107, grifo no original) assim define:

[...] a reprodução guarda o sentido de um processo que se renova como condição de sua própria sobrevivência, e em cada momento de forma superada. Daí decorre o sentido de movimento de transformação, de realização contraditória que se encontra escorando o desenvolvimento ampliado do processo de produção

⁴ O objeto de estudo de Carlos, nos livros *A condição espacial* (2011a) e *A produção do espaço urbano* (2011b), não foi, em nenhum momento, a problemática metropolitana. Suas leituras e noções conceituais mais importantes advêm das investigações sobre o processo de estruturação do espaço urbano no capitalismo. Com isso, ao usar seus conceitos como referência para a problemática metropolitana, é preciso situá-los no tempo e no espaço devido. O tempo e o lugar da pesquisa, sobre os quais se debruça a autora, têm pouca semelhança com a maioria das regiões metropolitanas brasileiras. Isso equivale dizer que a lógica metropolitana paulistana, apesar de usar o mesmo termo das demais regiões metropolitanas, tem significados diametralmente diferentes no tempo e no espaço.

como um todo, enquanto desenvolvimento da *formação econômica da sociedade* e não como modo de produção.

A autora atribui à reprodução o sentido decorrente das forças de trabalho, seja do trabalhador operário ou do capitalista. A reprodução está diretamente ligada às formas de apropriação histórica da força de trabalho e da dominação dos produtos da história, da reprodução das relações sociais. E continua:

Com isso a reprodução escapa à esfera do trabalho e do processo produtivo, e passa a dizer respeito à reprodução de um amplo espaço que engloba o local e o global, revelando uma determinada dinâmica urbana e reestruturando a vida cotidiana no conjunto da sociedade. É dessa forma que o processo revela seu conteúdo social, bem como uma totalidade. (CARLOS, 2011a, p. 110).

Desse modo, constrói-se uma hipótese: a reprodução do espaço urbano da metrópole sinaliza o momento em que o capital financeiro se realiza também através da produção de um *novo espaço*, sob a forma de *produto imobiliário* voltado ao mercado [...]. (CARLOS, 2011a, p. 118, grifo no original).

A partir do exposto, percebe-se que a autora tende a associar parcelas do espaço à lógica das mercadorias. Sendo assim, a reprodução metropolitana também apresenta um sentido de troca dos produtos imobiliários. Essa avaliação da autora pressupõe a banalização do espaço, passando da condição de mediador das relações sociais a produto, ou mercadoria.

Do ponto de vista de sua reprodução, o espaço urbano revelaria, em síntese, dois momentos da acumulação que se interpenetram. No primeiro momento o espaço produzido se torna mercadoria, assentado na expansão da propriedade privada do solo urbano no conjunto da riqueza. Trata-se, de um lado, do espaço fragmentado pelo setor imobiliário, que entra no circuito de produção da riqueza criando o espaço material (construído). O resultado é a cidade como mercadoria a ser consumida e, nessa direção, seus fragmentos são comprados e vendidos no mercado imobiliário, sendo que a moradia é uma mercadoria essencial à reprodução da vida. Mas também revela-se o momento da produção do espaço, em que a cidade se produz como condição para a realização do ciclo do capital como possibilidade de realização dos momentos envolvidos e necessários da produção, circulação, distribuição e troca, o que exige a criação de lugares definidos com características próprias a esse movimento da acumulação. (CARLOS, 2011a, p. 120).

Com isso, Carlos não dissocia e/ou diferencia produção e reprodução do espaço urbano, mas lança luz às estratégias do mercado imobiliário, que serão de grande valia para o entendimento da produção dos condomínios de chácaras, objeto de análise da pesquisa. Nesses termos, comungamos com Costa e Moraes (1987), segundo os quais é fundamental compreender as relações de “valor do espaço” e “valor no espaço” e suas diferenças, pois, enquanto a primeira expressão se coloca como “condição” do processo, a segunda, dotada de espacialidade, permite a “mediação” (circularidade) sob o modo de produção capitalista.

1.3 As relações entre a produção e a reprodução do espaço

A relação entre a produção e a reprodução do espaço está vinculada ao contexto histórico que ocorre no Brasil e no mundo. Dentro de um panorama emergente no final da década de 1970 no Brasil, a produção e a reprodução do espaço relacionam-se às demandas internas causadas pela urbanização e concentração demográfica, às características de rede urbana brasileira e à criação e consolidação de diversas capitais de estado. Essas demandas geraram consequências de diversas ordens, sendo a principal delas o *boom* institucional metropolitano em escala nacional, como descrito em Damiani (2008) e Silveira (2008).

No final da década de 1980, conforme apontam Gouvêa (2005) e Klink (2010), entre outros autores, a produção metropolitana toma outro sentido. A emancipação administrativa de alguns distritos que compunham o município-polo e a autonomia dos Estados em criar as regiões metropolitanas faz com que apareçam várias regiões metropolitanas que às vezes são diametralmente diferentes entre si e que, por meio de um ajuntamento de municípios e desrespeitando o critério demográfico, modificaram a essência da metropolização. Destaca-se, no âmbito dessa problemática, que a produção institucional das regiões metropolitanas não correspondia à forma espacial das metrópoles, pois o grau de integração entre os municípios foi bem distinto.

Dessa maneira, o componente institucional modificou as relações de poder estabelecidas entre produção e reprodução do espaço a partir da aquisição da estabilidade e autonomia política federativa. Nesse sentido, a produção e a reprodução do espaço foram inseridas na lógica da produção econômica,

incrementada pela mudança no pacto federativo e na composição jurídica das leis da década de 1970 – como a Lei Federal Complementar nº 14/1973 (BRASIL, 1973) –, que garantiam investimentos aos municípios e provisão de infraestrutura (saneamento, educação).⁵

Há pelo menos uma marca importante na relação entre produção e reprodução do espaço metropolitano. Diz respeito ao momento em que as “demandas” intervinham nas suas relações com seus distritos. Após a promulgação da lei das metrópoles, a reprodução apresentou-se como um momento em que as demandas criadas pela metropolização deveriam ser negociadas entre os entes federativos com poder jurídico semelhante. Esse fato definiu padrões de uso e controle do espaço diferenciado, que dentro do contexto metropolitano condicionaram a forma urbana metropolitana. Assim, notamos que as afinidades de negociação entre os atores do espaço sempre foram mais importantes e intensas entre alguns municípios atingidos pela metropolização do que em outros, pois seguem também as estratégias do mercado imobiliário, em que os recursos frequentemente eram canalizados para a infraestrutura do espaço metropolitano.

Dessa maneira, a produção e a reprodução do espaço se relacionam, pois carregam em si conteúdos políticos comuns. Se o primeiro termo refere-se ao momento em que a demanda é criada e controlada em toda a escala metropolitana, o segundo refere-se ao tempo em que compartilhar decisões, sejam elas específicas de um município ou não, foram/são colocadas à disposição e ao interesse de todos os entes envolvidos, como apontou Garson (2009). Se na escala da produção metropolitana a capital assumiu historicamente a dianteira da metropolização, isso não significa necessariamente que na reprodução ela continue atuando como centro de gestão. Essa lógica define, na contemporaneidade, certa autonomia aos municípios, modificando, conseqüentemente, a forma como o controle da produção e da reprodução do espaço se processa. Isso pode ser verificado, por exemplo, na arrecadação dos impostos que incidem e fomentam a reprodução do espaço.

Desse modo, compreender a relação entre produção e reprodução do espaço é identificar que, historicamente, as relações de poder entre os entes federativos envolvidos foram fundamentalmente modificadas à medida que a

⁵ A referida lei, em seu artigo 6º, estabelecia que os municípios da região metropolitana que participassem da execução do planejamento integrado e dos serviços comuns teriam preferência na obtenção de recursos federais e estaduais, inclusive sob a forma de financiamentos, bem como de garantias para empréstimos.

metropolização, como fato, não é e nunca foi exercida por apenas um ente, mas sim pelos acúmulos de diversos interesses de uma determinada sociedade sobre o seu espaço. Destarte, há uma lógica mais geral que explica, em parte, a generalidade da metropolização, mas que se especifica no conteúdo de suas ações sobre o espaço. A metropolização então marca uma relação permanente entre produção e reprodução do espaço no Brasil.

A produção marca o momento original de ação sobre a natureza, ao passo que a reprodução marca os atores e os interesses (convergentes ou conflitantes) sobre a mesma extensão do espaço (seja urbano, rural ou metropolitano). Essa relação é de grande significado para a inteligibilidade dos espaços em ambientes metropolitanos, uma vez que os municípios dispõem de leis próprias que regulam a produção e reprodução de seus espaços geográficos.

Contudo, a despeito de toda essa contextualização, é importante destacar, na relação entre a produção e a reprodução do espaço, a possibilidade de distingui-las, o que faremos ao longo da pesquisa. Para isso, Costa e Moraes (1987) alertam que, ao deduzirmos do valor total da produção aquela parcela representada pelo “espaço como condição” e examinarmos as partes que a compõem, chegaremos ao “espaço como mediação da reprodução” (valor no espaço).

1.4 O solo como elemento integrador do espaço metropolitano

A questão da produção do espaço, seja urbano ou rural, pioneiramente foi colocada por Ratzel (2011), em sua análise sobre a relação entre o Estado, a sociedade e o solo, no final do século XIX. Para Ratzel, o solo poderia favorecer ou impedir o crescimento dos estados bem como dos indivíduos ou das famílias. Desse modo, existem estratégias estatais no sentido de exercer o controle sobre o solo, quer nos ambientes urbanos, para controle dos trabalhadores, quer nos espaços rurais, de onde sai a matéria-prima.

Ao discutir a teoria do solo urbano, Harvey (1973) inicia levantando o que Adam Smith entendia por valor. Seguindo a definição do autor, a expressão valor significava a “utilidade de algum objeto particular e algumas vezes o poder de compra de outros bens que a posse daquele objeto transmite” (p. 131). O autor ainda distinguiu sua análise de valor em duas premissas – “valor de uso” e “valor de

troca” –, que, sob o capitalismo, consistiriam em dois momentos distintos para a avaliação do solo urbano. Essa premissa é observada constantemente em nossa pesquisa, pois a investigação do solo urbano se dá nas duas dimensões: o uso e a troca. Nesse quesito, Marx (1985) salienta que não é correto pensar esse processo estando os termos separados. Quando usamos a expressão o solo urbano como elemento integrador, estamos considerando suas duas dimensões (o uso e a troca).

Segundo Lefebvre (2008, p. 68), a prevalência da troca em detrimento do uso gerou a seguinte situação nos ambientes urbanos.

Hoje a balança pende nitidamente para o lado do individual, quer dizer, da iniciativa privada e dos capitais. O objetivo dessa crítica é evidentemente preparar o terreno para os capitais que buscam investimento mais rentável. Esses capitais procuram um segundo circuito, anexo ao grande circuito normal ou habitual da produção e do consumo, na eventualidade de declínio desse grande circuito. O objetivo é o de inscrever completamente a terra e o habitat na troca e no mercado. A estratégia é normalizar esse circuito secundário, o imobiliário, salvaguardando-o, talvez como setor compensatório.

Como exposto, Lefebvre (2008) entende que as estratégias do mercado imobiliário, amparado pelos discursos de urbanistas, impregnavam na lógica da produção do espaço a troca como alvo a ser alcançado. Com isso, os sentidos de morar e *habitat* (que para ele refere-se ao uso) cediam espaço para o habitar (que, no caso, seria o equivalente às formas industriais de “máquinas de morar”), que em seu entendimento funcionaria como um setor compensatório para investimentos de capital. Com isso, o solo urbano seria então incorporado à lógica do mercado imobiliário. Esses argumentos levam-nos a considerar que, no processo de produção do espaço metropolitano, o solo convertido em mercadoria, como os condomínios de chácaras de segunda residência, tem sua centralidade estabelecida.⁶

Por que então consideramos que o solo urbano é o elemento integrador? A nossa primeira hipótese é baseada no pensamento de Harvey (1973) e consiste

⁶ Segundo Arrais (2013), o termo segunda residência pode ser visto sob duas perspectivas. A primeira é aquela ligada ao turismo, na qual prevalece a discussão sobre a origem dos deslocamentos ligados a essa atividade econômica. O segundo, mais próximo à Geografia urbana, tem relação com o aspecto imobiliário e o turístico, dando ênfase às áreas litorâneas do Nordeste brasileiro.

em aceitar a premissa de que o solo e suas benfeitorias são mercadorias na contemporaneidade. Mas em que medida essa mercadoria se difere das demais? Na medida em que ela tem uma localização fixa, absoluta, privilegiada no espaço. Por não se mover, a estratégia recai sobre a localização, pois os custos de deslocamentos têm uma forte relação de (des)valorização na produção do espaço.

Convém ressaltar, sobre a teoria dos lugares centrais, de Walter Christaller, oriunda da década de 1930, que não se tratava da qualidade do lugar em si. O lugar não seria central, independentemente dos bens acumulados nesse espaço. A centralidade do lugar, de acordo com Harvey (1973), dependia: a) da existência de uma hierarquia entre os lugares de acordo com sua função produtiva (decorrente dessa função produtiva, o lugar tende geograficamente à centralização); b) de considerar que alguns lugares são mais servidos por serviços que outros; c) de constatar que nem sempre o centro geográfico é um lugar central; d) de verificar a diferença conceitual entre distância geográfica *versus* distância econômica – segundo o autor, a última é preponderante; e) de perceber que os produtos ou mercadorias têm uma centralidade em si que depende da importância relativa do custo, das economias de escala e por fim da centralidade do produto indicada pela sua raridade.

Ao tratar da hierarquia dos lugares e da relação de poder envolvida nessa teoria, o solo urbano aparece como elemento privilegiado, pois concentra (bens e serviços) e hierarquiza, de acordo com a (in)disponibilidade dada pelos bens. Por isso mesmo, na produção metropolitana, o solo urbano é condição da subordinação dos lugares, que se dá em função da oferta de bens e serviços, da potencialidade econômica, dos lastros políticos e da disponibilidade de fixos (meios de comunicação, por exemplo). Mas, antes disso, o solo urbano é mercadoria e, portanto, elemento que desenvolve tripla função duradoura; ele está antes, durante e depois de todo processo de metropolização.

Entretanto, uma questão que merece destaque sobre a centralidade do solo urbano no processo de produção do espaço metropolitano é sua forma desencaixada em termos de monopólio. O desencaixe refere-se à capacidade que o solo urbano tem de estar e pertencer a diferentes atores concomitantemente. Por exemplo, o solo pode ser integrador de força, estando sob o domínio do Estado, ser

transformado em um conjunto habitacional (construído por uma construtora), cuja posse é repassada aos moradores, e ainda ser acometido pela lógica da especulação fundiária, como é o caso dos conjuntos habitacionais da RMG, a exemplo do Valério Perillo, em Senador Canedo. Com isso, a produção social e econômica do solo permite que ele gere renda ao longo de seu decurso histórico.

Além disso, o solo urbano é, na contemporaneidade, um elemento que serve como atenuador do excesso de acumulação do capital, em escala mundial. Os atores do espaço tendem a investir uma parcela considerável de excedente no solo urbano sob a forma de construção de edifícios para escritórios, moradias ou mesmo em conjuntos habitacionais, como demonstra Harvey (2011). É por isso mesmo que as principais oscilações que ocorrem no sistema capitalista nas duas últimas décadas são decorrentes das bolhas imobiliárias, que contemplam em grande medida a questão do solo urbano como uma das possíveis formas de ajuste espacial, assunto que desenvolveremos no quarto capítulo. Isso é que de fato confere três características à sua centralidade. A primeira, por ser uma mercadoria. A segunda, por se tratar da área de ocorrência de outras centralidades. A terceira reside no fato de que o solo urbano produz renda e, como é socialmente produzido, reproduz a mais-valia, por meio de sua localização no tempo e no espaço, como atestaram Costa e Moraes (1987).⁷

Mas isso é suficiente para determinar que o solo é elemento integrador do espaço metropolitano? Não. A assertiva que confere a integração metropolitana, como foi apontado por Harvey (1973), diz que o solo e as benfeitorias mudam de mãos relativamente com pouca frequência. Por isso mesmo consideramos que toda a discussão sobre o solo é frequentemente adjetivada com termos como benfeitorias, que pressupõem, em maior ou menor medida, o trabalho acumulado. Esse argumento nos faz crer que o solo aparece não como espaço raso, sem conteúdo, da geografia neopositivista, mas sim como componente político, mediador das relações sociais concretas, como aponta Lefebvre (2008). O solo urbano responde como elemento integrador da/na metrópole como espaço que contém relações de monopólio e, portanto, é temporalmente e espacialmente consolidado

⁷ Nessa mesma direção, Almeida e Monte-Mor (2011) entendem que a renda fundiária urbana consiste na incoerência capitalista que possibilita que o dono de uma propriedade privada acumule valor produzido socialmente por outros agentes.

para explicar um processo em longo prazo. Nesse sentido, não podemos esquecer que o solo é uma mercadoria hipervalorizada social, histórica e economicamente em nossa sociedade.

Por tudo isso, o solo urbano como acumulação social dotado de funções de uso e troca e ao mesmo tempo é um meio de reprodução na metrópole. Ele reforça-se como elemento integrador, pois todos os atores, sem exceção, disputam sua relativa “escassez”, que na verdade é uma estratégia de quem detém e controla os estoques do solo na metrópole. Desse modo, o solo urbano, segundo Harvey (1973), compõe um sistema de sustentação da vida, pois ele é a condição e a mediação da existência da metrópole.

Em relação ao solo urbano em termos de uso e de troca pelos atores do espaço metropolitano, segundo indicação de Marx (1985), precisamos considerar que é a atividade econômica que determina o tipo de uso que se faz do solo urbano. Os atores industriais, por exemplo, em virtude de sua atividade econômica, “necessitam” de uma maior quantidade de solo urbano do que um cidadão que objetiva o solo urbano para moradia. Isso implica maior ou menor quantidade de capital investido no solo urbano, a fim de satisfazer as necessidades (que varia entre os atores industriais de acordo com o segmento da produção) desses atores.

O Estado, por sua vez, como ator sintagmático (RAFFESTIN, 1993), é o principal ator da produção metropolitana, pois usa e controla o solo urbano em seus mais diferentes sentidos. Nesse ponto, há uma política de controle instituída que reforça o domínio do solo urbano, independentemente de ele estar ou não inserido numa metrópole. É com base no monopólio de controle de uso do solo urbano que a gestão, e toda a forma jurídico-burocrática estatal, se reproduz. Por isso, pensar o solo em sua relação entre o Estado e a sociedade em diferentes regiões metropolitanas é imaginar as variadas formas de regulação do uso do solo, seja na cobrança de tributos ou mesmo nas leis que regulamentam as atividades econômicas dos demais atores (que dependem também da relação sociedade-solo).

O solo, então, é um ponto de partida para a produção da metrópole, pois, como condição e mediação da produção, vincula todas as outras produções em sua realização. Mas qual o sentido da integração a partir do solo urbano? Ao dizer que

há na metrópole uma diversidade de atores, estamos aceitando a ideia de que suas bases territoriais de ação são múltiplas, mas todas estão diretamente ligadas ao solo. Além disso, há vários interesses justapostos, em que o raio de ação de um ator (por exemplo, o Estado) não coincide necessariamente com o outro. Isso significa que o solo nos permite compreender o conteúdo das ações desempenhadas pelos atores do espaço metropolitano, dado que seus interesses estão impregnados ao solo urbano (seja nos parcelamentos, na qualidade das construções, no controle e domínio de áreas verdes, verticalização, criação de condomínios exclusivos etc.), pois todos os atores prescindem de sua vinculação com o solo.

Por isso mesmo, podemos falar de um solo, base comum, acometido por diferentes normas, pois, conforme Costa e Moraes (1987), o espaço (na forma de solo) é preexistente ao trabalho. Isso frequentemente é um elemento que coloca em disputa todos os atores do espaço metropolitano. Assim, a centralidade recai sobre o solo urbano como fator de localização econômica das atividades e de monopólio dos atores do espaço metropolitano (de uso e de troca).⁸ Esses argumentos são oriundos das explicações da renda do solo urbano. Para tanto, avaliamos quais foram/são os fatores que dinamizaram a fluidez do solo metropolitano. Um deles foi a complexificação da acumulação do capital que atingiu o sistema financeiro mundial nas últimas décadas. E quais são as manifestações espaciais desses excedentes? Harvey (2005) indica que a tendência é que os excedentes de capital em escala mundial se manifestam frequentemente em investimento de novas áreas urbanas, moradias e financiamentos imobiliários, ou seja, acumulam-se espacialmente no solo urbano, principalmente nos ambientes metropolitanos.

Para Lencioni (2013, p. 26-27), a precificação do solo urbano é uma questão central da produção do espaço metropolitano:

[...] dinâmica do processo de metropolização vai envolvendo áreas e modificando o mercado de terras, que passa, assim, por uma maior “valorização”, ou seja, por um aumento de seu preço. Em outros termos, há uma relação geral do preço da terra, pois a propriedade privada da terra se constitui numa condição indispensável à

⁸ Não é demais lembrar que durante a década de 1960, por exemplo, a tese funcionalista da Escola de Chicago entendia que a região metropolitana como um todo chegou a ser considerada segregada ecologicamente por renda, raça, e estilo de vida. Assim, a injustiça urbana passou a ser encarada com uma função da distribuição espacial e das diferenças de localização. Nessa direção, toda a explicação dessa corrente tinha como suporte o solo urbano (concentrado e usado desigualmente).

produção imobiliária formal, que (não exclusivamente) mercantiliza o espaço. Em geral, as terras mais longe do núcleo metropolitano tendem a ter um preço de mercado menor. Por isso, devido a essa dinâmica dos preços, novas áreas passam a ser continuamente incorporadas à lógica do mercado de terras da metrópole, contribuindo para a indefinição dos limites do aglomerado metropolitano.

Como exposto, Lencioni (2013) atribui a ação de espraiamento do tecido metropolitano à forma como agem os atores imobiliários. Atualmente, uma vasta parcela da literatura geográfica urbana (CAMPOS, 2008; MARTINS, 2008; ALVES, 2011; CORRÊA, 2011; SPOSITO, 2011) apresenta algumas explicações sobre a segregação e sua relação com o uso do solo urbano nas regiões metropolitanas. Contudo, sabemos que o fator distância depende da qualidade dos tipos de transportes e do seu caráter de uso (coletivo ou particular). Sendo assim, o fator locacional não deve ser o argumento-base para a narrativa da segregação atual, pois, na maioria dos casos, a camada popular e a abastada estão morando cada vez mais longe do centro metropolitano, desfrutando de um solo urbano regido pela lógica do mercado imobiliário, conforme destaca Gottdiener (1993). Com isso, a necessidade e a escassez relativa por espaço são componentes que atuam junto ao processo de metropolização, o que implica diretamente nos efeitos de valorização da renda fundiária. Por essa razão é que se justifica até aqui considerar o solo urbano como elemento integrador da região metropolitana.

1.5 Os atores e o espaço metropolitano

Para compreender o papel dos atores na estruturação do espaço metropolitano, tornou-se exercício inevitável avaliar a ação deles na produção metropolitana. Para isso, fizemos revisão bibliográfica a partir dos principais autores que discutem a temática, porém ligados à literatura mais próxima à Geografia urbana. A discussão dos atores nesta seção segue a tese de Corrêa (2011), em que os atores, na produção do espaço metropolitano, desempenham papéis não rigidamente definidos, são portadores de interesses, contradições e práticas espaciais que ora são próprias de cada um, ora são comuns a todos. Dito isso, consideramos que os atores, reunidos sob diferentes interesses e formas de ação,

constituem o sistema de ação atuante na metrópole. No conjunto de suas ações, não diferem dos atores do espaço urbano.

O Estado é, segundo Souza (2002), o principal produtor do espaço, dado o monopólio legítimo do uso da força sobre a sociedade. Além do monopólio e o controle, o Estado tem também poder para interferir na produção do espaço metropolitano, tornando-se o principal responsável pela penetração e pelo sucesso dos capitais investidos no sistema de objetos. Sobre o papel do Estado na regulação e produção do espaço, em nível mais global, Corrêa (2011) entende que o Estado, como ator sintagmático, não é uma entidade supraorgânica que controla de fora as relações sociais de produção. Nesse caso, o Estado expressa uma vasta gama de interesses e um conjunto de papéis a ser desempenhados, a saber: a) estabelece o marco jurídico da produção; b) taxa a propriedade fundiária; c) produz as condições de produção dos demais atores; d) controla o mercado fundiário; e) é também produtor imobiliário (seja em âmbito residencial e/ou industrial).

A regulação estatal, em curto, médio ou longo prazo, segundo Lojkin (1997), serve também como controle e monopólio do tempo dos investimentos. E, nesse caso, essa ação desloca e exacerba a contradição de base da produção metropolitana, pois a renda fundiária permanece inalterada e os mecanismos de controle do uso do solo não suprimem a lógica concentradora da renda fundiária urbana nas mãos dos atores hegemônicos. Desse modo, o Estado estrutura certas áreas em detrimento de outras, acentuando o processo de segregação socioespacial e a sua valorização diferencial do espaço metropolitano.

Um pouco contrário a essa linha de raciocínio, Souza (2008a) menciona que o Estado é uma espécie de “condensação de uma relação de forças” e que nele pode haver alternância do direcionamento das políticas governamentais para as diferentes camadas sociais. Nesse caso, a leitura da ação do Estado difere da de Gottdiener (1993), pois este argumenta que, ao contrário das teorias estruturalistas, que concebem o Estado como mediador, a intervenção é contraditória por natureza, porque atua na manutenção da renda fundiária nas mãos dos produtores imobiliários nas cidades e que desembocaram na periferação induzida das camadas menos favorecidas. O Estado, além do monopólio que tem sobre a produção do espaço metropolitano, fomenta os atores imobiliários em detrimento dos demais.

No caso dos atores produtores de ordem privada, apontamos aqui aqueles cuja ação social esteja vinculada aos interesses de camadas

economicamente capazes de utilizar a terra como bem de troca. Nesse grupo estão incluídos os proprietários dos meios de produção, industriais, comerciantes, os latifundiários e os atores imobiliários; e o que os une: o solo urbano como valor de troca. Uma característica comum a eles é que estão diretamente vinculados à lógica do mercado imobiliário, conforme indica Abramo (2007).

Os industriais e comerciantes atuam juntos, pressionando o Estado de forma a conseguir grandes áreas urbanas e investimentos em infraestrutura (ou incentivos fiscais), resultando em maior valoração dos espaços ocupados por esses atores. Suas ações são importantes na produção metropolitana, pois é a partir delas que a disposição dos fluxos de mercadorias, dos serviços e do emprego no espaço metropolitano ocorre. Daí, sua ação reflete o cotidiano da metrópole, pois, a depender dos seus interesses em relação ao solo urbano, está a centralidade do trabalho, das mercadorias e dos fluxos. O uso do solo por parte desses atores condiciona os fluxos dos demais atores. Em alguns casos, sua ação pode conferir valoração ao solo metropolitano. Em outros, como aquelas empresas com forte emissão de ruídos ou odores, pode interferir negativamente no processo de valoração do solo voltado à moradia.

Sobre os latifundiários, são atores que detêm, em linhas gerais, o monopólio das terras (que em sua maioria são rurais, mas que também podem significar uma gleba de terra urbana, a depender dos estoques de áreas urbanas). Desde que haja a necessidade (estabelecida pelo mercado ou pela demanda da sociedade) da conversão dessas terras, a produção metropolitana perpassa necessariamente esses atores, que atribuem a troca em detrimento do uso. A fórmula dos seus negócios está na aquisição de glebas (em hectares ou alqueires) a serem negociadas pela valorização social urbana (em m²). Outra forma de ação empreendida por esse grupo é a venda alternada de glebas de terra, o que possibilita maiores remunerações àquelas terras intermediárias. Em ambientes metropolitanos, esses atores são importantes, pois suas propriedades definem a forma assumida pelo sistema de objetos, já que essas propriedades, à disposição dos demais atores, compõem os eixos de valorização fundiária. Por ter o controle dos estoques, podem negociar com os atores imobiliários à revelia das regulamentações municipais, o que confere desregulamentação do solo metropolitano.

A chamada “nova classe média” também tem se constituído em outro ator metropolitano de grande importância espacial.⁹ A difusão do modo de vida e os seus valores contribuem para a consolidação da representação da vida urbana, em que o lazer, a disponibilidade de área verde, ou até mesmo de uma vida urbana sem conflito, produz uma demanda por grandes parcelas do espaço metropolitano (que podem ser condomínios horizontais ou verticais, chácaras e sítios de recreios), realimentando o processo de expansão do tecido metropolitano. O aumento da capacidade de consumo dessas famílias, nas últimas décadas, no Brasil, como apontado pelo IBGE (2012), fez desses atores potenciais a serem explorados pelos atores imobiliários. Para eles está orientada uma linha de crédito, como a do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), cujas taxas de juros são maiores em virtude da renda, permitindo a vinculação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) em investimentos de imóveis. Dessa forma, também são responsáveis pela injeção de capitais em imobiliário, como veremos, mais detidamente, no quarto capítulo.

As organizações civis também constituem importantes atores na produção urbana. Organizados politicamente e juridicamente, essas instituições captam recursos por diversas vias junto ao Estado, atuando decisivamente na construção de novos loteamentos, conjuntos habitacionais. São muito conhecidos por conseguirem desafetação de áreas públicas e têm o poder de pressionar o poder público de diversas formas, no intuito de ter as suas reivindicações atendidas, conforme demonstraram Kowarick (1979), Gardet (1990), Rodrigues (1994) e Sachs (1999). Em sua maioria, atribuem valor de uso ao solo, como podem ser observados nos casos de templos religiosos, associações filantrópicas, sindicatos e entidades de classe etc.

Os atores imobiliários representam as frentes de coalizão (política e econômica) na produção metropolitana. Esses atores agem de forma associada, fundem capitais a fim de aumentar o seu poder de decisão no processo de produção do espaço metropolitano, constroem imagens do padrão ideal da habitação e do espaço. Enfim, tomam o solo metropolitano todo tempo em troca, tornando-o central

⁹ A “nova classe média” é constituída pela classe C, segundo o IBGE. Compõe renda de até 4.561 reais e equivale a 50,5% da população brasileira. Por ter maior nível de escolaridade, consegue bons empregos, o que permite acesso aos bens e serviços. Em 2005, 19% planejavam comprar um imóvel e 9,5 milhões de pessoas pretendiam comprar um automóvel. Disponível em: < <http://www.sae.gov.br>>. Acesso em: 24 jun. 2014.

no processo de produção do espaço metropolitano. Articulam-se de forma organizada na metrópole, explorando os diversos segmentos do mercado da habitação e da terra urbana, inclusive alterando os eixos de valorização da renda fundiária nos ambientes metropolitanos. Os atores imobiliários usufruem a demanda oferecida e articulada pela ação do Estado. Segundo Harvey (1973), eles são responsáveis pelos padrões de desenvolvimento do uso do solo urbano. Dentro desse grupo, Topalov (1979) destaca o setor da construção civil, subordinado às relações capitalistas de produção, que pressiona os estoques de terras a construir, o que coloca o espaço como condição de acumulação dos sobrelucros almejados pelos atores da construção civil. Na aparência, o solo é fonte de valor de troca, por isso mesmo, as relações sociais de produção mediadas por esses atores são fluidas, rápidas. Interessa-lhes extrair do solo seus lucros. Em essência, são os responsáveis pela lógica da valorização fictícia do solo, através dos mecanismos de precificação, como demonstrou Rufino (2013). Segundo a autora, os atores imobiliários são responsáveis por inflacionar os preços e controlar os estoques de terras. Para Lencioni (2013, p. 29), esses atores também são dotados de poder capaz de definir as centralidades numa metrópole:

É aqui que reside o maior segredo de tantas centralidades. Elas são produzidas muito menos pelas necessidades da cidade desempenhar as funções de comércio e de serviços, e, muito mais, devido às necessidades da reprodução do capital do setor imobiliário.

Como expõe Lencioni (2013), os atores imobiliários (setor imobiliário), dotados de capitais em grande proporção, em ambientes metropolitanos, fazem com que a troca prevaleça, provocando os demais atores a agirem segundo suas regras. É por essa razão que não é comum, no mercado imobiliário, a ocorrência da desvalorização imobiliária. Em momentos de crise financeira, os imóveis financiados são os primeiros a serem executados em hipotecas, como narrou Harvey (2011).

Na produção do espaço metropolitano estão também os atores sociais excluídos economicamente do processo produtivo.¹⁰ São de longe os mais afetados

¹⁰ Para compreender tais produtores é preciso também considerar a situação habitacional brasileira, paralelamente à produção do espaço urbano no Brasil. A história de luta pela moradia da classe trabalhadora do país possibilita entender que as políticas econômicas e fundiárias condicionaram e limitaram os programas de promoção pública de habitações sociais. Essas políticas compensatórias demonstraram-se mais frágeis do que os mecanismos de exclusão social inscritos no modelo econômico (SACHS, 1999; SANTOS, 2008).

pelos processos de segregação socioespacial. A participação na produção metropolitana está ligada à habitação, caso analisado por diversos autores como Schmidt e Farret (1986), Rodrigues (1994), Santos (1994) e Sachs (1999). Um dos principais entraves enfrentados por esses atores é o acesso à terra urbana, regulada pelo mercado imobiliário, que muitas das vezes não acompanha as políticas de reposição salarial.¹¹ Harvey (1973, p. 139) enuncia o caráter frágil e pouco resistente desses atores, pois “o valor de uso da casa é determinado pela consideração conjunta de uma situação pessoal ou de família e uma casa particular em uma localização particular”, e não pela lógica geral da produção do espaço metropolitano. Considerando os atores da produção social do espaço metropolitano e seus interesses, elaboramos o Quadro 1.

Quadro 1 - Atores produtores do espaço metropolitano

Ator	Ação	Como fomenta a produção metropolitana
Estado	Intervenção: distribuição de infraestrutura, regularização fundiária e controle a partir dos impostos	Intervém no processo capitalizando o espaço metropolitano (HARVEY, 2011). Ao não regular o uso do solo de forma ordenada, permite a ação dos atores imobiliários, o que não deixa de ser uma forma de regulamentação.
Industriais e comerciantes	Adquirem extensas áreas urbanas, servidas por infraestrutura	Utilizam-se dos incentivos fiscais (ou não) alternando plantas industriais e áreas comerciais de acordo com seus interesses entre os municípios da metrópole; agem principalmente induzindo a periferização geográfica do setor de emprego e serviços; elegem os eixos de grande circulação e demandam do Estado a provisão de infraestrutura; promovem a especialização certas áreas.
Latifundiários	Monopólio dos estoques rurais	Transformam terra rural em urbana de acordo com a demanda do mercado imobiliário e os interesses próprios; permutam com atores imobiliários, podendo agir à revelia da legislação municipal, em municípios com frágil controle da renda fundiária.

¹¹ Na RMG, conforme estudos feitos por Moysés (2004) e outros autores, esse grupo se organizou na luta pela terra urbana, ocupando diversos pontos, sendo que a principal localização se efetivou na região noroeste de Goiânia, Senador Canedo, Aparecida de Goiânia, Trindade e Goianira. Esses atores, coagidos pelo Estado e com todo aparato legal que tentava evitar as posses urbanas, conseguiram se organizar coletivamente, assumindo a dianteira na expansão da RMG, o que os tornou politicamente influentes na produção metropolitana.

“Nova Classe Média” e organizações sociais	São os principais “consumidores” do espaço urbano ofertado pelos promotores imobiliários	São responsáveis pelos adensamentos urbanos (condomínios verticais e horizontais). Movimentam e alimentam o mercado de terras urbanas. Agem em organizações e/ou individualmente. Têm poder econômico e renda, o que lhes permite desde desafetação de áreas públicas, aquisição financiada até compras à vista de diversos produtos imobiliários (HARVEY, 1973; CORRÊA, 2001).
Atores imobiliários	Venda e especulação do solo urbano	Dinamizam, a seu gosto e com suas estratégias, o mercado imobiliário, direcionando os eixos de valorização e expansão do tecido metropolitano.
Atores sociais excluídos economicamente	Pressionam o Estado, na provisão de moradia e infraestrutura; são uma das justificativas dos programas de capitalização das regiões metropolitanas em termos de habitação.	Apropriação de terrenos usualmente inadequados para os outros atores do espaço – caráter frágil e pouco resistente da classe. Prevalece o valor de uso do solo. Podem ser essenciais para o mercado imobiliário, à medida que geram as “reais” demandas por habitação.

Fonte: Harvey (1973, 2011); Gottdiner (1993); Corrêa (1989, 2001); Lojkine (1997).
Organizado pelo autor.

Em ambientes integrados, a ocorrência da segregação socioespacial piora ainda mais a vida cotidiana desses atores –, pois estes dependem do acesso aos equipamentos de saúde e educação –, além, é claro, de aumentar as distâncias, o que dificulta os deslocamentos intrametropolitanos. Por isso, embora o uso esteja em primeiro plano, não é muito difícil encontrar casos nos quais prevaleça a troca.

Independentemente do regime de ação (troca ou uso) dos atores no espaço metropolitano, Lojkine (1997) identificou que, no modo de produção capitalista, frequentemente existem vínculos que unem os grupos hegemônicos (detentores de capital) ao Estado. Lojkine (1997) entende que existe a adaptação do aparelho estatal às necessidades espaciais dos grupos monopolistas, que fazem com que a unidade (entre a camada hegemônica e o Estado) supere a aparente diversidade (de camadas que participam do processo de produção do espaço urbano), e que, portanto, existe um mecanismo global, nacional e regional, contraditório de cooperação entre o Estado e os atores do espaço metropolitano. O autor nomeou esse processo de “privatização da infraestrutura econômica das cidades”. Na interpretação de Almeida e Monte-Mor (2011), para Lojkine (1997) os interesses dos grupos hegemônicos na disputa pelo espaço se dão em função da existência dos sobrelucros, em virtude de os preços de mercado serem maiores que

os de produção dos produtos correspondentes no mercado e da não dissolução de tais sobrelucros em decorrência de fatores como concorrência e a mobilidade do capital. Nesse entendimento, as empresas não competem entre si, o que elimina a concorrência. Por isso mesmo a ação desses atores, condicionada pela cartelização dos preços da terra urbana, impõe uma lógica própria à produção do espaço.

No mesmo sentido, Gottdiener (1993, p. 215) afirmou que o comportamento das grandes empresas gera um padrão de “reestruturação econômica anárquica nas decisões de localização” e o caráter desordenado do rápido investimento de capital no espaço urbano. O autor menciona que nem sempre a estruturação do espaço urbano é dada pela ação isolada dos atores que atribuem “valor de uso”, mas é produzida por um processo conjugado de estruturação. O caráter anárquico dessa reestruturação é ainda mais exacerbado quando o Estado intervém nesse conflito, agindo, na maioria das vezes, contra o interesse geral ou, então, mediando a relação, geralmente desarticula a fração menos poderosa economicamente.

Parte dessa relação de cooperação identificada por Lojkine (1997) para o caso francês, por analogia, também se verifica no Brasil, a partir dos dados disponibilizados pela Caixa Econômica Federal (CEF, 2010).¹² Tratou-se de uma política de investimentos do governo federal privilegiando todas as regiões metropolitanas, cujo foco foi a aceleração do crescimento interno da economia, usando as metrópoles como fonte de geração de riqueza, baseada na política de financiamento e juros de longo prazo, e que evidentemente atendeu aos interesses das imobiliárias e dos bancos. Com isso, fica nítida a relação entre as políticas de financiamento do Estado e o alinhamento às empresas do ramo imobiliário – em que sobressai a troca –, atacando outro segmento do mercado imobiliário que não apresenta altos déficits habitacionais como os identificados pela Política Nacional de Habitação, ou PNH (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2006). Esse fato não é novo e havia sido identificado desde a década de 1970, na Espanha, como argumenta Capel (1975, p. 22):

¹² O relatório do referido banco anunciava entre 2008 e 2010 investimentos da ordem de 184,5 bilhões de reais, sendo que, desse montante, 120,2 bilhões foram gastos com a produção de 1.023.751 unidades financiadas pela linha de crédito na modalidade SPBE (com taxas de juros maiores que as ofertadas pelo FGTS), ao passo que 54,3 bilhões de reais foram gastos com um número maior de casas (1.404.251 unidades) e com a metade dos recursos gastos com as camadas mais abastadas da sociedade (porém, com taxas de juros menores).

La conclusión final de todos estos datos es bien clara: existe un déficit de viviendas y una demanda de viviendas insatisfecha, pero se trata de una demanda (no solvente,) que hace poco atractiva al capital privado la inversión en el sector. Ante esta situación contradictoria, la estrategia del capital consiste en: a) dirigirse en primer lugar a la producción de viviendas para satisfacer la demanda solvente, y b) obtener ayudas estatales que hagaii rentable la construcción de viviendas para satisfacer la demanda no solvente.

Com esses argumentos, Capel (1975) incluiu, na narrativa geográfica, o papel dos atores (que ele nomeou de estratégias do capital) em controlar as demandas e usá-las no trato com os financiamentos estatais. Nessa direção, o Estado não é uma categoria neutra em si mesma, mas uma pessoa jurídica que capitaliza, especificamente nesse caso, o setor da habitação fomentando os demais atores a entrar em movimento. Fica evidente como os ambientes metropolitanos, a partir da relação entre o Estado e os atores imobiliários, tornam-se funcionais para o mercado imobiliário, do ponto de vista da acumulação do valor de troca na promoção de habitação e parcelamento do solo urbano.

Os efeitos da ação dos atores imobiliários e suas redes de crescimento incidem sobre a estruturação do espaço metropolitano. Desse modo, buscamos especificar entre eles qual segmento do mercado imobiliário escolheram, como estão agindo e quem está dominando as estratégias e em qual sentido (horizontal/vertical, local/metropolitano/regional, alto padrão/popular etc.) estão interferindo na dinâmica metropolitana.

Por isso, a perspectiva que avalia os atores, em seus modos de articulação, qualifica-os com base em suas estratégias desempenhadas na estruturação do espaço metropolitano. Ao analisar os atores separadamente, a forma convencional isola o conflito da produção metropolitana, transmitindo a ideia de que essa produção se dá de maneira natural e pacífica. Contudo, os atores elegem espaços, segmentos e estratégias diferenciadas segundo o valor que lhes é conveniente, intensificando o conflito. Sobre isso, atesta Villaça (1998, p. 328) que “tal estruturação se dá sob a ação do conflito de classes em torno das vantagens e desvantagens do espaço urbano, ou, [...] em torno da disputa pela apropriação diferenciada do espaço enquanto produto do trabalho”.

Em suma, a cooperação descrita até aqui especifica uma estratégia dos atores, que elegeram a troca como a máxima de suas ações na produção do espaço metropolitano.¹³ Harvey (2005) entende que as estratégias da mão invisível do mercado e seus atores só foram possíveis graças aos “grandes repasses governamentais”, das “atividades orientadas para o consumo” e da “proliferação dos serviços bancários e financeiros” e, portanto, são estratégias do “empreendedorismo urbano” mediadas, sobretudo, pela lógica do capitalismo financeiro.

1.6 Panorama da metropolização no Brasil

Ao discutir sobre a história da região metropolitana no Brasil, Souza (2006) destaca que a institucionalização das regiões metropolitanas se deve a uma ação do Ministério da Justiça em 1973. Segundo a autora, o centro das discussões, a partir desse marco jurídico, se voltou ao nível do debate político e não ao nível da problemática urbana, pois a estratégia estava ligada aos recursos investidos pelo governo federal. Em suas palavras:

Houve uma gritaria geral por parte de governadores e prefeitos das cidades que não foram considerados no bojo da regionalização de metrópoles. *As cidades escolhidas pelo governo militar receberam ações e destinações de recursos.* Desse modo, o desenvolvimento da institucionalização das regiões metropolitanas no Brasil sempre seguiu à margem de todas as reflexões sobre a política urbana brasileira [...]. (SOUZA, 2006, p. 30, grifo nosso).

Na periodização da urbanização brasileira, Souza (2006) observou que o marco temporal foi a década de 1950 e a industrialização. Com isso, a migração, associada às inovações tecnológicas e à revolução demográfica, teve como efeito espacial o fenômeno de valorização do espaço, com a destinação de ações e recursos. Para Souza (2006), tratou-se de um movimento que se iniciou com a metrópole industrial, que, sob as mudanças estruturais da economia, transmutou para metrópole transacional, corporativa e fragmentada, mas sempre mantendo a política de capitalização das regiões metropolitanas. Ao observar as estratégias contidas na metropolização de Campinas em 2003, Souza (2006) destaca que a

¹³ Em Almeida e Monte-Mor (2011) aparece o duplo sentido do conceito de valor expresso por Harvey (1973). Segundo os autores, há o valor contido no “sistema de sustentação da vida”, ligado ao valor de uso, e o “sistema de mercado de troca”, ligado, por sua vez, ao valor de troca. Para os autores, é o valor de troca que ordenará o acesso e a distribuição do uso do solo.

metropolização institucional estava a serviço dos fluxos de capitais, ou seja, da pura valorização e canalização de recursos a serviço das elites locais:

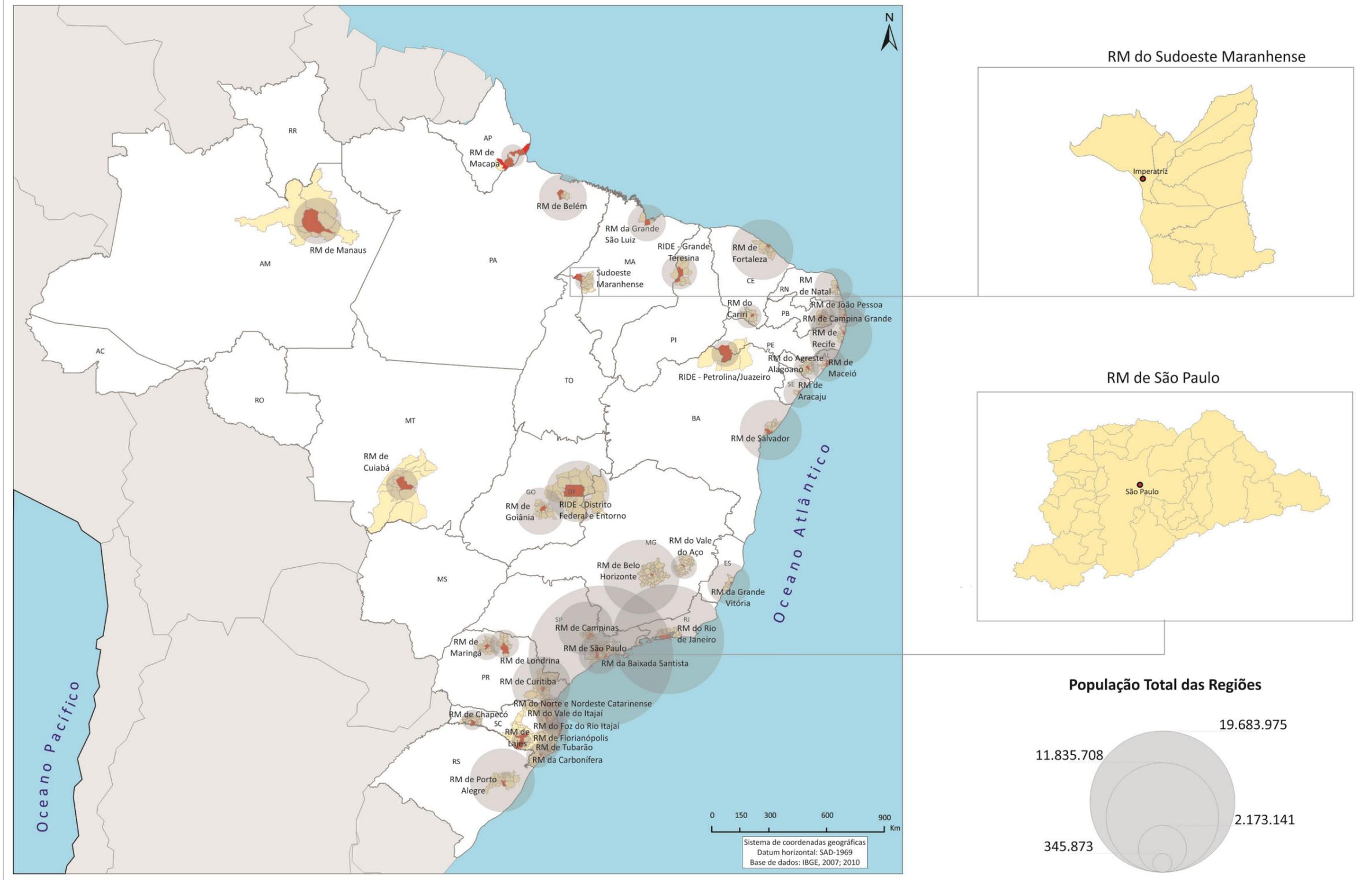
Na última reunião [2003] a pauta foi feita na hora, o que demonstra o trato político e impede qualquer forma de organização e de luta (é uma ação não democrática). Nesse dia foi aprovado o primeiro plano diretor da região para receber cerca de 6% de recursos do estado. Verificamos, assim, o aumento da fluidez do território. (SOUZA, 2006, p. 33).

Na mesma direção, Klink (2010) destacou que as transformações tecnológicas, socioeconômicas e espaciais que ocorreram no período pós-1970 recolocaram, na pauta da discussão dos gestores, o tema do planejamento e da gestão dos territórios metropolitanos, oriundos dos interesses em administrar os recursos direcionados às metrópoles. A intencionalidade dos atores se tornou uma marca constante em todos os períodos, e o que mudou historicamente foi a forma do Estado em regular a tensão estabelecida entre o solo e os fluxos de capitais advindos da densidade tecnológica e demográfica sobre o espaço. Klink (2010, p. 11, grifo nosso) ainda destaca:

Na classificação adotada por Brenner (2004) um regime de políticas públicas territoriais consiste no que chama de projetos, definidos como a forma interna de organização do Estado para viabilizar determinada política territorial, e de estratégias – a efetiva intervenção do Estado no território a partir da *regulação e dos investimentos públicos*. O autor argumenta que, a partir dos anos 1970, ocorreu a reestruturação de um regime de políticas públicas territoriais do estilo keynesiano para um regime re-escalonado e competitivo. O regime territorial keynesiano se caracterizou pela ênfase na *redistribuição de renda e de infraestrutura*, e pela busca de coesão territorial no espaço nacional. Referidas estratégias foram executadas de forma uniformizada e centralizada pelo Estado nacional. No regime re-escalonado e competitivo de políticas públicas territoriais, entretanto, emergiria uma organização interna da atuação estatal sobre o território, incorporando um arranjo mais descentralizado e flexível, e variando de acordo com as especificidades locais.

