



Apresentação

Este documento constitui a versão final do Plano Municipal de Habitação de Goiânia que foi apresentado e discutido na Plenária realizada no dia 10 de dezembro de 2010 no Auditório no Básico - Área II - PUC Goiás. Na ocasião, seu conteúdo foi discutido por um público de 110 participantes entre autoridades, técnicos da Prefeitura Municipal de Goiânia, membros do Conselho Municipal de Habitação, professores e alunos do curso de Arquitetura e Urbanismo e representantes dos Movimentos Populares ligados a questão da moradia entre outros interessados.

A Prefeitura Municipal de Goiânia, através da sua Secretaria de Municipal de Habitação, vem desenvolvendo nos últimos anos várias ações voltadas para o processo de adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, incluindo a regulamentação do Fundo Municipal de Habitação e do seu Conselho Gestor e validando agora a elaboração do Plano Municipal de Habitação.

Com a Elaboração do Plano Municipal de Habitação, Goiânia mais uma vez se antecipa ao processo de planejamento de seu território das questões a ele inerentes. Mesmo trabalhando de forma independente, o Plano Municipal de Habitação de Goiânia seguiu as diretrizes delineadas pelo Ministério das Cidades e da Secretaria Nacional de Habitação.

Plano Municipal de Habitação - PMH

O PMH, que tem como principal objetivo orientar o planejamento habitacional é um instrumento que permite ao município acessar os recursos financeiros destinados para habitação garantindo moradias dignas principalmente às famílias de baixa renda.

Estas ações buscam nortear as futuras gestões municipais, estabelecendo assim uma ação efetiva, contínua e participativa para o enfrentamento dos problemas habitacionais da cidade e dos desafios que se mostram para o futuro próximo, constituindo-se em um importante instrumento para o combate às desigualdades sociais, o desenvolvimento urbano e o bem-estar coletivo.



Assim, o Plano Municipal de Habitação de Goiânia, que se constitui em um dos primeiros a ser concluídos no Estado de Goiás, vem habilitar o município no acesso aos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). No seu escopo, o documento traz um diagnóstico das condições de habitação no município e a projeção da situação a ser enfrentada até o ano de 2020, definindo as diretrizes e metas a serem alcançadas no horizonte dos próximos 10 anos.

Para tanto, prevê o compromisso do governo com objetivo de fomentar a produção e melhoria habitacional, ampliar o acesso à terra urbanizada e promover a regularização fundiária e urbanística.

Um dos resultados positivos do trabalho foi a capacitação da equipe técnica da Prefeitura responsável pela implementação através da atuação junto à consultoria para auxiliar a concepção do documento e, posteriormente, promover a implementação do PMH.

Etapas do Plano Municipal de Habitação

A elaboração do PMH Goiânia foi realizada em cinco etapas distintas:

- Etapa 1: Proposta Metodológica

Fase que norteou as outras etapas do PMH, delineando o cronograma detalhado das atividades, apontando as estratégias, as ações a serem desenvolvidas, as responsabilidades e forma de mobilização e participação popular. Para isso foram indicados os técnicos da prefeitura que deveriam participar da elaboração do plano, o plano de comunicação e o cronograma de realização do PMH.

- Etapa 2: Diagnóstico do Setor Habitacional

O diagnóstico se iniciou com um breve histórico do processo de ocupação do território urbano e dos principais atores que participaram da configuração habitacional local, bem como são descritas as ações do poder público municipal e estadual realizadas nos



últimos 15 anos na tentativa de amenizar o problema habitacional, organizar e regular a ocupação do território.

O objetivo do diagnóstico foi construir um panorama quantitativo e qualitativo das necessidades habitacionais do município e confrontá-lo com a oferta habitacional gerada pelos programas que estão em execução pela administração atual. Esta avaliação é uma tentativa de auxiliar no entendimento da situação habitacional do município e das condições de atendimento do poder público frente à questão, abordando os principais problemas detectados nos processos de geração e oferta da habitação de interesse social local.

Dentre as principais informações levantadas no trabalho estão o déficit habitacional atual, a estimativa da demanda para os próximos 10 anos e o levantamento das áreas prioritárias para implantação de programas de reurbanização e regularização fundiária. Os dados para composição do diagnóstico foram obtidos através de entrevistas com os técnicos da prefeitura e consulta aos documentos oficiais da Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAM e Secretaria Municipal de Habitação – SMHAB.

Outra fonte importante de pesquisa foi a legislação vigente ligada às questões habitacionais, o Plano Diretor de Goiânia, os encartes dos programas habitacionais já implantados e os trabalhos desenvolvidos pelos técnicos municipais participantes do Curso de Gerência Urbana e Habitação que foi promovido pela Companhia Municipal de Obras e Habitação - COMOB e realizado por esta instituição em 2006.

Também foram consultados para construção do diagnóstico os trabalhos técnicos e as publicações das instituições que participam do estudo das questões urbanas no município como é o caso da Oficina de Planejamento Urbano e Ambiental - OPUA (Programa da Pontifícia Universidade Católica de Goiás); do Instituto de Estudos Sócio Ambientais - IESA (Programa da Universidade Federal de Goiás); do Instituto Atílio Corrêa Lima (IACLI) e do Observatório das Metrópoles, além de analisados os dados disponibilizados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Instituto Brasileiro Administração Municipal – IBAM, Fundação João Pinheiro e Ministério das Cidades.



O diagnóstico subsidiou a discussão de propostas e metas para o setor habitacional do município que serão definidas na próxima etapa do Plano Municipal de Habitação de Goiânia. Seu texto foi organizado pelos consultores da Associação para Recuperação e Conservação do Ambiente - ARCA, mas seu conteúdo foi composto por informações construídas junto aos técnicos municipais que se dedicam cotidianamente ao trabalho voltado à questão habitacional e que colaboraram substantivamente entendendo a importância deste diagnóstico.