Com isso, Klink (2010) conclui que o Estado nacional continua a desempenhar papel importante na execução de estratégias de regulação, de financiamento e de intervenção territorial. De certa forma, o Estado nacional estaria agora ativamente envolvido na criação de um ambiente de inserção competitiva das suas regiões metropolitanas na economia global. Assim, as regiões metropolitanas são centrais para os acordos político-partidários, pois são decisivas para a ação em relação aos processos amplos de capitaneamento de recursos (Figura 1).

REGIÕES METROPOLITANAS E REGIÕES INTEGRADAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - BRASIL, 2012



Mapa 01 - Regiões Metropolitanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento Econômico, Brasil – 2012. Fonte: Arrais et. al.(2013)

A metropolização tem sido pauta de diversas pesquisas no Brasil. Em geral, o termo é tomado como consequência de um estágio mais avançado do processo de urbanização, como descreve Arrais (2012). Além disso, Lencioni (2013) compreende a metropolização como um processo de metamorfose do território. Para ela, essa expressão é adequada no sentido que trata de uma alteração tão profunda, a ponto de a expressão transformação não conseguir dar sentido ao que ocorre com o território. Por isso mesmo, a referida autora arremata dizendo que a metropolização é uma forma tão intensa de alteração do território que permite, inclusive, entender que existam espaços metropolizados mesmo fora dos ambientes metropolitanos. Com isso, o processo de metropolização do espaço, na contemporaneidade, é suficientemente forte a ponto de controlar, por exemplo, o tipo e a qualidade de informação veiculada nos “circuitos inferiores” do território brasileiro.

A metropolização brasileira, por um tempo, ficou associada à região concentrada, como apontaram Santos e Silveira (2008). Nesse sentido, as regiões metropolitanas, em linhas gerais, acompanharam a racionalidade econômica que valorizou historicamente as ditas “regiões ganhadoras”, para lembrar Benko e Lipietz (1994). As regiões metropolitanas brasileiras guardam estreita relação com o processo histórico de colonização do território, pois se concentram no litoral brasileiro, especialmente nas regiões Nordeste, Sul e Sudeste, conforme a Figura 1. Por essa razão, em termos mais normativos, a institucionalização das regiões metropolitanas não escapa das estratégias dos atores imobiliários, como destacam Clementino, Dantas e Ferreira (2010).

No Brasil, até 2013, existiam cinquenta regiões metropolitanas. Desse total, 28% estavam situadas na Região Nordeste, 26% na Região Sul e 16% na Região Sudeste. Embora o total porcentual de metrópoles da Região Sudeste seja inferior às citadas, essa região é de fato a mais concentrada, seja em termos demográficos (30,38%) ou econômicos, e é também muito diferente em termos de padrão de organização territorial (seja do ponto de vista dos arranjos urbanos, da intensidade de concentração de informação e de trabalho ou mesmo de peso político nas decisões político-partidárias). Contudo, uma hipótese que justifica a preponderância das regiões Sul e Nordeste no que se refere à institucionalização de metrópoles é a intencionalidade dos atores em captação de recursos do governo federal.

Em virtude do cenário de expansão de institucionalização e instalação das regiões metropolitanas, destacamos que somente a limitação da autonomia dos entes federados (municípios), segundo Garson (2009), faria com que os municípios metropolitanos limitassem suas funções autárquicas e cooperassem mais. Como a questão de fundo é a captação de recursos do governo federal, a cooperação entre os municípios, quase sempre, está fora da pauta dos atores do espaço metropolitano.

Enquanto o conflito entre a autonomia dos municípios em legislar sobre suas demandas internas e aquelas ocasionadas pela lógica metropolitana permanece, os interesses dos atores do mercado efetivam a integração espacial e acrescentam outras demandas à gestão metropolitana. A partir daí, não se trata mais de avaliar a redução da autonomia dos municípios, mediada pelo governo estadual, como ator ativo nos conflitos (ocasionados pela assimetria demográfica, econômica e de poder político entre os vários municípios), mas de perceber que as demandas são invenções dos atores do espaço, seja no nível metropolitano ou municipal.

O discurso da perda da liberdade e da autonomia seria apenas temporário, pois o poder e a autonomia dos municípios seriam canalizados a um ente superior, o governo estadual, o que cristalizaria, novamente, sob novas formas e debaixo da tutela de outros atores do espaço metropolitano, a relação de poder estabelecida, conforme tese defendida por Garson (2009). Por isso mesmo, no que se refere à institucionalização das regiões metropolitanas no Brasil, devemos observar as bases jurídicas que condicionam o espaço em áreas metropolitanas definidas em lei. Segundo a Constituição Federal, no Título III, que rege a organização do Estado, em seu item I, que trata da organização político-administrativa, e no artigo 18, a organização político-administrativa do espaço se daria compreendendo a União, os estados, o Distrito Federal e os municípios, todos autônomos.

§ 3º Os Estados podem incorporar-se entre si, subdividir-se ou desmembrar-se para se anexarem a outros, ou formarem novos Estados ou Territórios Federais, mediante aprovação da população diretamente interessada, através de plebiscito, e do Congresso Nacional, por lei complementar. (BRASIL, 1988).

Esse aspecto da Constituição traz, com nitidez, a ideia da ação estatal sobre a base territorial, o que legitima a produção metropolitana como elemento que emana da demanda demográfica, em suma, dos interesses dos atores sobre o espaço. Mas, antes de tudo, reforça (*a priori*) a legitimidade que o poder estadual tem sobre o território, podendo nele criar ou não regiões metropolitanas. Por isso mesmo a relação desigual de força sobre a produção metropolitana conferida judicialmente à esfera estadual, no ato da criação, após executada, transfere o domínio e a gestão à autonomia municipal.

§ 4º A criação, a incorporação, a fusão e o desmembramento de Municípios, far-se-ão por lei estadual, dentro do período determinado por Lei Complementar Federal, e dependerão de consulta prévia, mediante plebiscito, às populações dos Municípios envolvidos, após divulgação dos Estudos de Viabilidade Municipal, apresentados e publicados na forma da lei. (BRASIL, 1988).

Ao criar a região metropolitana, o poder público estadual perde a legitimidade do monopólio sobre o espaço que até então detinha. Além disso, temos que observar que os critérios da autonomia (política, financeira e de gastos dos recursos) concedidos aos municípios sempre estão sujeitos ao contingente populacional. Por essa razão, há evidência muito objetiva da relação entre a dinâmica demográfica e a questão econômica, que são as bases da metropolização, pois o favorecimento político (seja em termos do número de cadeira e cargos de vereadores e/ou financiamentos) organiza o sistema de ação e indica como o aspecto institucional é uma escala de mediação da sociedade com o solo. Para além da autonomia em si, os interesses e a dimensão política se relacionam com o espaço. Sobre isso, o artigo 30 da Constituição versa:

Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local; II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei; IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual; V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial; [...] VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população; VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. (BRASIL, 1988).

O texto constitucional interferiu na problemática da autonomia municipal e sua relação com o solo, pois definiu a competência de planejamento e o controle do uso, parcelamento e ocupação do solo à esfera municipal, sem prever um ordenamento territorial compartilhado. Ao oferecer autonomia aos governos locais, reforçou o caminho para os interesses intrarregionais, como é o caso dos atores do mercado imobiliário, como veremos mais adiante. Nesse sentido, o texto avançou em pontos específicos, como mobilidade e saúde, e retrocede sempre quando o aspecto espacial entra em cena. Acerca dessa discussão, presente no Estatuto da Metrópole, em trâmite no Senado Federal brasileiro, Firkowski e Moura (2012) escrevem que, mesmo sem a aprovação deste instrumento jurídico, o que se verificou foi a instalação indiscriminada de regiões metropolitanas no Brasil. Em suas palavras:

A ausência de critérios explícitos tem levado à criação de unidades desconformes com o fato urbano-regional que as configura e distantes de representarem coerência conceitual, dado que, apesar das três categorias propostas no artigo 25, prolifera no Brasil um número crescente de unidades institucionalizadas como metropolitanas. (FIRKOWSKI; MOURA, 2012, p. 2).

Desse modo, o sentido da autonomia reivindicada na consolidação e redemocratização do país, mesmo antes de uma regulamentação prévia, estendeu-se à questão do controle e do uso do solo nos ambientes metropolitanos. Tal extensão, no sentido jurídico normativo, não limitou o poder de gestão do território diante dos interesses regionais e fez com que, na contemporaneidade, a elevada frequência de institucionalização das metrópoles brasileiras seja a maior marca subsequente à urbanização.

Por isso mesmo, a metropolização se dá pela disputa de poder que se estabelece entre diferentes entes federativos que compartilham as mesmas demandas. Não é à toa que se discutem, na contemporaneidade, guerra fiscal, pacto ou qualquer outra palavra de efeito que, na verdade, guarda os privilégios e os interesses dos atores do espaço. Ainda assim, a grande marca da disputa e/ou dos acordos no processo de produção e reprodução metropolitana é a assimetria do poder exercido pelo/entre atores.

Desse modo, o ordenamento territorial mostra-se um entrave jurídico, ao passo que a integração espacial expõe a ação compartilhada dos diversos atores do espaço metropolitano. Do ponto de vista da autonomia, sobretudo, os direitos são

garantidos, pois a base do Estado (no sentido do termo) é garantida pelos tributos sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo. Para além da discussão jurídica, ou mesmo da autonomia dos entes federativos envolvidos, temos de entender que a dimensão urbano-regional é uma das facetas da vida cotidiana na contemporaneidade. Esse fato implica entender a produção do espaço metropolitano como uma forma contemporânea de assentamento derivada de uma complexa rede de atores e forças atuantes responsáveis pela dispersão regional maciça das pessoas, comércio, indústria e administração pública. Na avaliação de Lencioni (2013), a metropolização é um dos principais elementos para a “periodização da modernidade”, pois entende que o processo de metropolização se constitui, assim, numa determinação histórica dos dias atuais.

Por fim, se a metrópole é uma manifestação espacial que sucede a urbanização, o mesmo não se pode dizer da sua forma espacial. Esta última, cada vez mais amorfa, em virtude das diferentes intencionalidades e tensões dos atores do espaço, mostra-se acometida por um intenso processo de produção do espaço, cujos rebatimentos socioespaciais geram diferentes vantagens para o mercado imobiliário. Diante da complexidade desses elementos, o capítulo seguinte versa sobre como a RMG mantém essas relações de produção do seu espaço.

2 A PRODUÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA

Ao avaliar o processo de produção da RMG, consideramos o processo histórico desencadeado não somente a partir da cidade de Goiânia. Não nos pareceu muito adequado focar somente a capital, pois a produção do espaço como relação estabelecida entre a produção econômica, de um lado, e as relações sociais de produção, de outro, como esclarecem Lefebvre (1976) e Gottdiener (1993), envolve elementos externos que alteraram a organização interna do espaço metropolitano. Nessa perspectiva, identificamos que o raio de ação dos atores extrapolava os limites municipais goianienses, forçando uma narrativa integrada de outros elementos envolvidos. Para tanto, a narrativa apresentada alterna o foco entre Goiânia como núcleo do sistema de ação (o centro metropolitano) e os demais municípios, entendendo-se que estes são dotados também de inúmeras relações de produção econômica e social pretéritas. A partir dessa escolha, foi possível compreender as relações estabelecidas entre o urbano e rural na metrópole, pois estes agregaram uma gama de relações socioespaciais ao espaço metropolitano. Também consideramos como o incremento demográfico interfere na produção metropolitana no sentido de mudar as relações políticas estruturadas antes mesmo da fundação de Goiânia. Por esse percurso, o mercado de terras e o uso do solo são as bases históricas que sustentaram a produção metropolitana.

2.1 A caracterização geográfica da RMG

Segundo dados do IBGE (2010), a RMG é uma metrópole regional e tem Goiânia como município-sede. Essa definição sugere que a base do processo de metropolização goiana prescinde de Goiânia. Sabemos que os outros dezenove municípios que compõem essa metrópole conferem características imprescindíveis à dinâmica da produção do seu espaço metropolitano. Nosso desafio é considerar as implicações socioespaciais que estes têm no trato teórico da relação tempo e espaço da RMG. Ao discutir o sentido da produção metropolitana, Carlos, em textos dos livros *A condição espacial* (2011a) e *A produção do espaço urbano* (2011b), privilegia um município em detrimento dos outros e a forma metropolitana, desviando-se do foco da problemática intrametropolitana. Nossa proposta é evitar

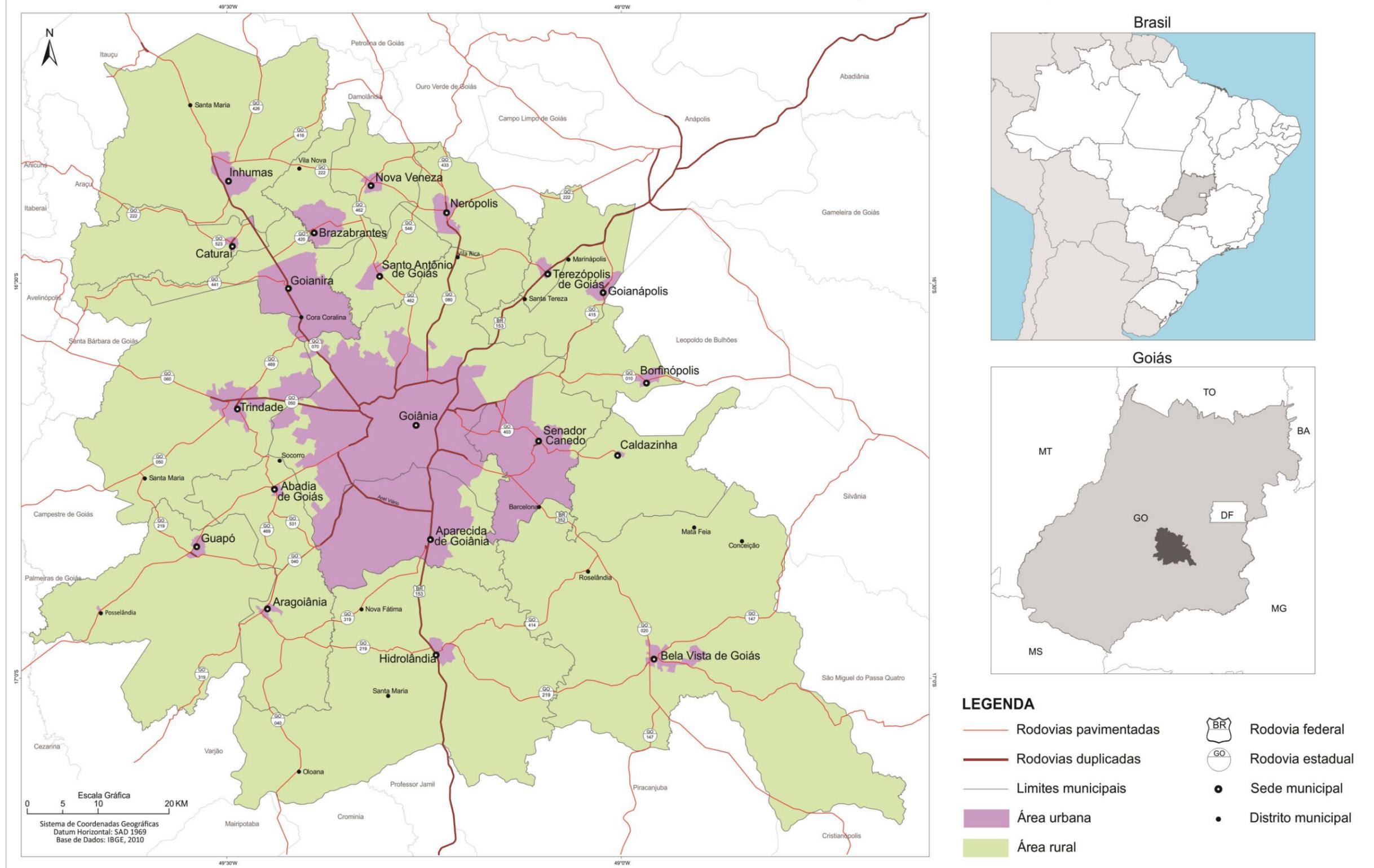
que a caracterização geográfica da RMG privilegie o centro metropolitano em detrimento dos demais municípios.

A RMG é constituída por vinte municípios, dos quais apenas quatro possuem população superior a cinquenta mil habitantes (Figura 2). Em 2000, a RMG contava com uma população de 1.743.297 habitantes e, em 2011, sua população estimada somava 2.226.134 de habitantes. Entre 2000 e 2011, o incremento populacional atingiu a cifra de 482.837 pessoas. Esse montante equivale à população de Aparecida de Goiânia, que é o segundo maior município em termos de participação demográfica da RMG. A densidade demográfica saltou de 238 hab./km² para 304 hab./km² entre 2000 e 2010.

Se desconsiderarmos a população dos quatro maiores municípios da RMG, restam 229.790 habitantes divididos em dezesseis municípios. A média populacional entre esses municípios é de 14.361 pessoas. Contudo, dos dezesseis municípios indicados, onze deles possuem população inferior a quatorze mil pessoas. O incremento populacional entre 2000 e 2011, indicado pelo IBGE (2010), foi de 482.837 pessoas. Esse total, dividido pela média geral dos dezesseis municípios, é igual a 14.361 pessoas. Esses valores deixam evidente o peso da concentração demográfica e como ocorre uma desigual distribuição da população na RMG, que cria novas demandas no cotidiano desses municípios.

Dos vinte municípios da RMG, nove registraram as maiores taxas de crescimento geométrico no intervalo 1991-2000, momento em que se destacam os crescimentos de Senador Canedo (9,27%) e Aparecida de Goiânia (7,30%). Esse período coincidiu, por exemplo, com a emancipação do município de Senador Canedo, em que a elevada taxa de crescimento foi decorrente do movimento de luta pela moradia liderada pela Federação Goiana de Inquilinos e Posseiros, pressionando o Estado para assentar os sem-teto de Goiânia no referido município, como destaca Visconde (2002).

REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA: COMPOSIÇÃO MUNICIPAL, 2010



Mapa 02 - Composição municipal da RMG em 2010. Fonte: Arrais et. al.(2013)

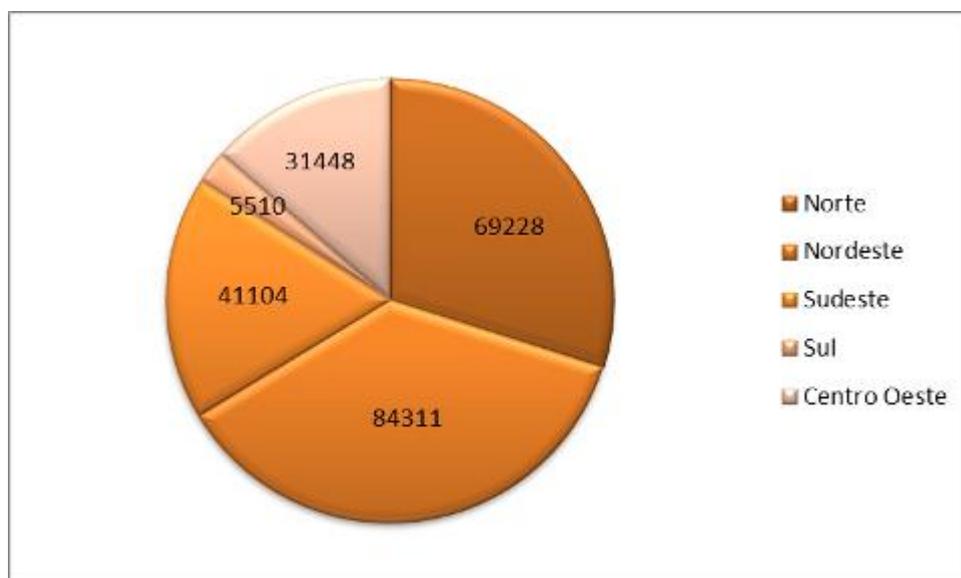
No intervalo 2000-2006, os municípios Senador Canedo, Aparecida de Goiânia, Abadia de Goiás, Goianira e Bonfinópolis registraram suas maiores taxas de crescimento (5,85%, 5,09%, 4,65%, 4,58% e 4,2%, respectivamente). No intervalo 2000-2010, o destaque foi para Goianira, com a maior taxa de crescimento geométrico (6,17%) da RMG. Uma das causas da elevada taxa de crescimento geométrico se explica, em parte, pelo constante aumento de empreendimentos imobiliários, tanto aqueles financiados pelo Estado como os da iniciativa privada, o que favorece a fixação de residência em Goianira. Sobre a questão da moradia em Goianira, no total da RMG foi o município que obteve o maior incremento porcentual de domicílios, saltando de 5.293 em 2000 para 10.349, um aumento de cerca de 98%.

As maiores densidades demográficas da RMG são dos municípios com maior contingente populacional. Um caso especial é o verificado em Trindade, em que a densidade registrada pelo IBGE (2010) acusou 149,5 hab./km², ao passo que o município tem quase o mesmo tamanho da área de Goiânia (713,28 km² e 739,49 km², respectivamente, ou seja, o estoque de terras é equivalente). Se considerássemos a população contida na área territorial de Senador Canedo (244,75 km²), a densidade demográfica seria de 434,1 hab./km². Assim, a pressão demográfica na RMG é exercida, sobretudo, nas regiões limítrofes a Goiânia, ao passo que uma grande parte da área territorial é destinada ao uso agrícola.¹⁴ Como veremos nos Capítulos 3 e 4, é exatamente sobre essas áreas que ocorrem as novas formas de uso e alteração, a partir do mercado imobiliário.

Além disso, em 2010, 50,9% da população de Senador Canedo eram oriundos de outros estados da federação, o que atesta os efeitos da polarização regional exercida pela RMG (Gráfico 1). Desse total, pelo menos 60,1% eram provenientes da Região Nordeste do país e 17,8%, da Região Norte. Sobre a taxa de migração em Senador Canedo, este é apenas um exemplo do que ocorre em todos os municípios da RMG, conforme o IBGE (2010).

¹⁴ Trindade possuía em 2010 a maior área cultivada de milho e perdeu, em termos de área colhida de arroz e mandioca, somente para Bela Vista.

Gráfico 1 - Total de habitantes da RMG que residiam há menos de dez anos em Goiás, em 2010



Fonte: IBGE (2010).

O Censo de 2010 registrou que 38,76% da população goiana era não natural do estado de Goiás. Na RMG, o município que teve participação significativa na composição de pessoas não naturais foi Goianira. No caso desse município, a participação desse efetivo foi 36,7%. Em Aparecida de Goiânia, o percentual foi de 41,9% e em Goiânia, de 34,1% de pessoas não naturais em relação à unidade da federação. Goianira teve a maior taxa de crescimento geométrico em 2010 (6,7%). Em termos de uso e apropriação de equipamentos públicos como escolas ou postos de saúde, a dinâmica demográfica em Goianira aumentou a pressão sobre os serviços, acarretando diversos problemas, dentre eles a mobilidade intrametropolitana para serviços de saúde na capital. Até meados de novembro de 2012, em Goianira não havia uma agência da CEF, e a maioria dos clientes desse banco era vinculada à agência do Setor Coimbra, em Goiânia. Naquele mês, em trabalho de campo, identificávamos tal pressão pelos equipamentos bancários, pois todos os serviços ligados à CEF eram realizados nas agências lotéricas. Esse exemplo é bem sintomático para a compreensão da produção metropolitana, em que a maior parte dos financiamentos habitacionais que são executados no município, na RMG e no Brasil se dá nesse banco específico, pelo fato de sua linha de crédito ser uma das que apresentam menor taxa de juros.

Caldazinha foi o município com menor densidade demográfica, uma vez que em 2000 e 2010 o município apresentou os menores índices (9,17% e 13,25%, respectivamente). Todavia, a presença de obras do governo federal no município, como aquelas ligadas ao saneamento, os convênios firmados com o governo do estado e a presença de condomínios fechados de chácaras expressam as diferentes formas de uso do solo e as estratégias dos atores imobiliários.

Esses elementos apresentados indicam o quanto a RMG é importante na dinâmica demográfica do Centro-Oeste brasileiro, funcionando como polo de atração regional, seja na geração de empregos, oferta de ensino superior e serviços de saúde. Em relação à moradia para esses migrantes na RMG, os seus principais destinos são os municípios de Aparecida de Goiânia, Goianira, Senador Canedo e Trindade. Do ponto de vista funcional, sua natureza metropolitana vai além da definição de metrópole regional designada pelo IBGE (2010). Nesses termos, a variação crescente da densidade demográfica em todos os municípios da RMG no intervalo 2000-2010 demonstra um dos efeitos da polarização regional que a RMG exerce em Goiás. A densidade demográfica é pelo menos 22 vezes maior que a verificada no estado, o que indica uma concentração mais intensa na metrópole goiana. Todavia, essa dinâmica também é verificada no estado, onde também aumentou a densidade demográfica, e conseqüentemente uma maior pressão pelos equipamentos urbanos (14,71 hab./km² em 2000 e 17,65 hab./km² em 2010).

Retomando o sentido do uso no processo de produção do espaço metropolitano, ao se considerar os oito municípios que receberam até duas mil pessoas entre 2000 e 2010, Abadia de Goiás apresentou uma redução de oitenta pessoas da zona rural; no entanto, em 2010 indicava-se um incremento de 1.268 migrantes para o município em questão. Esse incremento fez com que a participação porcentual da população rural decrescesse de 37,72% em 2000, para 26,11%, deixando transparecer o quanto a inversão rural/urbana abre caminho para o mercado imobiliário fragmentar as áreas rurais da RMG.

Por isso, embora a tendência geral verificada na RMG fosse a redução da população rural entre 2000 e 2010, isso não significa necessariamente que esteja em questão a diminuição dos conflitos ligados à apropriação dos espaços rurais. Pelo contrário, o incremento positivo da migração regional torna a produção metropolitana – especialmente para os atores imobiliários – muito mais complexa, competitiva e lucrativa, pois, além de considerar toda a tensão estabelecida entre a

conversão de terras rurais em urbanas, o acesso e o uso, é preciso computar os efeitos do endividamento impostos à população metropolitana. Um exemplo da variação da população rural na RMG, expresso na Tabela 1, é Senador Canedo. Não houve uma redução da população rural ou mesmo uma migração rural-urbana. Ocorreu a incorporação dos condomínios de chácaras, que estavam situados, por lei, na zona rural, e foram adicionados à zona de expansão urbana.

Tabela 1 - RMG: população rural e urbana de 2000 e 2010

MUNICÍPIO	2000			2010		
	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
Abadia de Goiás	4.971	3.096	1.875	6.876	5.081	1.795
Aparecida de Goiânia	336.392	335.547	845	455.657	455.193	464
Aragoiânia	6.424	4.262	2.162	8.365	5.528	2.837
Bela Vista de Goiás	19.210	12.278	6.932	24.554	17.955	6.599
Bonfinópolis	5.353	4.908	445	7.536	7.021	515
Brazabrantes	2.772	1.723	1.049	3.232	2.170	1.062
Caldazinha	2.859	1.194	1.665	3.325	1.918	1.407
Caturai	4.330	3.117	1.213	4.686	3.664	1.022
Goianópolis	10.671	9.805	866	10.695	9.691	1.004
Goiânia	1.093.007	1.085.806	7.201	1.302.001	1.297.076	4.925
Goianira	18.719	18.064	655	34.060	33.451	609
Guapó	13.863	9.916	3.947	13.976	11.333	2.643
Hidrolândia	13.086	7.836	5.250	17.398	10.470	6.928
Inhumas	43.897	39.976	3.921	48.246	45.103	3.143
Nerópolis	18.578	17.253	1.325	24.210	23.229	981
Nova Veneza	6.414	5.354	1.060	8.129	7.026	1.103
Santo Antônio de Goiás	3.106	2.564	542	4.703	4.271	432
Senador Canedo	53.105	50.442	2.663	84.443	84.111	332
Terezópolis	5.083	3.616	1.467	6.561	5.677	884
Trindade	81.457	78.199	3.258	104.488	10.106	4.382
Total da RMG	1.743.297	1.694.956	48.341	2.173.141	2.040.074	43.067

Fonte: IBGE (2010).

Com isso entendemos que a variação da população rural de 5,31% em 2000 para 0,39% em 2010, em Senador Canedo, deve-se à política de regulação do solo. Além disso, vale destacar que as alterações nas leis 708/2001, 988/2004 e 1.277/2007, de expansão urbana do referido município, tiveram efeito significativo na arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o que leva novamente ao debate da produção do espaço metropolitano da RMG e a associação entre os atores imobiliários e o poder público.

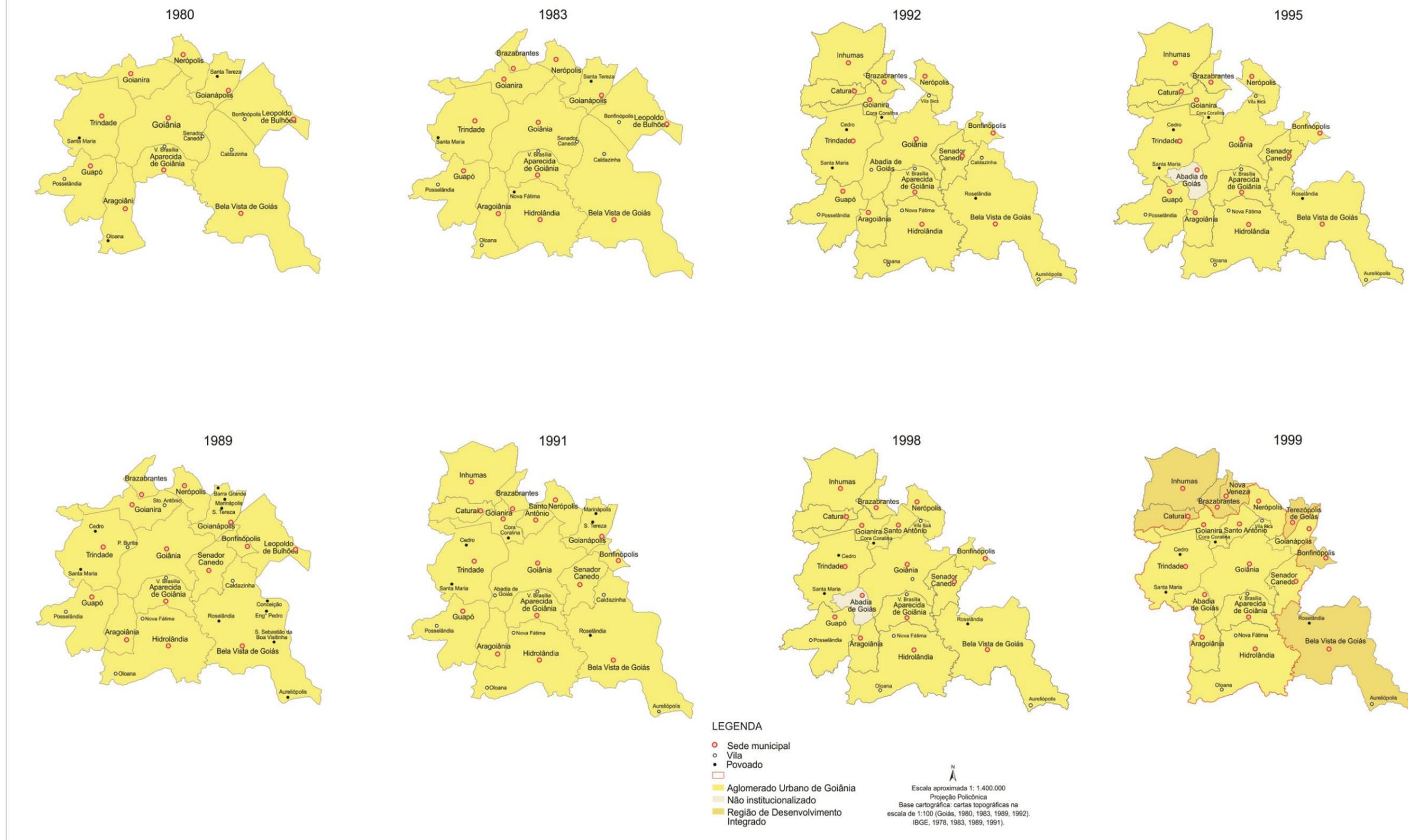
As narrativas encontradas em Moysés (2004) e Moysés e Borges (2009) partem, sobretudo, da noção de dominância da produção social do espaço urbano de Goiânia. A compreensão de relações de interdependência e complementaridade dos municípios é, porém, a base de sustentação da produção do espaço da RMG. É por isso mesmo que a metropolização, concebida a partir do seu centro metropolitano, do ponto de vista da produção do espaço, esconde muitas estratégias, por exemplo, executadas pelo mercado imobiliário, que nem sempre se materializam no centro metropolitano. A produção do espaço da RMG e sua caracterização compreendem as relações sociais que dependem do espaço metropolitano e o impregnam, de modo que, para compreendê-lo, é inevitável conhecer a dinâmica intraurbana dos municípios da RMG. Com isso, temos de reconsiderar as novas formas de intervenção dos atores no espaço rural, como reconheceu Capel (1975).

A produção metropolitana caracteriza o momento da análise que se debruça sobre “as relações sociais estabelecidas e condicionadas pelo uso do espaço”. Ao caracterizar a RMG tratamos dos condicionantes da produção metropolitana, expondo as principais demandas que envolvem desde o componente demográfico, além daquelas que interferem na forma geográfica da RMG, que também está intimamente ligada à lógica histórica da criação de Goiânia no Centro-Oeste brasileiro. A produção da RMG segue o contexto histórico que ocorre no Brasil como um todo. Nesse caso, os dados são pontos de partida para a compreensão do uso dos espaços metropolitanos e, por fim, da diferença entre a relação de produção do espaço e as necessidades sociais de deslocamento sobre esse espaço.

2.2 A produção institucional da RMG

A produção institucional tem sido de longe a mais debatida nos estudos sobre a RMG. Nas obras de Paula (2003), Moysés (2004), Anjos (2009) e Pinto (2009), encontramos debates acerca da legislação concernentes à RMG. Nesses estudos, consideram-se o conjunto de leis que regulamentaram a institucionalização da RMG, bem como os desdobramentos históricos desde o Aglomerado Urbano de Goiânia, como indica a Figura 3.

COMPOSIÇÃO MUNICIPAL DO AGLOMERADO URBANO DE GOIÂNIA DE 1980 A 1999



Mapa 03 - Composição Municipal do Aglomerado Urbano de Goiânia, de 1980 a 1999. Fonte: Arrais et. al.(2013)

As experiências das câmaras conjuntas como o Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Goiânia (Codemetro) e a Rede Metropolitana de Transportes Coletivos (RMTC) são debates mais recentes, encontrados, por exemplo, nas obras de Aragão e Arrais (2013) e de Alencar (2014). Em geral, esses trabalhos abordam as especificidades legais e o sentido prático da inserção dos municípios à lógica de produção e reprodução do espaço metropolitano. A produção institucional deve ser compreendida pela via jurídico-normativa, pois ela versa sobre os aspectos jurídico-burocráticos do sistema de ação da RMG. Nesse caso, estamos tratando de pactos federativos que consideram desde a União (com a maior base jurídica e filosófica) até o município, envolvendo a autonomia. Por isso devemos lançar luz sobre o sentido de autonomia e suas implicações sobre a relação socioespacial na RMG. A autonomia, segundo o *Dicionário de filosofia*, consiste:

[...] no facto de uma realidade se reger por uma lei própria, distinta de outras leis mas não forçosamente incompatível com elas. No vocabulário filosófico, o termo "autonomia" costuma empregar-se em dois sentidos principais. I. SENTIDO ONTOLÓGICO: Segundo este, supõe-se que certas esferas da realidade são autónomas em relação a outras. Assim, quando se postula que a esfera da realidade orgânica se rege por leis distintas das da esfera da realidade inorgânica, diz-se que a primeira é autónoma relativamente à segunda. Essa autonomia não implica que uma esfera determinada não se reja também pelas leis de outra esfera considerada como mais fundamental. II. SENTIDO ÉTICO: Segundo ele, afirma-se que uma lei é autónoma quando tem em si mesma o seu fundamento e a razão própria da sua legalidade. Este sentido foi elaborado especialmente por Kant. O eixo da autonomia da lei moral não constitui, segundo Kant, autonomia da vontade, pela qual se torna possível o imperativo categórico. (ABBAGNANO, 2007, p. 97).

Não necessitamos de muito esforço, nesse caso, para perceber que prevalece o sentido ontológico sobre o ético, no caso da "autonomia" da RMG perante os municípios dela participantes. É justamente nesse ponto de inflexão que residem os principais problemas da gestão compartilhada da metrópole, que frequentemente impõe restrições à escala de ação.

Conforme atesta o documento que regulamenta o Codemetro, haveria quinze cadeiras compondo o conselho da RMG. Dentre estas, pelo menos oito cadeiras seriam ocupadas pelo governo estadual, duas seriam ocupadas pelo governo de Goiânia, uma pela representação das universidades e quatro pelos

demais municípios. Nesse âmbito é nítida a diferença de peso na tomada das decisões da parte dos dezesseis municípios da RMG. Em 2000, apenas Goiânia teria garantida representatividade, e os demais deveriam disputar politicamente a representação de seus interesses no órgão de gestão da RMG. Além disso, historicamente, essas quatro cadeiras foram ocupadas pelos municípios com maior peso demográfico.

Por essa partilha, a interferência política e a afinidade partidária também concorriam na escolha das vagas do Codemetro. Nesse âmbito, se houvesse um pleito qualquer, evidentemente que os interesses do governo estadual sobressair-se-iam aos demais municípios, pois eles tinham garantidos mais de 50% dos votos. Além disso, os recursos para manutenção do órgão eram provenientes do Estado, conforme atesta o estatuto. Fica demonstrado então que a autonomia (em termos de representatividade) dos dezesseis municípios pactuados na RMG e sua participação no Codemetro sempre foram muito assimétricas.

Os interesses conflitantes entre os diversos municípios da RMG, resultado do embate entre as necessidades internas e os interesses dos atores internos/externos, culminam frequentemente num ordenamento espacial metropolitano muito mais a serviço do mercado do que propriamente mediado pelo Estado. Afeito a isso, destaca-se que o estatuto do Codemetro previa, em 2001, que um decreto do governo estadual baseado na Lei 6.766/79 transferisse para a deliberação do Conselho o exame e a anuência do parcelamento para toda a RMG. Essa discrepância está na gênese não somente da RMG, mas de todas as regiões metropolitanas brasileiras, uma vez que a demanda que forçou o Estado a legislar é fruto de uma (in)justiça social causada na gênese da urbanização forçada e corporativa: a urbanização brasileira, só para lembrar Santos (2006).

Outro exemplo que elucida o sentido institucional da produção da RMG é a forma como, historicamente, os órgãos oficiais e as leis caracterizaram e institucionalizaram a produção. As informações inscritas na Tabela 2 foram organizadas a partir de fontes como o IBGE e a Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento de Goiás (SEGPLAN). Por meio dessas fontes se percebe, por exemplo, que Aparecida de Goiânia surge do desmembramento de Goiânia, em 1963.

Tabela 2 - RMG: fragmentação municipal de 1935 a 2012

Município	Data de fundação	Origem – desmembramento
Abadia de Goiás	27 de dezembro de 1995	Aragoiânia, Trindade, Guapó e Goiânia
Aparecida de Goiânia	14 de novembro de 1963	Goiânia
Aragoiânia	14 de novembro de 1958	Guapó e Hidrolândia
Bela Vista de Goiás	5 de junho de 1896	Silvânia
Bonfinópolis	16 de outubro de 1968	Leopoldo de Bulhões
Brazabrantes	31 de dezembro de 1943	Anápolis
Caldazinha	10 de novembro de 1957	Bela Vista de Goiás
Caturai	14 de novembro de 1958	Inhumas
Goianópolis	14 de novembro de 1958	Anápolis
Goiânia	2 de agosto de 1935	Anápolis, Bela Vista de Goiás e Trindade
Goianira	9 de dezembro de 1958	Goiânia
Guapó	8 de outubro de 1948	Goiânia
Hidrolândia	5 de novembro de 1948	Goiânia
Inhumas	19 de janeiro de 1931	Itaberaí
Nerópolis	1 de agosto de 1948	Anápolis
Nova Veneza	14 de novembro de 1958	Anápolis
Santo Antônio de Goiás	5 de dezembro de 1990	Goianira
Senador Canedo	9 de janeiro de 1988	Goiânia, Bela Vista e Aparecida de Goiânia
Terezópolis de Goiás	29 de abril de 1992	Goianópolis
Trindade	31 de dezembro de 1943	Goiânia

Fonte: IBGE (2013).

Como indica a Figura 3 (p. 65), pelo menos seis dos municípios que fazem parte da RMG surgiram do desmembramento de Goiânia. Assim, entendemos que fragmentação é um processo que esconde parte da formação territorial. Entre os seis municípios, pelo menos três eram distritos fundados antes da criação de Goiânia. Todavia, isso não basta para atestar que Goiânia, historicamente, vem suplantando a história institucional e socioespacial dos demais municípios. Para além dessa informação, destacamos que outros municípios também se fragmentaram a partir da demanda criada pela capital.

Um desses casos é Goianópolis, que, na sua relação com Terezópolis, por meio da implantação do novo traçado da rodovia BR-060, articulou este último município a integrar-se muito mais com Goiânia do que propriamente com o seu município de origem. A demanda criada pela rodovia, mais curta e com maior capacidade de fluxo entre Goiânia, Anápolis e Brasília, influenciou a inserção institucional desses municípios à RMG.

Outro exemplo dessa noção de interferência externa na fragmentação pode ser observado entre Bonfinópolis e Leopoldo de Bulhões. A relação institucional das duas áreas urbanas era estabelecida em virtude da produção agropecuária e a ferrovia, e da distância (25 km), o que fazia com que as duas estações ferroviárias atendessem às demandas locais de escoamento da produção. Com a fundação de Goiânia, e conseqüentemente o incremento do emprego na capital, a relação histórica de integração entre os dois municípios (Bonfinópolis e Leopoldo de Bulhões) foi “quebrada”, pois a integração econômica e o fluxo financeiro tiveram seu eixo modificado, justificando um deslocamento maior (36 km) entre os municípios de Bonfinópolis e Goiânia.

Outra questão fundamental da conformação institucional pode ser observada com relação aos municípios que se desmembraram de Anápolis. Com a mudança no eixo econômico, influenciada pela transferência da capital, a integração econômica e histórica das áreas urbanas de Inhumas, Nova Veneza, Brazabranes, Santo Antônio de Goiás, apesar de suas centralidades, na escala intraurbana, serem fortemente ligadas à rodovia, se dava com Anápolis. Contudo, ela foi reorientada para Goiânia, muito embora sua integração com a capital e mesmo com a RMG seja bastante limitada, se colocada em comparação com outros municípios da RMG.

A questão institucional metropolitana precisa considerar condicionantes que, muitas das vezes, não estão contemplados nas informações das leis e nos próprios órgãos públicos (Quadro 2), que são os responsáveis pela organização da RMG. Por isso, os condicionantes histórico-econômicos do espaço e a dinâmica institucional não coincidem, necessariamente, com os interesses políticos desses municípios. Tampouco o simples fato de esses municípios estarem ligados, do ponto de vista da legislação à RMG, faz com que exista um componente único que os dê integração territorial ou mesmo características de uma demanda metropolitana, como é o caso de Caldazinha. Ainda mais que, no contexto mundial, a criação de cidades em grande parte seguiu as características de anulação das forças socioeconômicas e históricas pretéritas, marca fundamental da sociedade moderna e, conseqüentemente, das cidades.

Com isso, entendemos que a integração espacial da RMG se deu por um processo histórico de adiantamento dos atores do mercado imobiliário, que, ao parcelar diversos municípios, promoveu a integração lateral do tecido metropolitano, por meio dos condomínios de chácaras. Tal processo, que se iniciou em 1999, foi

incrementado na década de 2000, sobretudo impulsionado pela duplicação das rodovias que interligam a RMG.

Quadro 2 - Síntese das leis e decretos referentes à RMG

DATA	Nº	Lei	Decreto	Disposição da Lei	Serviço Destinado				
					Institucionalização	Transporte Coletivo Urbano	Regulação do Solo	Planejamento Tributário ou Fiscal	Outros
27/11/80	8.956			Cria o Aglomerado Urbano de Goiânia					
21/10/83	9.369			Alteração nos municípios que compõem o Aglomerado Urbano de Goiânia					
12/06/87	2.755			Cria o Conselho de Transporte Coletivo, a Com. de Fiscalização e a Comissão Tarifária					
06/10/87	2.836			Objetivos do Aglomerado Urbano de Goiânia					
21/06/89	10.845			Altera a composição do Aglomerado Urbano de Goiânia					
05/06/90	3.443			Institui Passe Livre à portadores de necessidades especiais					
27/12/91	9			Altera a composição do Aglomerado Urbano de Goiânia					
10/07/92	10			Altera a composição do Aglomerado Urbano de Goiânia					
28/03/94	12.313			Gratuidade e subsídio aos usuários do Transporte Coletivo					
20/05/94	4.253			Normatiza Subsídios aos Usuários do Transporte Coletivo					
02/12/94	12.842			Cria Programa Integrado de Transporte Coletivo, Fundo Especial e as diretrizes para o Transporte Coletivo					
24/02/95	4.407			Aprova o Regulamento do Fundo Especial de Desenvolvimento Do Transporte Coletivo					
18/07/95	16			Altera a composição do Aglomerado Urbano de Goiânia					
25/11/97	4.486			Regulamenta a ação da TRANSURB					
09/01/98	23			Altera a composição do Aglomerado Urbano de Goiânia					
23/11/99	5.144			Dispõe sobre o expediente nas repartições públicas em data específica					

Fonte: Arrais et. al. (2013).

Como se nota, das dezesseis leis que regulamentam a RMG, sete delas estão diretamente relacionadas ao transporte coletivo urbano e somente três, em sua disposição geral, versam sobre a integração e uso do solo. Essas informações atestam o quanto o componente institucional se distancia da forma e da integração metropolitana, pois compreende mais os aspectos jurídicos que facilitam a captação de recursos (para mobilidade ou saneamento i.ex) do governo federal do que

propriamente compartilha os problemas comuns ligados ao solo urbano na metrópole, com exceção da questão do abastecimento hídrico na RMG.

Sobre esse assunto, Gouvêa (2005) alerta para a estratégia dos políticos locais em se integrarem às regiões metropolitanas simplesmente para desfrutarem os benefícios fiscais dos quais participa todo município que se encontra nesses espaços. Nessa mesma direção, Klink (2010) destaca uma especificidade da metropolização em Madri, na Espanha. Para o autor, ocorre uma situação excepcional verificada no Brasil, pois a região funcional coincide quase perfeitamente com a área administrativa institucional. Dessa forma, o referido autor entende que, na maioria dos casos, a metropolização do espaço não coincide com o recorte institucional estabelecido, criando uma espécie de fusão forçada (*amalgamation*) dos diferentes entes (municípios e cidades) que compõem uma dada região metropolitana, como é o caso de Montreal e Toronto, no Canadá, como exemplifica.

Por isso, tratar das instituições, seja em nível metropolitano ou não, é compreender que o aspecto político esconde estratégias que envolvem autonomia, interesses partidários, que muitas das vezes não estão colocados nas dinâmicas socioespaciais. E, por essa razão, as conclusões das observações desse texto implicam considerar, por exemplo, o fato de que é possível encontrar um secretário de Administração de um município da RMG que desconheça essa expressão.¹⁵ A culpa não é dele, tampouco de sua formação, mas de um debate mais amplo que compreende os interesses políticos partidários que historicamente vêm se consolidando em todo o mundo.

Então, reiteramos que o aspecto institucional modifica as relações políticas de integração e dá certa vantagem política a fim de captar recursos, seja para habitação, mobilidade ou saneamento, junto a União. Nesse sentido, a produção institucional da RMG deve ser entendida através da formalização institucional que garante investimentos nos municípios da RMG.

A produção institucional da RMG apresenta-se como o momento da negociação das demandas metropolitanas que envolvem os entes federativos com poder jurídico semelhante e representação diferenciada. Esse fato identifica padrões

¹⁵ Em entrevista ao secretário de Administração e Finanças do município de Terezópolis de Goiás em 2012, uma pergunta sobre o sentido da sigla RMG foi motivo de dúvidas para o secretário e seus assessores.

de uso e controle do espaço urbano diferenciado, condicionando, dentro do contexto metropolitano, a forma urbana metropolitana. Não é em vão, por exemplo, que as facilidades de negociação entre os atores do espaço urbano goianiense e aparecidense sempre foram mais intensas do que aquelas ligadas, por exemplo, aos municípios de Goianira ou Trindade.

É nesse sentido que a produção institucional faz parte da produção do espaço, pois carregam em si conteúdos políticos diferenciados. Se o primeiro termo se refere ao momento em que o espaço é condição de existência das demandas em toda a escala metropolitana, o segundo refere-se ao tempo em que o compartilhar de decisões políticas, sejam elas específicas de um município ou não, é colocado à disposição e ao interesse dos atores do espaço metropolitano. A produção institucional da RMG se dá então pela disputa que se estabelece entre diferentes entes federativos que compartilham o mesmo interesse pelas políticas de valorização do espaço metropolitano.

2.3 A integração do sistema de transporte coletivo na RMG

Uma das principais políticas de gestão compartilhada da RMG é a do transporte coletivo. A prova disso, como expressa o Quadro 1, são as leis 2.755/87, 3.443/90, 12.313/94, 4.253/94, 12.842/94, 4.407/95 e 4.486/97, aprovadas sobretudo na década de 1990, definindo a integração do sistema de transporte coletivo na RMG. Esse fato, inclusive, foi alvo de elogios por parte de Gouvêa (2005), ao comparar os sistemas de gestão de transporte integrado das regiões metropolitanas no Brasil, dando destaque para o caso goiano e curitibano.

Contudo, a política de gestão compartilhada de transporte da RMG tem um aspecto histórico fundamental a ser considerado. Foi resultado, de um lado, de uma política do monopólio das linhas de transporte coletivo em Goiânia que se arrasta desde a década de 1970 pelo grupo Odilon Santos. Por outro, a gestão integrada do transporte coletivo da RMG é resultado de lutas das partes dos perueiros, que reivindicaram entre 1997 e 2003 uma parcela da concessão das linhas de ônibus da RMG, que posteriormente foi integrada à RMTC, a partir da criação da Cooperativa de Transportes do Estado de Goiás (Cootego).¹⁶ A partir de

¹⁶ Conforme notícias veiculadas no *site* da Cootego, a partir de 1º de setembro de 2003, a empresa atuava com 219 ônibus, operando em todos os terminais da Grande Goiânia. Com as novas

2007, o Consórcio reduziu de 219 para 89 o total de ônibus dessa empresa que poderia circular no sistema integrado da RMG.

Convém destacar que o Grupo Odilon (composto pelas empresas Rápido Araguaia, Aragarina, Transbrasileira, 49% do capital da Metrobus e Viação Anapolina) detém uma grande parte das linhas concedidas da RMG. O sistema integrado de transportes coletivos da RMG possui 270 linhas, sendo que a maior parte delas está concentrada no Arco Sul (131 linhas), com maior peso demográfico da RMG – Goiânia-Aparecida de Goiânia e região noroeste de Goiânia. Esse fato garante uma maior lucratividade para o grupo Odilon Santos, pois um dos critérios da divisão dos lucros é o número de passageiros registrado em catracas em toda a RMG. A empresa detém 49% da frota de ônibus que circula no sistema da RMG e possui participação em 100% das linhas da RMG. Além disso, devemos considerar que o grupo Odilon Santos participa do capital gerado no maior eixo de integração do transporte coletivo da RMG, captando proporcionalmente pelo menos 49% dos lucros gerados no Eixo Anhanguera. Justifica-se, portanto, a isenção parcial da tarifa de ônibus dessa linha, da parte do estado (detentor de 51% da linha do Eixo Anhanguera).

Quadro 3 – Linhas e trajetos da RMTC em 2013

Arcos	Quantidade de bairros	Quantidade de linhas	Maior operadora
Arco Sul	390	131	Rápido Araguaia
Arco Oeste	280	78	HP
Arco Leste	200	58	Cooteço

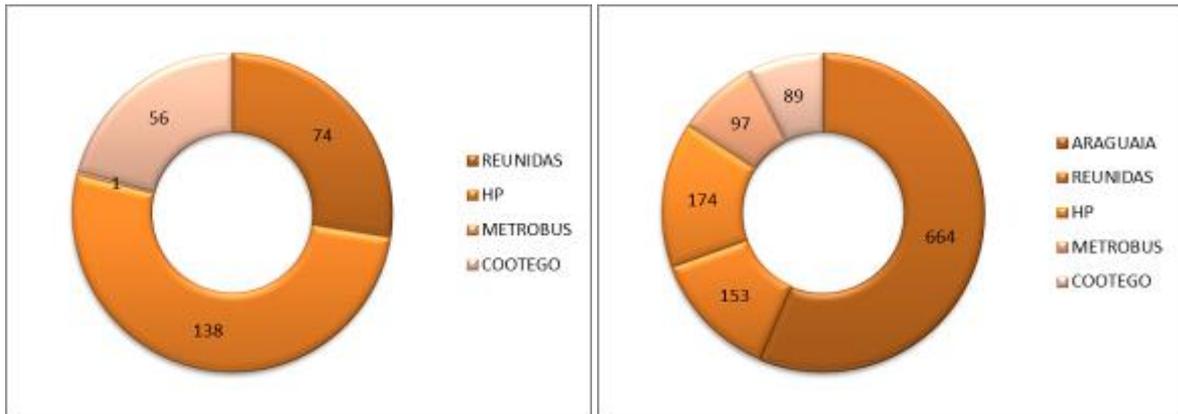
Fonte: <www.rmtcgoiania.com.br>.

A integração da RMG, por meio da mobilidade, é uma resultante histórica da disputa pelo monopólio das linhas urbanas do transporte coletivo, como indica o Quadro 3, que esconde, atrás da sigla RMTC, uma estratégia de monopólio do transporte coletivo do grupo Odilon Santos. Como indica o Gráfico 2, a participação das demais empresas no percentual das linhas de ônibus da RMTC destaca a HP

adequações no sistema de transportes de Goiânia, ocorridas em 2007, a empresa passou a operar com 89 ônibus, atuando nos terminais Novo Mundo e Padre Pelágio. Os processos licitatórios e ação compartilhada das linhas reduziram significativamente a atuação operacional da empresa na RMG.

como a segunda maior empresa em termos de participação porcentual (51,11%), seguida pela Viação Reunidas (27,40%). No Gráfico 3, a participação do Grupo Odilon, em termos de total de ônibus circulando no sistema RMTC, pode chegar até 59% do total da frota. Esse montante é 3,8 vezes maior que o da segunda maior empresa (HP).

Gráfico 2 - Participação nas linhas da RMTC Gráfico 3 – Participação frota de ônibus, RMTC



Fonte: <www.rmtcgoiania.com.br>.

Fonte: <www.rmtcgoiania.com.br>.

Um aspecto que está embutido na integração do transporte coletivo é o caráter concentrador das infraestruturas. Como demonstra o Quadro 4, o número de terminais de transporte coletivo está concentrado majoritariamente em Goiânia e Aparecida de Goiânia, não só por questões demográficas, mas também de monopólio de mercado, o que atesta a correlação entre distribuição da infraestrutura do transporte coletivo na RMG e o peso demográfico. Além disso, as obras de intervenção no trânsito estão orientadas ao sul da cidade (como os viadutos da T-63, Latif Sebba), acarretando historicamente um processo de valorização das áreas nessa parte da cidade.

A integração do transporte coletivo da RMG gerou um efeito de precarização dos terminais rodoviários em municípios como Goianápolis, Santo Antônio de Goiás, Terezópolis, Caldazinha, Aragoiânia, Bela Vista de Goiás e Abadia de Goiás. Antes da integração dos terminais de transporte coletivo, esses municípios funcionavam como entreposto do sistema de transporte interestadual, pois os ônibus coletavam passageiros nesses municípios.

Quadro 4 - RMG: integração do transporte coletivo em 2013

Município	Quantidade e tipo de terminal
Abadia de Goiás	-
Aparecida de Goiânia	06 terminais urbanos e 01 terminal rodoviário
Bela Vista de Goiás	-
Bonfinópolis	01 terminal rodoviário e coletivo
Brazabrantes	-
Caturaí	01 terminal rodoviário
Caldazinha	-
Goianápolis	01 terminal rodoviário - desativado
Goiânia	11 terminais urbanos e 02 rodoviários
Goianira	01 terminal rodoviário
Guapó	01 terminal rodoviário
Hidrolândia	01 terminal rodoviário
Inhumas	01 terminal rodoviário
Nerópolis	01 terminal rodoviário
Nova Veneza	-
Santo Antônio de Goiás	-
Senador Canedo	01 terminal urbano
Terezópolis de Goiás	-
Trindade	01 terminal urbano

Fonte: <www.rmtcgoiania.com.br>.

A partir da integração do transporte coletivo, os terminais rodoviários dos municípios integrados (exceto Senador Canedo, Goiânia, Aparecida de Goiânia e Trindade) perderam sua funcionalidade, uma vez que o trajeto dos ônibus no município foi definido por rota simples com pontos de ônibus, o que de certo modo invalidou a existência desses equipamentos nesses municípios. Algumas autoridades, como é o caso do assessor jurídico da Secretaria de Administração e Finanças de Bela Vista de Goiás, alegou que a integração do transporte coletivo da RMG dificultou a mobilidade intraurbana do município porque mudou o trajeto original das linhas de ônibus. Por conseguinte, a integração do sistema de transporte coletivo na RMG impõe uma nova lógica à circulação intraurbana, que muitas das vezes não guarda nenhuma relação com a própria centralidade do município.

Como apontamos, o peso demográfico explica em parte a demanda e a concentração das linhas de transporte na porção sul da RMG. Como indicou o IBGE (2010), pelo menos 178 mil pessoas se deslocavam no cotidiano para trabalho num intervalo de até duas horas em Aparecida de Goiânia. No cotidiano, segundo o IBGE (2010), mais de 490 mil pessoas se deslocam com menos de trinta minutos, para o trabalho, acionando todo o sistema de circulação da RMG, o que evidentemente acarreta uma série de problemas que vão muito além do tempo gasto nos deslocamentos.

Segundo o IBGE (2010), o contingente de pessoas (29.007 mil pessoas) que se desloca cotidianamente de Goiânia para trabalhar em outro município da RMG, segundo a lógica do deslocamento com carro, interfere diretamente nos congestionamentos. Esse dado revela o número de empregos gerados pelos outros municípios da RMG, sendo que uma parte considerável deles emprega trabalhadores mais especializados e qualificados. Todavia, não podemos nos esquecer de que o sistema de circulação e do transporte coletivo integrado da RMG garante, de um lado, as vantagens da circulação integrada em terminais para uma grande maioria da população e, por outro, os lucros decorrentes da má distribuição das linhas de transporte na RMG entre as empresas que operam no sistema. Também é em virtude do sistema de circulação que os investimentos do poder público, visando a garantir a eficiência do sistema, promove a valorização fundiária ao promover asfalto, energia e benfeitorias que atendam às demandas decorrentes do sistema de transporte coletivo.

2.4 A valorização no espaço da RMG

A valorização, segundo Costa e Moraes (1987), se dá sob duas formas: a valorização *do* espaço e a valorização *no* espaço. A primeira decorre da noção geral em que o espaço é condição geral da produção e contém valores agregados ao solo. A segunda, que aqui nos interessa, é a mediação (dotada de espacialidade), que permite a circulação das riquezas produzidas. Nessa direção, nas palavras de Costa e Moraes (1987, p. 129), o espaço é um “autêntico fator de circulação”.

A valorização *no* espaço conta com o papel dos atores do espaço metropolitano. Dentro dessa perspectiva, privilegiamos o investimento estatal, a fim de demonstrar como ele induz uma generalização da apropriação, fixação e acumulação do trabalho e, conseqüentemente, do valor ao espaço metropolitano.

Em linhas gerais, o espaço metropolitano acumula uma valorização superior às verificadas em outros espaços urbanos, pois a demanda por espaço é maior. Isso ocorre em virtude da oferta de crédito oferecida pelo governo federal, estadual e municipal, das demandas temporárias, resultantes da desconcentração industrial, seja regional ou interurbana, e da própria especulação imobiliária realizada pelos atores do espaço metropolitano. Essas condições socioeconômicas

nos permitem entender que as variações reais nas rendas dos indivíduos estão muito além dos dados e previsões dos economistas.

Um dos principais responsáveis por essa valorização no espaço metropolitano no Brasil foi o governo federal, desde a institucionalização do Banco Nacional da Habitação (BNH) na década de 1960, responsável pela configuração de um sistema financeiro voltado para a habitação. Um exemplo dessa relação de valorização no espaço metropolitano está indicado pelas fases de investimentos, que têm uma forte relação com o momento de sucessivas crises financeiras mundiais, como as indicadas por Harvey (2011) na década de 1970. No Brasil, o período coincidiu com uma elevada taxa de migração rural-urbana. Ao se instalar a questão da habitação na década de 1970 (chamada por Schmidt e Farret, 1986, de questão da moradia) em momentos de crise internacional, a resposta do governo federal foi aquecer a economia interna por meio do mercado da construção civil, visando a sanar os déficits habitacionais. Isso também se verificou nos últimos dez anos, desde o 11 de setembro de 2001 e da crise norte-americana de 2008.

O pacote econômico do governo federal, atualmente, incidiu sobre as regiões metropolitanas, sob o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), ou por meio da redução do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), que essencialmente recaiu sobre as regiões metropolitanas. Dessa maneira, os investimentos de recursos feitos por parte do governo federal nos últimos quarenta anos, no sentido de valorar a metrópole, dão a dimensão da profunda alteração no sistema de ação (financiamento imobiliário, infraestrutura) e objetos (novos prédios, loteamentos etc.) nas regiões metropolitanas brasileiras.

Segundo o Relatório do Banco Central (BACEN, 2010), o crédito imobiliário no Brasil, em 2010, atingiu 2% do PIB nacional, perfazendo um total de 56 bilhões de reais na modalidade do SBPE. Do total de créditos disponibilizados no Brasil, nesse mesmo ano, o crédito imobiliário atingiu 6% do total. De acordo com o relatório, o maior financiador nesse ramo foi a CEF, que aplicou 70% (dos 6% do crédito imobiliário), totalizando 78 bilhões de reais (BACEN, 2010). Desse total, 54 bilhões foram provenientes do FGTS, suficientes para financiar 600 mil unidades habitacionais. O referido relatório, apesar de não disponibilizar o total de investimentos específicos para a RMG, indicava que havia orçamento destinado a Goiás, da ordem de 40 milhões, sendo que até aquela data haviam sido executados

pelo menos 4.278.518 reais provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).¹⁷

Em Goiás, segundo o relatório da CEF (2011), o investimento do PMCMV, entre 2009 e 2010, foi de 1.454.565.729 reais, ao passo que os investimentos de financiamentos para famílias da classe média foram de 3.798.676.173 reais. Esses valores somados correspondem a mais de 5,2 bilhões de reais em habitação, sendo que a maior parte deles se concentrou em Goiânia e Brasília, onde os déficits habitacionais absolutos se mostraram mais intensos (62.398 e 126.169 unidades habitacionais respectivamente, segundo a Fundação João Pinheiro em 2010). O investimento do PMCMV foi responsável por gerar 25.591 contratos, o que corresponde, juntamente com os investimentos do SPBE, a uma intensa política de valorização na RMG e no Entorno de Brasília.

Segundo informações do governo federal, havia a previsão para que fossem investidos, entre 2011 e 2014, 125,7 bilhões de reais no PMCMV 2, sendo 53,1 bilhões de financiamento e 72,6 bilhões de subsídios, 62,2 bilhões do Orçamento-Geral da União (OGU) e 10,4 bilhões do FGTS. Além disso, o secretário do Ministério das Cidades destacava o incremento da subvenção, saindo de 17 mil reais para 25 mil reais por unidade. Destacava ainda a celebração do convênio entre o Ministério das Cidades, o governo de Goiás e as prefeituras dos municípios goianos que se enquadravam no FAR e que aderiram ao PMCMV 2. No total, foram 42 municípios em Goiás, sendo vinte da RMG (BRASIL, 2011).

A partir da Tabela 3, verificamos que entre 1996 e 2013 havia 386 convênios celebrados entre a RMG e o Ministério das Cidades. Desse total, 40,9%

¹⁷ Segundo o relatório da CEF (2011), desde a criação do FAR, em 1999, 13,222 bilhões de reais foram destinados para aplicação na aquisição de 413.674 unidades habitacionais que beneficiaram 1,65 milhões de pessoas e geraram cerca de 1,3 milhões de empregos. Além disso, destacava que, em 2009, por meio da Medida Provisória nº 459, 25/03/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, foi criado o PMCMV e autorizada transferência de recursos do OGU para o FAR, até o limite de 14 bilhões de reais, com o objetivo de aquisição de 400 mil unidades habitacionais destinadas à alienação sem prévio arrendamento aos beneficiários do PMCMV com renda de até três salários-mínimos. Em 6 de julho de 2009, por meio da Lei nº 11.974, foi autorizada a abertura de crédito especial no Orçamento Fiscal da União no valor global de 6 bilhões de reais em favor do Ministério das Cidades e de encargos financeiros da União, sendo 3,7 bilhões destinados ao FAR. Até dezembro de 2009 foram repassados 846.858.362,67 reais, sendo 300 milhões em 7 de dezembro de 2009 e 546.858.362,67 reais em 29 de dezembro de 2009. Até 31 de dezembro de 2009, foi registrada a aquisição de 449 empreendimentos, totalizando 143.214 unidades habitacionais, no valor total de 5.973.682.385,66 reais.

foram celebrados pelo município de Goiânia. Do valor total repassado pelos convênios, 68,75% foram investidos também em Goiânia.

Tabela 3 - Convênios selecionados entre a RMG e o Ministério das Cidades, de 1996 a 2013

Município	Valor conveniado	Valor repassado	Convênios
Abadia de Goiás	1.341.750,00	1.177.894,00	9
Aparecida de Goiânia	220.973.870,46	177.671.934,75	38
Aragoiânia	353.970,00	326.448,50	5
Bela Vista de Goiás	6.081.810,00	5.831.810,00	11
Bonfinópolis	2.084.050,00	2.084.050,00	9
Brazabrantes	610.000,00	610.000,00	8
Caldazinha	425.300,00	425.300,00	2
Caturai	423.970,00	417.330,00	7
Goianópolis	1.859.870,00	1.099.250,44	10
Goiânia	734.539.991,42	512.946.293,64	158
Goianira	4.595.250,00	3.667.852,18	21
Guapó	-	-	-
Hidrolândia	1.392.769,97	1.236.632,23	12
Inhumas	11.821.606,27	9.529.204,27	22
Nerópolis	2.997.830,00	2.010.229,99	11
Nova Veneza	411.420,00	411.420,00	7
Santo Antônio de Goiás	419.173,00	419.173,00	7
Senador Canedo	21.748.591,59	14.865.517,93	26
Terezópolis de Goiás	520.670,00	130.766,78	4
Trindade	14.708.523,05	11.221.263,78	19
Total RMG	1.027.310.415,76	746.082.371,49	386

Fonte: Ministério das Cidades (2013).

A concentração dos recursos conveniados e repassados para o município de Goiânia revela, de um lado, a discrepância da capilaridade do município na celebração de convênios, mas, de outro, a dinâmica do poder de capitalização dos recursos federais na RMG. Um fato a ser destacado é que uma parcela considerável do volume repassado possui vínculo de convênio recente (a partir de 2009), em que Goiânia e Aparecida de Goiânia representaram 92,5% do montante repassado à RMG, em um momento que coincide com as políticas de financiamento habitacional em municípios situados em regiões metropolitanas. Além disso, chama atenção o

fato de que uma grande parte dos convênios está ligada à pavimentação asfáltica, caso identificado nos municípios de Goianópolis (sete de dez convênios) e em Goianira (dez dos 21 convênios celebrados), que tem relação direta com a provisão de infraestrutura, das quais o mercado imobiliário e os condomínios prescindem. Isso demonstra que, enquanto a demanda por investimentos no caso goianiense é majoritária em termos de habitação, regularização fundiária e saneamento, no caso dos pequenos municípios, a demanda está muito mais ligada à circulação e à mobilidade. Assim, a valorização na RMG tem relação com a demanda e a própria habilidade dos gestores dos municípios em captar recursos do governo federal.

Segundo informações do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) 2, em janeiro de 2013, 1.171 empreendimentos de alguma forma previam financiamento para obras no estado de Goiás (BRASIL, 2011). Desse total, 158 empreendimentos compreendiam municípios da RMG. Entre esses, pelo menos doze estavam ligados à questão das águas em áreas urbanas, um aos recursos hídricos, 38 para quadras poliesportivas, onze empreendimentos ligados a UPAs II,¹⁸ com criação e ampliação, 48 empreendimentos de criação ou ampliação de Unidades Básicas de Saúde, 42 creches e pré-escolas (tipo B) e seis praças dos esportes e da cultura, totalizando investimentos de pelo menos 5.775.270.000 reais, que de algum modo afetarão a dinâmica econômica e metropolitana de Goiânia.¹⁹ Para termos noção desses investimentos, seis praças mencionadas no programa atingem, pelos valores divulgados nos orçamentos básicos, a cifra de 14.120.202 reais nos municípios de Goiânia, Aparecida de Goiânia e Senador Canedo.

Além desses investimentos, o PAC 2 prevê intervenções estruturais no sistema de mobilidade da RMG, com o Metrô Leve (Veículo Leve sobre Trilho – VLT) no Eixo Anhanguera, construindo cinco terminais e dezesseis estações, aquisição de trens, construção do pátio de manutenção e do Centro de Operação e Controle. Além disso, o BRT (expressão em inglês que designa Transporte Rápido por Ônibus) para o eixo Norte-Sul prevê a reforma de três terminais, a construção de mais três e 36 estações ao longo do eixo. Independentemente de se tratar de uma solução para o problema da mobilidade na RMG, não é difícil imaginar o impacto

¹⁸ UPA Porte II: nove a doze leitos de observação. População na área de abrangência de 100 mil a 200 mil habitantes.

¹⁹ Somamos os valores disponibilizados na página do PAC 2. A maioria dos empreendimentos listados não possuía valor divulgado. A despeito do custo com uma Unidade Básica de Saúde, a fonte disponibilizava recursos da ordem de 200 mil reais. Portanto, levando em conta esse custo teríamos investimentos de pelo menos 9,6 milhões de reais com UBS.

dessas construções na valorização das áreas afetadas, além, é claro, da grande monta não divulgada pelo governo federal.

Em relação à mobilidade individual, entendemos ser esta uma manifestação dos efeitos das políticas governamentais de valorização no espaço metropolitano em virtude das demandas por reordenamento do trânsito, construção de viadutos entre outros, decorrentes desse perfil de deslocamento. Embora a RMG desfrute de um sistema integrado de transporte coletivo, o incremento real da frota de veículos entre 2000 e 2010 reforça a tendência de concentração de veículos na RMG. Em 2006, a frota era de 777.636 veículos e saltou para 1.250.699 em 2011. O incremento real foi de 473.053, o equivalente a um veículo para cada habitante de Aparecida de Goiânia.²⁰ Essa questão também compreende as políticas de valorização no espaço metropolitano, pois há o reinvestimento do capital oriundo das receitas provenientes do Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA). Mesmo ocorrendo uma redução na participação total da RMG em termos de concentração da frota de veículos entre 2006 (49,85%) e 2011(47,10%), é de grande importância o total repassado pelo estado para a RMG em 2010 (47% da renda originada pelo IPVA). Entre 2006 e 2011, foram repassados mais de 515 milhões de reais para os municípios da RMG. Uma parte dessas receitas foi reinvestida na metrópole sob a forma de distribuição de infraestrutura (como as obras de revitalização da Avenida Universitária, na aquisição de novos ônibus do Eixo Anhanguera, só para citar alguns), o que fomenta novamente os serviços de revenda das concessionárias, que em sua grande maioria estão instaladas em Goiânia.

Se, por um lado, a acumulação e a circulação de capitais tornam a RMG um ambiente favorável ao mercado, seu processo de produção espacial também não escapa à lógica do mercado imobiliário. Em estudos sobre a rede urbana, Corrêa (1989) destacava que a drenagem da renda fundiária oriunda das propriedades

²⁰ Para garantir as políticas de integração da mobilidade na questão dos transportes, os investimentos do governo federal valorizaram as regiões metropolitanas. Segundo a Agência Nacional de Transportes Públicos (ANTP, 2012), o setor de transportes foi responsável por consumir 26% do total das diversas fontes de energia do país, ou seja, de forma direta e indireta foi um negócio lucrativo, sendo que o transporte rodoviário consumiu 96% do total de energia. Além disso, a Agência destaca que o custo total da mobilidade em 2010 alcançou a cifra de 167 bilhões de reais, sendo 80,8% desse total gastos em transporte individual. O mesmo órgão avaliou naquele ano que o patrimônio total da mobilidade urbana estava em 2 trilhões de reais, sendo 89% também em transporte individual. Enquanto o deslocamento individual diário nas metrópoles, em 2010, custava 6 reais, nas cidades pequenas o valor não ultrapassou 1,6 reais, segundo o relatório da ANTP (2012).

rurais, em linhas gerais, era aplicada, em grande parte, no setor urbano, seja em mansões e edifícios residenciais de luxo, no consumo de bens duráveis e investimentos especulativos. Contudo, o que se observa na RMG e em outras regiões metropolitanas é uma inversão dessa lógica. Na atual fase da integração econômica, a conversão de áreas rurais tem sido a fonte de aplicação de excedentes gerados nos sistemas urbanos metropolitanos em geral. A causa dos excedentes, porém, é a constante política de investimentos dos governos nos ambientes metropolitanos, que, em parte, alteram o próprio sentido do investimento dos atores.

Uma das possíveis explicações para essa inversão no sentido da aplicação dos excedentes é observar um elemento que compõe invariavelmente o componente de correção do preço dos imóveis, e da terra urbana, o Índice Geral de Preços do Mercado, ou IGP-M (Quadro 5). Uma avaliação das informações nos dá a dimensão da importância desse indicador.

Quadro 5 - Índice Geral de Preços do Mercado (em %), em 2012

IGPM	Ano	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Acumulado (%)	25,31	8,71	12,41	1,21	3,83	7,75	9,81	-1,72	11,32	5,1	7,09

Fonte: <portal.fgv.br>.

Como se observa, os dados do IGP-M, organizados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), indicam que a inflação acumulada superou 25% em 2002. As consequências desses efeitos, por exemplo, podem ser verificadas no mercado imobiliário e na valorização fundiária da RMG, que, na maioria dos casos, utilizam o IGP-M como fator de correção. Uma delas foi o número de condomínios de chácaras e de loteamentos lançados em diversos lugares da RMG. O motivo é nítido: todos os valores acumulados, corrigidos, superavam os percentuais de juros acumulados da poupança (9,27%) e foram o dobro da inflação (12,53% em 2002), o que se tornou um recurso que favoreceu os atores imobiliários e fomentou os parcelamentos.

Os efeitos da variação do IGP-M implicam diversas estratégias sobre o espaço, uma vez que sua manutenção positiva indica a maior taxa de correções de juros para o mercado imobiliário, favorecendo os atores imobiliários. Todavia, a manutenção negativa desse indicador demonstra que o investimento em terra urbana ou rural, com correção baseada no IGP-M, traduz-se em vantagem para o

comprador, pois a correção das parcelas a pagar pode ser bem aquém do processo histórico de valorização venal dos imóveis. Outro exemplo que elucida a política de valorização no espaço metropolitano é a variação do índice nacional da construção civil, como indica o Quadro 6.

Quadro 6 - Índice Nacional da Construção Civil (em %), em 2012

INCC	Ano	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Acumulado (%)	12,87	14,42	11,04	6,84	5,04	6,15	11,87	3,24	7,77	7,48	6,37

Fonte: <portal.fgv.br>.

Para períodos similares à análise procedida do IGP-M, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) mantém-se positivado e coincidente com o intervalo 2002-2004, em que ele atinge o seu maior ápice. Essa variação se deve às políticas governamentais de incentivo à construção civil, que foi retomada por meio de programas como o PAC 1 em 2006, e até 2010 proveu orçamento em torno de 559,6 bilhões de reais. Esse volume de capital investido, associado com o aumento do custo e do valor venal das construções, desencadeou uma série de desdobramentos espaciais em todo o território nacional. Um desses foi percebido, por exemplo, na aceleração do crescimento da industrial da construção civil a partir desse período. Os efeitos decorrentes das políticas governamentais implicaram uma valorização do espaço metropolitano (sobretudo o solo criado e a aquisição de apartamentos na planta), o que permitiu também uma integração do mercado de terras. Se por um lado as demandas requisitaram políticas especiais, por outro a resposta dos atores governamentais capitalizou o espaço metropolitano. No caso da RMG, ela foi acentuada em termos de reforçar a integração do mercado de terras onde os negócios pareciam mais estáveis, do ponto de vista do mercado.

A estabilidade do processo de valorização do espaço metropolitano mais vantajoso, em face de valorização no espaço metropolitano, descreve as estratégias evidenciadas pelo relatório da CEF (2012, p. 70, grifo nosso):

Verifica-se, porém, que no mesmo período a inflação foi de 57% enquanto os índices de construção indicam elevação média, medido pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (Sinapi), de 88%, entre janeiro e dezembro de 2010. A serem todos os números coerentes, *estamos (i) em frente a uma valorização dos imóveis*, que se refletiu na necessidade de *aumentar o valor médio de financiamento* para mesmo tipo de imóvel, ou (ii) ao

aumento no valor de financiamento para aquisição de imóveis de tipo superior aos anteriormente financiados.

Pelo exposto, ficou evidente o interesse da CEF em explorar o segmento da valorização no espaço metropolitano, pois os indicadores da construção civil colocavam o banco numa posição de elevada vantagem para explorar os serviços de financiamento habitacional. Nesse sentido, o centro do debate não foi necessariamente a poupança privada feita pelos brasileiros. Em geral, o que ocorreu foi que as políticas governamentais (como o PAC e o PMCMV 1 e 2) alteraram a lógica da valorização fundiária, passando esta a ser vista como um fator de produção socialmente induzido, à medida que as amenidades do espaço, para lembrar Corrêa (1989), valorizaram significativamente o solo urbano muito além da taxa de 4% verificada no mercado.

Está aí uma lógica que precisa ser observada: independentemente da expansão ou retração do crédito, a expansão da renda individual vinculada ao solo urbano é uma constante socialmente produzida. É por isso mesmo que os imóveis em regiões metropolitanas tendem a seguir uma taxa de valorização fixada pelo mercado imobiliário, e não necessariamente pela taxa de crescimento da nação ou, como demonstrou o relatório da CEF (BRASIL, 2012), a inflação. Isso coloca a valorização no espaço metropolitano como um aspecto relevante nos estudos urbanos, como arremata Harvey (2011), e, por essa razão, a necessidade de verticalizar a discussão sobre as estratégias dos atores do mercado imobiliário.

3 O MERCADO IMOBILIÁRIO E OS ESTOQUES DE TERRAS DA RMG

O papel do mercado imobiliário e de seus atores na produção do espaço metropolitano é visto a partir de sua forma organizada e articulada, com impactos consideráveis e centrais na conversão dos estoques de terras da RMG. Sendo assim, descrevemos como esses atores são responsáveis pela integração espacial como forma condicionada pelo mercado de terras e como tal gera certos padrões espaciais. Apresentamos uma noção de mercado imobiliário como um setor econômico voltado para a produção do espaço metropolitano e, a partir deste, exemplificando como os atores imobiliários organizaram seus negócios (seja em termos de capital quanto em segmento de mercado) a ponto de integrar o espaço metropolitano à sua lógica, especialmente a partir de um padrão lateral de produção e organização do espaço metropolitano. Com isso, os diferentes municípios da RMG participam no mercado de terras, gerando uma “integração espacial diferencial” a partir da ocorrência dos condomínios de chácaras, sendo estes últimos importantes no incremento dos domicílios ocasionais nos ambientes metropolitanos.

3.1 A integração espacial e seus padrões de organização

A integração espacial metropolitana é decorrente da ação dos atores do espaço metropolitano e por isso guarda também a dimensão da gestão pública. Ao olhar as diferentes plantas de valores venais dos municípios coparticipantes das regiões metropolitãs é nítida a discrepância entre os valores cobrados entre os diferentes municípios, além, é claro, das diferenciações internas dos setores dos cadastros imobiliários. Nessa direção, Harvey (1973) salientava que os modos de integração econômica são condicionantes da integração espacial.

A desatualização das plantas de valores venais e o processo de regulamentação dos imóveis e da infraestrutura criada por novas demandas nas regiões metropolitanas refletem as estratégias dos atores do espaço urbano.²¹ Isso

²¹ As Plantas Valores Venais são as leis aprovadas em cada município e referem-se à obrigatoriedade de regulação do uso do solo no que compete à cobrança de IPTU e do Imposto Territorial Urbano (ITU) e para cada exercício financeiro em cada ano. Em espaços metropolitanos, é imprescindível que os municípios mantenham essas leis em permanente atualização.

se deve ao fato de que, no momento atual da produção metropolitana, o sistema de ações tem mudado rapidamente em virtude da disponibilidade de capital financeiro e sua circulação no mercado imobiliário, principalmente nas franjas da metrópole, onde as legislações e regulamentações têm-se mostrado frouxas. Como isso ocorre?

O processo de acumulação do capital nas regiões metropolitanas indica que a produção dos espaços se dá de forma intensa e ininterrupta a partir do Estado, atuando em conjunto com os atores do mercado imobiliário. Um caso peculiar da integração espacial pela via do mercado imobiliário são os diversos produtos ofertados por empresas como a Tenda, que atua em diversas regiões do país, além, é claro, das principais regiões metropolitanas. Ao instalar seus negócios numa determinada região metropolitana, como é o caso da RMG, é possível escolher imóveis em Goiânia ou Aparecida de Goiânia. Esse fato se deve à integração espacial, que é um produto histórico do processo de metropolização goiana, e tem sua origem nos ajustes legais, a exemplo da Lei 4.526/71, que regulamentou os parcelamentos em Goiânia. A referida lei proibiu novos parcelamentos e mudou as regras do uso do solo goianiense, forçando os atores imobiliários a se instalar em Aparecida de Goiânia. Segundo Moysés (2004), essa lei constituiu-se em um marco regulador da expansão desordenada em Goiânia e transferiu os parcelamentos decorrentes dos interesses do mercado imobiliário, causando um (des)ordenamento urbano para o município de Aparecida de Goiânia e, em especial, para a região noroeste de Goiânia.

No final da década de 1970, a Lei 6.766/79, em seu capítulo V, que trata da aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, no artigo 13, previa que caberia aos Estados o exame e anuência prévia, para a aprovação pelos municípios, de loteamento e desmembramento em três condições, com destaque para o inciso II: a) quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe de município, b) ou que pertença a mais de um município; c) nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal. Contudo, como a lei goianiense era anterior à lei federal, a permissão do parcelamento de Aparecida de Goiânia, que só foi incluído no aglomerado urbano pela Lei Estadual nº 8.956, de novembro de 1980, fez com que a integração espacial entre os dois municípios ocorresse após a integração do transporte coletivo e dos atores imobiliários que, na prática, foi forçada pela demanda demográfica.

Com isso, a integração espacial da RMG, por exemplo, forçou o compartilhamento do transporte público em redes multimodais. Além disso, historicamente o Estado atuou em diversos pontos da RMG (Senador Canedo, Goiânia, Trindade, Aparecida de Goiânia, Abadia de Goiás, entre outros), garantindo assentamentos do tipo conjuntos habitacionais, induzindo o espraiamento urbano, o que inevitavelmente possibilitou a integração do mercado de terras.

Por isso, concordamos com o relatório da ANTP (2012), no sentido em que um dos pontos que limitam a contenção do espraiamento metropolitano é que o uso do solo nas metrópoles não tem um regime comum aos municípios confrontantes, ficando a critério de cada município a sua regulação. A identificação dessa problemática mira para o debate da integração espacial, estratégia reconhecida pelos atores imobiliários e que, portanto, pressupõem a integração do mercado de terras.

A integração espacial da RMG foi acometida por uma lógica sequencial de invasão-sucessão, processo anunciado por Corrêa (2001), que tem um forte impacto na formação de um espaço regional fragmentado. Há a periferização da renda através dos condomínios exclusivos. Mas também se verifica a adaptação das camadas média e média-baixa ao modelo de moradia em apartamentos e condomínios de chácaras de segunda residência. Todavia, o destaque se dá, dentro do processo de metropolização, é à integração econômica, em que os investimentos do poder público impactam o processo de periferização. Através de pequenas, médias ou grandes imobiliárias os principais investimentos do Estado são responsáveis pela periferização da renda (no sentido locacional). Prevalece a tendência de instalação de novos empreendimentos na franja rururbana, pois eles estão fortemente atrelados ao preço da terra.

Contudo, não podemos esquecer que os investidores do mercado imobiliário da RMG, frequentemente, adquirem as áreas intermediárias da metrópole para delas fazer uso especulativo. Sabe-se que a produção urbana e a própria legislação têm-se mostrado tímidas na execução da fiscalização da propriedade fundiária, o que favorece a prática especulativa do mercado de terras e consequentemente a integração espacial.

Um dos fatores que reforçam a integração espacial são as estratégias dos atores imobiliários, a quem Harvey (2009) designou redes imobiliárias.²² Na RMG, os investimentos do PAC e o capital privado das redes imobiliárias interferiram na economia urbana, atraindo novos atores, fundindo capitais e regulando parte da produção metropolitana. Basta considerar, por exemplo, que, a cada unidade vendida pelo programa MCMV, os atores imobiliários contam entre 17 mil e 25 mil reais de subsídio do governo federal, independentemente da localização do imóvel. Por isso, essa política econômica favorece a aquisição de terrenos mais baratos nos municípios com menor dinâmica no mercado imobiliário, como é caso de Goianópolis.

Com isso, entendemos que a integração espacial da RMG está associada à valorização fundiária e por essa razão é dependente da integração econômica. Nesse sentido, identificamos a fragmentação do estoque de áreas rurais em todos os municípios, fato perceptível nos últimos dez anos. Eles são tensionados, fragmentados e fechados por uma demanda criada pelos atores imobiliários e não necessariamente por uma demanda habitacional, como aponta a PNH (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2006).

A integração espacial metropolitana se dá também pela demanda de chácaras, como ocorre em Aragoiânia, onde os estoques de terras para futuros parcelamentos criam um espaço metropolitano complexo. Todavia, a antecipação espacial ocorre em municípios que não possuem estrutura de corretagem, fiscal e legislação adequada que dê conta de preservar os interesses sociais, predominando os interesses privados imobiliários. Ressalta-se que a integração espacial é feita, sobretudo, por atores imobiliários de Goiânia, acionando os estoques de terras em outros municípios. Além de Goiânia estimular a fragmentação das terras de outros municípios, seus atores oneram o poder público, pois a maior parte dos serviços demandados nessas transações ocorre em Goiânia.

O mercado de terras da RMG, desde a década de 1970, está integrado pela via jurídica (como demonstramos anteriormente, pela formação e consolidação do Aglomerado Urbano de Goiânia) e também pela ação dos atores imobiliários. A estrutura fundiária de Goiânia condicionou o parcelamento dos municípios vizinhos muito antes mesmo de eles serem elevados à condição de município. O caso de

²² Um dos efeitos da crise urbana de 2008, segundo Harvey (2009), foi o papel desempenhado pelas redes imobiliárias que atuaram na produção urbana.

Aparecida de Goiânia é o mais peculiar. Em novembro de 1963, o distrito existente antes da fundação de Goiânia foi elevado à condição de município e, após oito anos, as leis de parcelamento urbano de Goiânia forçavam a integração das terras rurais aparecidenses. Em contrapartida, a lei que proibiu o parcelamento em Goiânia participou das estratégias de integração do mercado de terras, garantindo espaços especulativos ao longo do processo histórico da metropolização goiana.

Essa integração se tornou tão intensa, de modo que observar a expansão dos domicílios ocasionais da RMG é perceber que eles não são suficientes para impedir o acionamento dos estoques rurais, o que nos leva novamente aos interesses dos atores do mercado imobiliário, que cria uma demanda própria e acentua ainda mais a integração espacial. Por isso, a RMG não é apenas um recorte analítico. É uma base territorial em que atua um mercado de terras, com um conjunto de regras não muito claras, e coloca em xeque a própria questão do controle territorial da metrópole.

Para Harvey (1973), as atividades dos atores imobiliários fomentam em parte a integração espacial e são sustentadas, por outro lado, por uma infraestrutura de crédito altamente organizada que atende às necessidades do capital. Em síntese, a integração espacial conta com frações de capital financeiro combinado com o Estado para fornecer ao setor da propriedade uma estrutura hierárquica e organizada. Valendo-se desse mesmo raciocínio, Gottdiener (1993, p. 226) elaborou sua tese, segundo a qual “os padrões socioespaciais de desenvolvimento são explicados pelas atuações das coligações e redes de crescimento junto com as negociações e conflitos que envolvem aqueles grupos e outras frações de classe”.

Atualmente, segundo Botelho (2007), essa lógica acaba se repetindo, dado que historicamente a ação do Estado visou muito mais à dinamização do setor da construção civil e à integração do mercado imobiliário ao sistema financeiro do que ao real atendimento das necessidades da população de menores rendimentos.

Na atual fase da integração espacial das regiões metropolitanas no Brasil, o PMCMV é o elo da integração do espaço à dinâmica do mercado imobiliário. Visando a proporcionar políticas de compensação habitacional que sejam capazes de inserir as camadas com maiores dificuldades econômicas na aquisição de moradias, esse programa também afeta os estoques de solo urbano.

Sobre essa lógica, Harvey (1973, p. 210, grifo nosso) destaca:

A metrópole contemporânea em países capitalistas é uma verdadeira sobreposição de *formas sociais* construídas à imagem de reciprocidade, redistribuição e mercado de troca. A mais-valia, como é socialmente definida na ordem capitalista, circula dentro da sociedade; move-se livremente ao longo de alguns canais, embora seja reduzida à mera gota em outros. Na medida em que essa circulação se manifesta em forma física, através do fluxo de bens, serviços e informação, a construção de medidas de movimento etc., e na medida em que as formações sociais dependem em sua coerência da proximidade espacial, encontraremos, também, uma economia espacial intrincadamente expressa, mas tangível.

Se de um lado a metrópole é esta sobreposição de “formas sociais”, como destaca Harvey (1973), de outro, a integração espacial é decorrente da intervenção do Estado como mediador, porque atua na manutenção da renda fundiária nas mãos dos atores imobiliários nas cidades, desembocando na periferização induzida das camadas menos favorecidas. Historicamente, seguindo a orientação dos organismos internacionais, a ação estatal permitiu que a iniciativa privada traçasse uma estratégia espacial na cidade que lhe favorecesse, ocupando os melhores espaços. Por conta dessas estratégias é que a integração espacial depende, antes, dos efeitos da integração econômica²³. Sobre esse assunto, Villaça (1998) aponta que inicialmente essas estratégias ocorreram em lugares centrais e posteriormente nos periféricos, privilegiados por processos de descentralização.

No tocante ao mercado de terras, a desconcentração industrial do Sudeste brasileiro, verificada no final dos anos 1990, teve importante impacto no Centro-Oeste, inclusive atraindo indústrias do setor imobiliário para a região pois existe indústrias da construção civil que desdobram-se no setor imobiliário. Os efeitos da desconcentração industrial geraram uma série de implicações ao mercado de terras urbanas em Aparecida de Goiânia, em especial, e em toda a RMG em geral.

A integração do espaço metropolitano goiano apresenta padrões que fomentam a integração do mercado de terras. Sobre isso, Pinto (2009) salienta que as centralidades da RMG são herança do processo de produção do espaço, mediado, em muitos casos, pelos interesses das empresas imobiliárias e da dificuldade de deslocamento intraurbano. Esse autor identificou padrões de

²³ O Banco Mundial entende que alguns setores da economia devem ser desempenhados com a mínima participação do estado. Esse discurso implicou nas parcerias público- privadas ou na privatização de alguns setores, como a telecomunicação. Essas políticas favoreceram vários atores dentre eles, o mercado imobiliário, como destaca Harvey (2011).

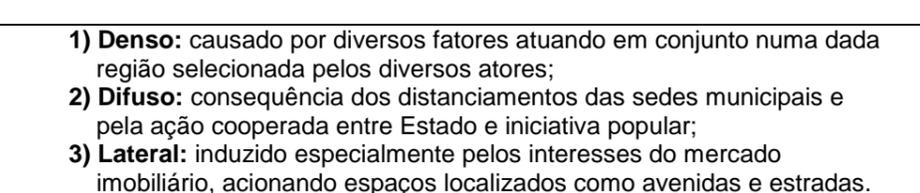
conurbação distintos para a RMG, que tinham relação com o processo de ocupação socioespacial, decorrente de diferentes demandas.

Como demonstra o Quadro 7, existem pelo menos três padrões de conurbação na RMG. O primeiro deles, em nosso entendimento, é o padrão *denso*, como demonstra a Figura 1, em Aparecida de Goiânia, cujo conteúdo histórico e a disposição da forma urbana não permitem diferenciar, no aspecto da paisagem, quais atores foram mais essenciais no processo de conurbação. Nesse padrão, o uso do solo é intenso e muito disputado, tendo em vista que a fronteira municipal estabelece diferentes formas de controle do solo urbano, o que pode interessar diferentes atores.

O segundo é o padrão *difuso*, emanado e originado no centro da metrópole. Esse padrão gera uma forma metropolitana *radial*, derivada, no caso de Goiânia, do planejamento urbano, associado com o sistema jurídico-normativo, com implicações no eixo de circulação metropolitana, e que fez com que, ao longo do processo histórico, a difusão a partir dos eixos rodoviários instalasse um padrão comum que pode ser verificado nos eixos rodoviários, por exemplo, de Aparecida de Goiânia, Senador Canedo, Trindade e Goianira. A partir de um processo histórico, a forma urbana metropolitana foi vinculada ao padrão difuso e radial que está diretamente ligado ao planejamento da capital. Assim, a forma metropolitana obedece à lógica de uso do espaço da capital.

O padrão *difuso* é também consequência da forma dispersa de organização dos ambientes metropolitanos na hinterlândia, o que permitiu, segundo Arrais (2014), um padrão radial de ocupação do espaço metropolitano (Figura 2). Um dos maiores causadores desse padrão de organização é a associação entre a iniciativa popular e o Estado, como provedor de moradia. Tornou-se quase uma regra na RMG que o Estado atue fomentando e valorizando, por meio de infraestrutura, extensas glebas de terras, ao situar conjuntos habitacionais distantes das sedes municipais. Por fim, o terceiro padrão é o *lateral*, decorrente do interesse dos atores imobiliários, que, por diversos fatores e vantagens, provocam o espraiamento e a instalação de loteamentos em sentidos opostos aos eixos de circulação (Figura 3). Ao atuar de forma isolada, diferentes atores imobiliários em diferentes municípios, como ocorreu em Hidrolândia e Aragoiânia, ou entre Senador Canedo e Goiânia, por meio da Versátil Imobiliária ao lançar o Residencial Português em Goiânia fomentaram a conurbação entre os municípios.

Quadro 7 – Padrões de conurbação da RMG em 2013

Município	Fronteira (Km)	Ocupação	Aspecto paisagístico do tecido urbano
Abadia de Goiás	16,5	Conurbação Abadia–Aparecida (3) – Chácaras isoladas, presença de condomínios residenciais exclusivos, condomínios exclusivos de alto padrão de Goiânia na fronteira, induzindo valorização fundiária, presença de conjuntos populares, baixa intensidade de conurbação com Goiânia e conurbação induzida por Aparecida de Goiânia.	
Aparecida de Goiânia	35,3	Conurbação Aparecida–Goiânia (1) – Alto padrão de conurbação, condomínios exclusivos de alto padrão, conjuntos populares, autoconstrução, <i>shopping centers</i> , intensa dinâmica imobiliária associada à verticalização, condomínios <i>home office</i> , e presença de subcentralidade intrametropolitana. Conurbação Hidrolândia–Aparecida (2,3) – Fomentada pela dinâmica imobiliária dos loteamentos dispersos de Aparecida de Goiânia em associação com condomínios de chácaras em Hidrolândia.	
Goianira	11	Conurbação Goianira–Goiânia (1,2) – Epicentro dos negócios imobiliários da RMG, apresenta alto padrão de conurbação, com alternância entre alta e média taxa de adensamento do tecido urbano, em virtude da intensa fragmentação ocorrida desde a década de 1970. Padrão induzido inicialmente pelo Estado, através da construção do Jardim Nova Esperança, Finsocial e Vila Mutirão.	
Goianópolis	21,2	Sem presença de conurbação do tecido urbano – Padrão de Circulação Pretérito Goiânia–Anápolis , com presença de traçado da antiga estrada para Anápolis, induzindo ocupação da porção leste de Goiânia; ocupação induzida pelo padrão de Conurbação Oliveira–Goiânia (2,3) , com chácaras isoladas, especialmente em Bonfinópolis.	
Nerópolis	16,3	Sem presença de conurbação do tecido urbano – Área de captação de água da Bacia do Rio João Leite, interfere no adensamento e fragmentação dessa porção da cidade. Presença de condomínios de chácaras às margens da GO-080, como o Portal dos Cisnes, década de 1970, e Recanto Sonhado II, além de chácaras individuais, garantem a baixa taxa de adensamento do tecido urbano e induzem o padrão (2) de conurbação.	
Santo Antônio de Goiás	22,4	Sem a presença de conurbação do tecido urbano – Ocorrência de novos loteamentos ao longo do eixo viário da GO-462, como o Residencial Orlando de Moraes, promovido por imobiliárias de Goiânia; presença de condomínio de chácaras nesse eixo viário, especialmente próximos ao Câmpus II da UFG, induzem a aproximação do tecido urbano goianiense em direção a este município (2).	
Senador Canedo	40,8	Três padrões de conurbação: a) Conurbação Galvão–Goiânia (2) – O relevo talhado pelo rio Meia Ponte e a legislação impedem adensamento; fomentada e consolidada pela iniciativa popular e Estado na confluência com Complexo Alphaville Flamboyant; b) Conurbação Oliveira–Goiânia (2) – em fase de consolidação, tendo em vista a expansão imobiliária dos setores Iris Ville I e II (iniciativa do Estado) e Residencial Português; Conurbação Morumbi–Aparecida–Goiânia (2,3) – induzida pela iniciativa imobiliária com baixo padrão de adensamento para chácaras individuais e em condomínios fechados usando os limites municipais, que são, na prática, avenidas e estradas vicinais.	
Trindade	20,7	Conurbação Trindade–Goiânia (2,3) – Fomentado pela iniciativa popular e o Estado, com destaque para o papel desempenhado pelo Conjunto Vera Cruz I e II no processo de fragmentação imobiliária da região. Apresenta processo de conurbação lateral com município de Goianira, tendo os condomínios de chácaras como vetor de expansão do tecido metropolitano.	<p>1) Denso: causado por diversos fatores atuando em conjunto numa dada região selecionada pelos diversos atores;</p> <p>2) Difuso: consequência dos distanciamentos das sedes municipais e pela ação cooperada entre Estado e iniciativa popular;</p> <p>3) Lateral: induzido especialmente pelos interesses do mercado imobiliário, acionando espaços localizados como avenidas e estradas.</p>

A ocorrência da dominância de um padrão lateral não elimina a presença do difuso ou vice-versa, sendo que, nesse caso, a tendência é que o padrão *denso* seja uma forma possível de organização da forma espacial final. Além disso, observa-se que nas franjas da metrópole o padrão difuso apresenta uma característica bem específica. As subcentralidades que se desenvolvem aí têm um padrão linear, determinado pelos eixos de circulação, ou seja, os principais bairros, condomínios surgem às margens das rodovias e se estendem ao longo do seu eixo, modelo importado do padrão norte-americano em meados do século XX. A utilização das vias de circulação rápida incide sobre a forma metropolitana, pois as distâncias tendem, e caminham nessa direção, a aumentar (observa-se que há uma contradição no sistema de ação – o *marketing* utiliza as vias como uma amenidade, o que é apenas aparente, pois, ao expulsar a população para as franjas da metrópole, os atores do mercado imobiliário criam distâncias desnecessárias à grande maioria dos cidadãos e aumentam o tempo do deslocamento – mas o que está em jogo é apenas a consolidação de suas vendas, não importando então que a amenidade fique somente na aparência).

Outro aspecto que deve ser identificado nos padrões é o seu caráter segregador. Embora o padrão linear e difuso seja repetitivo na maioria das regiões metropolitanas, sua ocupação, de fato, é selecionada – caráter seletivo do espaço – a partir do nível de renda e de disponibilidade dos estoques rurais. Não ocorre em todos os eixos, por exemplo, a apropriação do espaço por parte das classes A e E sem que haja uma nítida divisão geográfica, que pode variar entre cercas eletrificadas, muros, alambrados, ou mesmo um curso d'água, como se verifica na RMG.

Um exemplo é o eixo da GO-020, em que as principais áreas ocupadas ocorrem pelas camadas abastadas, como experiência, os condomínios Alphaville Flamboyant, Portal do Sol, Villa Verde, Alta Vista e Alto da Boa Vista, imóveis com lotes de valor superior a 100 mil reais. No eixo rodoviário de Trindade (GO-060), a maior parte da apropriação da área se dá pelas camadas populares, mas não impede que os condomínios Lago Verde e Village Trindade, com suas cercas, sejam refúgio dos interessados nessa parte da RMG. Enfim, a integração espacial é também a integração dos transportes e dos mercados consumidores e a integração dos interesses intrarregionais da RMG. Essa integração e suas diversas fontes de

valorização geram também uma forma particular de ocupação do solo metropolitano, os condomínios de chácaras.

3.2 Os atores imobiliários e o valor de troca do solo na RMG

Para verticalizar a discussão sobre os atores imobiliários e sua relação com o Estado, discorreremos como, no decurso da ação (o tempo), esses atores agem na RMG (nas escalas intraurbana, metropolitana, ou regional) dando sentido à forma urbana. Para isso, usamos os dados das empresas do setor imobiliário para colocar em relação esses atores e seus ofícios, mostrando o volume de capital que circula nesse ramo, e como eles dinamizam a produção do espaço metropolitano da RMG.

Ao discutir sobre as estratégias dos atores imobiliários consideramos a produção do espaço urbano em dois grupos de interesses, como classificação descrita por Harvey (1973): os usuários de moradia que atribuem *valor de uso*, os corretores, proprietários de terras, incorporadores e indústria da construção e as instituições financeiras que atribuem ao solo o *valor de troca*. Entre esses dois grupos de interesse, o Estado aparece como mediador da relação valor de troca e valor de uso do espaço metropolitano.

O déficit habitacional histórico no Brasil, expresso na PNH (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2006), induziu o financiamento governamental, colocando, na RMG, o Estado como um ator/fator sintagmático que incentivou a segmentação do mercado habitacional nos dois grupos.²⁴ A base do processo de produção do espaço metropolitano da RMG tem vínculo estrito com o Estado, uma vez que foi ele que fomentou, forçado por movimentos sociais como Federação Goiana de Inquilinos e Posseiros, a integração de municípios como Aparecida de Goiânia, como apontou Pinto (2009), Goianira, como estudou Anjos (2009), e Senador Canedo, como avaliaram Visconde (2002) e Araújo (2008).

Esses trabalhos indicaram que o processo de provisão de infraestrutura e de fragmentação do tecido metropolitano foi condicionado pelo Estado, resultando nos “corredores de negócios imobiliários” como GO-010, GO-060, GO-070, GO-080,

²⁴ Não abrimos em nosso texto uma seção específica para tratar do Estado como sintoma ilusório, pois, como afirma Harvey (2006), ele existe como “relação e/ou processo” estabelecido entre as pessoas jurídicas (os detentores dos meios de produção, que em sua maioria têm o espaço como valor de troca) e as *físicas* (no caso, daqueles que têm o espaço como valor de uso).

BR-153 e GO-403. A intervenção do Estado na questão do déficit habitacional, na verdade, foi uma ação que resultou na potencialização dos negócios imobiliários. Contudo, as obras citadas não elucidaram os impactos econômicos decorrentes da ação dos atores imobiliários.

Em busca de elucidar essa “lacuna”, entendemos que os atores imobiliários da RMG agem pelo menos em dois planos espaciais. O primeiro deles é o plano horizontal: abarca desde a criação de áreas ou zonas industriais, induzidas frequentemente pelo Estado com a oferta de terraplanagem, ou até mesmo a fabricação de unidades habitacionais simples, a serem vendidas a varejo, como também na produção em série de conjuntos habitacionais (abertos ou fechados), loteamentos simples ou fechados, e por último, na especulação imobiliária e na fragmentação de terra rural em urbana para condomínios de chácaras de primeira ou segunda residência e os sítios de recreios. O segundo plano de ação dos atores imobiliários é o plano vertical. Esses parecem estar mais organizados e com estratégias mais claras acerca da produção, reprodução e regulação dos estoques de mercado. Estão frequentemente amparados por associações de representação, pesquisas de mercado, assessorias técnicas, ouvidorias, sindicatos e representantes no legislativo. Destacam-se os atores da construção civil, sobretudo aqueles ligados à produção de prédios de escritórios e moradia, sobrados ou até mesmo aqueles que atuam no setor de luxo dos condomínios de alto padrão, como é o caso da Brookfield.

Uma das marcas mais contundentes deixadas pelo segmento de atores imobiliários da verticalização foi a redução do tamanho das propriedades, o que deixa evidentes, por um lado, o interesse na adequação aos parâmetros permitidos para financiamentos via sistema bancário (CEF e Banco do Brasil) e, por outro, a disputa cada vez mais crescente por áreas no centro da metrópole, alterando os planos diretores, a fim de garantir os seus negócios com o solo urbano.

A presença de empresas como Brookfield, em Goiânia, inseriu a produção e valorização do espaço metropolitano da RMG à lógica mundial. Essa empresa, por exemplo, movimenta capital desde a escala intraurbana (nos setores Jardim Goiás, Marista, Parque Amazônia) até a mundial. Atua em mais de três continentes e possui investimentos do seu capital em bolsas de valores que lhe garantem participar de outros lucros, e que, de certo modo, lhe diferenciam internamente dos seus pares. A empresa atende a segmento de elevado padrão em diversas partes do mundo,

podendo, com isso, ampliar seu raio de ação (sem esquecer que o sentido de alto padrão da RMG é diferente, por exemplo, de uma cidade em Manhattan, nos Estados Unidos). Conforme informações disponibilizadas em seu sítio em 2010, as vendas contratadas avançaram 60% em relação a 2009, somando 3,6 bilhões de reais. O volume de lançamentos da Brookfield atingiu em 2010 três bilhões de reais, com aumento de 12% na mesma base de comparação.

Como se percebe, a discussão da valorização do solo na RMG é uma questão que não se resume apenas à avaliação da forma de ação dos atores imobiliários locais. Ela se estende a um conjunto de relações atreladas ao domínio de grandes empresas, que têm poder de decisão em escala mundial. Porém a especificidade desse processo na RMG ocorre em virtude do aproveitamento da infraestrutura condicionada historicamente pelo Estado, que coloca os negócios imobiliários e os estoques de terras na centralidade do processo de produção do espaço metropolitano.

3.3 O mercado imobiliário e a ação dos atores imobiliários

A produção do espaço metropolitano como processo social é dotada de uma característica mediada pelas relações sociais de produção econômica. O setor mais diretamente ligado a essas relações de intermediação é que o entendemos por mercado imobiliário. Para melhor definir essas características entendemos ser necessário explicitar o termo mercado imobiliário, sua principal fonte de relação social (o preço), e em qual setor do mercado estão os atores imobiliários. Nesses termos, Arrais (2013, p. 11) assim descreve o mercado imobiliário:

O mercado imobiliário, de forma objetiva, pode ser definido como aquela parcela do mercado que está diretamente ligada ao negócio fundiário e imobiliário. O circuito fundiário (solo não edificado) e o circuito imobiliário (solo edificado) compreendem uma gama de atividades que não gravitam apenas no mercado habitacional, bastando para isso observar as negociações (locação e compra) em torno da localização para atender à ampliação do setor atacadista nos ambientes metropolitanos. A separação entre esses circuitos reveste-se, contudo, de um sentido artificial, uma vez que os diversos atores atuam nos dois circuitos na busca de lucratividade, especialmente nos ambientes metropolitanos.

Pelo exposto, Arrais (2013), ao descrever os dois circuitos (funditário e imobiliário), põe em relação imediata a produção do espaço e sua interface com o espaço urbano e rural. Antes, porém, existem diferentes formas de produção do espaço metropolitano mediada pelos atores, como produção “doméstica”, por “encomenda”, produção “estatal” e a produção para o “mercado”. Nesta seção, nosso objetivo é investigar a produção do espaço metropolitano ligado aos interesses do mercado imobiliário. Uma das possíveis explicações para tal diferenciação é que, através das relações sociais de produção do espaço urbano, há uma necessidade permanente por “novos espaços” a serem incorporados ao processo (nesse caso, pressupõem que a produção do espaço urbano é dotada de uma escassez relativa, que força o mercado imobiliário, e os seus mais variados interesses, a acionar espaços rurais frequentemente).

Um dos elementos que impulsionam a incorporação de novos espaços por parte dos atores do mercado imobiliário é o preço, entendido como relação social da produção econômica. Sobre a importância do preço no mercado imobiliário, Abramo (2001, p. 161, grifo nosso) assim observa:

De resto, numa sociedade onde o mercado coordena as ações econômicas dos indivíduos e onde esses indivíduos são concebidos como agentes racionais, *o preço é a principal informação que eles devem considerar ao iniciarem suas ações*. Assim sendo, as famílias e a indústria da construção deverão levar em conta o preço do terreno no momento em que declararem suas intenções de consumo do espaço. E como esse preço varia dentro do espaço urbano, o consumo de espaço também vai mudar.

Como indica Abramo (2001), o preço é uma informação privilegiada do processo de produção do espaço, sendo de interesse imediato do mercado imobiliário, mas não restrito a ele. Nesses termos, a virada espacial que enunciamos neste capítulo tem a ver com o momento em que o mercado imobiliário utiliza-se do preço como informação monopólio, atribuindo aos mais diversos pontos do espaço metropolitano da RMG preços similares, colocando os demais atores numa condição de refém dos atores imobiliários.

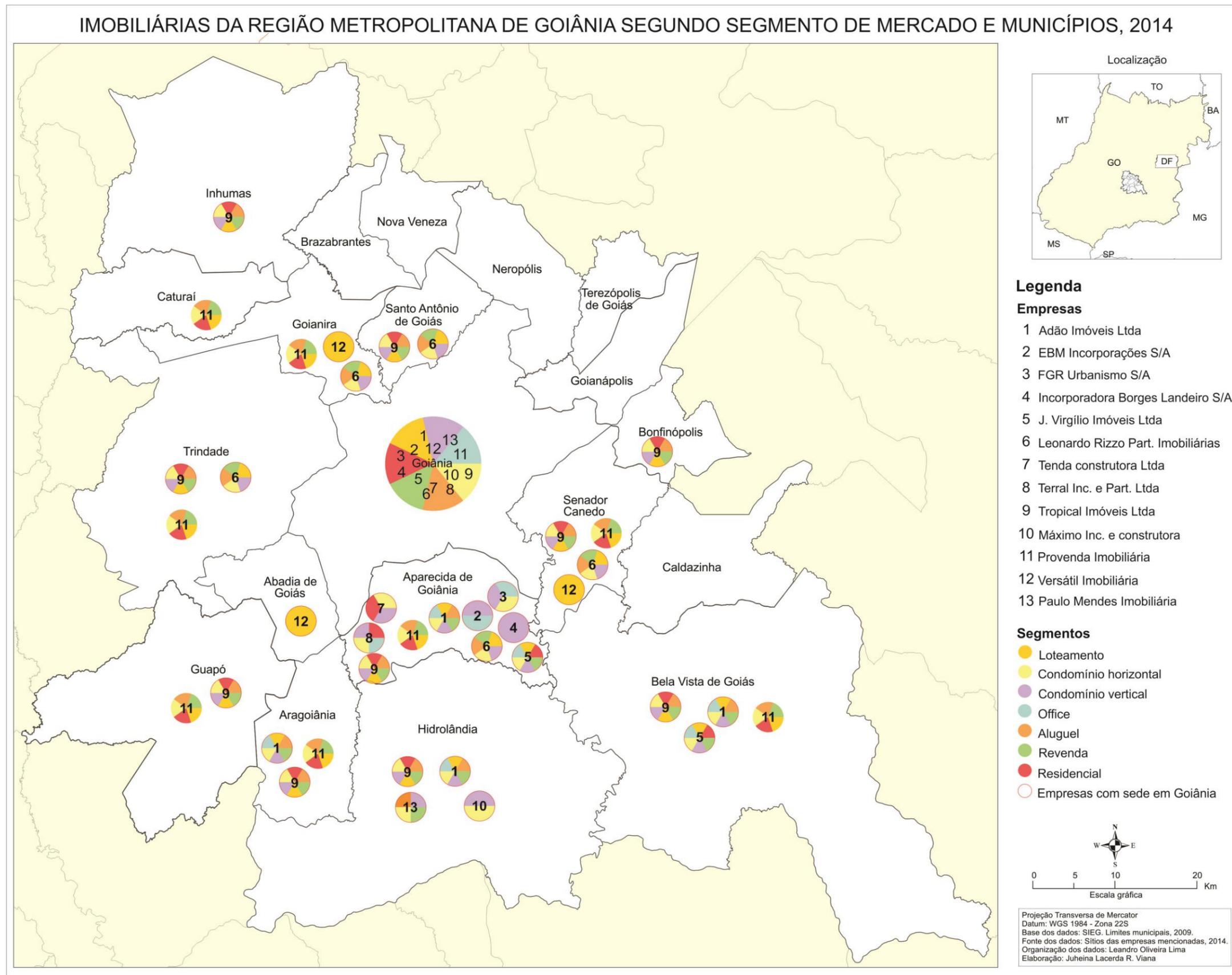
Além da noção de preço e dos circuitos de ação do mercado imobiliário, é preciso especificar em qual setor da economia importa investigar o mercado imobiliário. Segundo Botelho (2007), o setor imobiliário seria constituído pelas atividades de três subsectores: as da indústria da construção civil, ligadas à

construção de edifícios e obras de engenharia civil; as da indústria produtora de materiais de construção; e aquelas ligadas ao terciário, tais como as atividades imobiliárias (loteamentos, compra, venda, locação etc.), e as atividades de manutenção predial. Para nós interessam especialmente as atividades do mercado imobiliário ligadas ao setor terciário, pois as atividades de maior impacto no processo de integração espacial da RMG e a conversão de terras estão ligadas a este setor do mercado imobiliário. Nesse sentido, o termo incorporador é uma expressão contemplada em nossa pesquisa, pois designa uma atividade econômica dos atores imobiliários, previstos na Lei 4.951/64:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964).

Assim, seguindo os preceitos jurídicos da Lei 4.951/64, entendemos que devemos conhecer como os atores imobiliários se associam no processo de produção do espaço metropolitano da RMG. Isso é salutar, pois decorrem deles as configurações espaciais que alteram significativamente o *design* – nos termos colocados por Gottdiener (1993) –, da metrópole, pois, sendo a produção do espaço uma expressão do modo de produção econômica, conhecer as especificidades desses atores é uma questão essencial.

Muito embora o debate sobre o mercado imobiliário seja frequentemente marcado pela disputa, uma característica que não é muito colocada sobre esses atores são os efeitos da sua cooperação na estruturação do espaço urbano. Na RMG, os efeitos dessa cooperação foram/são fatores centrais na estruturação do espaço metropolitano, como destaca a Figura 4. O mapa condensa as principais empresas de Goiânia que estenderam seus negócios imobiliários a toda a RMG. Há uma variedade de produtos imobiliários explorados por estas empresas, que as permite instalarem-se e competir com as imobiliárias locais. Com isso, as estratégias espaciais dos atores imobiliários garantem uma lógica de fragmentação distinta em cada parte da metrópole.



Mapa 04 Imobiliárias da RMG segundo segmento de mercado e municípios, 2014

Algumas aproveitam de diversos segmentos do mercado imobiliário, como é o caso da Tropical Imóveis. Outras, como a Versátil, especializaram seus negócios, evitando uma competição interna de mercados. Como se vê, entre as quatorze empresas destacadas, seis delas atuaram em mais de dois municípios da RMG, concomitantemente. Outra marca fundamental é que onze empresas atuam no segmento de condomínio horizontal. Nesse segmento, algumas têm negócios desde os condomínios exclusivos residenciais de Goiânia, como também em condomínios menores, como os de casas geminadas, até os condomínios de chácaras. Somente quatro empresas participam das intermediações imobiliárias voltadas ao mercado de aluguéis. Outro aspecto a destacar é que muitas delas anunciavam venda de glebas superiores a 10 mil m². A diversificação dos serviços, como a revenda, por exemplo, é explicada, em parte, pela própria natureza dos negócios imobiliários. O fato de essas empresas aceitarem imóveis em suas transações faz com que elas também adotem a revenda de imóveis usados como parte de seus produtos, caso presente nas imobiliárias Provenda, Tropical Imóveis, Paulo Mendes Imobiliária e J. Virgílio Imobiliária.

Não é em vão destacar a existência da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI), que se encontra em diversos estados do Brasil e em Goiás, reunindo uma grande parcela dos atores imobiliários.²⁵ Quanto ao tipo de capital, segundo as informações da ADEMI-GO, em 2012, havia pelo menos 51 empresas cadastradas na instituição. Dessas, pelo menos quarenta possuíam regime de capital fechado constando em seus nomes a expressão Ltda.²⁶ Essas empresas correspondiam a 78,4% das empresas do ramo do setor imobiliário, com sedes próprias localizadas em Goiânia. Dentre essas empresas de capital fechado, as principais que atuam em toda a extensão da RMG são Tropical Imóveis, Adão Imóveis, Rizzo, Construtora Moreira Ortence, TCI Incorporadora, Terral e Provenda Imobiliária, com foco nos mercados imobiliários de Goiânia, Aparecida de Goiânia, Senador Canedo e Trindade. Das quarenta empresas de capital fechado que atuam na RMG, apenas a Sotelgo/Ltda. e a Tencel Engenharia tinham sede em Aparecida de Goiânia.

²⁵ No segmento popular, o cooperativismo pela moradia/posse urbana da RMG se deu a partir da Federação Goiana de Inquilinos e Posseiros (FEGIP).

²⁶ A empresa de capital fechado é aquela cujo capital é constituído por subscrição entre determinado número de sócios e cujos títulos não podem ser livremente negociados nas bolsas de valores. Disponível em: <jusbrasil.com.br>. Acesso em: 12 abr. 2013.

Das empresas de capital aberto identificamos a EMSA S.A. e a FGR S.A., que possuíam suas sedes em Aparecida de Goiânia. As maiores empresas em termos de volume de capital aberto e com maior impacto na produção da RMG identificadas a partir das informações da ADEMI-GO são a Brookfield, a EBM, a FGR e a EMSA. Nesse caso, identificar as estratégias dos atores na escala metropolitana é reconhecer que suas ações se estendem, antecipam e extrapolam a própria lógica da metropolização. Com isso, estamos admitindo que os atores imobiliários agem de forma integrada, associando suas estratégias em diferentes municípios, além é claro de definir uma estratégia interna que define plano e segmento de mercado.

Em janeiro de 2011, a Brookfield Incorporações iniciou o ano com 77 canteiros de obras e 25.355 unidades em construção, contando com aproximadamente quatro mil colaboradores próprios da Companhia e mais de quinze mil terceiros nos canteiros de obras. A empresa divulgava nesse mesmo ano pelo menos dezoito empreendimentos imobiliários na RMG, sendo doze em construção, cinco prontos e um em lançamento. O segmento de atores imobiliários que atua no plano da verticalização – a partir dos condomínios de luxo – não é o mesmo que age sobre os condomínios fechados de chácaras para segunda residência. As empresas de engenharia que captam recursos do Estado para construção de infraestrutura (asfalto, viadutos, hospitais etc.) na RMG não são as mesmas que atuam na construção de casas populares a serem financiadas pelo sistema financeiro.

Os atores imobiliários possuem um perfil muito diferenciado e sua escala de ação na RMG muitas vezes é definida em virtude do seu volume de capital. O destaque se dá para as empresas Tropical Imóveis, Versátil Imobiliária (especializada em loteamentos) e Rizzo, que, muito embora estejam atuando no plano horizontal da produção, possuem negócios nos mercados de verticalização e de aluguéis registrados em Goiânia e Aparecida de Goiânia. Esses negócios capitalizam essas empresas e permitem-nas injetar capital no parcelamento de municípios com menor dinâmica imobiliária como Bonfinópolis, como faz a Tropical Imóveis, ou em Abadia de Goiás, por meio da Versátil Imobiliária. A Tropical Imóveis é o caso mais relevante de alcance dos atores imobiliários na RMG. A partir das informações disponíveis no sítio da empresa, em 2012, organizamos o Quadro 8 a seguir.

Quadro 8 - Loteamentos lançados e previstos da Tropical Imóveis em 2012

Município	Tipo	Unidades	Área (m²)	Valor total (R\$)
Aragoiânia	Condomínio Fechado e Loteamento	423	105.750	22.842.000
Bonfinópolis	Loteamento	617	154.250	6.342.760
Goiânia	Condomínio de Chácaras, Sobrados, Condomínio Vertical e Fechado, <i>Office</i> , Loteamento	7.227	3.984.940	3.234.706.914
Goianira	Loteamento, Condomínio de Chácaras	4.916	1.609.016	185.942.734
Hidrolândia	Condomínio de Chácaras	985	4.574.787,00	181.115.241
Senador	Loteamento Residencial	1440	348.000	58.394.400

Fonte: <www.tropicalimoveis.com.br>.

Organizado pelo autor.

Como se pode perceber, a empresa atuou em pelo menos seis municípios da RMG e, sobretudo, naqueles onde a dinâmica do setor imobiliário é mais intensa, o que de certo modo favoreceu a sua ação. Além disso, é perceptível que mais do que ter negócios imobiliários nesses municípios, a empresa dinamizou neles o mercado. Um caso notável foi a quantidade de lotes ofertados para comercialização em Goianira, onde a empresa comercializava cinco loteamentos, ofertando 4.916 lotes e comercializando, segundo os valores médios de mercado do m² do Conselho Regional de Corretores Imobiliários de Goiás (CRECI-GO, 2010a, 2011), em torno de 185.942.734 reais.

A partir das pesquisas de valores médios do CRECI-GO (2010a, 2011, 2012), calculamos os preços aproximados do total de empreendimentos comercializados em 2012, daqueles imóveis que estavam anunciados no sítio da Tropical Imóveis. Nesse ano, a empresa divulgou a comercialização de pelo menos 15.608 unidades em toda RMG, comercializando imóveis, avaliados pelos valores médios do CRECI-GO (2010a, 2011), à cifra de 3.696.344.049 reais. Esse valor

intermediado pela empresa foi 61,44% maior que o realizado pelo governo federal em todo o estado de Goiás com os recursos do PMCMV (em 2012 foi de 1.404.781.785 reais). Esses valores relativizam a própria soberania do Estado como ator sintagmático, embora saibamos que as unidades ofertadas pela empresa não foram executadas em sua totalidade, o que atenua a importância e o impacto dos valores intermediados na produção metropolitana.

Vale destacar também que a informação de parte considerável dos negócios intermediados pela Tropical Imóveis não consta de sua página na internet, bem como que os valores exatos das áreas comercializadas não puderam ser integralmente somados, tendo em vista que nem todos os imóveis declaravam as áreas construídas. A área total comercializada em 2012 foi de aproximadamente 15.654.644,24 m². Essa área total equivale a pelo menos quinze vezes o município de Bela Vista de Goiás, na RMG, que é o maior município em termos de área. Isso sem considerar que a Tropical Imóveis ainda atua em diversos outros municípios goianos, a exemplo de Iporá e Valparaíso de Goiás, no Entorno de Brasília, e municípios nos estados do Maranhão, Mato Grosso e Minas Gerais.

Por isso, compreender os atores imobiliários na escala metropolitana é refletir que, mais que um nome fantasia estampado em *outdoor* ou um panfleto entregue em semáforos acerca de um empreendimento imobiliário, os atores do mercado imobiliário detêm substancial poder de decisão tanto na escala municipal como na metropolitana. Sobre isso, Gottdiener (1993) salienta que o poder de decisão em múltiplas escalas desses atores gera as redes de crescimento. Para Gottdiener (1993), redes de crescimento são coalizões público-privadas combinadas que se mantêm através de burocracias locais. Geralmente são compostas por um grupo seletivo de indivíduos que perpassam os setores privado e público, de modo a torná-los indistinguíveis. Assim, boa parte do desenvolvimento que ocorreu em nossas grandes cidades é resultado mais das ações de redes de crescimento do que das decisões de corporações individuais, como bancos. E é justamente nesse ponto que está a relação entre os financiamentos governamentais na produção urbana e a atuação dos atores imobiliários atraindo esses investimentos.

O caso da Versátil Imobiliária, que se especializou em lançamentos de loteamentos, também exemplifica a capacidade de decisão de uma empresa imobiliária de atuar em diferentes municípios da federação. A empresa divulgava em sua página na internet, em janeiro de 2013, a comercialização de pelo menos 33

loteamentos, em um total de 31.258 lotes (alguns já vendidos) em pelo menos doze municípios de Goiás (seis na RMG), três em Minas Gerais, um no Pará e um no Tocantins. A empresa foi responsável pela conurbação Oliveira-Goiânia ao lançar o Residencial Português, com 294 lotes, em 2012.

Na RMG, a empresa anunciava vendas de 21.091 unidades de lotes. Em Goiânia a empresa vendeu, entre 2005 e 2007, 585 lotes no Residencial Araguaia. Considerando o preço médio de 2010, esse loteamento custaria pelo menos 35.050.158 reais. Em Senador Canedo, a empresa vendia oito loteamentos, perfazendo um total de 6.697 lotes. Comercializando os lotes em Senador Canedo ao preço médio do m² de 2010 (CRECI-GO, 2010b), a empresa arrecadaria, caso vendesse todos os lotes, 183.933.105 reais.²⁷ Em Goianira, a empresa ofertava quatro loteamentos e 3.546 lotes. Ao preço médio do m² de 2010 (CRECI-GO, 2010b), a empresa arrecadaria, caso vendesse todos os lotes, 147.623.526 reais. Em Abadia de Goiás, a Versátil comercializava 5.765 lotes em dois loteamentos. De acordo com o preço médio do m² de 2010 (CRECI-GO, 2010b), arrecadaria, caso vendesse todos os lotes, 225.267.375 reais. Em Bela Vista de Goiás, a empresa vendia 649 lotes, sendo 235 em loteamento fechado, na modalidade condomínio de segunda residência. Considerando que, desse total, 414 lotes têm até 300 m² e os demais custassem até 85 mil reais, a empresa comercializaria um total estimado em 28.213.186 reais em dois municípios da RMG.²⁸

Em Trindade, a empresa anunciava a venda de 2.071 lotes em um loteamento. Vendidos a preço médio do m² de 2010 (CRECI-GO, 2010b), a empresa arrecadaria, caso vendesse todos os lotes, 43.621.473 reais. Somente na RMG, a soma total dos valores médios comercializados pela empresa chegaria a 663.708.823 reais. Ressaltamos que os valores médios da pesquisa do CRECI-GO levaram em conta, inclusive, os preços praticados por essa empresa naquele ano.²⁹ Somente essa empresa comercializava em 2012, em negócios imobiliários, quase 50% do valor total investido pelo governo federal no PMCMV em Goiás naquele mesmo ano.

²⁷ Uma vez que existem poucos loteamentos com área menor que 300 m² naquele município.

²⁸ Para chegarmos ao valor médio do m² em Bela Vista, usamos a média das somas dos valores do m² de Senador Canedo e Hidrolândia; já o CRECI-GO não verificou tal valor naquele município. Para a área dos lotes, mantivemos o padrão de 300 m².

²⁹ Para todos os casos indicados, contando que pessoas físicas são de fato os compradores dessas unidades habitacionais, deveríamos retirar desses valores a taxa de inadimplência, que, em 2012, segundo o Banco Central, foi de 8% em maio.

Em linhas mais gerais, fora as empresas citadas, o que se verifica na RMG são empresas de menor porte, como Paulo Mendes Imobiliária Ltda (Quadro 9), voltadas para o segmento de condomínios de chácaras ou aqueles condomínios fechados de casas em áreas urbanas, onde ocorre um intenso aproveitamento das áreas, além daqueles corretores e construtores que focam seus investimentos na construção de casas.

Com base nas informações veiculadas na página da Paulo Mendes Imobiliária na internet, em fevereiro de 2013, havia pelo menos 82 unidades revendidas pela empresa. Dentre essas, a maioria estava localizada em Goiânia. Havia 67 lotes em condomínio de chácaras em Hidrolândia, dos quais 66 estavam sob o regime de lançamento do condomínio CountryVille II. O valor total a ser revendido pela empresa alcançou mais de onze milhões de reais em imóveis na RMG. Destaque foi dado, nesse montante, aos lotes do referido condomínio em Hidrolândia, que representaram mais de seis milhões de reais só na conversão da segunda etapa do condomínio CountryVille (ou 58,58% das ofertas anunciadas).

As estratégias dos atores imobiliários na produção do espaço tornam o valor de troca da terra urbana um produto social que pode ser explorado por qualquer um (pessoa física ou jurídica), mas que, sobretudo, se dá pelos atores abastados. Desse modo, o espaço torna-se produto a ser consumido como outro qualquer. Os gostos, as expectativas e as estratégias dos atores imobiliários são, de longe, a representação das frentes de coalizão (política e econômica) na produção urbana.

Quadro 9 - Anúncios de revenda da Paulo Mendes Imobiliária na RMG em 2013

Município	Tipo de Imóvel	Valor anunciado
Aparecida de Goiânia	Casa no Jd. Helvécia	120 mil reais
Goiânia	Apt. Edifício Tropicalia	180 mil reais
	Apt Neo Practice Home	160 mil reais
	Sobrado no Jd. Madri	995 mil reais
	Casa no Jd. Sonia Maria	170 mil reais
	Apt. Lírio dos Campos (Pq. Amazônia)	165 mil reais
	Apt. Winner Sport Residence (Jd. Goiás)	275 mil reais
	Cobertura – La Serena (Jd. América)	400 mil reais
	Casa no Jd. Atlântico	230 mil reais
	Apt. Semper Tower (St. Bueno)	370 mil reais
	Apt. Breeze (Jd. Goiás)	490 mil reais
	Apt. Champs de Mars (St. Pedro Ludovico)	300 mil reais
	Apt. Pq. Flamboyant (Jd. Goiás)	550 mil reais
	Apt. Máximo Parque (Jd. Goiás)	285 mil reais
	Hidrolândia	Chácara CountryVille
Chácaras CountryVille II		6.600.000 reais
Trindade	Casa no Jd. Pontacayana	105 mil reais

Fonte: <paulomendesimobiliaria.com.br>.

Organizado por Lima (2012).

Como apresentamos, a produção do espaço metropolitano leva a termo a tese da involução metropolitana. Indica que, além da caracterização demográfica, é interessante avaliar as estratégias dos atores imobiliários e seus efeitos sobre a produção social do espaço. Pela ótica dos atores imobiliários, contudo, é conveniente manter o ritmo da migração intrarregional, pois essa tendência mantém em alta a demanda por moradia e área urbana, em que o crescimento econômico (gerado pela conversão de terras) se traduz na consolidação dos interesses dos atores imobiliários. Por isso, a máxima da conversão de terras rurais em urbanas é a base de sustentação da metropolização, e, pela ótica econômica e do mercado imobiliário, o espraiamento da metrópole é, em muitos casos, a saída para os negócios.

Ao avaliar o caso específico das consequências dos incorporadores imobiliários no litoral nordestino, Rufino (2013) elenca algumas estratégias que definem o raio de ação dos incorporadores imobiliários na estruturação do espaço metropolitano. Segundo a autora, uma das estratégias é a ampliação do lucro, que se relaciona à sua participação na produção industrial no sentido de definir o produto

e dominar o processo de produção e comercialização, e à retenção da maior parte da renda, disputada com o proprietário da terra em torno da captura da renda da terra. No caso da RMG, essa forma se repetiu tendo em vista que uma considerável parte das empresas imobiliárias e construtoras definiu seus estoques a partir da lógica de área mínima parcelável para financiamento, o que significa que anteciparam as regras diante dos proprietários de terra urbana.

No caso da segunda estratégia, destaca Rufino (2013, p. 141),

o processo de precificação inicial destas empresas no mercado financeiro foi baseado em projetar, sobre o banco de terra existente, a capacidade de geração de resultados. Nessa lógica de determinação do preço da empresa, a garantia da propriedade privada da terra tornou-se condição central para uma valorização fictícia das empresas, baseada em expectativa de ganhos futuros. Essa determinação explica a corrida das empresas no sentido da formação de grandes bancos de terra, levando sucessiva elevação do preço da terra.

Na RMG, essa estratégia aplicou-se especialmente às empresas externas, como é o caso da Brookfield, que já entrou no mercado imobiliário da RMG regido pela lógica da associação entre capital imobiliário e financeiro. Nas demais, essa corrida deu-se mais pela garantia dos estoques do que propriamente pela sua valorização em bolsas de valores (no caso, fictícia). Outra estratégia utilizada pelos atores imobiliários da RMG, especialmente aqueles vinculados aos parcelamentos de condomínios de chácaras, também foi identificada por Rufino (2013): o direito à apropriação da terra tornou desnecessária uma grande mobilização de capital no início de uma operação imobiliária. Esse caso foi registrado, por exemplo, no lançamento de alguns condomínios de chácaras, cujas imobiliárias, como a Paulo Mendes e a Máximo Construtora, detentora de parco capital, fizeram parceria com os proprietários de terra locais de Hidrolândia, tornando possível o lançamento dos condomínios de chácaras, como foi o caso dos condomínios Terra do Boi I e II e CountryVille.

Não foi possível identificar em que medida os atores imobiliários influenciaram as decisões políticas nos municípios onde houve vários parcelamentos de condomínios de chácaras. Esta foi outra estratégia identificada por Rufino (2013): a relevância desses agentes é também determinada por suas relações privilegiadas

com gestores e políticos da administração local, que tendem a facilitar os trâmites burocráticos relacionados à aprovação dos projetos.

Uma questão que merece destaque na forma de divulgação dos produtos imobiliários demanda uma comparação. Segundo Rufino (2013, p. 143), assim se estabelece mais uma das estratégias dos incorporadores imobiliários:

De maneira geral, as grandes empresas de incorporação são também responsáveis pela intensificação da utilização do instrumental de marketing na produção imobiliária, aplicado principalmente na precificação, concepção e comercialização dos produtos imobiliários [...] o fortalecimento do instrumental do marketing nas grandes empresas passa a contribuir de maneira decisiva na elevação constante dos preços dos imóveis em seus empreendimentos sem comprometer a velocidade de venda, ou seja, tempo de retorno do capital investido com sua máxima lucratividade – condição relevante em face da marcante participação do capital financeiro, que procura rápida remuneração.

Como exposto, por trás do *marketing*, esconde-se uma das mais nocivas estratégias dos incorporadores imobiliários: a precificação, que, no caso analisado por Rufino (2013), tem forte vinculação com a valorização fictícia das empresas imobiliárias. Na RMG, por meio do recurso da precificação, os atores imobiliários tiraram vantagens que compensaram sua pouca participação no processo de financeirização (bolsas de valores, fundos de investimentos etc.). As propagandas usando personagens famosos da imprensa televisiva, veiculadas por ocasião da presença da seleção brasileira em amistosos em Goiânia, escondem a lógica dos preços inflacionados da Rizzo Imobiliária na expansão dos seus negócios imobiliários na RMG.

Em Santo Antônio de Goiás, antes mesmo da ocupação efetiva da primeira etapa do condomínio Recanto D'Itália, essa empresa prepara, para 2014, o lançamento da segunda etapa do referido condomínio. Já definido anteriormente, a conversão do preço médio da terra em m^2 , a estratégia foi definir o novo preço do m^2 das unidades residenciais, projetando um Valor Geral de Vendas (VGV), representado pela somatória do valor potencial das vendas do total de unidades que compõem o empreendimento e correspondente ao faturamento que se espera da operação imobiliária, como destacou Rufino (2013). Nessa lógica de concepção e lançamento da segunda etapa do empreendimento, as características mantidas reafirmam o público-alvo a ser atingido na venda dos lotes desses condomínios, pois

os parâmetros comerciais derivam-se da definição do VGV na ocasião de lançamento da primeira etapa.

Como demonstramos, os padrões de organização do espaço metropolitano da RMG têm relação direta com o aproveitamento do espaço como valor de troca. Na verdade, tanto o Estado quanto os conjuntos habitacionais foram, historicamente, na RMG, portadores/indutores de vantagens especulativas, o que fomentou os interesses imobiliários das empresas goianienses. O padrão denso, muito conhecido em Aparecida de Goiânia, foi incentivado pela legislação municipal goianiense na década de 1970, como já destacou Moysés (2004) e Pinto (2009). No caso do padrão difuso, Visconde (2002), Araújo (2008), Anjos (2009) e Lima (2010) já haviam apontado a contribuição do Estado no espraiamento da RMG. Essa forma de ação, que remonta à década de 1950, com a criação dos conjuntos habitacionais em Goiânia, fez dessa política social de assentamento um ponto de partida para a difusão do tecido socioespacial da RMG. Por fim, com o incremento de capital investido na década de 2000, especialmente após o lançamento do PMCMV, os atores imobiliários implantaram, a partir das estratégias elencadas anteriormente, um padrão lateral de monopólio dos estoques de terras, que foi útil para os diversos segmentos das empresas imobiliárias. Com isso, inevitavelmente, os atores imobiliários interferiram simultaneamente nos estoques de terras da RMG, assunto discutido a seguir.

3.4 Os estoques de terras e o uso do solo

As políticas governamentais, seja no âmbito federal, por meio do Ministério das Cidades, do PAC e do PMCMV, seja nos âmbitos estadual e municipal, têm promovido certa infraestrutura e uma regularização fundiária que tem dinamizado a economia do país e em especial as regiões metropolitanas, gerando emprego e renda. Esses investimentos, além das transformações na forma física das metrópoles, proporcionam a dinamização do mercado imobiliário e a valorização articulada dos estoques de terras.

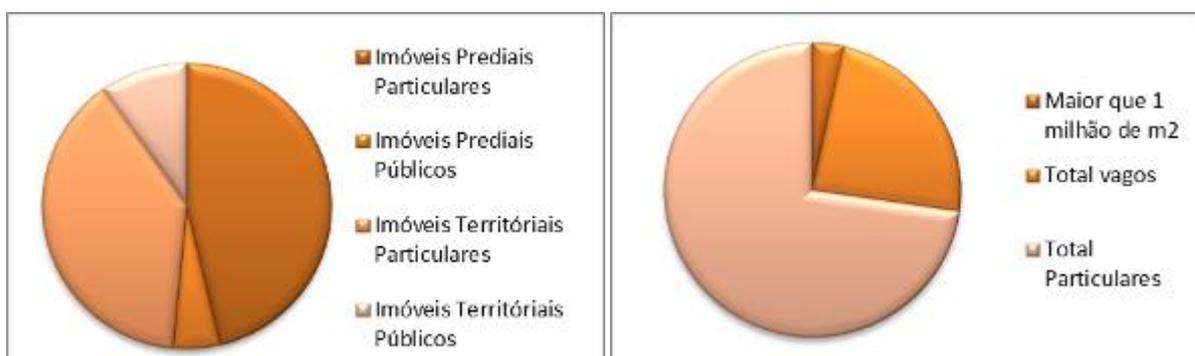
Uma questão que merece destaque é que as políticas de financiamento não expressam o caráter especulativo já instalado na produção do espaço

metropolitano. Em 2010, por exemplo, 13,81% dos domicílios particulares permanentes de Goiânia eram vagos ou de uso ocasional. Na RMG, 14,24% dos domicílios estavam em igual situação naquele ano. No conjunto dos onze municípios que apresentavam condomínios de chácaras em 2010, 11,65% dos domicílios particulares estavam vagos ou eram destinados a uso ocasional. Entre 2000 e 2010, todos os municípios da RMG reduziram a média de ocupação por domicílios. As maiores quedas registradas na média de ocupação foram em Guapó (0,59), Caldazinha, Goianápolis e Terezópolis de Goiás (0,48 cada um). A menor queda no índice de adensamento por residência foi verificada em Senador Canedo (0,24). Esses valores demonstram o quanto é fictício o chamado déficit habitacional que, em tese, justifica as políticas de capitalização da habitação no Brasil e na RMG.

Outro elemento que interfere na discussão acerca da apropriação da terra urbana são os inúmeros espaços ociosos e/ou especulativos em Goiânia, como destacam os Gráficos 4 e 5.

Gráfico 4 - Estrutura fundiária, Goiânia, 2010

Gráfico 5 - Concentração fundiária, Goiânia, 2010



Fonte: Goiânia (2010).

Como revelam os gráficos, em 2010 14,21% dos imóveis detinham 49,79% das áreas não ocupadas de Goiânia, tinham áreas superiores a 1 milhão de m² e concentravam-se em 29 bairros da cidade. Além disso, 45,51% das áreas dos terrenos imóveis particulares de Goiânia estavam desocupadas e representavam 32,88% do total de imóveis da capital. Esses elementos apontam um processo histórico de especulação do espaço urbano de Goiânia, mesmo havendo mecanismos jurídicos de oneração da terra urbana, como o IPTU progressivo. Apreende-se então, a despeito dos estoques de terras vagos em Goiânia, que a

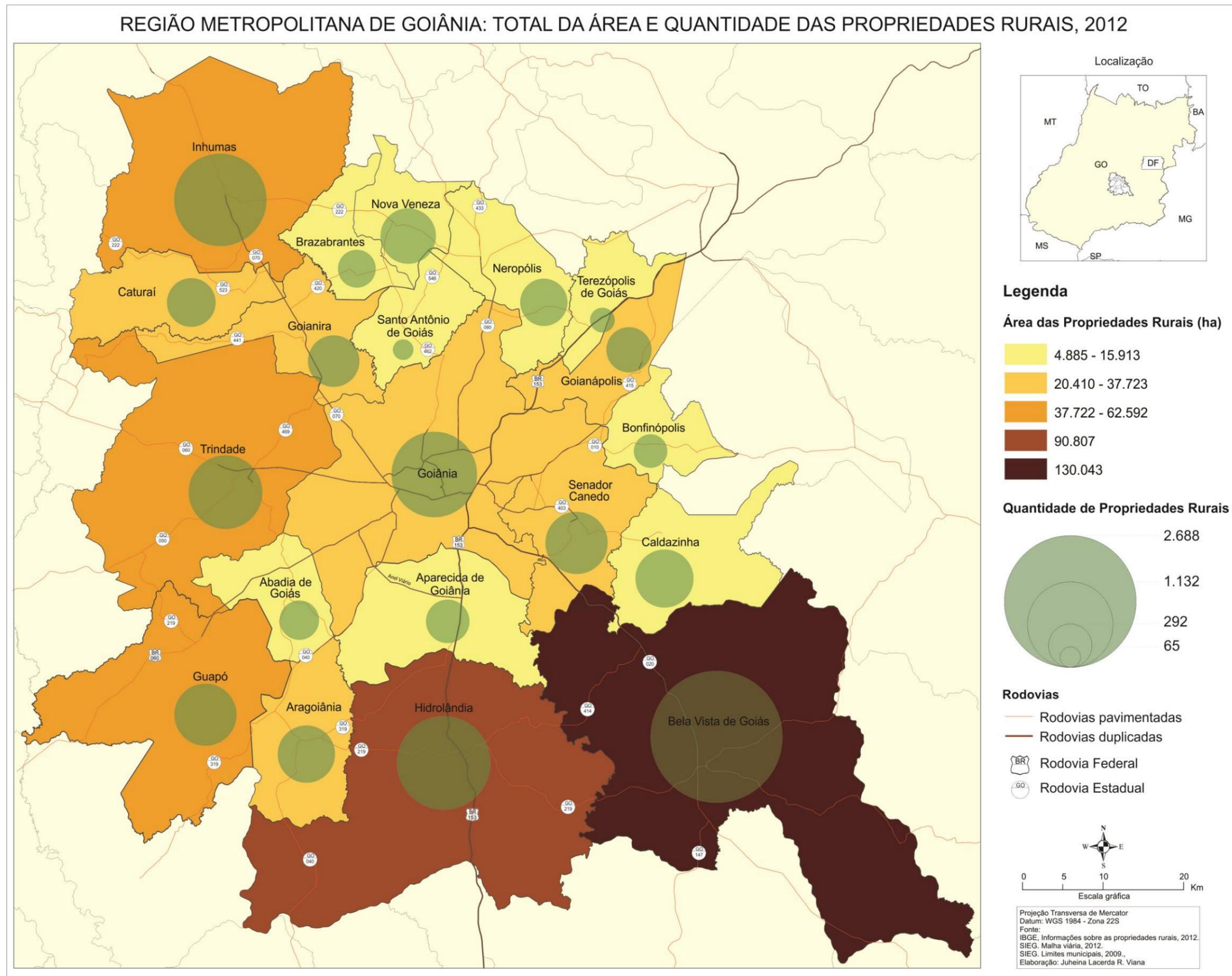
mobilização destes se torna cada vez mais difícil em virtude dos diferentes interesses econômicos a eles vinculados. Salienta-se que apenas 3% dos imóveis prediais particulares, como está hachurado no Gráfico 5, são áreas superiores a 1 milhão de m², o que significa que a maior parte das áreas particulares vagas de Goiânia (32,88%) não são adequadas, em sua maioria, para a instalação de grandes loteamentos (estoques atrativos aos atores imobiliários). Em parte, essa distribuição fundiária explica a pouca ocorrência de condomínios de chácaras em Goiânia (somente dois, o condomínio Parque dos Cisnes, criado em 1978, e o condomínio Paraíso Tropical, criado em 2009) e a preponderância dos condomínios exclusivos destinados às camadas abastadas, com maior taxa de retorno da renda da terra agregada. Com isso, os atores imobiliários procuram novas áreas de parcelamento nas franjas da metrópole ocasionando novos processos de especulação do espaço metropolitano. Destaca-se que a disputa pelos estoques de terras em Goiânia remonta à década de 1950, como narra Moysés et al. (2007) sobre a natureza do empreendedorismo imobiliário no município.

A partir desse direcionamento de interesses dos atores imobiliários aos estoques de terras da RMG é que ocorre o que estamos tratando como drenagem de renda. Nesse contexto, objetivamos compreender como é o uso do solo nos ambientes metropolitanos e como essa demanda interfere nos estoques de terras da RMG. Em virtude da tendência geral de integração do mercado imobiliário, é inevitável que os estoques de terras da RMG sejam acionados, pois a “aparente” demanda por moradia facilita e justifica a ação dos atores imobiliários. Entendemos por estoques de terras as áreas rurais disponíveis e com tamanho adequado, passíveis de ser loteados e/ou desmembrados (INCRA, 2011). Além disso, os loteamentos e/ou desmembramentos estão de acordo com o parâmetro jurídico estabelecido pela Lei 6.766/79, que dispõe sobre as regras mínimas para parcelamentos urbanos, e a Lei 5.868/72, que dispõe sobre o parcelamento das terras rurais.

Na tentativa de criar parâmetros jurídicos precisos acerca do processo de parcelamento dos estoques rurais na RMG, o Ministério Público (MP) produziu, em 2010, documento de jurisprudência interna entendendo que a Lei Federal nº 5.868/72 prevê, para fins de incidência do ITR, que o imóvel rural é aquele que se destina à exploração agrícola, pecuária, extrativa, vegetal ou agroindustrial, independentemente de sua localização. Além da referida lei, o MP considerou o

artigo 65 do Estatuto da Terra, segundo o qual não se pode dividir o imóvel rural em tamanho inferior ao módulo rural mínimo fixado pelo INCRA individualmente para cada propriedade. Em virtude desses argumentos, chamamos de estoques de terras rurais ou urbanas o conjunto de terras das franjas da RMG em condições de ser colocadas à disposição do mercado imobiliário. Salientamos ainda que os melhores estoques equivalem às áreas onde a distribuição de infraestrutura por parte do Estado e dos municípios confere às terras um adicional econômico que pode ser explorado pelos atores do mercado imobiliário, como amenidades.

Sobre a disponibilidade dos estoques de terras na RMG, é nítida a diferença em termos de participação total em hectares dos municípios. Conforme indica a Figura 5, o município de Bela Vista tem a maior área total em hectares (130.043,04 ha) e, em termos percentuais, concentra 20,27% da área total dos estoques rurais da RMG. Em termos de quantidade de áreas, o município é de longe o mais promissor para o mercado imobiliário. Em contrapartida, o município com o menor estoque é Terezópolis, com uma área total de 4.884,72 ha. Enquanto a área média de Bela Vista foi de 48,3 ha por proprietário, em Terezópolis foi de aproximadamente 51,4 ha por proprietário. Esses valores demonstram a discrepância das áreas médias e o grau de concentração da terra na RMG. Santo Antônio de Goiás, com a segunda menor área total das propriedades da RMG (6.097,92 ha), apresentou a maior concentração média das propriedades (93,8 ha/proprietário) e detinha o menor número total de proprietários da RMG (65 proprietários). Os estoques rurais, diferencialmente concentrados na RMG, apresentam-se como um nicho de mercado no processo de integração do mercado de terras. O menor estoque rural registrado para a RMG em 2012 foi de 23,9 ha/proprietário em Nova Veneza, município com um histórico de ocupação e colonização diferente dos demais.



Mapa 05 - Região Metropolitana de Goiânia: Total de Área e Quantidade das propriedades rurais, 2012

Todavia, ao considerar o fator distância dos estoques de terras, Abadia de Goiás, com uma área total de 11.647.33 ha, foi um dos municípios que apresentou o maior preço médio do m² dos lotes nas pesquisas do CRECI-GO em 2010 e 2011. Por meio das pesquisas de mercado, identificamos que as estratégias dos atores imobiliários não recaem somente sobre a disponibilidade de estoque de terras ou a estrutura fundiária passível de ser convertida, como observa Teixeira Neto (2011). Temos que considerar que os atores imobiliários agem segundo a distância ou a disponibilidade e o preço médio (como no caso do município de Bela Vista, que detém o maior estoque e o menor valor médio da terra). Em alguns casos na RMG, observou-se que algumas empresas imobiliárias, como a Máximo Imobiliária e a Paulo Mendes, eram, além de incorporadoras, construtoras. Isso favoreceu seus negócios, já que os custos com a divisão da gleba e a construção da terraplanagem e da infraestrutura dos condomínios foram atenuados, assegurando às empresas maior concentração de capital na atividade imobiliária.

Outro aspecto que precisa ser considerado nos estudos dos estoques rurais é a participação no total das propriedades na escala do município. Isso dá a ideia de como os estoques são controlados internamente pelos atores imobiliários. Como indica a Tabela 4, mais de 75% do estoque de terras rurais em Santo Antônio de Goiás estava concentrado em 21,74% das propriedades com mais de 100 ha, o que indicou a maior taxa de concentração das propriedades na RMG. Com valores próximos a esse estavam os municípios de Terezópolis de Goiás (71,04% do estoque em 14,03% das propriedades) e Guapó (70,55% da área concentrada em 18,12% das propriedades). Essa realidade indica o quanto a disposição dos estoques rurais depende diretamente dos interesses de uma minoria de proprietários. A menor disparidade entre a distribuição e o tamanho médio das propriedades foi a encontrada em Nova Veneza.

Tabela 4 - RMG: total de imóveis rurais e participação no total e área dos imóveis acima de 100 hectares, em 2010

Município	Total de imóveis	Área Total	Imóveis com área acima de 100 hectares			
			Área total	% em relação ao total	Total de imóveis	% em relação ao total
Abadia de Goiás	262	12.619,56	6.802,31	53,90	20	7,63
Aparecida de Goiânia	309	11.223,11	5.056,68	45,06	22	7,12
Aragoiânia	549	26.575,10	14.383,42	54,12	67	12,20
Bela Vista de Goiás	2776	134.594,87	70.745,58	52,56	328	11,82
Bonfinópolis	172	10.043,92	6.754,33	67,25	31	18,02
Brazabrantés	220	12.943,08	8.861,28	68,46	33	15,00
Caldazinha	541	16.575,70	5.312,94	32,05	26	4,81
Caturai	384	21.420,89	13.049,73	60,92	61	15,89
Goianópolis	331	21.075,57	13.154,06	62,41	34	10,27
Goiânia	1239	40.112,76	19.544,33	48,72	90	7,26
Goianira	431	25.859,75	16.599,46	64,19	76	17,63
Guapó	596	46.770,78	32.998,86	70,55	108	18,12
Hidrolândia	1370	92.245,49	60.952,40	66,08	254	18,54
Inhumas	1363	65.324,61	34.894,36	53,42	145	10,64
Nerópolis	367	16.529,34	7.560,75	45,74	37	10,08
Nova Veneza	486	11.715,65	3.494,39	29,83	16	3,29
Santo Antônio de Goiás	69	6.166,99	4.638,56	75,22	15	21,74
Senador Canedo	617	23.163,75	11.393,54	49,19	52	8,43
Terezópolis de Goiás	97	5.036,72	3.578,14	71,04	14	14,43
Trindade	925	66.503,99	44.725,31	67,25	170	18,38
TOTAL RMG	13104	666.501,63	384.500,41	57,69	1604	12,24

Fonte: INCRA (2011).

Entre os maiores municípios com participação demográfica da RMG, o que apresentou a maior concentração das propriedades foi Trindade, com 73,1 ha/proprietário. No caso de Goiânia, Aparecida de Goiânia e Senador Canedo, a média foi de 33,3, 37,1 e 37,2 ha/proprietário, respectivamente. Esses valores indicam uma menor concentração da propriedade fundiária nos municípios onde o peso demográfico é mais evidente, ao passo que dez municípios possuem concentração das propriedades acima de 50 ha/proprietário.

A integração do mercado de terras na RMG se dá, entre outros motivos, em virtude dos estoques de terras e da concentração da propriedade fundiária. Essa

característica coloca em cena uma disputa desigual entre os que possuem terras, os que não as possuem e os que se utilizam do solo urbano como valor de troca, o que inevitavelmente gera o efeito das cidades dispersas, como salienta Gottdiener (1993). Além de considerar a demanda demográfica como fizemos anteriormente, consideramos que a lógica do mercado de terras depende necessariamente do reconhecimento das estratégias dos atores imobiliários. No tocante ao controle do uso do solo, a fragilidade dos municípios na regulação dos estoques de terras e na tributação do solo urbano favorece a ação das empresas imobiliárias.

Um dos principais fatores que explica o baixo desempenho da arrecadação e do controle do uso do solo na RMG é a desatualização das plantas de valores venais dos municípios integrantes e, principalmente, a falta de fiscalização das conversões de terras rurais em urbanas para chácaras de segunda residência. Essa lacuna geraria receitas muito superiores às registradas. Essa estratégia revela que o mercado de terras da RMG está à mercê dos atores do mercado imobiliário, pois existe grande fragilidade do Poder Executivo no tocante à regulação da propriedade fundiária, como indica o Quadro 10.

Quadro 10 - Ocorrência de instrumentos de controle do uso do solo em municípios selecionados da RMG, em 2013

Município	Lei de Zoneamento	Ano	IPTU Progressivo	Ano	OODC	OUC	Ano	Contribuição de Melhoria	Ano
Aragoiânia	Não		Não		Não	Não		Não	
Bela Vista de Goiás	Não		Não		Não	Sim	2005	Sim	
Caldazinha	Sim	2006	Não		Não	Não		Sim	2005
Goianira	Não		Não		Não	Não		Não	
Guapó	Não		Não		Não	Não		Sim	
Hidrolândia	Sim	2009	Sim	2009	Não	Não		Sim	2009
Nerópolis	Não		Não		Não	Não		Não	
Nova Veneza	Sim	1987	Não		Não	Não		Não	
Santo Antônio de Goiás	Sim	1993	Não		Não	Não		Não	
Senador Canedo	Sim	2008	Sim	2008	Não	Sim	2007	Sim	2007
Terezópolis	Sim	2003	Não		Não	Não		Não	

Fonte: IBGE (2013). Perfil dos Municípios Brasileiros.

Segundo o Quadro 10, entre os onze municípios da RMG com ocorrência de condomínios de chácaras, somente seis possuíam leis de zoneamento. As leis são recentes, da década de 2000, e em apenas dois municípios ocorreu o IPTU progressivo. Somente cinco municípios dispunham de leis específicas para a

cobrança de contribuição de melhorias, em relação à legislação de arrecadação de receitas próprias. Essa realidade mostra a fragilidade institucional dos municípios da RMG a respeito da regulação das políticas de compensação da valorização social do espaço metropolitano. Caso semelhante foi verificado por Almeida e Monte-Mór (2011) na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Em relação às receitas próprias, do total gerado pelo município de Abadia de Goiás, 45,47% estava ligado ao mercado da terra (seja para IPTU ou ITBI). O valor atingiu 67,90% em Aparecida de Goiânia, 93,01% em Aragoiânia e 81,19% em Caldazinha. Entre os vinte municípios da RMG, pelo menos doze contavam com mais de 50% de suas receitas próprias provenientes da lógica fundiária (geradas pelo IPTU e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, ou ITBI). O município com menor geração porcentual de receitas provenientes do ITBI e IPTU foi Brazabranes, com 22,53% do total das receitas próprias. Esse dado deixa evidente a pouca dinâmica do mercado imobiliário nesse município e a intensidade da integração da participação do mercado imobiliário à lógica metropolitana. Por isso, além de considerar a concentração como um fator relevante para a análise da integração do mercado de terras da RMG, consideramos também a dinâmica de composição das receitas que está diretamente atrelada ao município.

Sobre o uso do solo na RMG, observamos a condição de ocupação dos domicílios particulares permanentes do último censo. Segundo o IBGE (2010), do total de domicílios próprios em Goianira (7.594), 37,8% estavam sob o regime de aquisição, ou seja, estavam financiados. O segundo município com maior número de imóveis financiados foi Santo Antônio de Goiás, com 19,8% dos domicílios próprios, seguido por Senador Canedo, com 13,8%. Os municípios que tiveram menor participação em termos de domicílios próprios em aquisição foram Caldazinha, Caturai e Aragoiânia. Esses valores ressaltam o impacto que o programa de financiamento imobiliário, em consonância com os atores imobiliários, teve na fragmentação do solo urbano nesses municípios. Um dos efeitos desses parcelamentos foi a diminuição da área média parcelada. Em Senador Canedo e Goianira, por exemplo, pequenas construtoras desmembram lotes de 600 m² em até três imóveis de 200 m², geralmente casas geminadas, e os vendem através do PMCMV.

Segundo o IBGE (2000, 2010), o município com maior incremento de domicílios na zona rural foi Hidrolândia, com 689 domicílios entre 2000 e 2010. Esse município é, sem dúvida, um dos que apresenta maior dinâmica do uso do solo pelo mercado imobiliário para condomínios de chácaras na RMG. Em Aragoiânia houve um incremento de 255 domicílios na zona rural em 2010. Em Bela Vista, o incremento foi de 169 domicílios e Trindade, 417. Nos municípios de Senador Canedo, Aparecida de Goiânia e Goiânia, houve redução de 693, 87 e 461 domicílios rurais, respectivamente. Todavia, uma avaliação rápida poderia levar-nos a perceber pelo menos dois processos distintos ligados ao uso do solo na RMG. No primeiro, municípios apresentaram decréscimo no número de domicílios rurais, o que não significou necessariamente que as pessoas se deslocaram da zona rural para a urbana. Houve, na verdade, a incorporação dos imóveis em áreas de expansão urbana. No segundo, houve uma tendência geral de diminuição da área total cultivada por lavouras temporárias e permanentes na RMG. Dos vinte municípios da RMG, pelo menos treze tiveram significativa redução das áreas. Não seria um efeito da conversão das terras de agriculturas para condomínios de chácaras, como os que ocorrem em Hidrolândia, Caldazinha e outros municípios? Há pelo menos cinco municípios que tiveram crescimento da área cultivada. Destaca-se o município de Inhumas, cuja usina de cana-de-açúcar e etanol tem impacto significativo na área plantada; porém, nesse município não há ocorrência de condomínio de chácaras de segunda residência.

Entendemos que existem tendências diferenciadas do mercado imobiliário entre os vinte municípios da RMG. Um exemplo disso foi o incremento real de domicílios em Aparecida de Goiânia – mais de 45 mil domicílios construídos entre 2000 e 2010 – e em Goianira, cujo número total de domicílios dobrou, de 5.047 para 10.103 em 2010. Esses dados revelam como alguns municípios da RMG são fragmentados com maior intensidade do que outros. Essa característica tem relação com a valorização diferencial dos estoques de terras e da distribuição das demandas, além, é claro, das condições de infraestrutura, que historicamente são condicionantes dos preços do solo urbano.

Em relação ao uso das propriedades destinado ao mercado de aluguéis, 43% desses domicílios se concentravam em 2010 na RMG. Desse total, pelo menos 26% dos imóveis de aluguéis estavam situados nos municípios de Aparecida de

Goiânia, Trindade, Senador Canedo e Inhumas, frequentemente caricaturados como cidades-dormitórios. Reconhecer essa dinâmica consiste em apontar que as estratégias do mercado imobiliário condicionam também o ramo de aluguéis, alterando o sentido do uso do solo e permitindo também a integração do mercado de aluguéis. Além de compreender o alarmante déficit habitacional brasileiro, que, em 2006, segundo a PNH (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2006), era de 7,2 milhões de domicílios, consideramos que uma parte considerável dos domicílios construídos na RMG tem fins especulativos e comerciais, o que só tensiona os conflitos pelo uso do solo. É o caso do município de Nerópolis, com a maior participação porcentual, exceto Goiânia, de imóveis alugados da RMG em 2010.

3.5 Domicílios vagos e ocasionais e déficit habitacional

Uma questão que chama a atenção de diversos pesquisadores em âmbito nacional é a ocorrência dos domicílios ocasionais, como destaca Arrais (2014), especialmente porque estes são portadores de diversos interesses, dos quais prevalecem os especulativos. Em linhas gerais, a presença desses domicílios relativiza a ideia de densidade dos espaços metropolitanos, pois escamoteiam a real demanda por moradia. Em alguma medida, os domicílios ocasionais fomentam a conversão de novas áreas, uma vez que sua característica, em essência, não interfere nos déficits habitacionais, embora tenha sido um elemento destacado na PNH (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2006). Todavia, a questão central que fomenta a conversão de terras é o interesse dos atores imobiliários, sobretudo na geração de sobrelucro a partir da renda da terra oriunda dos novos desmembramentos. Com isso, a presença do déficit habitacional no Brasil e na RMG é mais um elemento que configura os problemas do uso social da moradia.

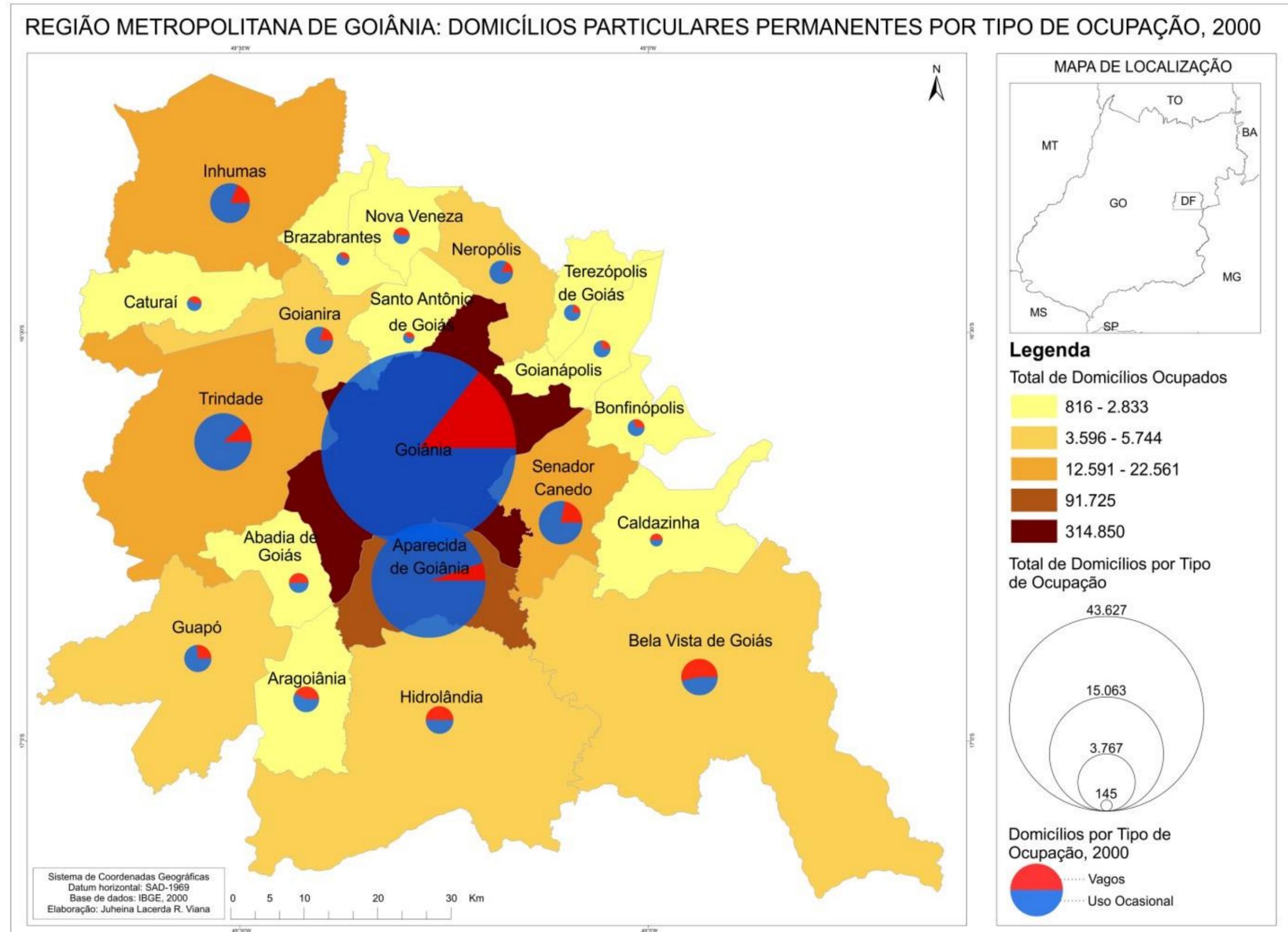
O censo de 2010 (IBGE, 2010, p. 18) deu a seguinte definição para domicílio particular permanente:

Domicílio onde o relacionamento entre seus ocupantes era ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência e construído para servir, exclusivamente, à habitação e, na data de referência, tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas.

Além disso, o IBGE definiu o tipo de uso do domicílio ocasional como sendo nos finais de semana, feriados prolongados e períodos de férias. Os domicílios vagos foram definidos como aqueles onde não havia a presença de moradores na data de referência.³⁰ A partir dessa metodologia, acreditamos que existe uma correlação direta entre os domicílios particulares permanentes de uso ocasional e o objeto de investigação desta pesquisa. Sendo assim, avaliar esses dados e correlacioná-los aos condomínios de chácaras significa confiar na metodologia usada pelo IBGE, que pode ser complementada com o trabalho de campo. Dados dos censos de 2000 para os domicílios particulares não ocupados atestam que, do total de domicílios de Aragoiânia, 24,77% constituíam-se de domicílios não ocupados. Desse montante, 54,49% eram domicílios de uso ocasional, a maioria (69,80%) situada na zona rural. Em Nerópolis registrou-se o menor percentual de domicílios não ocupados da RMG (6,08% em relação ao total de domicílios). O destaque nos domicílios não ocupados não foi os de uso ocasional, mas os vagos, perfazendo 81,27% dos domicílios.³¹ Conforme apresenta a Figura 6, entre os domicílios particulares por tipo de ocupação da RMG em 2000, os municípios com maior incremento de domicílios de uso ocasional foram Goiânia, Aparecida de Goiânia, Trindade e Senador Canedo, respectivamente.

³⁰ O IBGE ainda define domicílio fechado para caracterizar aquele onde não foi encontrado nenhum morador durante o período da pesquisa, mesmo que, posteriormente, durante o período da coleta, tivesse sido ocupado.

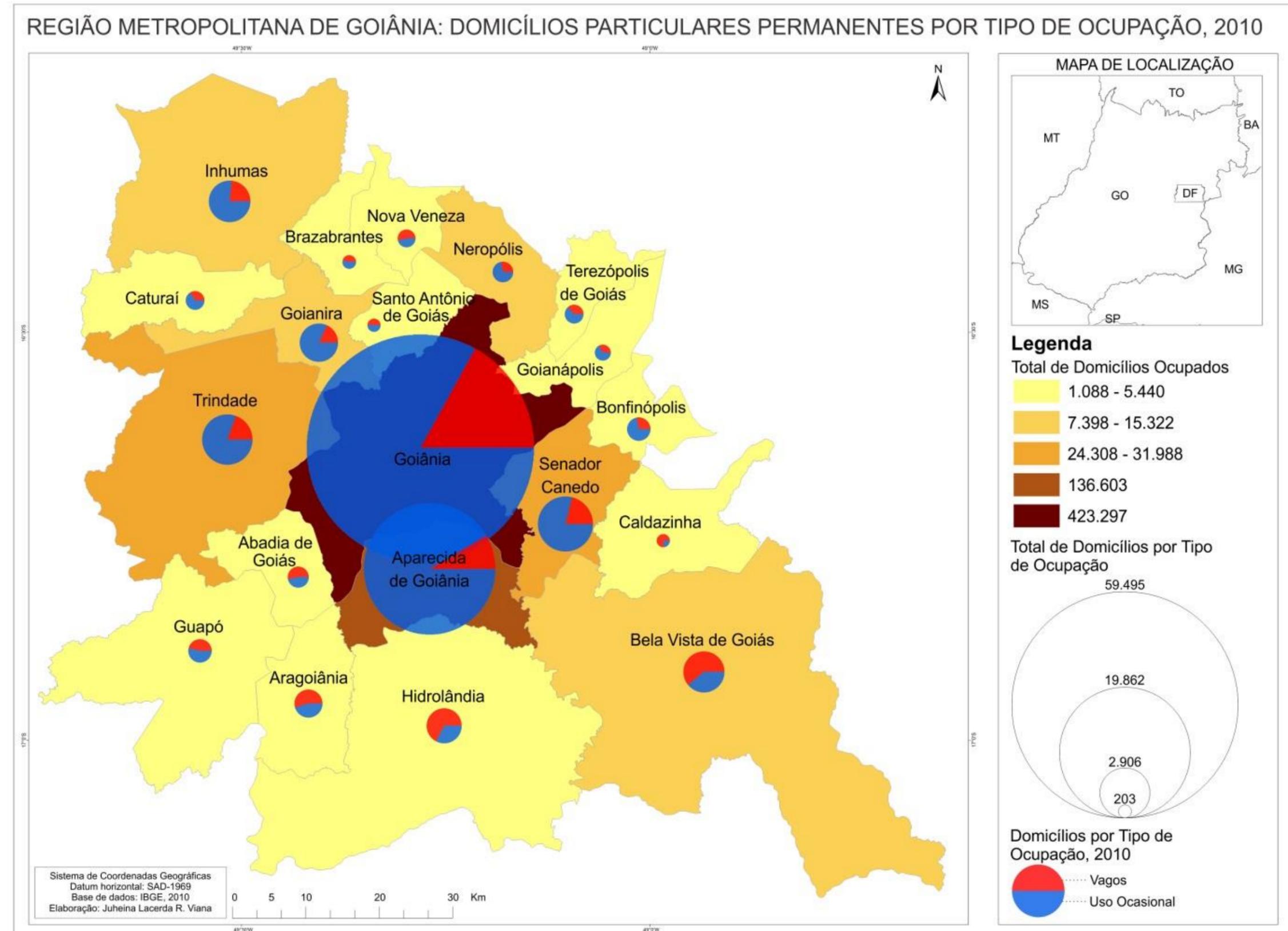
³¹ O que se verifica em Nerópolis é uma característica que se repete no Brasil: o número de domicílios urbanos vagos no país vem crescendo. Entre 1991 e 2000 houve um aumento de 55%. Em 2000 havia 4,6 milhões de domicílios urbanos vagos, dos quais 2 milhões e 250 mil situados em aglomerados metropolitanos. Nas regiões metropolitanas do Sudeste, os imóveis vagos existem em número superior às necessidades habitacionais.



Mapa 06 - Região Metropolitana de Goiânia: Domicílios particulares permanentes por tipo de ocupação, 2000

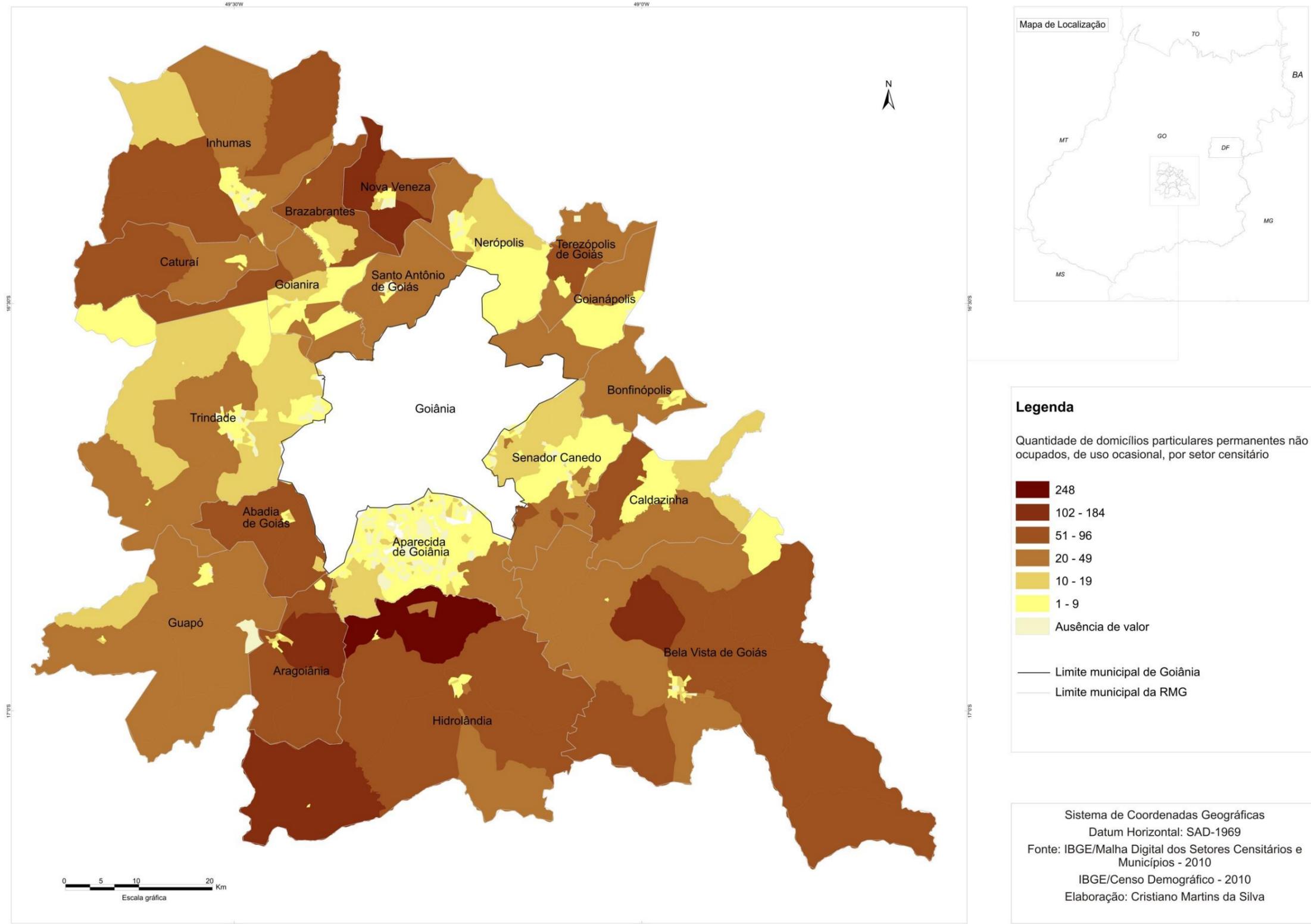
Tendo em vista os municípios com maior incremento de domicílios de uso ocasional, são esses os que apresentam maior dinâmica do mercado da habitação. Em relação a Goiânia, como polo de estudos, os domicílios de uso ocasional funcionam como uma espécie de poupança, pois auferem lucros em casos de aluguéis a estudantes, por exemplo, ou garantem uma taxa de valorização imobiliária constante, no decurso do tempo histórico. Por outro lado, os municípios com maior participação porcentual nos domicílios de uso ocasional foram Aragoiânia (17%), Abadia de Goiás (16%), Bela Vista (14%) e Hidrolândia (12%). Qual será o motivo que justifica essa constatação? Exceto para o caso de Abadia de Goiás, acreditamos que esses domicílios de uso ocasional são, em parte, o conjunto de casas de segunda residência que estão instaladas nos condomínios de chácaras. Outro fato que reforça essa assertiva é a participação dos domicílios vagos na RMG em 2000, sendo os municípios com maior participação Aragoiânia (23,1%), Brazabrantas (16,8%), Aparecida de Goiânia (15,6%) e Bonfinópolis (14,5%). Como vemos, muito embora os domicílios particulares não ocupados façam parte do mesmo conjunto de dados, seu comportamento e disposição nos municípios associados ao trabalho de campo revelam um caminho para a compreensão dos condomínios de chácaras da RMG.

Outro aspecto a ser destacado sobre isso é a repetição dessa tendência em 2010, conforme mostra a Figura 7. Segundo o IBGE (2010), os municípios com maior participação porcentual em termos de domicílios de uso ocasional na RMG foram Aragoiânia (17,97%), Hidrolândia (17,21), Bela Vista (14,45) e Caldazinha (13,81). Os municípios com menor dinâmica em participação porcentual dos domicílios de uso ocasional foram Trindade e Nerópolis. Percebe-se que a proliferação de condomínios de chácaras altera a disposição espacial dos domicílios de uso ocasional, levando municípios a ofertar um número considerável de domicílios em toda a RMG. O município de Caldazinha teve 8% de participação nos domicílios de uso ocasional em 2000 e saltou para 13,81% em 2010. Esse fato revela como os condomínios de chácaras alteram a dinâmica do uso do solo e da conversão dos estoques rurais, bem como a situação dos domicílios particulares permanentes da RMG. A Figura 7 expõe proporcionalmente o porcentual de domicílios de uso ocasional e vagos para os municípios da RMG.



Mapa 07 - Região Metropolitana de Goiânia: Domicílios particulares permanentes por tipo de ocupação, 2010

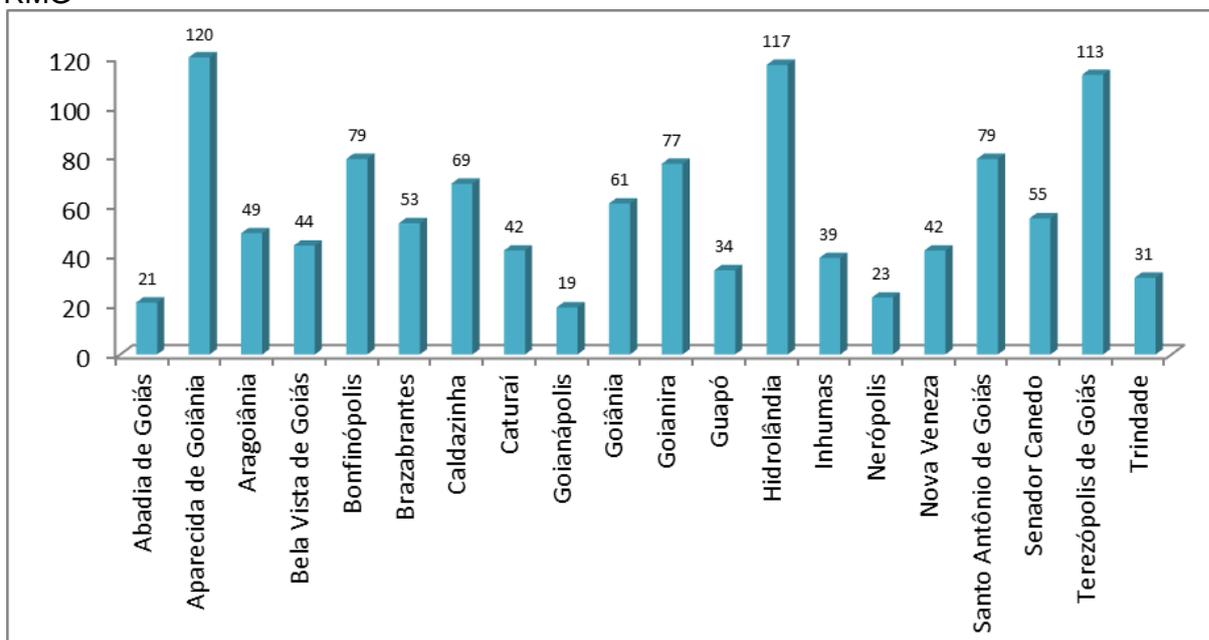
REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA: DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES NÃO OCUPADOS, DE USO OCASIONAL, POR SETOR CENSITÁRIO - 2010



Mapa 08 - Região Metropolitana de Goiânia: Domicílios particulares permanentes não ocupados de uso ocasional, por setor censitário, 2010

A Figura 8 indica essa mesma relação a partir dos setores censitários do IBGE. Há uma tendência geral inscrita na relação de localização dos domicílios de uso ocasional e a distância do centro metropolitano. Em geral, esses domicílios encontram-se fora das áreas urbanas e servem para qualificar os domicílios das áreas rurais. Contudo, como identificamos em campo, as leis de perímetro urbano dos municípios da RMG, em sua maioria desatualizada, fazem com que os condomínios de chácaras não sejam caracterizados nos censos como ocupação urbana. Um problema comum é que esses municípios, ao não atualizarem suas leis de perímetro urbano de acordo com a fragmentação urbana permitida, não cumprem as orientação das leis federais 4.504/64, 5.172/66, 5.868/72 e 6.766/79, que definem as zonas urbanas e rurais. Assim, esses municípios acabam por permitir a não regulação do uso do solo em seus domínios.

Gráfico 6 - Porcentual de crescimento dos domicílios de uso ocasional entre 2000 e 2010 na RMG



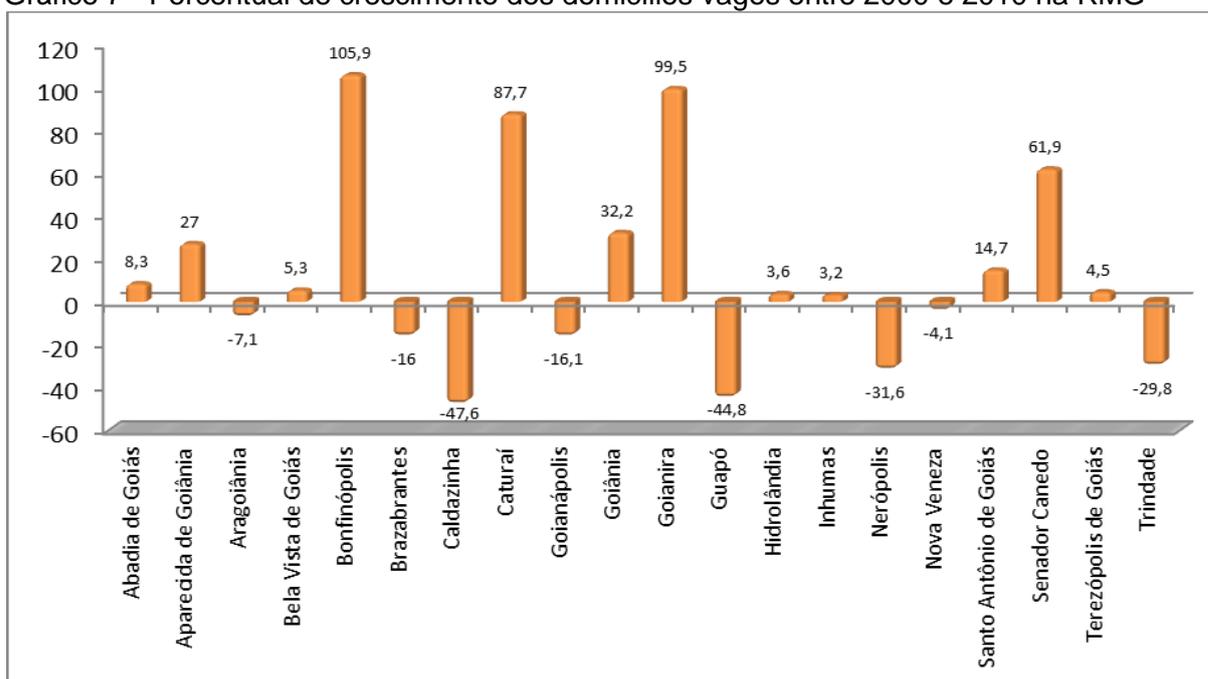
Fonte: IBGE (2000, 2010).

Em termos de evolução percentual no total de domicílios de uso ocasional entre 2000 e 2010, como indica o Gráfico 6, foi preponderante a participação dos municípios de Aparecida de Goiânia (120%), Hidrolândia (117%), Terezópolis (113%) e Santo Antônio de Goiás (79%). A explicação desse fenômeno, no caso de Aparecida de Goiânia, deve-se à dinâmica do mercado imobiliário para construções

de moradias individuais. Para os demais municípios apontados, acreditamos que esses indicadores se relacionam aos condomínios de chácaras e ao oportuno momento por que passa a construção civil. Em campo, foi perceptível a movimentação dos trabalhadores de construção civil, como registramos na Ecovila Santa Branca em Terezópolis, em Terra Boi II, Miraflores e Cidade das Águas, em Hidrolândia, e no Califórnia, Bela Vista, Recanto D'Itália e Recanto Sonhado II, em Santo Antônio de Goiás.

Nos termos da evolução dos domicílios vagos na RMG, como indica o Gráfico 7, há um movimento de ocupação dos domicílios vagos em oito municípios da RMG. Vale ressaltar que entre esses municípios existem aqueles onde condomínios foram criados antes do censo de 2000, que podem compor o quantitativo de domicílios ocupados em 2000 e que, no censo de 2010, foram registrados como domicílios de uso ocasional: nesse caso se encaixa Nova Veneza, com o condomínio Recanto Di Veneza; Aragoiânia, com o condomínio Vale das Cachoeiras; Caldazinha, com o condomínio Sítio da Sinhá, que só foi regularizado em 2008. O baixo quantitativo de domicílios vagos em Hidrolândia (437 em 2000 e 453 em 2010) também se insere nessa lacuna. O incremento real de domicílios ocupados entre 2000 e 2010 foi de 1.844 domicílios, e pelo menos três dos onze condomínios de Hidrolândia existem desde 2000.

Gráfico 7 - Porcentual de crescimento dos domicílios vagos entre 2000 e 2010 na RMG



Fonte: IBGE (2000, 2010).

Outro aspecto a ser destacado é a classificação por espécie dos domicílios particulares permanentes. Segundo o IBGE (2010), havia na RMG, em 2010, 10.628 casas de vila ou condomínios. Desse total, 70,34% das casas de condomínios estavam em Goiânia (menos 773 casas do distrito de Vila Rica), 16% em Aparecida de Goiânia e o restante nos demais municípios. Como sabemos que, de fato, tanto na literatura quanto na prática os condomínios fechados de Goiânia e Aparecida de Goiânia são os mais adensados e estudados, isso não significa que tenhamos que desconsiderar os dados apresentados pelo censo. Pelo contrário, o desafio está justamente em reconhecer que boa parte desses condomínios pode não ter sido visitada ou contabilizada em virtude de desconhecimento do recenseador. Ainda, segundo o censo, Hidrolândia detinha 1,64% das casas de condomínio, Trindade, 1,24%, Senador Canedo, 1,04% e Abadia de Goiás, 1,06%.

A reduzida participação porcentual das casas dos condomínios não implica que o valor da conversão das terras rurais em urbanas seja insignificante. A dinâmica atual do adensamento e do uso está profundamente modificada, como identificamos em campo em 2012. Segundo o censo de 2010, o total de domicílios não ocupados em Bela Vista na zona rural foi de 1.166. Em Hidrolândia, foi de 993, segundo maior total registrado na RMG. Os menores números de domicílios não ocupados na RMG foram 26 em Senador Canedo e 29 em Santo Antônio de Goiás. Esses números indicam que nem sempre o baixo valor registrado em termos de domicílios não ocupados revela o perfil da ocupação dos condomínios de chácaras, pois esses números estão diretamente ligados ao campo na RMG.

A questão crucial que objetivamos responder foi: quais os condicionantes que possibilitaram a existência dos condomínios de chácaras na RMG? Acreditamos ter apresentado elementos que explicam esse fenômeno, a saber: as políticas de valorização do espaço metropolitano, as estratégias dos atores imobiliários e a integração espacial associada às vias de circulação. Ao caracterizar a estrutura fundiária da RMG, apontamos que não seria possível a existência dos condomínios de chácaras sem o considerável estoque de terras da RMG. Por fim, resta-nos demonstrar como a dinâmica do mercado imobiliário depende da renda das famílias. Por essa razão, uma parcela dos atores sociais da metrópole, na condição de investidores, aplica parte dos seus excedentes em imóveis de segunda residência, ou mesmo no mercado de aluguéis. Essa é uma das formas que permite ao cidadão

investir o seu capital excedente em busca de uma valorização ou mesmo de uma alternativa de lazer ou moradia.³² A correlação entre elevação da renda familiar, presença dos estoques de terras e investimentos do poder público em infraestrutura integra o solo metropolitano e o torna atraente aos atores imobiliários. A partir desses elementos, ao espaço metropolitano foi intencionalmente imposto uma nova forma de reprodução, assunto de que trataremos a seguir.

³² O rendimento nominal mediano mensal dos domicílios particulares permanentes da RMG em 2010 atingiu 1.530 reais e, para domicílios com rendimento, 1.560 reais. Os maiores valores médios registrados estão nos municípios com maior concentração de mão de obra qualificada (Goiânia e Aparecida de Goiânia). Nos demais municípios, a renda média ficou em 1.110,83 reais, bem abaixo da registrada na RMG (1.530 reais) em 2010. Sobre a concentração da mão de obra qualificada na RMG em 2010, o município de Goiânia empregava 78,87% dos cargos de gerentes, diretores e profissionais intelectuais. Além disso, os cinco maiores municípios (Goiânia, Aparecida de Goiânia, Senador Canedo, Trindade e Inhumas) juntos concentravam 95,86% desses cargos. Com relação ao cargo de gerência e direção, Goiânia sozinha concentrava 77,18% dessa mão de obra e 79,57% dos cargos de profissionais das ciências e intelectuais. A pesquisa do IBGE (2010) também mostra que, do primeiro maior estoque de empregos da RMG, Goiânia concentrava 87,60% dos empregos na área de assistente administrativo, cujos salários eram de 2.032,34 reais, ao passo que o salário médio da RMG ficou em torno de 993,16 reais. Ainda é preciso considerar que o primeiro maior estoque de empregos em Abadia de Goiás pagava 588,51 reais (menor salário registrado) para serviços de limpeza e conservação de áreas públicas. Em escala municipal, 70,43% dos empregados de Goiânia ganhavam até três salários-mínimos e 16,08%, entre cinco e vinte salários-mínimos. Desse total, somente 11,02% ganhavam mais de vinte salários-mínimos.

4 A PRODUÇÃO ESPACIAL DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DA RMG

Uma das formas assumidas pela produção do espaço metropolitano são os condomínios de chácaras na RMG.³³ Como *condição*, estes apresentam-se como um modo de “ajuste espacial”. Esse termo, emprestado da obra *A produção capitalista do espaço*, de Harvey (2005), contém a tese de que o processo de superacumulação de capital em um ponto específico do espaço geográfico mundial pode gerar crises financeiras, em razão da supervalorização dos espaços por parte do mercado imobiliário. Como resposta ao problema do excesso de capital (que pode ser mercadoria, moeda, capacidade produtiva ou excedente de força de trabalho) e a uma possível crise, Harvey acredita que o ajuste espacial (expansão geográfica) resolve temporariamente a característica do desenvolvimento geográfico desigual no capitalismo. A tese a ser explorada é a de que há um excedente de renda concentrada em Goiânia, que, a partir dos atores imobiliários e de um segmento específico de moradores e investidores, associado a vários outros fatores, usam a metrópole como forma de investimento, fazendo dos estoques rurais da RMG condição para a inversão de capitais. Em nosso entendimento, essa estratégia funciona como uma resposta espacial decorrente do acúmulo de poder econômico na metrópole, que, por antecipação, fomenta ainda mais a integração do mercado de terras.

4.1 O contexto de instalação dos condomínios de chácaras

Segundo o relatório do censo de 2010, no Brasil, na última década, tem havido uma aceleração da dinâmica habitacional. Segundo os dados divulgados pelo IBGE (2010), o número de domicílios aumentou 24%, enquanto a população urbana total cresceu 9%. Outro aspecto fundamental é o sucessivo decréscimo do tamanho das famílias no Brasil. Essa variação tem efeito direto sobre a média de pessoas por domicílio, que, segundo o IBGE (2010), reduziu-se em 20% nos últimos dez anos. Então, temos um paradoxo instalado: de um lado, um incremento real do número de

³³ O termo *condomínio* aqui empregado está previsto no artigo 1º da Lei 4.591/64 (BRASIL, 1964): “As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei”.

domicílios e a diminuição da taxa de ocupação, e, de outro, um número elevado de pessoas sem acesso a moradia. Saímos da média de 4,45 pessoas/domicílio em 1980 para 3,59 em 2000. Em 2010, essa média caiu para 3,15 na RMG.

O aspecto colocado pelo censo de 2010 lança luz sobre uma questão fundamental: onde estão esses domicílios em face de uma demanda habitacional registrada pela PNH (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004)? Qual a taxa real de ocupação desses domicílios? Um aspecto importante para a compreensão dessa explosão habitacional é considerar os espaços de segunda residência, como se aplica aos condomínios de chácaras. De fato, a vida urbana se tornou portátil através da implantação do sistema rodoviário. Nesse sentido, o espraiamento da RMG, cercada por condomínios de chácaras, apresenta-se como um local de acumulação espacial de capital e de parte dos domicílios.

O fenômeno não é novo e já havia sido identificado por Gottdiener (1993, p. 14): “as regiões adjacentes a área urbanas constituem os receptáculos de migração, às custas do centro da cidade, invertendo o processo, há muito existente, da implosão urbana”. Embora a ideia do referido autor pareça ser uma noção geral do processo migratório em ambientes metropolitanos, ele trata especificamente da tendência de invasão das classes norte-americanas mais abastadas ao ocuparem os estoques rurais das regiões metropolitanas dos Estados Unidos. Gottdiener quis demonstrar como os efeitos econômicos incidem na organização espacial, o que também fez Harvey (2005) ao tratar dos efeitos econômicos da acumulação sobre os espaços metropolitanos.

Nesse sentido, existe certa semelhança entre o caso investigado por Gottdiener (1993) e a existência, na RMG, de uma população metropolitana distribuída e que ocupa, de forma organizada, os estoques rurais da metrópole. Em permanente expansão, os condomínios de chácaras imprimem uma forma amorfa à metrópole, muito embora sejam hierárquicas em sua escala de organização. Sobre a questão da relação de apropriação dos espaços rurais em ambientes metropolitanos, destaca Capel (1975, p. 281):

[...] desde un punto de vista teórico más amplio contribuye a dejar sin valor la antigua dicotomía rural-urbana, ya que existe una coincidencia general em aceptar que en el área metropolitana se incluyen también territorios rurales. [...] Sobre todo el de saber si estas áreas metropolitanas deben definirse em términos de interacción funcional y homogeneidade, en términos de migraciones laborales

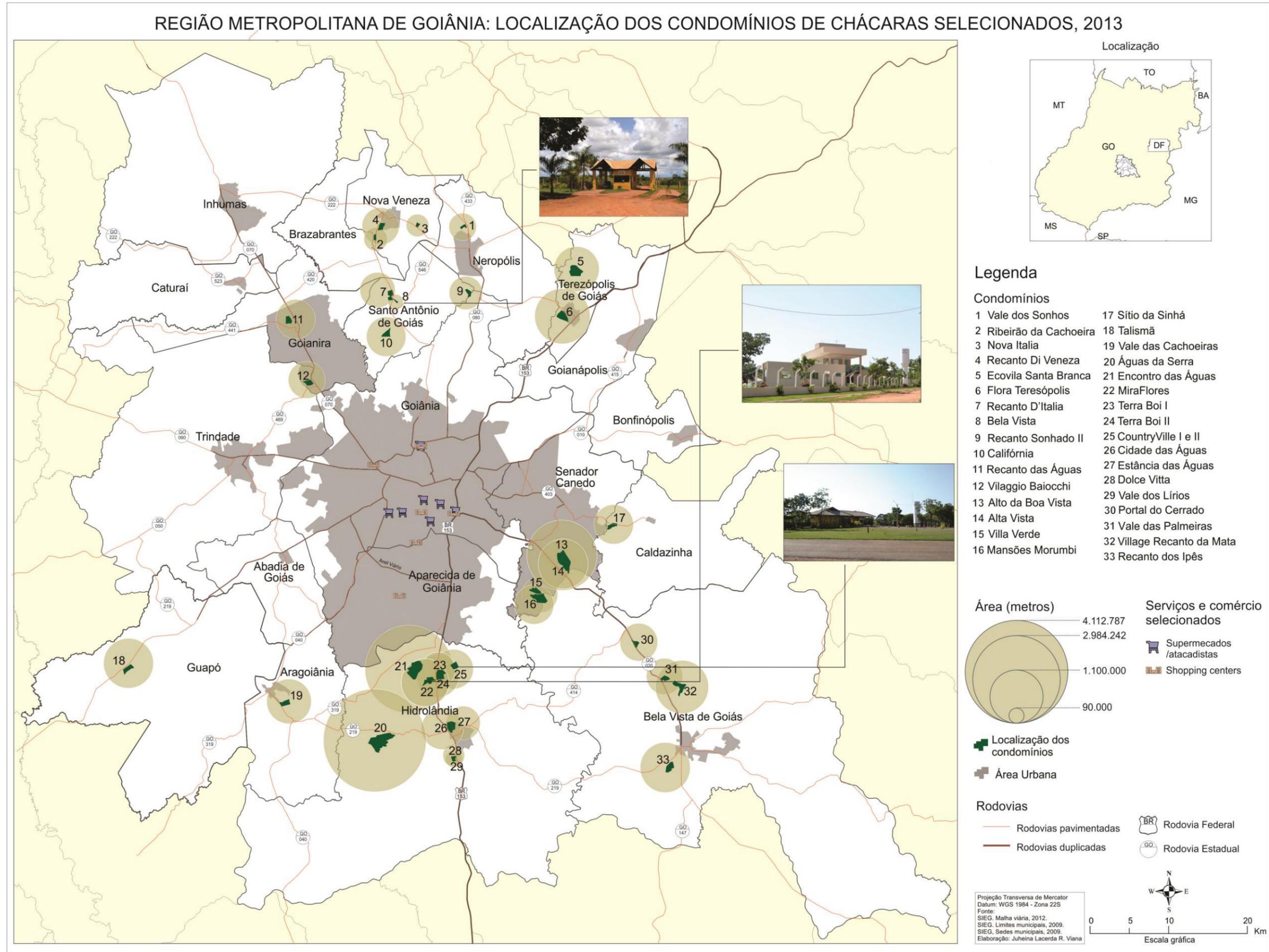
diárias, o si se deben unir también los espacios de ócio utilizados regularmente por los ciudadanos.

É justamente por isso que Capel (1975) e Gottdiener (1993) salientam que devemos nos preocupar com a atual organização regional da vida cotidiana, em parte concretizada também graças à intervenção ativa do governo ou, indiretamente, através do subsídio para conjuntos populares. Além disso, as sucessivas políticas de isenção dos impostos para empresas fomentou o espraiamento da metrópole e articulou diretamente uma demanda por terras para especuladores imobiliários e empreendedores do mercado imobiliário para espaços de ócio, como os condomínios de chácaras. Para Capel, a produção de espaço regional metropolitano envolve o Estado tanto quanto a economia, e somos compelidos a entender essa relação.

Em relação ao lazer, destacamos que este tem sido tratado como um elemento de reorganização dos espaços metropolitanos, como Dantas (2010), Dantas e Pereira (2010) e Ferreira e Silva (2010) mostraram no caso do Nordeste brasileiro. No que se refere à RMG, a exploração das áreas verdes tem feito do “apelo à natureza” um elemento forte na reestruturação do espaço metropolitano, como discutiremos neste capítulo. Não se pode negar, contudo, que se trata de um fenômeno universal antigo que perpassou a Revolução Industrial inglesa, como foi reconhecido na literatura, especialmente por Williams (2011).

4.1.1. A localização dos condomínios de chácaras da RMG

Do ponto de vista da ocorrência dos condomínios de chácaras, identificamos 33 em onze dos vinte municípios da RMG, conforme indica a Figura 9. Não incluímos na pesquisa os condomínios fechados de alto padrão, tradicionais em Goiânia, nem os dois condomínios de chácaras existentes nesse município, pois nossa tese investiga como a renda de goianienses é drenada para a RMG, causando impactos na estrutura fundiária.



Mapa 09 - Região Metropolitana de Goiânia: Localização dos condomínios de chácaras selecionados, 2013

Na RMG, até 2013, doze municípios contavam com condomínios de chácaras.³⁴ Os de maior integração funcional são os condomínios da porção sul/sudeste, com destaque para os municípios de Hidrolândia, Senador Canedo e Bela Vista, que juntos detiveram 73% da área total convertida em condomínios de chácaras. Esse dado aponta para uma tendência seletiva do espaço da RMG, que coincide com o movimento de acomodação das camadas abastadas na porção sul/sudeste da RMG.

Do ponto de vista da localização dos 33 condomínios, destaca-se, em linhas gerais, a proximidade às rodovias de grande circulação na RMG. Sobre o acesso rodoviário, 38% dos condomínios de chácaras possuem acesso por rodovias duplicadas e 32,3% têm acesso parcial por rodovia duplicada. Apenas dois condomínios de chácaras estão em estradas vicinais e um não possui asfalto. Entre os demais condomínios, 14,7% estão ligados por rodovias de mão única e 14,7% encontram-se nas rodovias cujo processo de duplicação foi iniciado em 2013, como a GO-020. Como indicamos no primeiro capítulo, a parcela de interferência/contribuição da ação do Estado no processo de produção do espaço metropolitano tem peso na distribuição da infraestrutura de circulação, que é acionada pelos atores imobiliários na fragmentação localizada dos condomínios de chácaras. Assim, toda a fluidez de acesso e circulação decorrente é patrocinada pelo Estado, especialmente com a duplicação das vias de acesso à RMG.

Em relação à localização dos condomínios, 73,5% estão em área rural, o que denota o impacto da conversão de terras rurais. No caso do município de Hidrolândia, apenas três condomínios estavam em área urbana. Destarte, destaca-se que sete condomínios da área rural de Hidrolândia encontram-se entre as áreas urbanas de Hidrolândia e Aparecida de Goiânia. Ou seja, por meio dos condomínios de chácaras começa a desenhar-se um processo de “conurbação” do uso da terra urbana na metrópole. Na verdade, trata-se de um *processo de conurbação herdado* que se relaciona com o sentido do empreendedorismo imobiliário, já alertado por Moysés et al. (2007) para o caso goianiense. Além disso, tem-se que 89,47% dos condomínios avançaram sobre áreas de pecuária, o que de algum modo

³⁴ O último município da RMG a registrar, até 2013, um condomínio de chácaras foi Trindade. Todavia, no segundo semestre daquele ano, identificamos em diversos pontos da RMG, especialmente na porção noroeste, a divulgação da venda de lotes no condomínio Portal dos Ventos, em Trindade. Esse condomínio não compõe o banco de dados desta pesquisa porque o trabalho de campo já havia sido finalizado.

compromete essa atividade econômica na RMG. Nos trabalhos de campo e nas entrevistas, identificamos esse fenômeno em diversos condomínios, como é o caso do Talismã, em Guapó, e do Sítio da Sinhá, em Caldazinha, para citar os mais afastados da RMG.

Esses dois últimos argumentos indicam a importância do padrão de circulação rodoviária que articula toda a forma metropolitana da RMG. Isso reforça a tese de que a conversão de áreas rurais em condomínios de chácaras, a partir dos atores imobiliários, é uma estratégia de antecipação espacial do mercado imobiliário, em que prevalece a ocorrência da segunda residência como elemento de estruturação do espaço metropolitano (ARRAIS, 2014). Em síntese, o espaço como *condição* preexistente de acumulação do trabalho, como enuncia Costa e Moraes (1987), aparece altamente reestruturado pela ação dos seus atores. Nesse caso, a antecipação dos atores imobiliários implica a eleição *a priori* do valor de troca em detrimento do valor de uso na RMG.

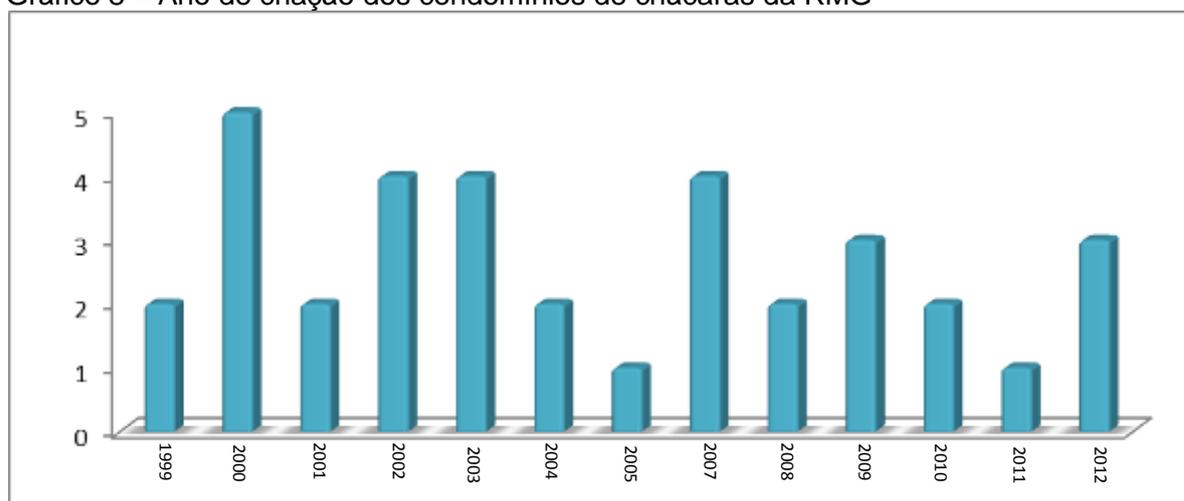
Em trabalho de campo realizado na RMG em 2012, identificamos que 82,3% dos condomínios de chácaras foram implantados por iniciativa das imobiliárias.³⁵ A área total convertida para uso desses condomínios foi de 25.924.276 m² na RMG. Em Hidrolândia, o condomínio Águas da Serra converteu 4.112.787 m², o equivalente a 15,86% da área total convertida em condomínios da RMG. A área total transformada gerou a oferta de aproximadamente sete mil lotes, com áreas médias não inferiores a 1 mil m², como destacou o mapa anterior. O município com maior presença desses equipamentos foi Hidrolândia, com dez condomínios de chácaras. Uma das justificativas para o elevado número desse tipo de condomínio em Hidrolândia é que se trata de uma ação pioneira do mercado imobiliário, verificada na RMG nas últimas décadas.

Outra característica que identificamos sobre os condomínios de chácaras foi o horizonte temporal curto, com impacto na conversão de áreas rurais em urbanas. Do ponto de vista de sua criação, 93% (31) dos condomínios de chácaras da RMG surgiram até 2010. Os mais antigos (27,27%) surgiram entre os anos de 1999 e 2001, como indica o Gráfico 8. O horizonte temporal curto, associado à ação

³⁵ Além disso, foi comum ouvir dos empreendedores o adiantamento de informações sobre o lançamento de novos condomínios, como o Talismã II em Guapó e o Portal dos Ventos, lançado no final de 2013, em Trindade, e que já iniciaram comercialização em 2014. Há também um condomínio previsto para Terezópolis de Goiás.

maciça dos atores imobiliários, implicaram a transferência do monopólio da terra das mãos dos latifundiários às empresas imobiliárias. Mesmo após a fragmentação, o controle, via taxas de condomínios e correção por índices como o IGP-M ou INCC, garantem o controle da reprodução do espaço à lógica das imobiliárias.

Gráfico 8 – Ano de criação dos condomínios de chácaras da RMG



Organizado pelo autor.

Segundo o gráfico, os anos em que mais ocorreram criação de condomínios de chácaras na RMG foram 2007/2009 (27,27%), 2002/2003 (24,24%), 2000 (15,15%) e 2012 (13,88%). Um aspecto a ser destacado na criação dos condomínios é que, em 2000, os eixos rodoviários mais utilizados foram as rodovias GO-020 (dois condomínios) e BR-153 (três condomínios). O intervalo 2002/2003 foi o de maior criação de condomínios: do total (oito), quatro consolidaram a BR-153 e o município de Hidrolândia como maior estoque de lotes dos condomínios de chácaras (2.105 lotes ou 30,1% do total) e o maior município em participação, em área, dos condomínios de chácaras (11.222.424 m² ou 43,2% da área total).

A instalação dos condomínios de chácaras no município de Hidrolândia, a partir da BR-153, é explicada, em parte, por ser esta a primeira rodovia duplicada da RMG. Acreditamos que a duplicação da rodovia colocou esse município em condição de “vantagem” nas condições de circulação em relação aos demais, o que chamou a atenção do mercado imobiliário. Ademais, destacamos que entre a conurbação Aparecida de Goiânia-Goiânia está localizado o maior distrito industrial da RMG, que tem relação com a oferta de condomínios e os empregos formais gerados nessa porção da região metropolitana. A presença dos condomínios de

chácaras na GO-020 tem vinculação com a facilidade de acesso e a seleção das camadas abastadas goianienses às áreas urbanas da porção sudeste/leste de Goiânia, caso avaliado por Moysés e Borges (2009). Em alguma medida, esse fato condicionou uma melhoria da infraestrutura da rodovia na direção leste da RMG, o que pode ser identificado atualmente com a duplicação da GO-020 até o município de Bela Vista de Goiás.

Um fato a ser destacado é que, dos dez condomínios de chácaras localizados em Hidrolândia, seis foram implantados pela mesma empresa imobiliária. Desses, três foram comercializados pela imobiliária Máximo Imóveis e três pela Paulo Mendes Imobiliária. Contudo, como destaca o portfólio da Paulo Mendes Imobiliária, trata-se do desmembramento jurídico do mesmo grupo imobiliário, que também tem negócios no ramo agropecuário em Hidrolândia.³⁶ Além disso, dois empreendimentos foram intermediados pela Tropical Imóveis, dois surgiram como loteamentos clandestinos e só depois foram organizados pelos seus moradores em condomínio de chácaras, e apenas um surgiu da iniciativa individual da Patrick e Leandro Imobiliária em Hidrolândia.

Outro intervalo importante da criação dos condomínios de chácaras da RMG foi 2007/2009. Nesse período foram criados nove condomínios, cinco dos quais surgiram nas rodovias GO-532 e GO-080, acionando os eixos norte/nordeste da RMG. Fechava-se nesse intervalo a condição radiocêntrica de localização dos condomínios de chácaras da RMG, pois havia também novos condomínios no eixo Senador Canedo-Bela Vista (GO-020). Entre 2001/2002, dois condomínios foram instalados na GO-070, mas que só seria ocupado quatro anos mais tarde. Em muitos casos, apesar dos condomínios terem sido criados há alguns anos, a ocupação é baixa porque uma parcela considerável de compradores tinha como primeiro objetivo o investimento.

Por fim, o intervalo 2010/2012 completou definitivamente a disposição radiocêntrica dos condomínios de chácaras na RMG, inaugurando mais seis unidades. Nessa fase, a porção sudoeste recebeu os primeiros condomínios ao longo da BR-060 e da GO-040, nos municípios de Abadia de Goiás, Aragoiânia e Guaporé. Destaca-se que, em 2011, embora o quadro indique a criação de um

³⁶ A Paulo Mendes Empreendimentos Imobiliários Ltda nasceu do desmembramento do grupo formado por Máximo Imóveis, Máximo Imóveis e Lagoa Grande Participações. A nova empresa é formada atualmente pela imobiliária, pela construtora e incorporadora e pela agropecuária.

condomínio (no caso, o Talismã, em Guapó), sua comercialização só foi iniciada em 2012 e somente poderá ser edificado em novembro de 2014.

Do ponto de vista da produção dos condomínios de chácaras da RMG, 86,11% desses empreendimentos são originados das imobiliárias. Os demais (13,88%) são oriundos de cooperativas, como ocorreu em Terezópolis de Goiás, com a Ecovila Santa Branca, em Bela Vista, com o Portal do Cerrado, e em Caldazinha, com o Sítio da Sinhá, que surgiu do desmembramento pessoal do proprietário da fazenda.

4.2 Os condomínios de chácaras e os impactos nos módulos rurais

Em busca de uma definição de um padrão de organização para os condomínios de chácaras identificamos alguns elementos, com base em revisão bibliográfica e trabalho de campo, que podem caracterizar a maior parte dos condomínios da RMG. Em síntese, o padrão de loteamento dos condomínios é *mecânico*, do ponto de vista comercial, que caracteriza uma planta baixa especulativa, pois a marca dos loteamentos contemporâneos tem uma forte ênfase no *regular* e no *calculável*, nos termos colocados por Mumford (1991). Esse padrão é imposto pelo mercado imobiliário, uma vez que o controle dos estoques é útil para seus negócios, cabendo à indústria da construção civil a reprodutibilidade técnica da produção, conforme salientam Ferreira e Silva (2010).

No conjunto dos 33 condomínios de chácaras, até 2013, foram disponibilizados 6.989 lotes; o menor lote ofertado tinha 761 m² e o maior, 15.000 m². O menor lote encontrava-se disponível no condomínio Flora Terezópolis, cujos lotes chegam a 1.390 m², o que é uma área extensa para a área de lotes urbanos naquele município. O maior lote está no Sítio da Sinhá, em Caldazinha, cujo dono era o antigo proprietário da fazenda, a qual foi desmembrada para a criação do condomínio.

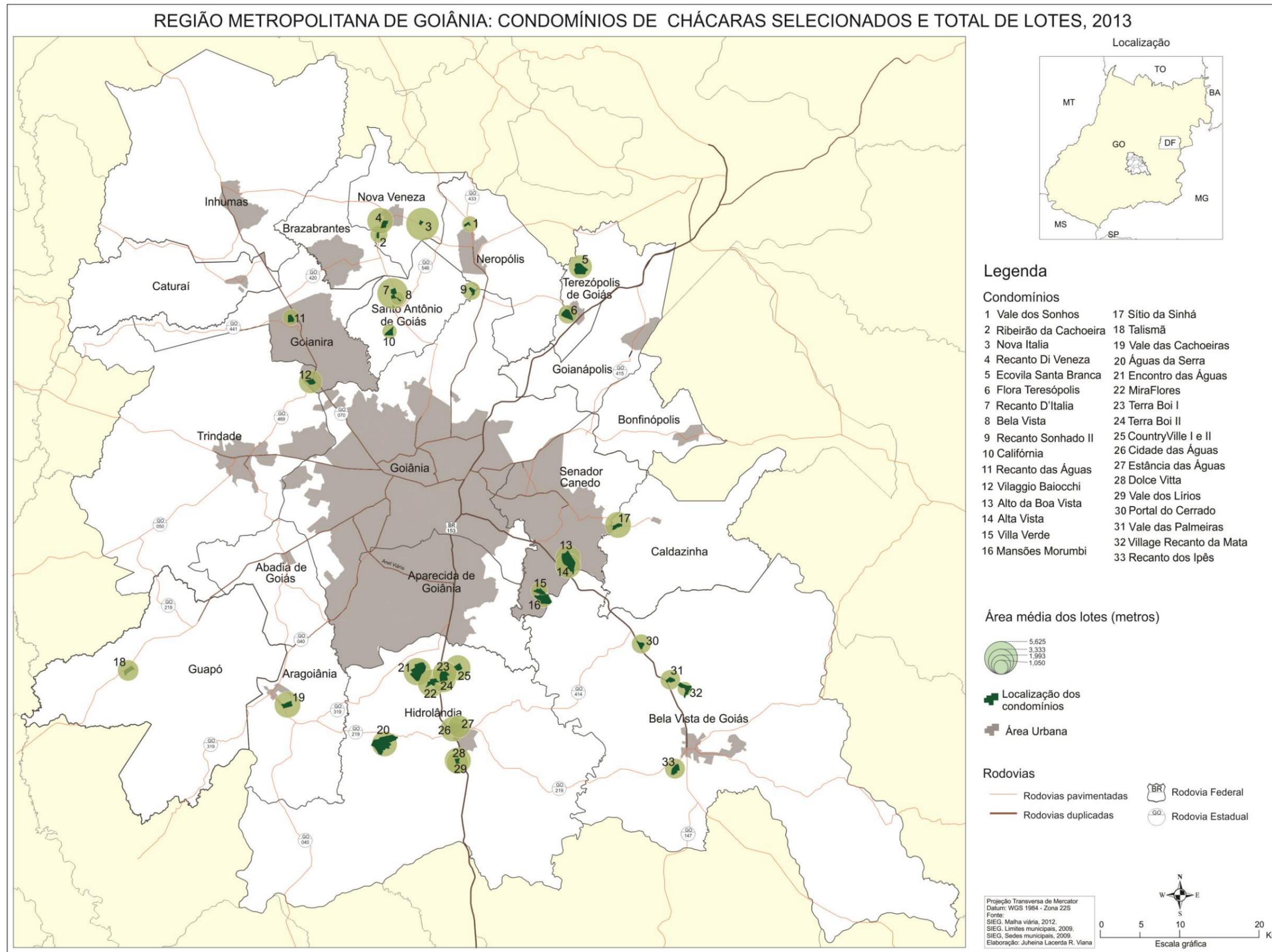
Entre as áreas disponíveis nos condomínios da RMG, o lote com maior área encontra-se no condomínio Ribeirão da Cachoeira, em Nova Veneza, que é um dos mais antigos da RMG (1999). Entre os maiores lotes, exceto os do Flora Terezópolis, os menores registrados foram os do condomínio Morumbi em Senador

Canedo (1.890 m²) e do Village Recanto da Mata (2.000 m²) em Bela Vista de Goiás. O módulo de lotes menores com maior frequência registrada foi o de 1.500 m² (dez condomínios). O módulo de lotes maiores com maior frequência registrada foi o de 5.000 m² (sete condomínios).

Em Hidrolândia, foram registrados 2.105 lotes de chácaras, o equivalente a 30,1% do total de lotes ofertados na RMG. O segundo e terceiro municípios em disponibilidade de lotes foram Senador Canedo, com 1.209 lotes, e Bela Vista, com 953, o que reforça o papel dos atores imobiliários na oferta de chácaras na RMG. Entre os onze municípios que dispõem de condomínio, o Sítio da Sinhá em Caldazinha apresentou a menor oferta de lotes (91), seguido por Nerópolis (152) e Aragoiânia (247), como mostra a Figura 10.

Os parcelamentos dos condomínios de chácaras são frequentemente “silenciosos”, sem muito alarde, no tocante à divulgação das vendas. Não apresentam demanda direta por infraestrutura, pois são lançados, em sua maior parte, usando a infraestrutura urbana existente. Em caso raro, como o que se verificou em Senador Canedo, nos condomínios Vila Verde e Alta Vista, os próprios empreendedores asfaltaram as vias externas de acesso, o que também ocorreu em Terezópolis.

O “silêncio” faz parte das estratégias dos atores imobiliários e dos próprios moradores, que preferem que esses condomínios não sejam notados em virtude do tipo de segurança instalada e da própria ideia de “lugar de sossego” veiculada nos discursos dos atores imobiliários, como identificamos nas entrevistas com os síndicos dos condomínios. Essa forma de aproveitamento e organização social dos espaços de lazer, em condomínios de chácaras, tem relação com o comportamento desempenhado pela vida cotidiana no mundo moderno, como já indicava Lefebvre (1991) ao enunciar que, nessa sociedade de consumo dirigido, a privação é sinônimo de mérito e privilégio.



Mapa 10 - Região Metropolitana de Goiânia: condomínios de chácaras selecionados e total de lotes, 2013

O traçado dos loteamentos obedece a um modelo “ideal” para os ditos “homens de negócios”, pois é garantida às unidades (lotes) a acessibilidade que não empata o processo de compra e venda. Contudo, salientamos que as glebas são frequentemente desmembradas, violando o tamanho dos módulos fiscais e rurais estabelecidos pelo INCRA (2011), como salienta Teixeira Neto (2011) em investigação recente para a questão fundiária de Goiás.³⁷ Em caso similar, Rua (2013) identificou que os atores imobiliários fluminenses adotavam estratégias similares, tendo em vista que o Valor da Terra Nua (VTN), estabelecido na base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), como fator de correção dos tributos, não acompanha a valorização das terras pelo mercado imobiliário em ambientes urbanos. Em virtude disso, mesmo existindo a possibilidade de se estabelecer convênios entre prefeituras e o governo federal (o que não foi registrado na RMG), o ITR tem se mostrado um tributo secundário de controle e regulação do uso do solo em ambientes metropolitanos.

Embora o artigo 29 do Código Tributário Nacional estabeleça que o ITR é de competência da União, podendo estabelecer convênios com os municípios, seu fator de correção está muito aquém do processo de valorização dos espaços rurais em ambientes metropolitanos. Nessa direção, Rua (2013) entende que, em alguns casos, o uso agrícola nesses espaços torna-se desestimulado, pois a forte disputa pelas diferentes formas de extração da renda da terra confere à especulação uma centralidade econômica. Esse fenômeno também é observado na RMG, onde prevalece, na contemporaneidade, a substituição de lavouras – como as de milho e tomate –, identificadas em Hidrolândia ou Santo Antônio de Goiás, por loteamentos, especialmente os condomínios de chácaras.

A fim de permitir a execução dos interesses do mercado imobiliário no tocante ao parcelamento de terras, algumas estratégias são ou foram possivelmente tomadas. No caso de Hidrolândia e Bela Vista de Goiás, o menor módulo fiscal é de 350.000 m² (35 ha). Seguindo esse princípio, os condomínios Dolce Vitta e Lírio dos Vales não poderiam ser parcelados separadamente. No caso de Santo Antônio de Goiás, cujo menor módulo fiscal é de 200.000 m², essa regra impediria que o condomínio Bela Vista fosse parcelado, pois tem área inferior a esse tamanho.

³⁷ Segundo o INCRA (2011), o módulo rural é o cálculo por imóvel rural e sua área reflete o tipo de uso econômico predominante no imóvel a partir da sua região de localização. O módulo fiscal, por sua vez, é estabelecido por município e tem relação com a área mediana dos imóveis rurais locais, servindo também como parâmetro para os desmembramentos das glebas em área urbana.

O descumprimento dos aspectos normativos não é algo novo e já havia sido identificado na Espanha, na década de 1960, por Capel (1974). Para o autor, tornou-se possível que a produção do espaço fosse decorrente das práticas de alguns agentes “que actúan dentro del marco del sistema capitalista utilizando los mecanismos legales a su disposición *o realizando su actuación al margen de estos mecanismos y obteniendo posteriormente la sanción legal correspondiente*” (CAPEL, 1974, p. 2, grifo nosso).

Segundo a estratégia utilizada, como ocorreu em Hidrolândia, os condomínios foram regularizados de uma única vez, pois as áreas a serem parceladas, somadas, se encaixam no mínimo permitido pelo módulo fiscal do INCRA (2011). Quando isso não foi possível, como é o caso do condomínio Bela Vista, em Santo Antônio de Goiás, a estratégia passou a ser lavrar em conjunto, posteriormente, a escritura de duas ou mais chácaras de uma única vez, permitindo a regularização fundiária das propriedades.

Outro aspecto que merece destaque é a variação dos valores dos lotes dentro dos condomínios. Essa variação de preços relaciona-se com a localização intracondominial dos lotes. Existe uma série de fatores que fazem com que os preços sejam variados internamente. Dentre eles estão: a) a existência de cursos d’água; b) o tamanho do lote; c) o tipo de financiamento feito no ato da compra; d) as benfeitorias realizadas (como perfuração de poço artesiano, cercamentos, edificações etc.); e) a localização do lote (esquina) e/ou a proximidade da portaria, que tem efeito econômico ligado à ideia de segurança.

A presença de cursos d’água associados aos condomínios também foi um fator analisado em nossa pesquisa de campo. Do total dos condomínios de chácaras da RMG, 67,6% possuem água superficial. Desse percentual, 39,1% possuem córregos cortando ou margeando o condomínio, 34,7% estão localizados em áreas de nascentes e 34,7% possuem represamento. A presença de água é um elemento que compõe o *marketing* das vendas dos lotes e, frequentemente, até seu preço. Contudo, destaca-se que a não ocorrência de água superficial nos condomínios (32,4%) não foi elemento que reduzisse o valor dos lotes, pois são a área verde e a “tranquilidade” os principais argumentos utilizados na composição dos discursos dos atores imobiliários. Ademais, é de se imaginar que os lotes e/ou condomínios onde há curso d’água têm despesas extras com os “inconvenientes” naturais decorrentes (erosão, assoreamento, pontes, enchentes etc.). Destaca-se que um dos

condomínios de chácaras da RMG está localizado na bacia de captação de água da metrópole goiana. Além disso, a presença desses condomínios em áreas de nascentes afeta, de alguma forma, a qualidade/quantidade de água utilizada na produção de hortaliças em virtude da quantidade de piscinas nos condomínios e do impacto das edificações nas áreas verdes das nascentes (Mosaico 1).

Mosaico 1 - Represa e córrego assoreados, pivô de irrigação em plantação de milho em Hidrolândia e represamento artificial para pesque-pague em Goianira



Fotos do autor (2012).

Sobre o tipo de calçamento das ruas dos condomínios, predomina o chão batido, fato registrado em 55,8%, em alguns dos quais havia meio-fio. Em segundo lugar, encontramos ruas asfaltadas (23,5%), e o restante variou entre paralelepípedo e grama (11,7%) e calçamento apenas nas vias principais (8,8%) (Mosaico 2). Esse aspecto merece destaque, pois uma das obras de infraestrutura que mais encarece os empreendimentos imobiliários, em geral, é a de saneamento – preocupação com o escoamento superficial da água pluvial – e calçamento dos condomínios. No caso dos empreendimentos de empresas imobiliárias de pequeno porte, a provisão de infraestrutura acaba se tornando bastante limitada e, depois, é convertida em custos adicionais para os proprietários dos lotes, agregados às taxas de condomínio – este

é o caso dos custos com cercamento por muro cobrado nos condomínios Terra do Boi II, Miraflores, Califórnia e Recanto das Águas.

Mosaico 2 - Tipos de arruamento: asfalto, chão simples, parcial (chão e paralelepípedo), chão com meio-fio, chão duplicado, paralelepípedo com grama



Fotos do autor (2012).

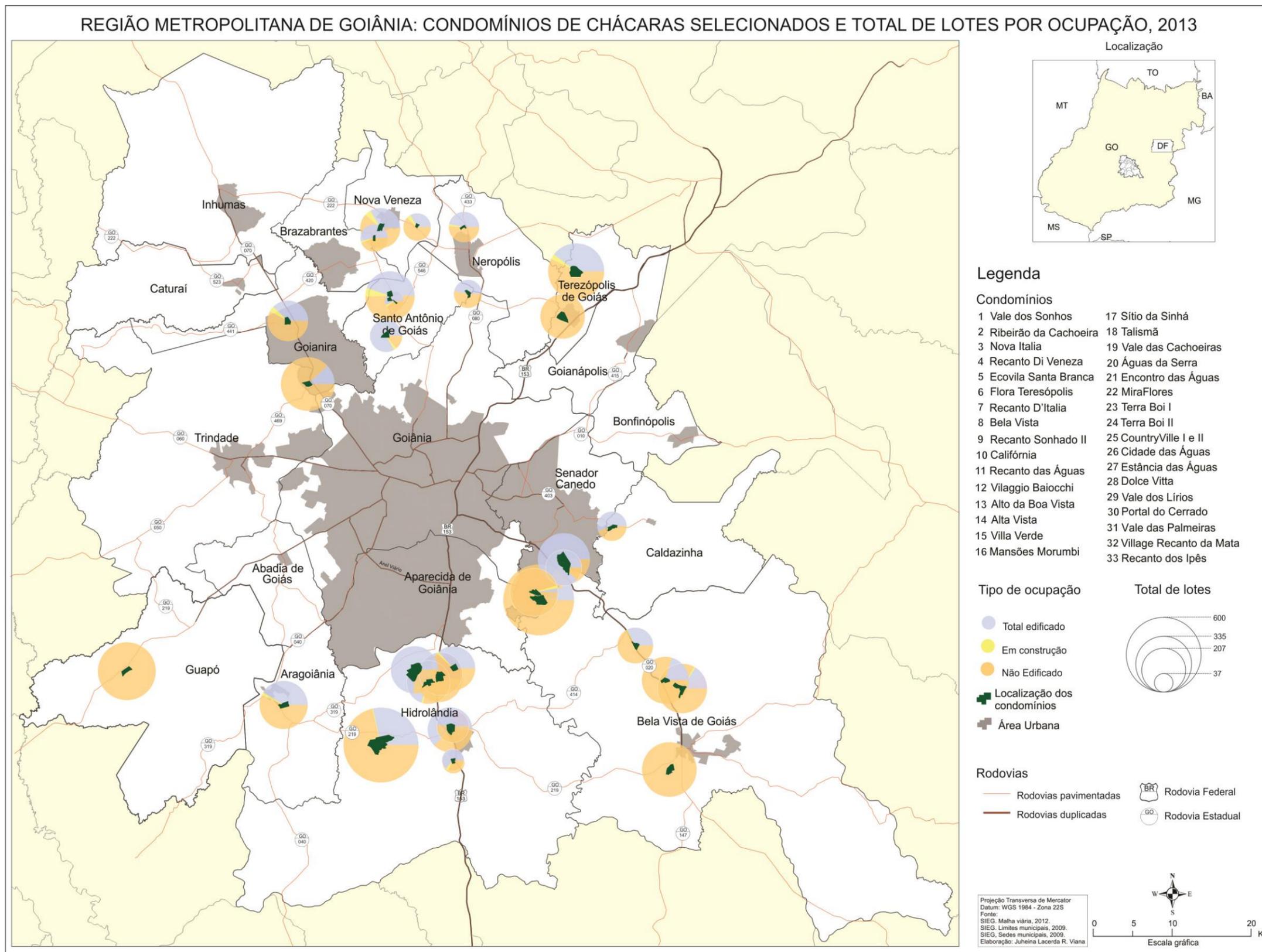
Em relação ao abastecimento de energia elétrica, 100% dos condomínios dispõem do serviço, por tratar-se de um serviço básico a ser oferecido pelo condomínio. A iluminação pública ocorre em 32 condomínios e somente um não conta com iluminação pública noturna – o condomínio Nova Itália, em Nova Veneza. Nesse caso, trata-se de um condomínio com baixo índice de adensamento, o que dificulta a organização dos condôminos em alocar recursos para financiar postes e

cabos de energia, que é de responsabilidade do condomínio e, por sinal, uma das despesas mais caras da infraestrutura porque também está associada à segurança das propriedades.

4.3 A ocupação domiciliar e a reprodução do espaço

É importante conhecer a taxa de ocupação domiciliar, uma vez que as políticas governamentais se baseiam nela para registrar os déficits habitacionais, dos quais decorrem a canalização dos investimentos quando verificada a carência por habitação em determinado município. Além disso, em Geografia, sobretudo nas discussões acerca do direito à moradia, como destaca Rodrigues (1994), os déficits são instrumentos que nos permitem discutir a função social da moradia, bem como os efeitos da concentração da riqueza nas cidades.

Em relação à taxa de ocupação, tendo em vista o elevado número de lotes ofertados em toda a extensão da RMG, como apontamos na seção anterior, a efetiva ocupação dos lotes tornou-se uma questão emblemática. Os condomínios mais antigos, em geral, apresentam uma taxa de ocupação acima de 50% do total de lotes. No total geral, a taxa de ocupação dos condomínios é de 24,71% (ou 1.727 lotes construídos), ao passo que 75,29% dos lotes estão ociosos ou à espera de valorização imobiliária. No total de lotes ofertados, 65,38% surgiram até 2005 e 22,9% foram lançados entre 2008 e 2012. A oferta de lotes e/ou o surgimento de novos condomínios justifica-se pelo interesse imobiliário. A explicação para a elevada quantidade de lotes vagos é que, na lógica do mercado imobiliário, o excesso de oferta, até que surja uma crise financeira, nem sempre derruba os preços dos lotes (Figura 11). Esse aspecto torna o negócio da terra um elemento positivo para os compradores.



Mapa 11 - Região Metropolitana de Goiânia: condomínios de chácaras selecionados e total de lotes por ocupação, 2013

O condomínio com maior taxa de ocupação registrado na RMG foi o Alta Vista em Senador Canedo, com 98% de seus lotes ocupados por construção. Esse condomínio surgiu em 2000, está localizado às margens da GO-020, tem fácil acesso, é asfaltado e é um dos mais próximos a Goiânia. Outra possível explicação para essa taxa de ocupação é o valor do condomínio, que, de algum modo, força os donos à construção. Os outros condomínios com as maiores taxas de ocupação foram Califórnia (75,45%), Ribeirão da Cachoeira (68,75%), Encontro das Águas (59,41%) e Miraflores (54,95%), lançados até 2002. No caso do Ribeirão da Cachoeira, sua alta taxa de ocupação se justifica entre as cinco maiores em virtude do baixo número de lotes (80) ofertados pelo condomínio em comparação com os demais, que têm mais de 110 lotes.

Os condomínios com menores taxas de ocupação foram Vale das Palmeiras (11,49%) e Recanto da Mata (9,47), em Bela Vista de Goiás; Villaggio Baiocchi (6,84%), em Goianira; Morumbi (4,67%) e Vila Verde (2,85%), em Senador Canedo. Entre os condomínios citados, os mais antigos são o Vale das Palmeiras (criado em 2000), o Baiocchi (criado em 2002) e o Morumbi (criado em 2003). No caso do Baiocchi, segundo entrevistas, o desentendimento acerca dos valores de venda dos lotes gerou conflito entre os sócios fundadores, o que acabou impedindo as construções no interior do condomínio. Esse condomínio está localizado numa das rodovias de maior valorização imobiliária da RMG, a GO-070. No caso do Morumbi, em Senador Canedo, a baixa taxa de ocupação tem relação com o difícil acesso (que se dá por estrada vicinal), além de problemas com a delimitação do perímetro do condomínio, o que atrasou a liberação para construção. Excetuam-se aqui o Residencial dos Ipês (Bela Vista de Goiás), Talismã (Guapó) e Flora Terezópolis (Terezópolis de Goiás), que ainda estavam em fase de implantação em 2013.

Como se vê no Mosaico 3, o processo de ocupação dos condomínios é demorado. Nas imagens vê-se o condomínio Terra do Boi II, às margens da BR-153. Em 2004 não havia nenhum lote ocupado nele; havia apenas o arruamento e alguns lotes com remoção da vegetação, pois estavam sob os cuidados de seus proprietários (Imagem 1). Em 2006, o condomínio contava com dezoito casas construídas, dentre as quais a casa da síndica. Em 2007, haviam 28 lote construídos e 51 em 2009. Em 2012, o número de lotes construídos saltou para 75 e, em 2013, para 84. Nesses termos, a taxa média de ocupação por ano para o Terra do Boi II foi de 8,4 construções por ano.

Mosaico 3 - Processo de ocupação do condomínio Terra do Boi II (2004, 2006, 2007, 2009, 2012, 2013)



Fonte: Google Earth.
Organizado pelo autor.

O adensamento dos condomínios não ocorre de forma rápida. Esse fator faz da baixa taxa de ocupação uma das mais importantes características da reprodução do espaço nos condomínios de chácaras da RMG, ou seja, como valor de troca, a lógica da ocupação perde seu real sentido (HARVEY, 2005). Segundo a síndica do condomínio Terra do Boi II, a experiência familiar ressaltava uma das causas da baixa intensidade da ocupação. Segundo ela, a questão da mobilidade e os “perigos” do trânsito na BR-153 aparecem como problemas cotidianos, que levavam seus parentes a não instalar primeira residência no condomínio. Com isso, a não conclusão das construções iniciadas no interior do condomínio é uma marca comum à paisagem dos condomínios de chácaras da RMG.

Além das construções, é possível descrever outro padrão de uso e ocupação dos lotes. Como mostra o Mosaico 4, os proprietários desenvolvem o hábito do cultivo. Enquanto não constroem, aproveitam a disponibilidade de área para mesclar o cultivo de hortaliças, plantas frutíferas ou ornamentais. Esse perfil de uso do solo nos condomínios acaba por gerar uma demanda de emprego, seja na limpeza dos lotes não cultivados, seja nos cuidados diários com as plantações.

Mosaico 4 - Uso das propriedades: no topo, cultivo de milho e maracujá no condomínio Encontro das Águas em Hidrolândia; embaixo, à esquerda, uso misto com hortaliças; à direita, plantas ornamentais no condomínio Recanto Di Veneza, em Nova Veneza



Fotos do autor (2012).

A ocorrência de cultivos de hortaliças e plantas frutíferas é uma marca ligada aos lotes não habitados ou àqueles onde não há indícios de construção. Esse fato não atesta especificamente um modo de vida rural tradicional nesses ambientes, mas sim um tipo mínimo de aproveitamento da área dos lotes, pois tem um custo fixo mensal (seja com condomínio, com podas trienais etc.) cujo sentido do uso força os proprietários a desenvolver alguma atividade/uso mínimo nesses lotes.

Essa forma de uso da terra acarreta outra dinâmica econômica aos condôminos. Os condomínios de chácaras da RMG são abastecidos por poço artesiano individual (50%), seguido por poços artesanais coletivos (41,1%). Os demais são abastecidos por cisternas comuns (5,88%). Esse dado revela a relatividade do discurso da abundância das áreas verdes e dos recursos hídricos superficiais (lagos e represas) inscritos nas propagandas desses empreendimentos. Ademais, sabe-se que os diversos cursos d'água existentes nos condomínios (67,6%) não são seguros para o consumo, em virtude da grande quantidade de resíduos sólidos levados para o interior desses condomínios. Tendo em vista esse problema, a saída encontrada pelos proprietários é a perfuração de poços semiartesianos, como ocorre nos condomínios Alta Vista e Alto da Boa Vista em Senador Canedo (Mosaico 5), ou de poços artesanais, nos casos de condomínios com uso de poços coletivos.

Apesar do problema de abastecimento de água ser uma solução “fácil” para os proprietários do condomínio Alta Vista, dada a sua condição socioeconômica privilegiada, os custos financeiros e os efeitos socioambientais precisam ser evidenciados. No topo do Mosaico 4, tem-se a vista parcial do Alta Vista. Por meio da fotografia pudemos identificar pelo menos 53 caixas-d'água do modelo taça, identificada na figura 03 (no canto à direita). Os custos de uma caixa-d'água tipo taça, em valores orçados em 2013, era de aproximadamente cinco mil reais, incluindo a instalação. Os poços semiartesianos com bomba instalada custaram 159 mil reais (orçamento feito pelo pesquisador). Cada caixa-d'água do tipo taça abriga cerca de 10 mil litros de água. Numa conta simples, temos que somente o investimento em extração de água era da ordem de 425 mil reais e a quantidade de água extraída (caso estivessem cheias), de 530 mil litros cúbicos.

Mosaico 5 - Em cima, vista parcial do condomínio Alta Vista, em Senador Canedo; à esquerda, área de nascente com vista para o fundo do Alta Vista; à direita, modelo de caixa-d'água tipo taça abastecida por poço semiartesiano



Fotos do autor (2012).

Com esse cenário, é de se imaginar que a vereda (registrada na foto do canto esquerdo do mosaico) associada às nascentes dos condomínios Alta Vista e Alto da Boa Vista em Senador Canedo está sujeita às pressões antrópicas (remoção da vegetação natural, calçamento das vias, drenagem do lençol freático etc.). Com relação à extração de água do subsolo, somente nesses condomínios identificamos, por meio de imagem de satélite, aproximadamente 170 piscinas. Estimando que cada uma delas contenha 5 m de largura, 10 m de comprimento e 1,5 m de profundidade, o que é muito comum nesses condomínios, esse conjunto de chácaras acumularia aproximadamente 12.750.000 litros de água. Além disso, destacamos que essa forma de extração de recursos tem relação com o sistema de distribuição de água dos municípios (Hidrolândia, Senador Canedo, Goianira, Santo

Antônio de Goiás), pois estes não possuem tubulações de água que atendam esses condomínios.

Em relação ao tratamento de esgoto, 52,84% dos condomínios utilizam fossas sépticas e 44,11%, fossas sépticas com sumidouro. Apenas a Ecovila Santa Branca é que dispõe de outro tipo de fossa séptica (adjetivada de “ecológica”), cuja complementação se dá por bananeiras, que tem a função de interferir no processo de decomposição anaeróbica dos dejetos. Um dos argumentos apontados pelo síndico para esse tipo específico de fossa é que o condomínio está localizado na bacia de captação do João Leite, que abastece a RMG, fazendo com que o condomínio tenha cuidado com a contaminação do lençol freático, o que não ocorre com os demais condomínios da RMG. De qualquer modo, a dinâmica socioambiental entre água, esgoto e lençol freático é uma realidade nos condomínios. Dessa maneira, não dá para atestar que a eficiência das fossas sépticas com ou sem sumidouro seja a mais adequada, tendo em vista que o abastecimento de água nos condomínios provem exatamente do mesmo local de disposição dos dejetos.

No que concerne à coleta de lixo, 61,76% dos condomínios dispõem desse serviço. Para isso, cada morador precisa deslocar/transportar seus resíduos até o portão de saída dos condomínios, o que acaba gerando mau cheiro nas portarias e uma péssima impressão para os compradores/investidores ou visitantes que chegam. A coleta individual dos resíduos foi verificada em 20,58% dos condomínios. A maioria dos condomínios de chácaras, por estar próxima às áreas urbanas de seus municípios, utiliza-se do caminhão da prefeitura, que recolhe o lixo na portaria dos condomínios. Cabe ainda destacar que seis condomínios não possuíam nenhum tipo de coleta de lixo e apenas sete dispunha de trator próprio para fazer a coleta individual dos resíduos, como é o caso do Terra do Boi II, do Portal do Cerrado, do Alta Vista e do Alto da Boa Vista. Contudo, como destaca Lima (2012), por maior que seja o esforço no trato da questão dos resíduos, as estradas vicinais da RMG estão sempre marcadas pelo excesso de dejetos causados pela ocupação dos espaços rurais.

4.4 Segurança e infraestrutura em condomínios de chácaras

A repetição da ideia de violência generalizada induzida pela imprensa nacional gerou, no imaginário coletivo, a sensação de que estamos cada dia mais expostos a roubos, assaltos e à criminalidade em geral. Nessa trama ancoraram-se diversos segmentos da sociedade, que vão desde as empresas que vendem equipamentos de segurança (câmeras de vigilância, deslizantes rápidos, cercas elétricas, alarmes) até as empresas de vigilância armada (para bancos, condomínios, lojas), como aponta Souza (2008b). O setor imobiliário no Brasil, valendo-se dessa sensação condicionada pela imprensa, focou seus investimentos nos condomínios exclusivos, cujo acesso é cada vez mais restrito. No segmento de condomínios exclusivos, o mais discutido são os urbanos, fechados integralmente por muros e guardados por forte esquema de segurança, como aponta Caldeira (2000) em seu estudo de caso sobre São Paulo. Mas é preciso destacar que os condomínios de chácaras da RMG seguem, grosso modo, algumas dessas características, já que os atores imobiliários da RMG reproduzem o discurso do medo e da segurança generalizada.

A respeito do tipo de fechamento dos condomínios de chácaras da RMG, predominou o uso de alambrados (26,47%) e o padrão de fechamento feito por associação entre arame (comum ou farpado) e cerca viva (26,47%); estes, juntos, respondiam por 52,94% do tipo de fechamento. Dessa forma, a ideia de privacidade é bem relativa pois, no caso dos condomínios fechados por arame e cerca viva, não seria tão difícil o acesso a eles. A associação entre alambrado e cerca viva ocorreu em sete (20,59%) condomínios. O fechamento por muros de alvenaria em associação com cercas vivas e arame ocorreu em quatro (11,76%) condomínios. Uma das possíveis razões que justifica o não fechamento integral do condomínio por muro é a distancia/contato das áreas urbanas.

De qualquer forma, a segurança dos condomínios de chácaras da RMG apresenta um perfil de isolamento muito distinto dos condomínios residenciais urbanos. Apenas dois condomínios (5,88%) foram fechados integralmente por muros de alvenaria, o Morumbi, em Senador Canedo, e o Portal do Cerrado, em Bela Vista de Goiás. Também identificamos três condomínios cercados por arame comum em Caldazinha, Nerópolis e Nova Veneza, o que demonstra que, quanto mais distante o condomínio do centro metropolitano, mais frágil é o cercamento. De qualquer forma,

o fato de estarem longe das áreas urbanas, como ocorre em Nova Veneza, já representa uma forma de distanciamento dos problemas urbanos, fato identificado em entrevista aos moradores.

No tocante ao fechamento dos condomínios, 97,03% apresentam o uso de portaria com pelo menos um funcionário fazendo a segurança. Somente no condomínio Vale dos Lírios é que não havia guarda, embora contasse com o prédio da portaria. Segundo informações do nosso entrevistado, as despesas salariais com o guarda foram a causa da dispensa do funcionário. Contudo, o discurso comum veiculado pelos moradores é que esses espaços são mais “sossegados”, do ponto de vista do excesso de ruídos e poluição oriundos das cidades.

Sobre o tipo de segurança oferecida nos condomínios, predominou a vigilância 24 horas (que ocorreu em 55,88% dos condomínios) e a vigilância estrita à portaria (44,12%), ao passo que seis condomínios (17,65%) dispunham de monitoramento intermitente noturno e sete (20,59%) contavam com a segurança fornecida por uma empresa terceirizada. Um caso especial identificado em campo foi a contratação terceirizada de um sargento da polícia militar para cuidar da segurança do condomínio Recanto das Águas, em Goianira. A despesa fixa mensal com segurança era de 13 mil reais, ao passo que os gastos com roçagem, zeladoria e cobrança de taxa de condomínio (por outra empresa terceirizada) não ultrapassavam os 11 mil reais. Segundo as informações de vários síndicos, trata-se do serviço mais caro nesses condomínios. Destarte, a segurança é um fator de geração de emprego direto, pois em muitos casos trata-se do único ofício que demanda contrato de trabalho nos condomínios.

Além do fechamento externo, os lotes, em sua maioria, apresentam dois tipos de fechamento mais recorrentes: arame e cerca viva; alambrado e cerca viva. Contudo, como ilustra o Mosaico 6 a seguir, é possível encontrar lotes com padrão de fechamento urbano por ser muito frequente a ocorrência de furtos.

Mosaico 6 - Tipo de fechamento dos lotes nos condomínios de chácaras da RMG



Fotos do autor (2012).

O padrão de fechamento dos lotes mais usado foi o tipo arame e cerca viva (foto à direita do Mosaico 6), com 47,06%. O tipo alambrado e cerca viva (no centro) também foi bastante utilizado, totalizando 35,29%. O fechamento de cerca viva correspondeu a 14,71%. Como apresenta a Imagem 1, à esquerda, não é comum encontrar muros de alvenaria que fechem integralmente as propriedades no interior do condomínio.

Em dezessete (54,83%) condomínios de chácaras da RMG, encontramos registros de roubos e furtos, o que relativiza a ideia de calma e tranquilidade desses estabelecimentos. Uma medida preventiva decorrente desse fato foi a criação de uma taxa extra – que verificamos em pelo menos três condomínios: Terra do Boi II, Portal do Cerrado e Recanto das Águas – para a construção de muros de alvenaria. Segundo relatos dos síndicos, esses furtos são ocasionados, em geral, por (ex-)trabalhadores da construção civil, em casas que não possuem alarmes. É frequente o roubo de bombas-d'água dos poços artesianos e cisternas, bombas das piscinas, ferramentas de jardins, utensílios de casa (como eletrodomésticos e ferramentas de jardinagem) e materiais e ferramentas de construção (motores de betoneiras, serras de mão, furadeiras etc.).

A ocorrência de furtos nos condomínios tem relação direta com as características dos domicílios e com seu perfil de ocupação. O total de domicílios ocupados verificados em 22 condomínios foi de 1.737 residências. Esse dado corresponde a 24,85% da taxa de ocupação dos 33 condomínios. Se desconsiderássemos a quantidade disponibilizada de lotes nos condomínios que ainda estavam em fase de implantação (três, totalizando 891 lotes) a ocupação total dos condomínios saltaria para 28,48%. Ainda assim, 72,6% dos lotes dos condomínios de chácaras da RMG estão vazios (sem edificação). Com relação ao perfil de ocupação para primeira ou segunda residência, 72,49% dos domicílios

construídos nos condomínios são destinados à segunda residência e apenas 27,51% são domicílios permanentes.

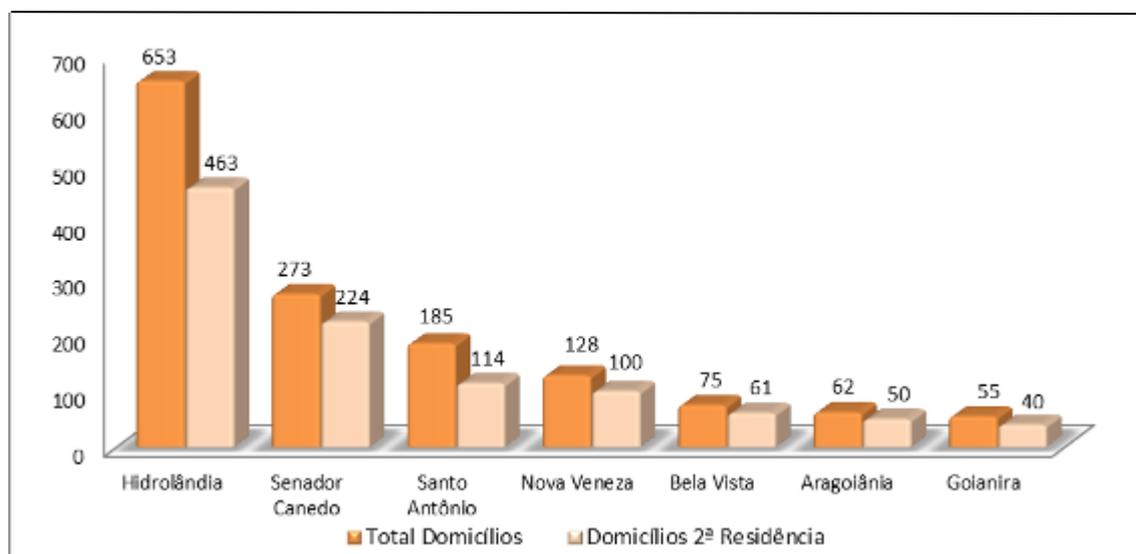
Também buscamos identificar se o entrevistado reconhecia a localidade de primeira residência dos donos de domicílios ocasionais do seu condomínio. Em 22 condomínios, conseguimos informação sobre a procedência das propriedades. Nestes, 44,08% dos domicílios de segunda residência pertenciam a goianienses. Além disso, por meio de análise da lista de contatos telefônicos e seus respectivos prefixos, identificamos que 8,94% dos proprietários de domicílios ou lotes eram provenientes de outro lugar que não fosse Goiânia ou o município-sede do condomínio. Nesse aspecto, os prefixos que mais apareceram foram os do Entorno de Brasília (061), de São Paulo (011) e do interior de Goiás (064), como Palmeiras de Goiás, Rio Verde e Jataí. Entre estes, o total de domicílios de segunda residência foi de 8,94%. Somados os domicílios de segunda residência pertencentes a pessoas de Goiânia e outras localidades, o percentual de participação foi de 53,02% do total de domicílios de segunda residência (72,49%).

Com isso, percebe-se que a renda e o controle desses espaços são provenientes de Goiânia. Mais do que compreender como a produção do espaço metropolitano da RMG é efetuada a partir dos interesses dos atores imobiliários oriundos de Goiânia, temos que reconhecer que sua forma cotidiana de controle socioespacial da propriedade também se repete nesses espaços. Existe, portanto, um direcionamento econômico-social nesses espaços a fim de estabelecer um controle espacial e social originado por comportamentos externos às formas encontradas no interior dos municípios da RMG. Na verdade, as estratégias dos atores imobiliários, indicadas por Rufino (2013), impõem novas formas de organização do espaço metropolitano, o que, na prática, significa novas estratégias à sua reprodução cotidiana.

Além dessas informações, procuramos identificar a quantidade de lotes dos condomínios pertencentes a goianienses. Do total de lotes comercializados, 21,79% (1.329 lotes) pertenciam a moradores de Goiânia e 30,04% pertenciam a pessoas de outros municípios fora do município-sede. Os domicílios em construção tiveram participação de 6,79% do total de domicílios construídos nos condomínios (118 domicílios). Não foi possível identificar se entre estes o uso era para primeira ou segunda residência. Contudo, identificamos que, nos condomínios da RMG, o

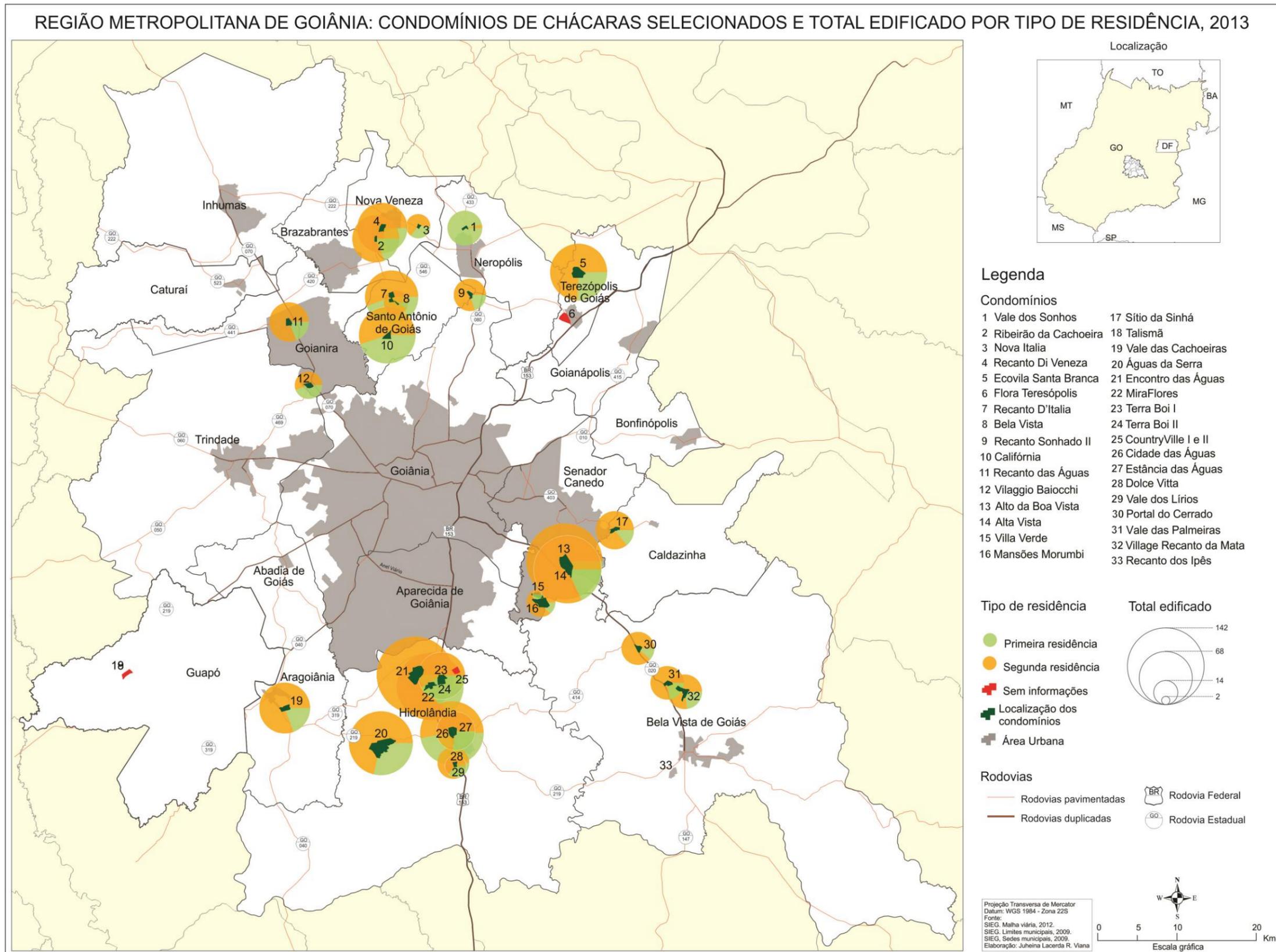
total de domicílios de primeira residência não ultrapassou 30% de ocupação, o que atesta o baixo adensamento nesses locais.

Gráfico 9 - Total de domicílios de segunda residência em condomínios de chácaras da RMG, em 2013



Organizado pelo autor.

O município que apresentou o maior número de domicílios de segunda residência foi Hidrolândia, seguido por Senador Canedo e Santo Antônio de Goiás. Contudo, quando comparamos a participação porcentual dos domicílios de segunda residência por município, Senador Canedo é o município com maior participação (82,05%), seguido por Bela Vista de Goiás (81,33%) e Aragoiânia (80,65%). Em Hidrolândia, a participação porcentual para os domicílios de segunda residência foi de 63,77% (Figura 12). Esse porcentual registrado se deu possivelmente pelo fato de o acesso pela BR-153 facilitar as locomoções diárias de seus moradores, o que fez com que, proporcionalmente, sua taxa de ocupação fosse menor que as de Senador Canedo e Bela Vista de Goiás. Em Santo Antônio de Goiás, a participação porcentual dos domicílios de segunda residência foi a menor registrada (61,62%), tendo em vista que a localização dos condomínios, bem próximos da área urbana, interfere na taxa de ocupação.



Mapa 12 - Região Metropolitana de Goiânia: condomínios de chácaras selecionados e total edificado por tipo de residência, 2013

Pelo exposto, percebe-se que Goiânia é o centro de controle e poder exercido sobre a produção do espaço metropolitano. Nesses termos, há certa semelhança na importância que Carlos (2011a) confere a São Paulo como centro de controle da metropolização. No caso da RMG, Goiânia, ao controlar a fragmentação do espaço metropolitano por meio dos atores imobiliários, condiciona os espaços de lazer por meio de seus proprietários e os organiza segundo sua lógica de subordinação do espaço como objeto de troca. Com isso, implanta-se um sistema de valorização integrada do espaço, impondo-se a precificação como estratégia máxima de regulação.

A especulação é uma máxima implantada, como se percebe na Figura 9, em que prevalece a segunda residência como forma de subaproveitamento do solo metropolitano. Na verdade, o lazer como condição de estruturação do espaço metropolitano da RMG é uma forma de controle do espaço, o que não deixa de ser uma forma específica de aproveitamento e controle do processo de metropolização, como salienta Arrais (2014). Trata-se, em linhas gerais, de uma fuga dos problemas cotidianos, já que a expectativa gerada pelos discursos do *marketing* dos atores imobiliários é a de que esses espaços são orientados para o descanso e o ócio. De fato, o cuidado demandado nesses espaços relativiza, no cotidiano, esses termos. Os condomínios de chácaras conurbados às áreas urbanas de seus respectivos municípios, como Cidade das Águas em Hidrolândia e Califórnia em Santo Antônio de Goiás, possuem dinâmica interna de circulação de pessoas mais intensa do que os demais, haja vista os serviços de compras serem mais facilitados em virtude da pequena distância. Além disso, apresentam ocupação mais densa e um perfil de moradores fixos em maior número que os demais.

Os serviços de telefonia guardam estreita relação com o padrão de uso dos domicílios. Graças ao sistema de distribuição de antenas na RMG, o sinal de telefonia se faz presente em 94,12% dos condomínios. A ocorrência de telefonia fixa é de apenas 29,41% em virtude do predomínio de domicílios de segunda residência. Além disso, a presença de sinal urbano de celular nos condomínios (91,18%) dispensa o uso da telefonia fixa. Em Hidrolândia, nove condomínios recebem sinal urbano de telefonia celular e um possui antena de captação do sinal urbano de celular. Em Senador Canedo, Nova Veneza e Santo Antônio de Goiás, todos os condomínios de chácaras dispõem de sinal urbano.

A Ecovila Santa Branca é o único condomínio que possui telefonia fixa rural, haja vista sua localização distar cerca de 7 km da sede do município de Terezópolis de Goiás. Também capta o sinal urbano de telefonia celular, pois uma parte da Ecovila é dedicada à visitação e ao lazer, o que fomentou a instalação de antenas para telefonia celular. Em relação aos serviços de comunicação, as facilidades criadas pelas demandas urbanas em ambiente metropolitano espreado como a RMG (distribuição de energia, fibra óptica, antenas de celular etc.) são apropriadas pelo mercado imobiliário como amenidades.

Um aspecto complementar acerca da infraestrutura dos condomínios de chácaras é o acesso à internet. Do total de condomínios, oito tinham sinal de internet na portaria. Esse número foi relevante mediante o fato de que muitos desses estão inseridos nas áreas urbanas dos seus municípios, o que facilita a oferta do serviço. Outra correlação importante é o fato de que a presença de serviço/sinal de internet na portaria permite que as empresas de segurança terceirizada façam monitoramento 24 horas por meio de câmeras instaladas em diversos pontos do condomínio, como foi registrado no condomínio Califórnia, em Santo Antônio de Goiás. Com relação ao tipo de internet disposta nas portarias dos condomínios, três eram a rádio e quatro, a cabo.

Sobre a disponibilidade de sinal de internet nos lotes dos 33 condomínios, o serviço é oferecido em 18 deles. Destes, 55,55% usam internet via rádio, 33,33%, internet a cabo – Nova Veneza (dois), Senador Canedo (dois), Goianira (um) e Santo Antônio (um) – e 22,22%, internet via 3G (Hidrolândia e Nova Veneza), por conta do sinal urbano de telefonia celular presente em parte dos condomínios. Sabemos que esse último valor pode variar, pois independe da infraestrutura do condomínio mas depende do portador do celular, das empresas de telefonia, bem como do nível e da qualidade de sinal urbano das diferentes operadoras.

Sobre as áreas de lazer nos condomínios de chácaras, 24 não as possuem e onze afirmaram possuí-las. Dos onze, nove têm áreas de lazer infantil e adulto e os demais, apenas infantil. Ao mencionar a existência de áreas de lazer, os entrevistados consideraram que as áreas reservadas/destinadas ao lazer valiam como resposta, mesmo que em muitos deles não houvesse a presença de brinquedos infantis ou áreas de descanso e lazer para adultos, como piscinas. Isso se justifica porque, em muitas das chácaras de primeira ou segunda residência, as áreas edificadas para essa finalidade são comuns. Além disso, temos que destacar

que, em geral, a construção das áreas de lazer é tarefa dos condôminos. Nesse caso, a baixa taxa de ocupação e a inadimplência inviabiliza a edificação dessas áreas, como ocorreu no Terra do Boi I e II e no Morumbi, em Senador Canedo. Um caso especial registrado entre os condomínios é o do Águas da Serra, em Hidrolândia. Trata-se de um condomínio que se desdobrou do extinto Clube AcquaPark e, com isso, apresenta a maior área de lazer edificada. O caso da Ecovila Santa Branca, com extensa área de lazer separada institucionalmente, também é bastante peculiar no quesito áreas de lazer vinculadas aos condomínios da RMG.

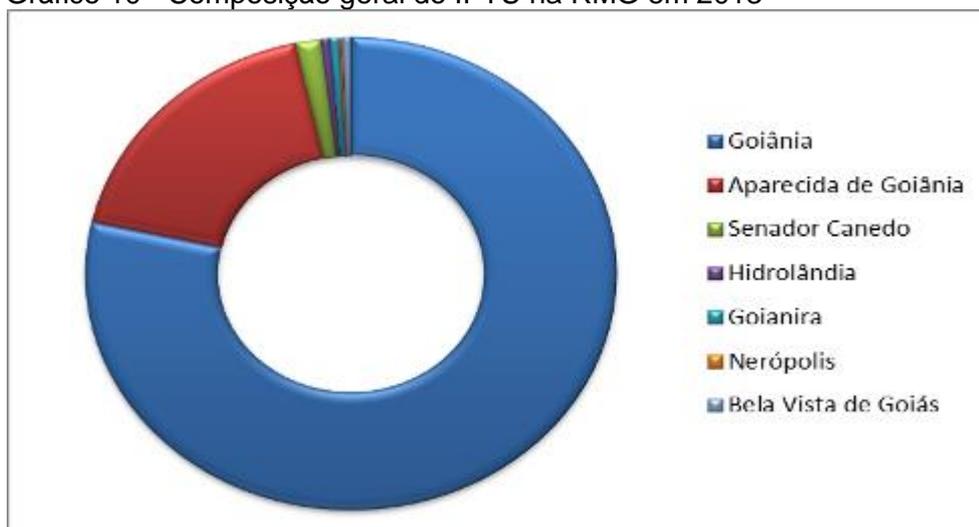
4.5 A produção espacial e o impacto nas finanças municipais

A produção espacial dos condomínios de chácaras da RMG deve guardar estreita relação com as finanças municipais, especialmente aquelas diretamente associadas com o uso do solo, como o IPTU e o ITU ou até mesmo o ITR.³⁸ Em 2013, os municípios com maior participação na arrecadação de IPTU da RMG – exceto Goiânia e Aparecida de Goiânia, que figuram em primeiro e segundo lugar (71,46% e 23,28%, respectivamente) – foram Senador Canedo (1,71%) e Hidrolândia (0,56%), conforme mostra o Gráfico 10. A partir dessa participação porcentual, podemos levantar algumas hipóteses. A contribuição de IPTU e ITU, no que se refere à participação dos condomínios de chácaras nesses dois municípios, tem pouco impacto na composição das receitas da RMG. Entretanto, como são os dois principais municípios em termos de participação total de lotes e casas construídas nos condomínios, a presença destes colabora para que os municípios figurem entre os que têm maior participação no total da RMG.

Ao avaliar a participação de arrecadação *per capita*, tem-se que o terceiro município com maior valor *per capita* de IPTU é Hidrolândia, com 105,19 reais. Isso pode explicar, em parte, a alta taxa de adensamento dos condomínios de chácaras nesse município.

³⁸ O artigo 29 do Código Tributário Nacional define o ITR como imposto de competência da União sobre a propriedade territorial rural, tendo como fator gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do município, sendo possível estabelecer convênios com as prefeituras para arrecadação do tributo.

Gráfico 10 - Composição geral do IPTU na RMG em 2013



Fonte: <tcn.go.gov.br/porta!>.

No caso de Senador Canedo, o município tem taxa de IPTU *per capita* de 67,68, menor que Nerópolis (com 67,80 reais *per capita* de IPTU). Se considerarmos o volume de IPTU arrecadado em 2013 por parte dos municípios selecionados da RMG, a participação foi de 4,09% em relação ao total. A participação dos condomínios de chácaras da RMG no volume total arrecadado de IPTU (2013) para os municípios selecionados, conforme a Tabela 5, foi de 10,79%, atingindo um montante aproximado de mais 1,6 milhão de reais.

Tabela 5 - IPTU (2013), total de domicílios permanentes (2010) e total de lotes em condomínios de chácaras (2013) de municípios selecionados da RMG

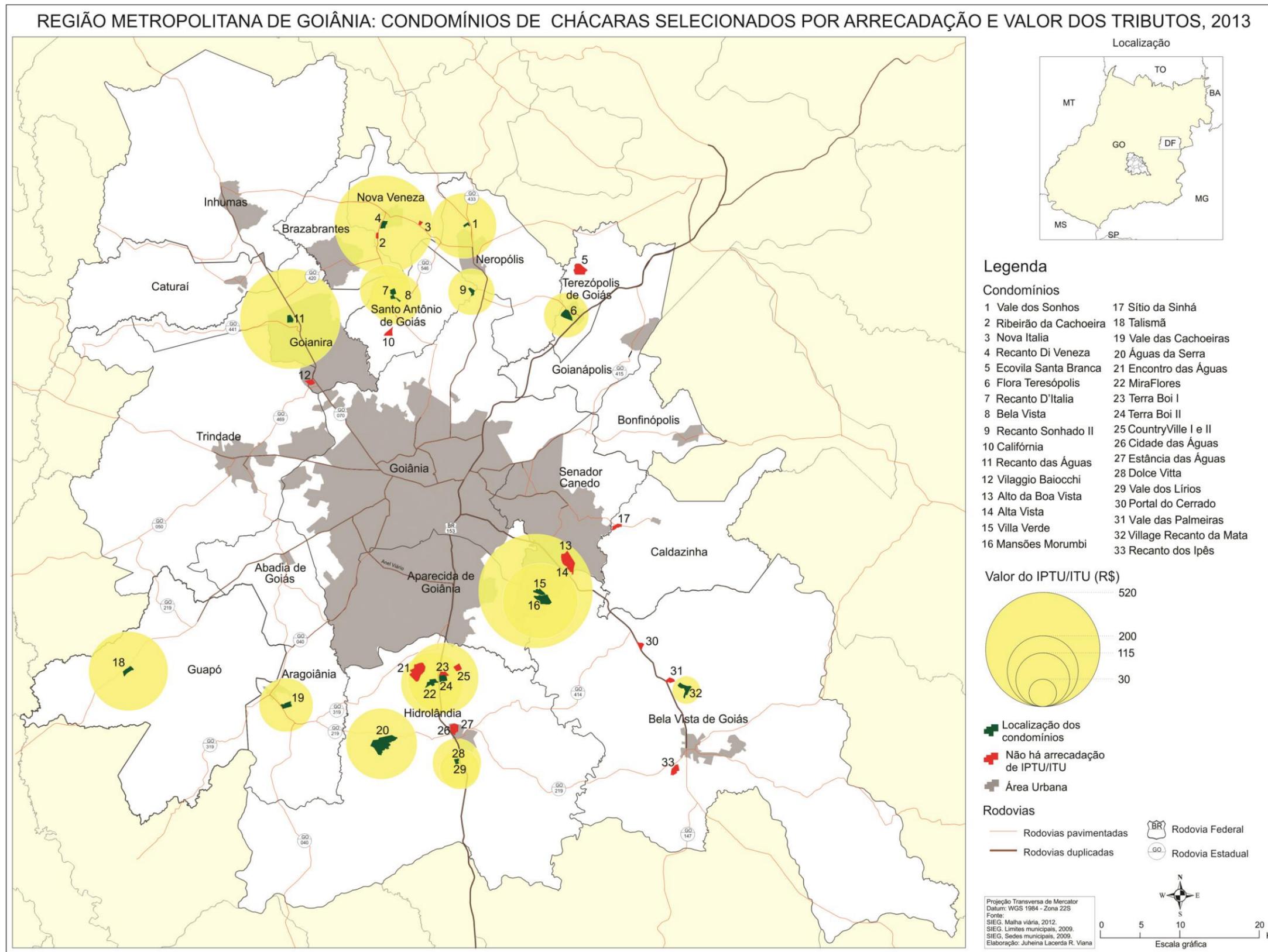
Município	Domicílios (2010)	IPTU - 2013	Média R(\$)	Total de Lotes	Total Arrecadado R(\$)
Aragoiânia	2.693	503.060,55	186,80	247	46.140,35
Bela Vista de Goiás	8.118	1.693.102,66	208,56	953	198.759,16
Caldazinha	1.101	39.644,37	36,01	91	3.276,69
Goianira	10.303	1.929.737,45	187,30	482	90.277,92
Guapó	4.502	240.649,22	53,45	357	19.083,02
Hidrolândia	5.432	2.004.527,19	369,02	2105	776.791,19
Nerópolis	7.381	1.787.738,21	242,21	172	41.659,80
Nova Veneza	2.475	446.031,30	180,21	331	59.651,05
Santo Antônio de Goiás	1.407	177.803,30	126,37	491	62.047,92
Senador Canedo	24.260	6.430.978,34	265,09	1.209	320.488,57
Terezópolis	1.974	159.987,14	81,05	551	44.657,00
Total	69.646	15.413.259,73	221,31	6.989	1.662.832,68

Fonte: IBGE (2010); Lima (2012).

Em alguns municípios, a participação foi ainda mais significativa. Em Hidrolândia, a contribuição de IPTU/ITU dos condomínios de chácaras representou 38,75% do total arrecadado. Em Santo Antônio de Goiás, a participação foi de 34,90% e em Terezópolis de Goiás, 27,91%. Esses valores comprovam, em parte, a tese de que a drenagem de renda é uma das questões que fomenta o interesse dos administradores dos municípios em permitir a conversão de áreas para condomínios, pois as receitas de seus municípios são incrementadas com a chegada desses equipamentos urbanos. Nesse caso, como as áreas urbanas nesses municípios são pequenas, o total de edificações e lotes dos condomínios contribui significativamente para a geração dessas receitas.

Em Senador Canedo, a participação dos condomínios na composição do IPTU em 2013 foi de 4,98% em relação ao total. Com isso, percebemos que, em ambientes onde as áreas urbanas são amplas e adensadas, como em Goianira (4,68%) e Senador Canedo, o impacto dos condomínios de chácaras na geração de receitas é menor. No caso de Guapó, para o cenário indicado na tabela, a participação do condomínio Talismã seria de 7,93% do total da receita de IPTU/ITU em 2013. Contudo, esse é apenas um aspecto a ser considerado, pois, além do IPTU/ITU (Figura 13), algo que está diretamente associado aos interesses dos administradores são os recursos provenientes do ITBI e do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), que estão na esteira da produção espacial metropolitana.

A Figura 13 traz as principais informações sobre a arrecadação de IPTU e ITU para os condomínios de chácaras da RMG. Os condomínios com maiores taxas de IPTU registradas foram Recanto das Águas, em Goianira (400 reais), e Recanto Di Veneza, em Nova Veneza (385 reais). O elevado preço dos impostos explica-se pela localização dos condomínios em área urbana e pelas alíquotas aplicadas aos imóveis com grandes áreas edificadas. As menores tarifas encontradas foram nos condomínios Village Recanto da Mata, em Bela Vista (30 reais), Recanto Sonhado II, em Santo Antônio de Goiás (80 reais), e Vale dos Lírios, em Hidrolândia (59 reais).



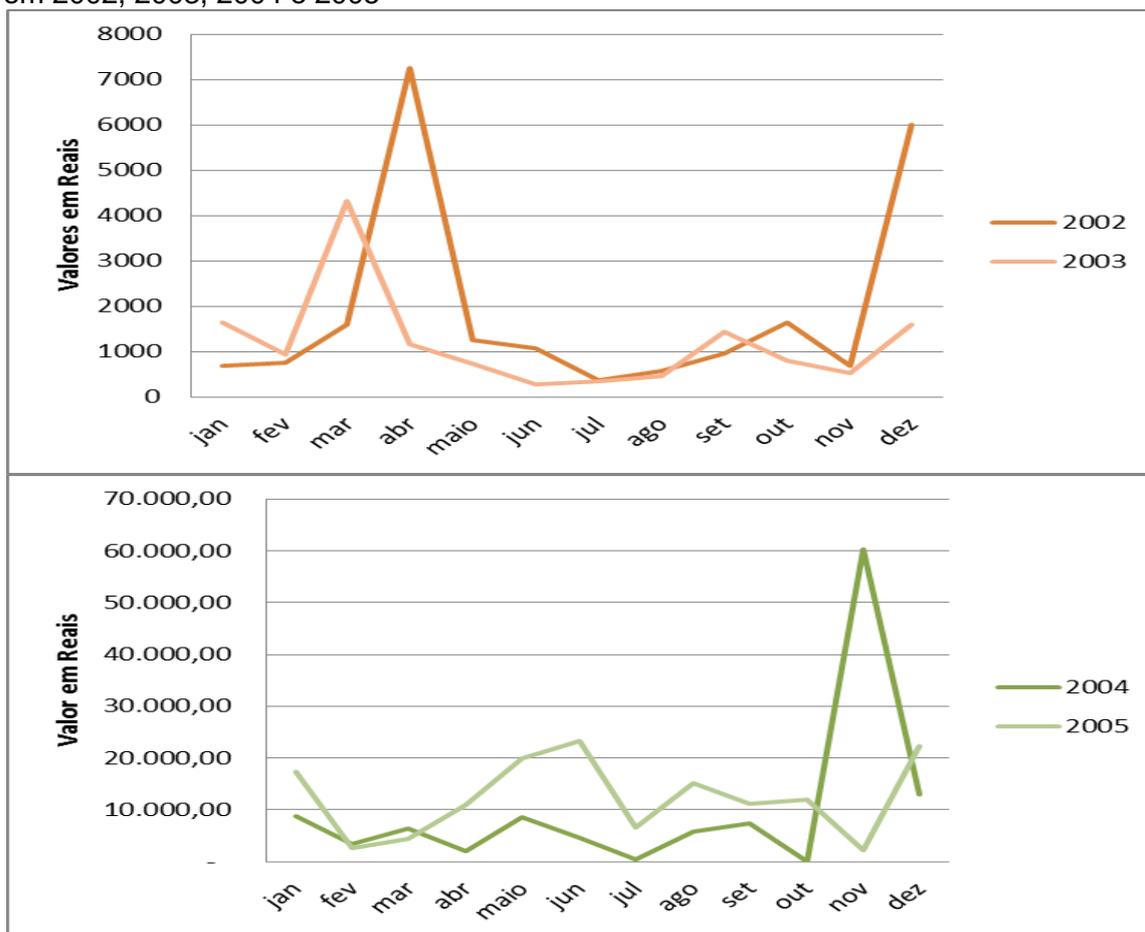
Mapa 13 - Região Metropolitana de Goiânia: arrecadação e valor de tributos de IPTU/ITU por condomínios de chácaras selecionados, 2013

A baixa tarifa registrada nesses condomínios tem relação com a distância das áreas urbanas; no caso do Recanto Sonhado II, sua ligação funcional está muito mais associada ao município de Nerópolis, via GO-080, que propriamente com seu município-sede. No caso do ITU, em 73,53% dos condomínios são cobradas as tarifas. Dentre estes, as maiores tarifas registradas foram em Senador Canedo e Goianira, nos condomínios Vila Verde (520 reais) e Recanto das Águas (420 reais). Dos 33 condomínios estudados, três aplicam a mesma tarifa para ITU e IPTU e quatro diferenciam tarifas de IPTU e ITU. Em quatro condomínios, aplicou-se a alíquota de ITU nos lotes edificadas. Os municípios com maior potencial de controle do uso do solo urbano em condomínios foram Senador Canedo e Goianira.

A movimentação financeira associada às vendas de lotes e/ou chácaras já edificadas nos condomínios também contribui com as receitas de ITBI. Como apresentam os Gráficos 11 e 12, é possível correlacionar a arrecadação desse tributo ao ano de criação dos condomínios. Em Terezópolis de Goiás, a criação da Ecovila Santa Branca teve um incremento significativo nas receitas mensais de ITBI. Em 2002, a média de arrecadação mensal foi de 1.907,92 reais. Em 2003, a média caiu para 1.164,33 reais. Essa variação significou um decréscimo de 39% na arrecadação mensal de ITBI. Uma possível explicação para esse fenômeno pode estar associada ao parcelamento do condomínio em 2002, o que gerou aumento na arrecadação do ITBI em razão do tamanho da área afetada pelas negociações imobiliárias.

No caso do condomínio Vale das Cachoeiras, em Aragoiânia, criado em 2005, é evidente o quanto sua conversão gerou receitas para o município. O mês com maior arrecadação de ITBI em 2004 foi novembro, gerando um total de 60.294,91 reais, segundo o TCM. É provável que, entre as diversas movimentações financeiras de imóveis no município, esteja compreendida a conversão de terras para a criação do condomínio. Em 2004, a média de arrecadação de ITBI foi de 10.071 reais. Esse valor subiu para 12.341 reais em 2005. Esse aumento na média mensal significou um acréscimo de 19,4% nas receitas ligadas ao ITBI. Em um município onde a dinâmica imobiliária não era tão intensa à época, essa variação representou uma forma de drenagem de capital excedente proveniente de Goiânia, donde originou grande parte dos compradores do condomínio Vale das Cachoeiras.

Gráficos 11 e 12 - Arrecadação de ITBI em Terezópolis de Goiás (topo) e Aragoiânia (base), em 2002, 2003, 2004 e 2005



Fonte: <tcn.go.gov.br/portal>.

Em 2013, do total arrecadado de ITBI na RMG, 8,51% foram provenientes dos onze municípios selecionados na Tabela 6. Selecionamos os anos de origem dos condomínios de chácaras da RMG a fim de demonstrar os efeitos do mercado imobiliário na dinâmica das receitas tributárias dos municípios selecionados. Entre os intervalos selecionados (2002-2011) até 2013, o município que teve o maior crescimento porcentual na arrecadação de ITBI foi Goianira (com 6.534% entre 2002 e 2013). Além desse município, Senador Canedo, Terezópolis e Nerópolis tiveram também crescimento significativo na arrecadação (1.898%, 1.428% e 1.070%, respectivamente).

Tabela 6 - Evolução da arrecadação de ITBI em municípios selecionados da RMG, em 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008, 2011, 2013

Município	Ano de referência e total ITBI	ITBI arrecadado em 2011	ITBI arrecadado em 2013
Aragoiânia	2005 148.097,00	443.981,33	572.999,89
Bela Vista de Goiás	2002 172.046,00	941.726,46	1.689.433,59
Caldazinha	2008 70.698,00	52.595,70	179.421,27
Goianira	2002 29.293,00	1.040.413,95	1.943.314,95
Guapó	2011 313.853,00	313.853,00	633.018,13
Hidrolândia	2004 321.102,81	1.068.519,65	1.525.986,00
Nerópolis	2007 136.211,56	943.763,66	1.593.937,00
Nova Veneza	2007 27.002,54	202.467,14	111.831,34
Santo Antônio de Goiás	2008 79.482,00	106.058,77	160.615,76
Senador Canedo	2002 175.108,00	1.630.710,50	3.497.795,00
Terezópolis de Goiás	2003 13.972,00	142.617,05	213.561,13
Total/municípios selecionados	1.486.865,91	6.886.707,21	12.121.914,06

Fonte: <tcn.go.gov.br/portal>. *Dados parciais.

Até 2011, a evolução percentual de ITBI em Terezópolis de Goiás (921% entre 2003 e 2011) foi maior que em Senador Canedo, o que revela que a dinâmica do mercado de terras nesse município estava em alta, em parte explicada pela instalação da barragem do João Leite. A menor variação percentual na arrecadação de ITBI foi registrada em Caldazinha e em Santo Antônio de Goiás.

No conjunto dos onze municípios, a variação percentual de arrecadação de ITBI saltou de 363% para 715% em 2013. Sabemos que essa dinâmica do mercado de terras é explicada pela política de financiamento governamental empreendida pelo PMCMV. Contudo, não podemos ignorar que existe uma considerável dinâmica do mercado de terras ligada aos condomínios de chácaras e que estes envolvem uma elevada quantia de capital – seja na venda de ágios, escrituração de propriedades e venda de fazendas para criação de condomínios –, que guarda estreita relação com os condomínios de chácaras.³⁹

Os condomínios de chácaras, por se tratar de um tipo particular de habitação, fomentam alguns vínculos empregatícios com impacto direto na geração de emprego e renda. No conjunto de condomínios em que foi possível estabelecer contato com os síndicos ou porteiros (28 condomínios), identificamos que 24 contavam com funcionários fixos. O número aproximado de empregados, tendo em

³⁹ Os dados apresentados para 2013 não apresentam os valores de ITBI dos seguintes municípios: Goiânia, Senador Canedo, Inhumas e Bonfinópolis. Até o momento da coleta, os dados ainda não haviam sido lançados no portal do TCM. Isso implica considerar que a evolução percentual poderá ser ainda maior que as apresentadas.

vista que essa resposta não representa com exatidão o número de empregos diretos, foi de 119. Desse total de funcionários fixos, a maioria deles estavam trabalhando em seis condomínios de Hidrolândia (32 empregados). Individualmente, o condomínio que mais empregou funcionários fixos na RMG foi a Ecovila Santa Branca, em Terezópolis (com vinte empregados). Em contrapartida, esse mesmo condomínio foi o que apresentou o menor número de funcionários temporários quatro, num total de 964 registrados nos condomínios da RMG.

Os condomínios que registraram os maiores contingentes de funcionários temporários empregados foram os de Santo Antônio de Goiás (com 325 empregados temporários), Hidrolândia (196) e Nerópolis (100). Esses condomínios foram responsáveis por empregar 64,41% dos funcionários temporários, o que demonstra a dinâmica do setor da construção civil nos condomínios da RMG. Em Nova Veneza, o total de funcionários temporários (76) revela que uma parte considerável das edificações já foi feita, tendo em vista que os condomínios desse município são mais antigos.⁴⁰

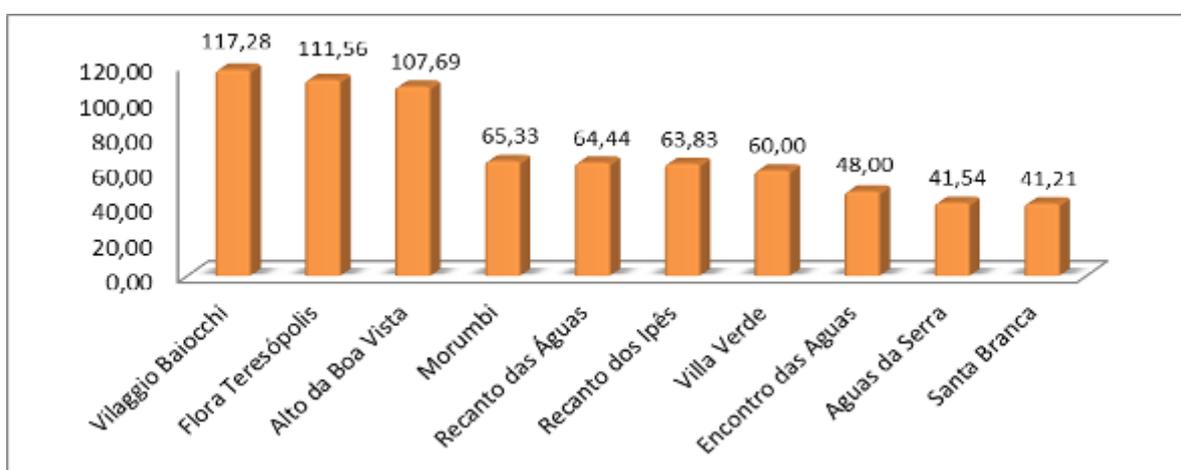
4.6 A renda da terra e a logística cotidiana nos condomínios de chácaras

Até 2013, foram convertidos 25.924.276 m² em condomínios de chácaras em onze municípios da RMG. O valor médio de mercado comercializado pelas empresas imobiliárias foi de 33,18 reais o m². O valor agregado de mercado do total de lotes, desconsiderando as benfeitorias já executadas no interior dos condomínios (casas, quiosques etc.), a preços venais em 2013, foi de 860.266.000 reais. Como se vê, trata-se de uma lógica de inversão de capitais que é maior que a balança comercial exportada de Goiânia em 2013 (504.998.165,88 reais) e equivale a 31 vezes o PIB, a preços correntes em 2011, do referido município (IBGE, 2012). Entendemos que é uma correlação de força econômica dinamizada pelos atores imobiliários, os quais desfrutam de um poder de decisão na produção do espaço metropolitano.

⁴⁰ Os condomínios de Senador Canedo não entraram na pesquisa por terem sido os primeiros a ser visitados, e, à época, o formulário não levou em consideração o fator empregabilidade nos condomínios.

O Gráfico 13 apresenta os dez maiores condomínios de chácaras da RMG com o maior valor venal. Destacou-se o Villaggio Baiocchi em Goianira, custando em média 117,28 reais o m². Em segundo lugar está o condomínio Flora Terezópolis, cujo valor atingiu 111,56 reais, seguido pelos condomínios Alto da Boa Vista e Alta Vista em Senador Canedo (107,69 reais). O Flora Terezópolis, localizado na área urbana de Terezópolis de Goiás, às margens da BR-153, ainda está em fase de implantação. Como se vê, seus empreendedores, interessados em acessar os compradores que transitam no eixo Goiânia-Anápolis-Brasília, já hiperinflacionaram o empreendimento antes mesmo de sua entrega.

Gráfico 13 - Maior preço de condomínio por m² em reais, em 2013

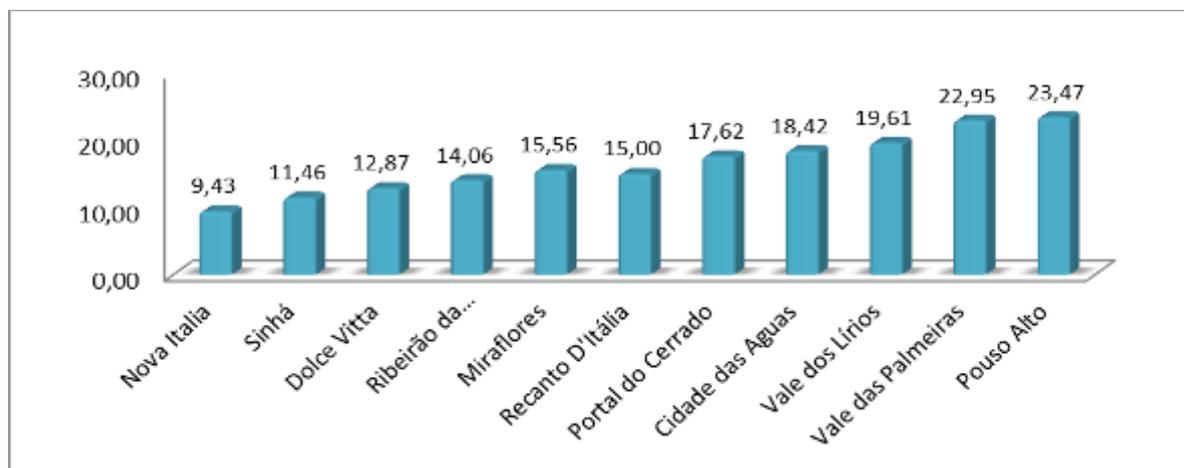


Organizado pelo autor.

O Villaggio Baiocchi está situado às margens da GO-070, uma rodovia com pista duplicada e, como já apontamos anteriormente, localizada no município com maior crescimento porcentual de ITBI da RMG. Em Senador Canedo, às margens da GO-020, estão os principais condomínios que figuram entre os maiores. São eles: Alto da Boa Vista, Alta Vista, Morumbi e Villa Verde. De dez condomínios, quatro foram comercializados pela Tropical Imóveis, dois pela Provenda Imobiliária e um pela Itacolomi Empreendimentos, empresas de Goiânia. No caso da Tropical Imóveis, entre os seus empreendimentos listados, o Recanto dos Ipês em Bela Vista ainda se encontra em fase de lançamento às margens da GO-020, atualmente em processo de duplicação. Como indica o Gráfico 14, entre os cinco condomínios com os preços mais baixos do m² da RMG estão: Nova Itália e Ribeirão da Cachoeira, em Nova Veneza; Sítio da Sinhá, em Caldazinha. Entre dez condomínios, quatro estão

em rodovias não duplicadas e com a menor integração funcional e fluxo de carros da RMG.

Gráfico 14 - Menor preço de condomínio por m² em reais, em 2013

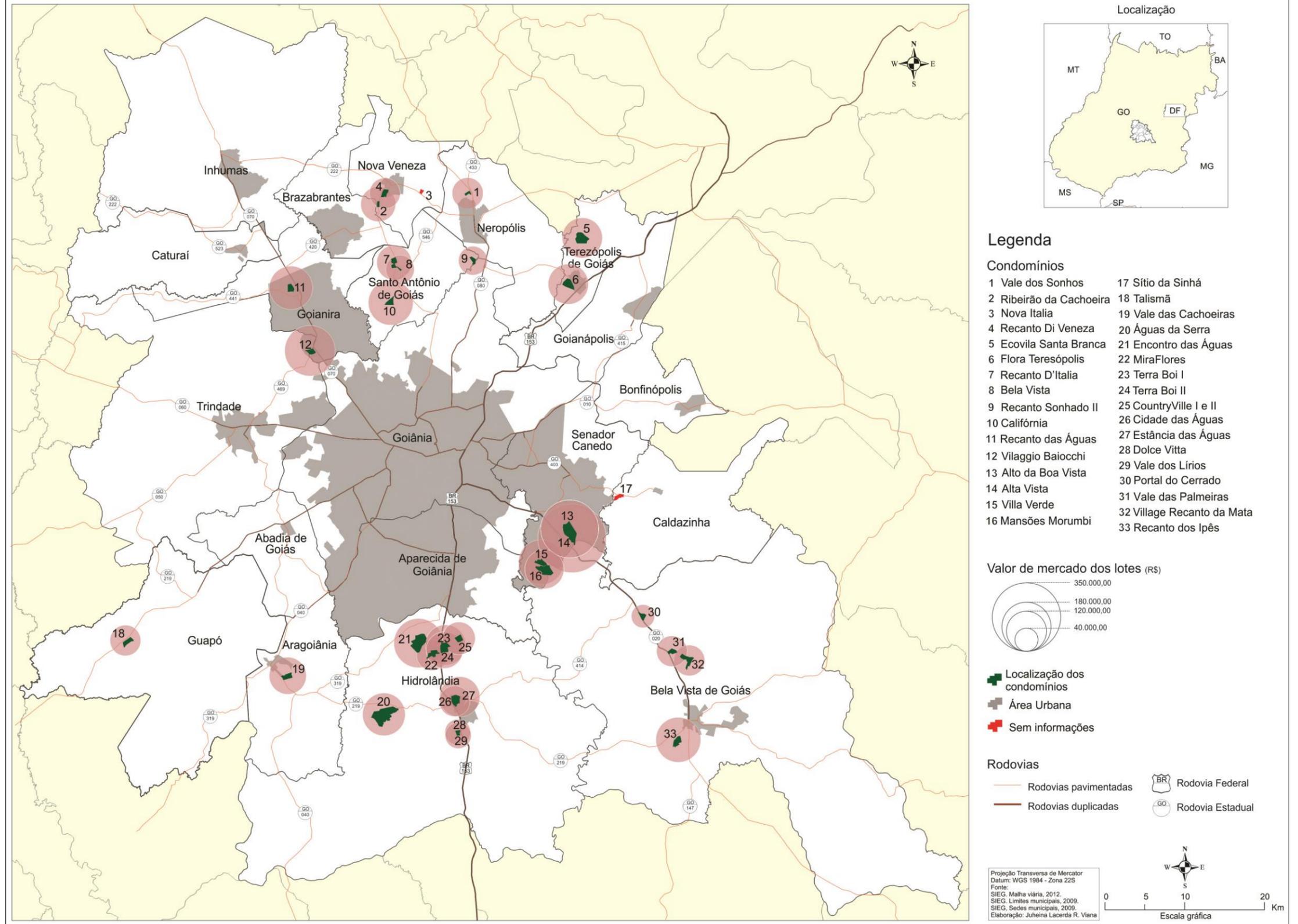


Organizado pelo autor.

Entre os condomínios com menor valor venal, quatro estão às margens da BR-153 em Hidrolândia. Em nosso entendimento, como aponta a Figura 14, tal fato se explica pela própria competição/regulação de mercado que se dá entre dez condomínios situados em Hidrolândia, que, por sinal, detêm o maior estoque de lotes à disposição do mercado imobiliário. O condomínio com maior valor venal agregado identificado em 2013 foi o Alto da Boa Vista (100.800.000 reais) em Senador Canedo.⁴¹ Esse condomínio se destaca em seu conjunto por ser um dos mais adensados, por estar próximo aos principais condomínios exclusivos de Goiânia, por ter um grande número de lotes, o que reduz proporcionalmente o custo do condomínio, e ainda por estar próximo à área urbana de Senador Canedo, o que facilita a dinâmica cotidiana.

⁴¹ Consideramos *valor venal de mercado agregado do condomínio* o total de lotes multiplicado pelo valor venal dos lotes divulgado em 2013.

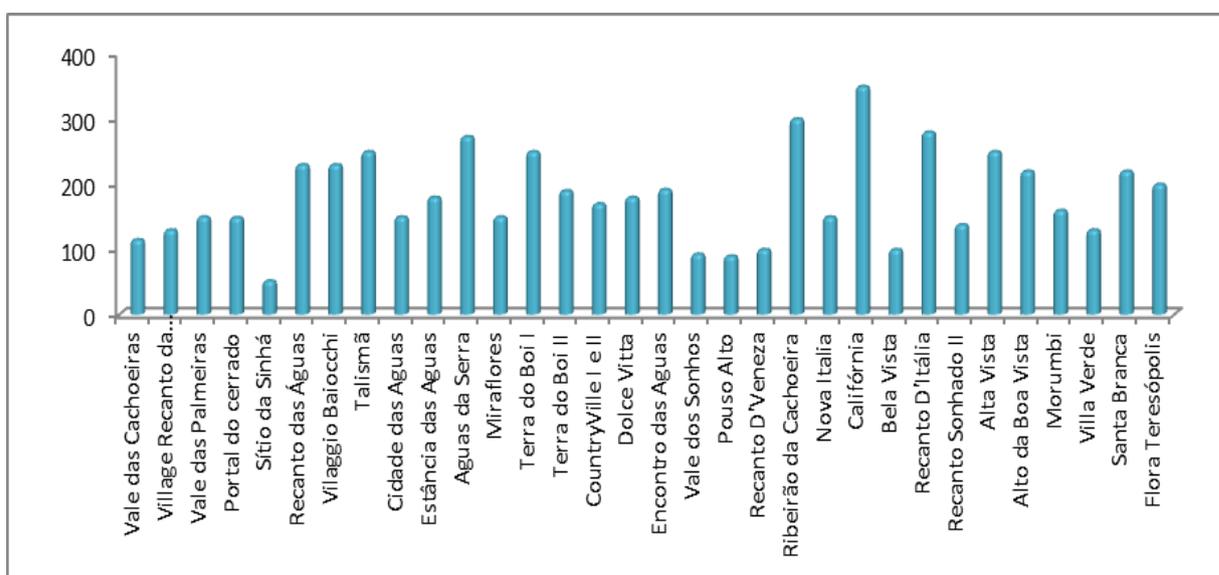
REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA: CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS SELECIONADOS CUSTOS DE CONDOMÍNIO E VALOR DE MERCADO DOS LOTES, 2013



Mapa 14 - Região Metropolitana de Goiânia: condomínios de chácaras selecionados e valor de mercado dos lotes, 2013

Com relação aos valores das taxas de condomínios, as maiores taxas registradas foram no Califórnia, em Santo Antônio de Goiás, e no Águas da Serra, em Hidrolândia (podendo atingir 350 reais mensais) (Gráfico 15). Essa taxa implica um custo fixo de 4.200 reais com despesas condominiais. Esse valor é ainda mais oneroso porque, além de os condomínios distarem mais de 30 km de Goiânia em pista asfaltada, seus proprietários precisam se deslocar 7 km em estrada vicinal sem asfalto, o que aumenta ainda mais os custos com combustível. A menor tarifa de condomínio registrada em 2013 foi no Vale dos Sonhos, às margens da GO-080 (93 reais), e no Sítio da Sinhá (52 reais), na GO-403.

Gráfico 15 - Valor das taxas de condomínio em 2013

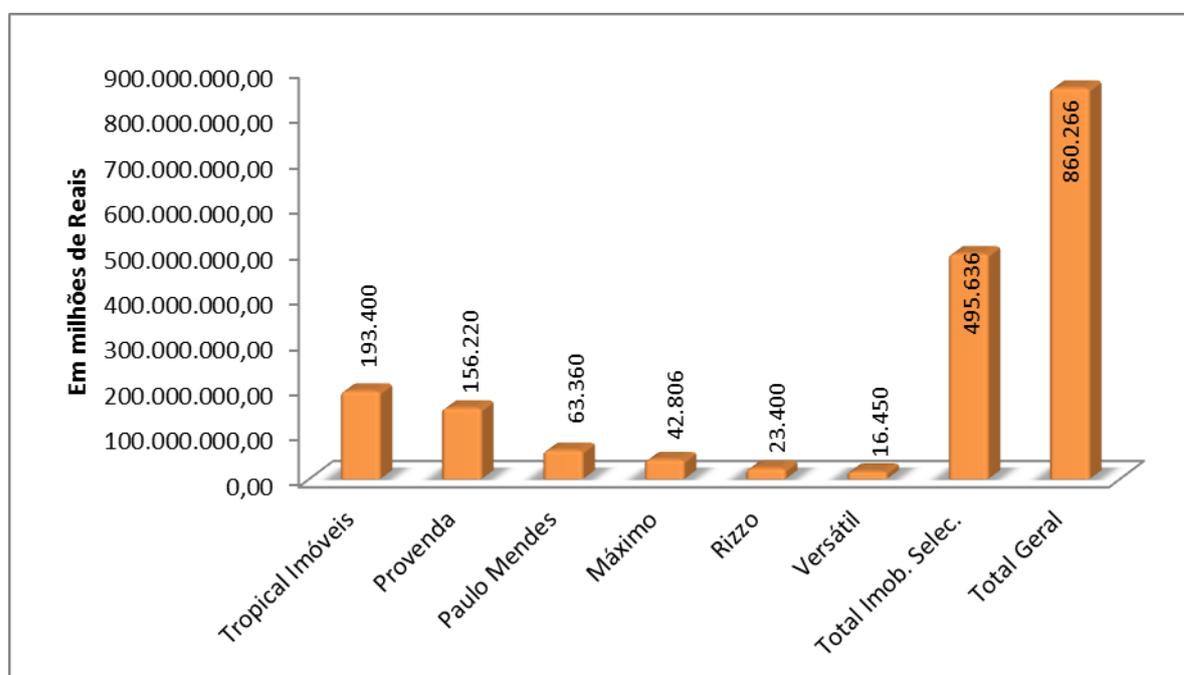


Organizado pelo autor.

Como enunciamos no Capítulo 1, a reprodução do espaço metropolitano como mediação traz vários elementos de diversas ordens. No que tange à ordem econômica, os custos com manutenção mensal/anual, seja com taxas de condomínio, serviços diários demandados e/ou despesas com funcionários, tornam a reprodução uma mediação vantajosa como momento de consumo, como salientou Carlos (2011a), estendendo-se à lógica de reprodução do capital.

O Gráfico 16 indica as principais empresas imobiliárias que atuaram na oferta de lotes em condomínios de chácaras da RMG, até 2013. Como se vê, a imobiliária com maior destaque na participação em negociações de condomínios de chácaras foi a Tropical Imóveis. Considerando o valor de mercado agregado aos lotes intermediados por essa empresa, o montante de capital chegou a mais de 193 milhões de reais. Esse total equivale a 38,9% do total comercializado pelas seis maiores imobiliárias de Goiânia. Além disso, entre as imobiliárias que atuaram no mercado de lotes em condomínios de chácaras até 2013, as seis empresas indicadas no gráfico intermediaram mais de 57% dos negócios imobiliários na RMG.

Gráfico 16 - Empresas imobiliárias e valor de mercado dos condomínios em 2013



Organizado pelo autor.

Um aspecto a ser destacado na dinâmica do mercado imobiliário no tocante às empresas que lidam com os condomínios de chácaras é o seu caráter especulativo e suas estratégias de adiantamento espacial. Do total de lotes à disposição (ainda não construídos) nesses condomínios, como dissemos anteriormente, 75,14% não estão construídos. Essas empresas são corresponsáveis pela reserva antecipada da renda fundiária na RMG. Sobre as empresas imobiliárias, as seis indicadas no Gráfico 16 representam 25% do total de imobiliárias identificadas (24). Destarte, os lotes vagos decorrentes dos parcelamentos funcionam como uma forma de “aplicação” do excedente de capital.

A relação de produção do espaço metropolitano, nesse caso, mediada pela relação entre empresas imobiliárias e proprietários provenientes de Goiânia evidencia uma realidade *sine qua non* que atesta nossa tese. Como salienta Gottdiener (1993), as relações de produção do espaço e as disputas estabelecidas entre os diversos atores forçam a busca por uma alternativa que visa a diminuir a competição entre eles e potencializar os negócios da renda da terra. Nesse contexto, uma vez que a disputa pela terra urbana é acirrada entre as próprias empresas imobiliárias goianienses e, além disso, os proprietários investidores competem uns contra os outros e contra as imobiliárias, a resposta encontrada para a potencialização dos ganhos do mercado imobiliário foi a fuga para os demais municípios da RMG, onde a disputa pela terra urbana é menor (atestado pelo valor do m² dos condomínios). Com isso, acionar o espaço metropolitano tornou-se uma *condição* de sobrevivência dos atores imobiliários, como destacam Costa e Moraes (1987).

Outra estratégia comum verificada foi a sobreposição de ofícios. É comum os corretores imobiliários locais ser filiados ou contratados por imobiliárias como a Tropical Imóveis, ser proprietários de lotes nos condomínios de chácaras e ter primeira residência em Goiânia, como identificamos no Águas da Serra e no Estância das Águas, em Hidrolândia. Trata-se de uma estratégia espacial porque a sobreposição de ofício garante a regulação dos preços dos imóveis e o conhecimento da demanda e da dinâmica dos investidores, que é uma questão fundamental para o controle da atividade imobiliária. Seria essa uma forma de produção do espaço metropolitano baseada numa moderna colonização da terra urbana e no endividamento?

4.7 O controle da produção do espaço metropolitano

Em entrevista com a síndica do condomínio Recanto das Águas em Goianira, identificamos, além dos custos fixos com IPTU/ITU e taxa de condomínio, outras despesas muito comuns aos domicílios ocasionais e que não são evidenciadas no processo de intermediação financeira (no ato da compra ou da venda dos lotes), como as apontadas no Quadro 11. Existe um controle diferencial da produção do espaço metropolitano em relação aos condomínios de chácaras. De um lado, a drenagem de renda revela que esses espaços são produzidos sob a

lógica de camadas com considerável poder aquisitivo, o que impregna valor ao espaço metropolitano. De outro, os dispositivos aprovados, como os estatutos dos condomínios – a exemplo do Terra do Boi I e II e do Recanto das Águas – condicionam um padrão mínimo das edificações, o que expelle moradores de menor poder aquisitivo. Esses mecanismos estabelecem outra forma de poder, a saber, o controle fundiário dos atores que o produzem. Além disso, destaca-se que esses espaços têm um papel assimétrico no controle das prefeituras sobre o solo edificado. Em linhas gerais, percebe-se uma forma de *gentrification* do espaço nesses condomínios, fato não registrado sequer nas sedes desses municípios. Essa realidade implica que o poder de intervenção da prefeitura nesses espaços é cada vez mais limitado.

Quadro 11 – Demais despesas domésticas, 2013

Atividade Econômica	Valor	Períodicidade
Encanador/eletricista	250,00	Bimestral
Piscineiro	400,00	Mensal
Jardinagem	300,00	Mensal
Faxineira	200,00	Mensal
Combustível	150,00	Mensal

Organizado pelo autor.

O custo anual estimado a partir das despesas indicadas pelo quadro é de 14.100 reais. Acrescido de IPTU e taxa de condomínio, o dinheiro investido anualmente com atividades cotidianas atinge 17.260 reais. Além desses recursos investidos anualmente, temos que considerar os custos com a *logística do cotidiano*. Entendemos essa logística como as atividades domésticas que geram necessariamente a mobilidade urbana imediata. Embora a proximidade dos condomínios de chácaras às áreas urbanas seja uma questão fundamental para as vendas e o *marketing* desses equipamentos, consideramos também que a grande maioria deles tem um efeito de drenagem de renda no tocante à logística do cotidiano. O fato desses condomínios de chácaras serem do tipo exclusivo e serem relativamente distantes das sedes urbanas em seus municípios tem efeito no acesso dos bens e mercadorias. Isso consiste em considerar que todos eles, sem exceção, prescindem da aquisição de algum veículo (seja moto, carro, camioneta etc.) para suas compras cotidianas.

Nesse sentido, o custo de uma determinada mercadoria, por exemplo, um extrato de tomate ou um rolo de arame farpado, está necessariamente acrescido dos custos com combustível, o que, muitas vezes, gera certo descontentamento por parte dos moradores desses condomínios, pois a distância dos deslocamentos é maior do que a enfrentada na cidade. Outro exemplo do efeito logística do cotidiano são os custos com frete de material de construção. Como grande parte dos materiais usados na construção das casas dos condomínios é de alto padrão, estes são comprados em Goiânia. Essa logística encarece o custo do frete porque as empresas geralmente têm que voltar várias vezes ao mesmo local para entregar as mercadorias. Em parte, esses custos explicam a existência de diversas construções inacabadas no interior desses condomínios ou mesmo a não adaptação de muitos proprietários a essa rotina.

Por isso, a produção desses espaços é um elemento que está diretamente ligado à drenagem de renda, pois os condomínios de chácaras “geram” novas demandas aos seus proprietários, além daquelas que já são conhecidas no ato da compra desses imóveis (IPTU/ITU, condomínio, energia). Em virtude dessas demandas, é possível encontrar diversos anúncios na internet de pessoas vendendo ágios, chácaras já edificadas, lotes cultivados etc. Assim os condomínios, novos e antigos, ao avançarem na direção dos módulos rurais da RMG, garantem a conversão de fazendas em terrenos especulativos, com uma taxa primária de execução de venda rápida dos lotes. Contudo, é muito frequente a presença de placas de vendas nesses condomínios, o que caracteriza um ramo de atividade de investimento especulativo que, às vezes, é barrada pelos custos fixos mensais com taxas de condomínio, rateios para execução de obras de urbanização nesses ambientes e despesas da logística do cotidiano.

Enfim, os custos com a logística do cotidiano nesses condomínios têm um papel preponderante na lógica de valorização da terra, que é extremamente funcional para o mercado imobiliário. A venda dos lotes acrescida dos custos de deslocamento e das despesas já investidas – seja pela valorização temporal ou por tudo que foi adquirido para a infraestrutura dos lotes e dos condomínios – fomentam a valorização de outros espaços em que o dito valor de mercado se torna uma referência imediata numa determinada parte da cidade, o que é bastante atrativo para as empresas imobiliárias.

Uma parcela considerável dos condomínios de chácaras, a exemplo do Terra do Boi I em Hidrolândia e do Recanto das Águas em Goianira, terceirizam os serviços de administração da cobrança das taxas de condomínio em virtude da elevada inadimplência e dos custos fixos com empregados. Segundo a síndica desse último condomínio, o custo fixo mensal com segurança e manutenção ultrapassa 24 mil reais e, conseqüentemente, a ação da terceirização gera outro custo fixo mensal para cada condômino. Com isso, a qualidade do adensamento dos condomínios interfere na drenagem de renda, pois, quanto mais adensado é o condomínio, menor é o custo fixo para cada morador. Contudo, consideramos que a própria origem dos compradores de lotes em condomínios gera, por sua natureza, uma alta taxa de inadimplência, que muitas vezes não tem relação com escassez de recursos de seus compradores, mas sim com as dificuldades de deslocamento.

Um fator que chamou atenção na produção dos condomínios de chácaras da RMG foi a forma alternativa de divulgação dos produtos. A utilização de simples cartazes, confeccionados em folhas de papel A4 e afixados em postes ao longo de avenidas e pontos de ônibus, revelou-se uma das mais eficientes formas de “popularização” dos condomínios (Mosaico 7). Esse recurso surgiu para a divulgação de vendas de chácaras e glebas avulsas na RMG, como se verifica nos casos de Bonfinópolis e Aragoiânia. Contudo, essa forma de divulgação teve como efeito a “popularização” dos condomínios, a ponto de suas intermediações financeiras aceitarem a troca por carros e motos como parte do pagamento. Como expõe o Mosaico 7, os anúncios nos postes expressam uma forma de interlocução e mediação dos corretores imobiliários individuais em divulgação maciça, a fim de apreender seus lucros nas vendas efetuadas. O que impressiona é que, atualmente, não é incomum que outras propriedades rurais em municípios fora da metrópole goiana, como aqueles banhados por lagos, como o Corumbá IV em Alexânia ou o Serra da Mesa em Uruaçu, estejam sendo intensamente transformadas em condomínios de chácaras.

No caso dos condomínios de chácaras, sua forma inicial de *marketing* se deu por meio de sítios, fôlderes e *outdoors*. Todavia, essa forma de divulgação, com sua limitada eficiência, muitas vezes a cabo da empresa imobiliária, foi auxiliada, em parte, pelo excesso de informação gerado pelos corretores imobiliários. Outro aspecto que merece destaque é que os condomínios de chácaras intermediados pelas imobiliárias provenientes de Goiânia, por estas terem uma vasta carteira de corretores imobiliários atuando em diversos segmentos do mercado, fez com que houvesse uma divulgação interna e difusa dos condomínios de chácaras.

Mosaico 7 - Anúncios de vendas nas principais vias de circulação da RMG em 2013. Em variados planos de pagamento e diversas amenidades oferecidas, a tônica apelativa dos anúncios indica a aceitação de carro, moto e casas. Os financiamentos, em geral, acabam gerando inadimplência, como atesta o texto do canto inferior esquerdo.



Fotos do Autor (2012)

Foi comum encontrar relatos dos síndicos sobre investidores nesses empreendimentos. Esse perfil de aquisição da propriedade gera uma série de transtornos ao condomínio, como, por exemplo, lotes abandonados à espera de poda, inadimplência com taxas de condomínio, de religação de energia e água, bem como de rateio, e, conseqüentemente, menor fiscalização e valorização dos investimentos coletivos no interior dos condomínios. Todos esses fatores juntos geram vários problemas de convivência, além dos riscos de calotes nos atos de compra e venda dos lotes, pois a ampla divulgação desses empreendimentos ao longo dos eixos viários da RMG, seja em faixas, postes, pontos de ônibus, etc., acarreta compras mal planejadas, e, conseqüentemente, inadimplência em muitos casos, como atesta a foto no canto do Mosaico 7.

O gargalo que atua na drenagem de renda, além dos custos com terreno, é a construção civil. A construção civil nos condomínios de chácaras é responsável por articular os serviços de mão de obra local com as mercadorias e ferramentas oriundas de outros municípios. Nessa direção, a drenagem da renda para a construção civil tem um caráter integrador ao condicionar os empregos indiretos na RMG. Uma resposta muito comum que identificamos em campo, no tocante aos materiais de construção, foi a de que materiais de levantamento, como tijolos, areia e cimento, frequentemente são comprados nos lugares mais próximos. Nesse caso, pode ser tanto no município de origem como também naquele cuja área urbana for a mais próxima. Materiais de acabamento fino, como revestimentos de banheiros, porcelanatos e materiais de pintura, além de mão de obra especializada como a de vidraçaria, frequentemente foram acionados em Goiânia.

Além da construção civil, apontamos a dinâmica secundária do mercado interno de lotes e/ou residências. Como os custos fixos somados aos da construção são muito elevados, é muito comum encontrar pessoas vendendo ágios de lotes com casas inacabadas. Nesse caso, em diversas ocasiões verificamos lotes com construções iniciadas cujos preços eram similares aos de lotes virgens encontrados nas mãos de corretores imobiliários. Isso representou uma forma de empate de capital, pois os valores investidos e a própria valorização ao longo de um período não foram nem são ressarcidos/incorporados no ato da venda dos lotes. Além disso, diversos anúncios indicavam que os vendedores aceitavam desde motos e carros até imóveis de menor valor em áreas urbanas, pois a taxa de execução de vendas dos lotes, nas mãos de particulares, ocorre com menor frequência.

Como demonstramos, tanto os atores imobiliários quanto os compradores foram/são vinculados em sua maioria ao município de Goiânia. Desse modo, a tese de que a reciprocidade da parte dos atores imobiliários envolvidos no processo de conversão de terras rurais da RMG pode ser um elemento norteador do debate da produção do espaço metropolitano e da drenagem da renda. Esta última, por sua vez, é frequentemente reinvestida em novos espaços da metrópole, como atestou o loteador do Condomínio Vila Verde, em Senador Canedo, Sr. Negrão de Lima, em sua célebre frase: “o negócio da terra é a própria terra”.

As redes de crescimento (GOTTDIENER, 1993) têm sua expressão máxima, no sentido de espraiamento do uso urbano da terra, aproveitando as infraestruturas criadas pelo Estado, seja na provisão de recursos e infraestrutura, seja na sua ausência no processo de regulação do uso da terra urbana. Mas onde está a estratégia espacial? Em nosso entendimento, muito do que está contido no valor venal dos lotes e/ou das casas não reside na produção do espaço metropolitano em si (lançamento e venda do condomínio), mas na relação de *valorização financeira* da reprodução, que é social e “justifica” que um lote ou casa no condomínio Alto da Boa Vista em Senador Canedo custe o mesmo valor de um lote ou casa no condomínio Alphaville Flamboyant em Goiânia.

No caso dos condomínios de lazer e turismo nordestinos, Rufino (2013) chegou à conclusão que estes, por se configurarem como espaços urbanos diferenciados, ganharam força mesmo em áreas dissociadas de infraestrutura e de condições gerais de urbanização. Na RMG, a forma condomínio de chácara foi importantíssima na dispersão do tecido metropolitano. As ações cooperadas dos atores imobiliários resultaram tanto na expressiva elevação de preço do solo metropolitano como na incorporação de áreas anteriormente imunes à dinâmica imobiliária. Com isso, a afirmação de Rua (2013) de que a terra é ativo financeiro foi potencializada pelo papel desempenhado pelas rodovias da RMG. Na verdade, estas últimas são hoje, mais do que nunca, a expressão máxima da fuga. Com isso, o mesmo recurso que permite falar em contiguidade espacial é o que permite a elevação do preço da terra, o monopólio dos atores imobiliários, o prestígio social e a fuga dos compradores/moradores, além do ônus do poder público em regulamentar o que parece ser irremediável. Não seria essa a questão central que fomenta a produção do espaço metropolitano? Ou, por fim, não seria esse o momento de celebração da vitória da especulação da terra urbana na RMG?

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção metropolitana no Brasil é um tema bastante discutido. Os temas privilegiados de discussão sobre o espaço, como direito, têm recaído sobre os condomínios exclusivos ou, como são conhecidos na literatura geográfica, “enclaves fortificados”. O que nossa pesquisa fez foi demonstrar que existe também uma tendência de conversão e ocupação das áreas rurais seguindo uma orientação de caráter privado dos espaços de lazer. Nessa direção, os condomínios de chácaras, ou os espaços da vilegiatura, como são reconhecidos no Nordeste, ganham cada vez mais destaque no modo como nossa sociedade consome o espaço, em particular na metrópole.

A RMG, como sistema de objetos e ação, tem seu padrão de ocupação e uso do solo marcado por construções e edificações de alto valor agregado, como aquelas verificadas nos condomínios de chácaras. Ao usar e aproveitar a infraestrutura criada pelo Estado, os atores imobiliários demonstraram seu poder de interferência e controle do sistema de ações, inventando novas demandas por espaço capazes de injetar uma parcela considerável de capital à forma espacial metropolitana estabelecida.

Acreditamos que a integração do mercado imobiliário da RMG, por um processo de adiantamento, ao parcelar simultaneamente diversos municípios, promoveu a integração lateral do tecido metropolitano por meio dos condomínios de chácaras. Tal processo foi incrementado nas décadas de 1990 e 2000, sobretudo impulsionado pelos investimentos decorrentes das políticas governamentais, a exemplo da duplicação das rodovias que interligam a RMG ou os incentivos fiscais visando à descentralização do emprego (como a criação dos polos industriais em Aparecida de Goiânia, Trindade, Senador Canedo e Goianira). Esse processo foi responsável pela equiparação do preço do solo metropolitano em toda a extensão da RMG.

A integração espacial da RMG, como consequência dos atores imobiliários, assumiu-se sob a forma dos condomínios de chácaras. Em vez de demandas propriamente urbanas ou por expansão da moradia e/ou dos conjuntos habitacionais, a RMG integrou-se espacialmente por meio dessa forma de uso do solo metropolitano. Nesse caso, a centralidade da produção do espaço metropolitano se deu através das camadas médias e abastadas, que observaram as

vantagens da antecipação espacial e, usando a infraestrutura criada pelo Estado, apropriaram-se dos espaços rurais e deles fizeram objeto de investimento. É por isso mesmo que grande parte dos lotes estão ociosos, pois esses moradores/investidores usam o espaço metropolitano como reserva de valor e/ou com um caráter especulativo.

Em decorrência dessa estratégia, o solo metropolitano, pelo efeito do preço de referência e da intermediação imobiliária, teve sua valorização acelerada, o que de certo modo impõe uma série de entraves ao acesso à terra urbana. A partir da ação concomitante dos atores imobiliários em vários municípios da RMG, estabelece-se o monopólio da terra urbana e do preço, pois essas empresas mantêm o controle dos estoques parcelados de terra urbana em toda a extensão da metrópole.

Também foi possível identificar como os atores imobiliários ressignificaram esse tipo de empreendimento utilizando-se dos eixos de circulação e do padrão radial concêntrico da metrópole goiana. Em consequência dessas ações, existe hoje um elevado contingente de loteamentos exclusivos e ociosos à espera de valorização imobiliária. Do ponto de vista do uso desses espaços, sua reprodução como mediação implica necessariamente uma mobilização de recursos econômicos, pois sua logística tem se mostrado onerosa, o que também interfere no encarecimento da terra urbana na metrópole, que se soma às maiores dificuldades de acesso a moradia e à própria mobilidade intrametropolitana da RMG.

No que se refere aos atores do mercado imobiliário, sua forma cooperada de ação privilegia-os como atores da produção do espaço metropolitano, pois, enquanto as ações em regime de cooperação da parte dos gestores públicos se mostram inertes, os primeiros utilizam-se dos mais diferentes meios de articulação política e econômica para os negócios com a terra urbana. Uma nova agenda de pesquisa, a qual não conseguimos avançar neste trabalho, é a existência de condomínios residenciais exclusivos urbanos, como os que ocorrem em Bela Vista de Goiás, Senador Canedo, Inhumas e Goianira, especialmente aqueles onde o aproveitamento de área tem se mostrado cada vez mais intenso (é o caso dos condomínios fechados de casas geminadas, com área mínima aproveitável aprovada para financiamento bancário).

Outro ponto peculiar que carece de maior aprofundamento a respeito dos atores imobiliários é o sistema integrado de conversão, promoção, venda e

financiamento próprio da terra urbana. O perfil de negociação das imobiliárias de Goiânia tem se mostrado tão eficiente a ponto de espalhar seu poder de controle pelo estado de Goiás, como atestou reportagem veiculada pelo jornal *O Popular* em 22 de junho de 2014 (MONTEIRO, 2014).⁴² Usando fatores de correção como o IGP-M e o INCC, as imobiliárias garantem alta taxa de retorno financeiro. Nesse quesito, manter atividade comercial em toda a cadeia produtiva tem sido uma ação estratégica que garante o controle do preço e da atividade econômica da terra urbana na RMG.

A ocorrência desses elementos nos permitiram entender que a produção do espaço metropolitano da RMG se dá pela relação de escassez relativa do solo urbano. Esta, inventada como estratégia de garantia dos preços das propriedades privadas, por sua vez, é controlada em muitos aspectos pelos atores imobiliários da RMG. A exemplo do que fizeram com o solo urbano de Aparecida de Goiânia, os atores imobiliários assumiram o controle dos estoques rurais num raio de 360 graus da RMG, em especial nos municípios de confrontação com Goiânia. Talvez esse fenômeno seja o anúncio de um novo período da produção socioespacial da RMG. No processo de travessia da metrópole, anunciado por Chaveiro (2001), creditamos aos atores imobiliários a responsabilidade por implantar nos espaços rurais uma forma urbana moderna e altamente organizada em sua reprodução cotidiana.

Por meio de todos os elementos supracitados nossa tese é que há um excedente de renda concentrada em Goiânia, que, a partir dos atores imobiliários e de um grupo específico de moradores e investidores, associado a vários outros fatores, usam a metrópole como forma de investimento, fazendo dos estoques rurais da RMG condição para a inversão de capitais. Essa ação foi responsável pela conversão de aproximadamente trinta milhões de metros quadrados de terras rurais da RMG em condomínios de chácaras. A partir disso entendemos a “integração espacial” como uma forma “reificada” e condicionada pelo mercado imobiliário que se vale de estratégias espaciais, como antecipação espacial, coesão da precificação, ação integrada diferencial para o mercado de terras da RMG. Esta

⁴² A reportagem intitulada “Condomínios ganham o interior” anuncia que quase quatro mil lotes foram criados em condomínios no interior de Goiás, totalizando 262 condomínios fechados no estado, com destaque para os municípios de Goianésia, Luziânia (com mais de trinta condomínios), Anapólis, Rio Verde (com o m² custando até 1,3 mil reais) e Catalão. Destaque-se a menção às empresas Versátil Imobiliária, Tropical Imóveis, URBS e Alphaville. Como se vê, esses atores impõem uma alteração da organização socioespacial em diferentes níveis de alcance dos seus negócios imobiliários, a partir do discurso do aumento da criminalidade.

integração espacial revela um “novo” perfil de ocupação de toda a extensão radial da RMG.

Em suma, entendemos que a renda fundiária e o espaço metropolitano são coisas indissociáveis, sendo a determinação da primeira dependente da relação com o segundo. Essa afirmação nos conduz à máxima de que a periferia (seja no sentido geográfico ou socioeconômico) é um termo polissêmico e relativo. Até a década de 1990, a porção noroeste de Goiânia, tida como periferia carente em termos socioeconômicos, tornou-se central para o mercado imobiliário, já que o controle do preço do solo passou a ser referência para toda a extensão radiocêntrica da RMG. Retomando Harvey (1992), estas foram “algumas coisas que mereceram nossa estrita atenção”. Assumi-las foi um esforço de não assumir a lógica geral do mercado imobiliário sobre a metrópole, que afeta com elevado ônus social a produção do espaço metropolitano, tornando-o cada vez mais fragmentado e seletivo em sua forma de organização.

REFERÊNCIAS

- ABBAGNANO, N. *Dicionário de filosofia*. São Paulo: Martins Fontes, 2007.
- ABRAMO, P. *Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.
- ABRAMO, P. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- ALENCAR, D. P. *Metropolização e mobilidade: análise dos deslocamentos intrametropolitanos de estudantes na região metropolitana de Goiânia*. 2014. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Ciências Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2014.
- ALMEIDA, L. G.; MONTE-MOR, R. L. M. Renda fundiária e regulação imobiliária: dos aspectos teóricos à (quase) prática do Estatuto das Cidades. In: COSTA, H. S. M.; MENDONÇA, J. G. *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: Ciarte, 2011. p. 275-300.
- ALVES, G. A. A mobilidade/imobilidade na produção do espaço metropolitano. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011. p. 109-122.
- ANJOS, A. F. *Dinâmica intraurbana e espaço metropolitano: um estudo sobre o município de Goianira-GO*. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Ciências Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2009.
- ANTP – Associação Nacional dos Transportes Públicos. *Relatório Geral 2011*. Vitória, 2012.

ARAGÃO, A. L.; ARRAIS, T. P. A. Uso e regulação do solo em ambientes metropolitanos: impacto do IPTU nas finanças dos municípios da região metropolitana de Goiânia. *Boletim de Geografia*, Maringá, v. 31, n. 1, p. 67-78, jan.-abr. 2013.

ARAÚJO, M. J. R. *A produção de um novo lugar na região metropolitana de Goiânia: o Conjunto Habitacional Valéria Perillo em Senador Canedo, GO*. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Estudos Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2008.

ARRAIS, T. A. A escala de análise metropolitana em questão: considerações sobre o processo de metropolização. *Revista Terra Livre*, São Paulo, v. 24, p. 4-23, 2012.

ARRAIS, T. A. *Morar na metrópole, viver na praia ou no campo: a segunda residência e o mercado imobiliário*. Goiânia: Ed. UFG, 2013.

ARRAIS, T. A. [et. al.]. *Atlas das receitas públicas municipais da Região Metropolitana de Goiânia*. Goiânia: Funape, IESA, 2013.

ARRAIS, T. A. Integração do mercado imobiliário e segunda residência no Brasil metropolitano. *Mercator*, Fortaleza, v. 1, p. 49, 2014.

BACEN – Banco Central do Brasil. *Relatório Anual 2010*. Brasília, DF, 2010.

BENKO, G.; LIPIETZ, A. O novo debate regional: posições em confronto. In: _____. (Org.). *As regiões ganhadoras – distritos e redes: os novos paradigmas da geografia econômica*. Oeiras: Celta, 1994. p. 3-18.

BOTELHO, A. Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação e fragmentação espaciais. *Escrepta Nova: Revista Eletrônica de Geografia y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, v. IX, n. 194 (18), ago. 2007.

BRASIL. Lei nº 4.951, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 21 dez. 1964.

BRASIL. Lei complementar nº 14, de 8 de junho de 1973. Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 11 jun. 1973.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: <www.planalto.gov.br/civil>.

BRASIL. *Goiás adere ao Programa Minha Casa, Minha Vida 2*. 1 dez. 2011. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/noticias/arquivos/2011/12/1/goias-adere-ao-programa-minha-casa-minha-vida-2>>. Acesso em: 12 fev. 2013.

CALDEIRA, Teresa. *Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2000.

CAMPOS, A. A sociedade do imprevisto gera intervenções urbanas provisórias: algumas considerações sobre a expansão da cidade do Rio de Janeiro sob a ótica dos grupos segregados. In: CAMPOS, A.; SILVA, C. A. (Org.). *Metrópoles em mutação: dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva*. Rio de Janeiro: Revan, 2008. p. 81-101.

CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. *Revista Geográfica*, Barcelona, v. 8, n. 1-2, 1974.

CAPEL, H. La definición de lo urbano. *Estudios Geográficos*, n. 138-139, p. 265-301, 1975.

CARLOS, A. F. A metrópole entre o local e o global. In: CAMPOS, A.; SILVA, C. A. (Org.). *Metrópoles em mutação: dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva*. Rio de Janeiro: Revan, 2008. p. 131-154.

CARLOS, A. F. A. *A condição espacial*. São Paulo: Contexto, 2011a.

CARLOS, A. F. A. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011b. p. 53-74.

CARVALHO, M. L. *PAC: urbanização de favelas*. 2008. Disponível em: <www.cidades.gov.br>. Acesso em: 15 set. 2010.

CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CASTRO, J. A. O Estado e a apropriação do território de Goiás. In: GOMES, H. (Org.). *O espaço goiano*. Goiânia: AGB, 2004.

CEF – Caixa Econômica Federal. *Balanço social e relatório de finanças*. 2010.

CEF – Caixa Econômica Federal. *Balanço social e relatório de finanças*. 2011.

CEF – Caixa Econômica Federal. *Balanço social e relatório de finanças*. 2012.

CHAVEIRO, E. F. *Goiânia, uma metrópole em travessia*. 2001. 321 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

CHESNAIS, F. A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações. *Economia e Sociedade*, Campinas, v. 11, n. 1 (18), p. 1-44, jan.-jun. 2002.

CLEMENTE, A. *Economia regional e urbana*. São Paulo: Atlas, 1994.

CLEMENTINO, M. L. M.; DANTAS, E. W. C.; FERREIRA, A. *Turismo e imobiliário nas metrópoles*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

CORRÊA, R. L. *A rede urbana*. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 2001.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-52.

COSTA, H. S. M.; MENDONÇA, J. G. (Org.). *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: Ciarte, 2011.

COSTA, W. M.; MORAES, A. C. R. *A valorização do espaço*. São Paulo: Hucitec, 1987.

CRECI-GO. *Pesquisa de preço: condomínios horizontais*. Goiânia, 2010a.

CRECI-GO. *Pesquisa de lançamento de loteamentos residenciais do Estado de Goiás*. Goiânia, 2010b.

CRECI-GO. *Pesquisa de lançamento de loteamentos residenciais do Estado de Goiás*. Goiânia, 2011.

DAMIANI, A. M. L. A metrópole na dialética entre o território de ação estatista e o espaço de projeto político. In: CAMPOS, A.; SILVA, C. A. (Org.). *Metrópoles em mutação: dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva*. Rio de Janeiro: Revan, 2008. p. 37-53.

DANTAS, E. W. C. Antecedentes do turismo no Nordeste. In: CLEMENTINO, M. L. M.; DANTAS, E. W. C.; FERREIRA, A. L. (Coord). *Turismo e imobiliário nas metrópoles*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. p. 17-34.

DANTAS, E. W. C.; PEREIRA, A. Q. Reflexões sobre a vilegiatura marítima nos trópicos. In: CLEMENTINO, M. L. M.; DANTAS, E. W. C.; FERREIRA, A. L. (Coord). *Turismo e imobiliário nas metrópoles*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. p. 71-84.

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

FERREIRA, A. L.; SILVA, A. F. C. A estruturação do Turismo e do Imobiliário nas metrópoles nordestinas: conceitos básicos e antecedentes. In: CLEMENTINO, M. L.; DANTAS, E. W. C.; FERREIRA, A. L. *Turismo e imobiliário nas metrópoles*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. p. 117-130.

FIRKOWSKI, O.; MOURA, R. *Estatuto da Metrópole: contribuição ao debate*. 2012. Disponível em: <www.observatoriodasmetrolopes.net>. Acesso em: 12 dez. 2013.

GARDET, J. B. *Mutirão: utopia e necessidade*. São Paulo: DBA, 1990.

GARSON, Sol. *Regiões metropolitanas: por que não cooperam?* Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles; Belo Horizonte: PUC-MG, 2009.

GOIÂNIA. *Coletânea: legislação e regulamentos do Plano Diretor*. Goiânia, 2010.

GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1993.

GOUVÊA, R. G. *A questão metropolitana no Brasil*. Rio de Janeiro: FGV, 2005.

GRATALOUP, C. Os períodos do espaço. *GEOgraphia*. Ano VIII, nº. 16, 2006.

HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1973.

HARVEY, D. *A condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1992.

HARVEY, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. *Entrevista concedida ao Fórum Social Mundial*. Porto Alegre, 2009.

HARVEY, D. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. Lisboa: Bizâncio, 2011.

HOWARD, E. *Cidades-jardins de amanhã*. São Paulo: Hucitec, 1996.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo demográfico 1991*. Rio de Janeiro, 1991.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo demográfico 2000*. Rio de Janeiro, 2000.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo demográfico 2010*. Rio de Janeiro, 2010.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios: síntese dos indicadores*. Rio de Janeiro, 2012.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Perfil dos municípios brasileiros*. Rio de Janeiro, 2013.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. *Proprietário Rural*. 2011. Disponível em: <http://incra.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=category&id=273&layout=blog&Itemid=291>. Acesso em: dez. 2011.

KLINK, J. A reestruturação produtivo-territorial e a emergência de uma nova agenda metropolitana: o panorama internacional e as perspectivas para o caso brasileiro. In: _____ (Org.). *Governança das metrópoles: conceitos, experiências e perspectivas*. São Paulo: Annablume, 2010. p. 7-17.

KOWARICK, L. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LEFEBVRE, H. *Espacio y política: el derecho a la ciudad*. v. II. Barcelona: Península, 1976.

LEFEBVRE, H. *A vida cotidiana no mundo moderno*. São Paulo: Ática, 1991.

LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, H. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2002.

LEFEBVRE, H. *Espaço e política*. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 2008.

LENCIONI, S. Reconhecendo metrópoles: território e sociedade. In: SILVA, C. A.; FREIRE, D. G.; OLIVEIRA, F. J. G. *Metrópole: governo, sociedade e território*. Rio de Janeiro: DP&A; Faperj, 2006. p. 41-58.

LENCIONI, S. Metropolização do espaço: processos e dinâmicas. In: FERREIRA, A.; MARATON, G. J.; RUA, J.; SILVA, A. C. P. (Org.). *Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais*. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. p. 17-34.

LIMA, L. O. *As metamorfoses recentes no espaço urbano de Senador Canedo: rearranjos nos espaços da metrópole goiana*. 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Estudos Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2010.

LIMA, M. P. *Loteamento de chácaras: fragmentação desordenada da zona rural de Goiás e suas sérias consequências ambientais, sociais e econômicas*. 2012. Mimeografado.

LIMONAD, E. Na trilha do sol: urbanização e turismo no litoral do Nordeste brasileiro. In: COSTA, H. S. M.; MENDONÇA, J. G. (Org.). *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: Ciarte, 2011. p. 131-148.

LOJKINE, J. *Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MAIA, C. S. *Segregação residencial urbana* (análise teórica e síntese comparativa entre as perspectivas positivista e marxista). 1994. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1994.

MARTINS, S. A neutralização do direito à cidade na (re)produção da metrópole antiurbana. In: CAMPOS, A.; SILVA, C. A. (Org.). *Metrópoles em mutação: dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva*. Rio de Janeiro: Revan, 2008. p. 55-80.

MARX, K. *O capital: crítica da economia política*. v. III, tomo II. São Paulo: Abril Cultural, 1985.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Política Nacional de Habitação*. Brasília, DF, 2004.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Política Nacional de Habitação*. Brasília, DF, 2006.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Convênios*. 2013. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/acessoainformacao>>. Acesso em: 12 out. 2013.

MONTEIRO, L. Condomínios ganham o interior. *O Popular*, Goiânia, 22 jun. 2014.

MOYSÉS, A. *Goiânia: metrópole não planejada*. Goiânia: Ed. da UCG, 2004.

MOYSÉS, A.; BORGES, E. M. Dinâmica imobiliária e a nova paisagem urbana da RM de Goiânia: o impacto da produção de alto nível. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 13., 2009, Florianópolis. *Anais...* Florianópolis: ANPUR, 2009. p. 1-18.

MOYSÉS, A. et al. Da formação urbana ao empreendedorismo imobiliário: a nova face da metrópole goianiense. *Mercator*. Revista de Geografia da UFC, Fortaleza, ano 6, n. 12, 2007.

MUMFORD, L. *A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas*. São Paulo: Martins Fontes, 1991.

NUCADA, M. K. A condição de Hidrolândia na expansão urbana do Entorno de Goiânia. 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Ciências Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2006.

PAULA, F. M. A. *Descentralização e segregação sócio-espacial em Goiânia: uma análise das centralidades dos setores Bueno, Oeste e Marista*. 2003. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Ciências Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2003.

PEREIRA, A. Q. A urbanização vai à praia: contribuições da vilegiatura marítima à metropolização no Nordeste do Brasil. 2010. Disponível em: <www.observatoriodasmetrololes.com.br>. Acesso em: 20 nov. 2012.

PINTO, J. V. C. *O espaço intraurbano de Aparecida de Goiânia: centralidades na metrópole goiana*. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Ciências Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2009.

RAFFESTIN, C. *Por uma geografia do poder*. São Paulo: Ática, 1993.

RATZEL, F. A relação entre o solo e o Estado. *GEOUSP – Espaço e Tempo*, São Paulo, n. 29, p. 51-58, 2011.

RIBEIRO, L. C. Q. Os desafios da reforma urbana nas metrópoles brasileiras. In: KLINK, J. (Org.). *Governança das metrópoles: conceitos, experiências e perspectivas*. São Paulo: Annablume, 2010. p. 75-98.

RODRIGUES, A. M. *Moradia nas cidades brasileiras*. São Paulo: Contexto, 1994.

RUA, J. O urbano no rural fluminense e o preço da terra: continuando a reflexão. In: FERREIRA, A.; MARATON, G. J.; RUA, J.; SILVA, A. C. P. (Org.). *Metropolização do*

espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. p. 383-408.

RUFINO, M. B. C. A incorporação da metrópole: algumas considerações sobre a produção imobiliária e a metropolização. In: FERREIRA, A.; MARATON, G. J.; RUA, J.; SILVA, A. C. P. (Org.). *Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais*. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. p. 131-148.

SACHS, C. *São Paulo: políticas públicas e habitação popular*. São Paulo: Edusp, 1999.

SANTOS, M. *Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico informacional*. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, M. *A natureza do espaço*. São Paulo: Edusp, 2006.

SANTOS, M. *Economia espacial*. São Paulo: Edusp, 2007.

SANTOS, M. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 2008.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. *O Brasil: território e sociedade no início do século XXI*. Rio de Janeiro: Record, 2008.

SCHMIDT, B.; FARRET, R. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1986.

SILVEIRA, M. L. Metrôpoles do terceiro mundo: da história ao método, do método à história. In: CAMPOS, A.; SILVA, C. A. (Org.). *Metrôpoles em mutação: dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva*. Rio de Janeiro: Revan, 2008. p. 17-35.

SOUZA, A. M. *Deus e o Diabo na Terra do Sol: leitura política de um capitalismo tardio*. 2002. 193 f. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2002.

SOUZA, M. A. Recompondo a história das regiões metropolitanas: processo, teoria, ação. In: SILVA, C. A.; FREIRE, D. G.; OLIVEIRA, F. J. G. *Metrópole: governo, sociedade e território*. Rio de Janeiro: DP&A, Faperj, 2006. p. 27-40.

SOUZA, M. L. *O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008a.

SOUZA, M. L. *Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008b.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011. p. 123-145.

STEFANO, F.; CRUZ, P. O novo mapa do consumo. *Exame.com*, 22 ago. 2012. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1022/noticias/o-novo-mapa-do-consumo>>.

TEIXEIRA, R. A. *Município de Inhumas/GO: com eira e sem beira no descompasso da metrópole*. 2012. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Ciências Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2012.

TEIXEIRA NETO, A. Estrutura Fundiária do Estado de Goiás – 2003. *Boletim Goiano de Geografia*, Goiânia, v. 31, n. 2, p. 129-160, jul.-dez. 2011.

TOPALOV, C. *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Ciudad de México: Edicol, 1979.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp; Lincoln Institute, 1998.

VISCONDE, M. S. X. *Um lugar na metrópole: o bairro Jardim das Oliveiras no município de Senador Canedo (GO)*. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia) –

Instituto de Estudos Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2002.

WILLIAMS, R. *O campo e a cidade: na história e na literatura*. São Paulo: Companhia das Letras, 2011.

APÊNDICE A: O trabalho de campo nos condomínios de chácaras da RMG

Nos meses de outubro e novembro de 2012, percorremos todos os municípios da RMG onde havia condomínio de chácaras. Visitamos 31 condomínios, aplicamos 25 formulários (modelo anexo) a síndicos ou pessoas com conhecimento da dinâmica daquele condomínio. Além disso, colhemos memorial descritivo e regimentos internos e fotografamos alguns aspectos, como fachadas, estrutura e ruas internas dos condomínios. Rodamos aproximadamente 1.044 quilômetros em onze dias, desconsiderando o trabalho de campo-teste que realizamos nos condomínios de Senador Canedo e Caldazinha no primeiro semestre de 2012, como especifica o Quadro 12.

Quadro 12 - Trabalho de campo nos condomínios de chácaras da RMG, em 2012

Data	Rodovia	Município	Condomínio	Formulário	Kilometragem
20 de Outubro	BR 060	Terezópolis de Goiás	Flora Terezópolis	Não	78 Km
			Ecovila Sta. Branca	Sim	
23 de Outubro	BR 153	Hidrolândia	Terra do Boi I	Não	111 Km
			Terra do Boi II	Sim	
			Cidade das Águas	Sim	
25 de Outubro	BR 153	Hidrolândia	Estância das Águas	Não	94 Km
			CoutryVille I	Sim	
			Mira Flores	Sim	
			Dolce Vitta	Sim	
29 de Outubro	BR 153 GO 319	Hidrolândia, Nova Fátima	Lírio dos Vales	Sim	124 Km
			Águas da Serra	Não	
			Encontro das Águas	Sim	
05 de Novembro	GO 080	Nerópolis e Santo Antônio de Goiás	Aldeia dos Sonhos	Não	75 Km
			Vale dos Sonhos	Sim	
10 Novembro	GO 462	Santo Antônio de Goiás	Recanto Sonhado II	Sim	65 Km
			Recanto D'Itália	Sim	
12 Novembro	GO 462, GO 222 e GO 080	Santo Antônio e Nova Veneza Nerópolis	Bela Vista	Sim	113 Km
			Califórnia	Sim	
			Nova Itália	Sim	
13 de Novembro	GO 020	Senador Canedo e Bela Vista de Goiás	Pouso Alto	Sim	127 Km
			Village Rec.da Mata	Sim	
			Recanto dos Ipês	Sim	
			Res. Portal Sul	Sim	
14 de Novembro	GO 040, GO 219 e BR 060	Aragoiânia, Abadia de Goiás e Guapó	Vale das Palmeiras	Não	138 Km
			Portal do Cerrado	Sim	
			Parque das Acácias	Sim	
16 de Novembro	GO 462	Nova Veneza	Vale da Cachoeira	Sim	45 Km
			Talismã	Sim	
19 de Novembro	GO 070	Goianira	Rib. da Cachoeira	Sim	74 Km
			Recanto DiVeneza	Sim	
11 dias			Total	33	1.044 Km

Organizado pelo autor (2012).

APÊNDICE B – Modelo de Formulário

 			
UFG - Instituto de Estudos SocioAmbientais			
DADOS GERAIS			
Município		Condomínio	
Endereço:		Bairro	
Síndico:		Fone	
Como surgiu?		Ano de Instalação	
Área onde está localizado:		Acesso Rodoviário:	
Distância da Sede (km)		Distância de Goiânia (km)	
Uso da propriedade anterior		Comercialização da Área	
Razão Administrativa:			
CARACTERIZAÇÃO			
Área Total (hectares)		Cobertura vegetal original	
Área média dos lotes		Total de Lotes	
Fechamento do Condomínio		Fechamento dos Lotes	
INFRAESTRUTURA			
Abastecimento de Água		Esgotamento Sanitário	
Energia Elétrica		Telefonia	
Tipo de Arruamento		Segurança	
Coleta de Lixo		Iluminação	
Cursos D'água		Área de Lazer	
Portaria:		Funcionários fixos:	
Tem internet na portaria?		Quantos:	
Tipo:		Trabalhadores temporários:	
Tem internet nos lotes?		Quantos:	
OCUPAÇÃO DOMICILIAR			
Total de Domicílios		Domicílios de Uso Ocasional	
Domicílios de Uso Permanente		Residentes em Goiânia	
Residentes Outro município		Município	
Domicílios em Construção		Total Lotes pert. Goianenses	
ADMINISTRATIVA			
Há cobrança de IPTU		Valor	
Há cobrança de ITU		Valor	
Há cobrança de ITR		Valor	
Valor do Condomínio total:		Valor de Mercado (lotes)	
Valor do Condomínio m2:			
OUTRAS INFORMAÇÕES			
Documentação			
Memorial Descritivo			
Cartório Registro			
Data da Aplicação		Localização	Lat: Long:
O presente instrumento de coleta de dados é parte do projeto Espacialização e análise dos impactos das transferências de recursos dos governos federal, estadual e municipal entre 2000 e 2010.			
Observações Gerais/Anotações			
De qual cidade procede os trabalhadores dos condomínios?			
E o material usado nas construções?			
Os lotes estão todos vendidos? Ainda há muitos por vender?			
É comum os donos venderem seus lotes? Porque?			
Há casos de roubo ou assalto no condomínio?			
Quais são as regras gerais do condomínio?			
É exigido área mínima para construção?			