- Etapa 3: Proposta Preliminar do PMH

Objetivando atender as necessidades habitacionais identificadas durante a segunda etapa, nesta última, foi apresentado quadro resumo dos problemas, ações e propostas, contendo metas, indicadores e as fontes possíveis de recursos. Também foram delineados programas de atendimento e rediscutidos os critérios de seleção para inclusão das famílias nos programas habitacionais.

A quantificação das necessidades habitacionais da cidade, tanto no que se refere ao déficit habitacional acumulado e futuro, como em relação à inadequação das moradias, será apreciada levando-se em conta as várias fontes de informações e metodologias.

A versão preliminar do Plano Municipal de Habitação de Goiânia foi impressa em 300 cópias em preto e branco com textos, imagens, tabelas e mapas necessários ao seu pleno entendimento e distribuídas aos participantes da plenária para apoiar as discussões realizadas na ocasião.

- Etapa 4: Plenária

A plenária para discussão e validação contou com a presença de autoridades, consultoria, equipe técnica da prefeitura, representantes dos movimentos de moradia e sociedade em geral. O evento foi realizado no auditório do básico – Área II – PUC/Goiás, no dia 10 de dezembro de 2010, das 08h30min às 15h00min.



Na abertura do evento aconteceu a composição da mesa com autoridades locais, depois a apresentação dos trabalhos realizados pela equipe da prefeitura e então os participantes se dividiram em três grupos distintos para a discussão e complementação das propostas:

- Desenvolvimento Institucional
- Produção de Moradia
- Regularização Fundiária

Após a discussão das propostas os grupos se reuniram novamente do auditório para apresentação das alterações realizadas e aprovação das propostas consolidadas. O relator de cada grupo apresentou o resultado das discussões realizadas e todos os participantes votaram aprovando o texto final das propostas.

- Etapa 5: Plano Municipal de Habitação de Goiânia

Consiste no documento final contendo diagnóstico e propostas discutidas e validadas na plenária e que deverá ser distribuído aos órgãos municipais que atuam junto à Secretaria Municipal de Habitação para que oriente o planejamento das ações, bem como sirva de instrumento de consulta de dados e mapeamentos. O Plano Municipal de Habitação de Goiânia foi impresso em 140 cópias coloridas com textos, imagens, tabelas e mapas necessários ao seu pleno entendimento.

Estratégias de Comunicação

As estratégias de comunicação adotadas tiveram por objetivo provocar a maior difusão e o maior impacto possível da mensagem na comunidade que tem interesse na informação veiculada. Neste sentido, destacaram-se as seguintes ações:

- a) mobilização das lideranças do setor habitacional;



- b) processo participativo de elaboração dos produtos;
- c) realização de reuniões técnicas, reuniões públicas e consultas ao conselho Municipal de Habitação;
- d) divulgação das informações referentes ao PMH (convites e cartazes distribuídos);
- e) informação dos eventos do PMH as redes de televisão e rádio locais para divulgação dos eventos e convite ao público;
- f) criação de um endereço eletrônico de comunicação da população, técnicos da Prefeitura Municipal, membros do Conselho e equipe consultora do PMH – pmhgoiania@hotmail.com.

A participação social foi efetivada através das discussões realizadas junto ao Conselho Municipal de Habitação – COMUNH, órgão do qual esta instituição também participa como membro titular desde a fundação, bem como através da realização de reuniões e entrevistas com representantes dos movimentos pró-moradia do município.

A revisão deste plano deve ser realizada num prazo máximo de 10 anos ou logo após a revisão do Plano Diretor é necessária em função a dinâmica das transformações na organização territorial local e considerando que ocorram mudanças significativas no setor habitacional como consequência das ações em desenvolvimento pelo poder público municipal, dos programas recém apresentados no âmbito nacional e da implantação das propostas e metas estabelecidas pelo próprio Plano Municipal de Habitação em desenvolvimento.



1 Contexto institucional: a nova política nacional de habitação, seu marco legal e institucional

1.1 Política Nacional de Habitação

O Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal estabelecendo diretrizes gerais da política urbana nacional. A aprovação desta lei representa um marco significativo na mudança de pensamento quanto à questão urbana e habitacional do país estabelecendo normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

O Ministério das Cidades, criado em 1º de janeiro de 2003, nasce atendendo a uma antiga reivindicação dos movimentos sociais de luta pela reforma urbana. Sua missão é combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaços mais humanizados, ampliando o acesso da população à moradia, ao saneamento e ao transporte. Para a realização destas metas o Ministério estabeleceu uma proposta de trabalho articulada e solidária com os estados e municípios, além dos movimentos sociais, organizações não governamentais, setores privados e demais segmentos da sociedade.

Com a finalidade específica de gerir a questão habitacional no país foi criada a Secretaria Nacional de Habitação – SNH que é responsável por formular, acompanhar e avaliar os instrumentos de implementação da Política Nacional de Habitação. O trabalho da secretaria está articulado com as demais políticas públicas e instituições voltadas ao desenvolvimento urbano com o objetivo de promover a universalização do acesso à moradia.

A primeira Conferência Nacional das Cidades, realizada em outubro de 2003, definiu as novas diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e instituiu o Conselho das Cidades que tem como função direcionar a utilização dos recursos federais elaborar propostas que verdadeiramente representem a realização dos anseios da população.



Também compõe a estrutura das instituições que foram criadas para implementar as políticas e programas habitacionais o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e seu Conselho Gestor – CNHIS instituídos através da Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005. O objetivo destes órgãos é implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do País.

Mais recentemente, em 2007 foi aprovada a Lei nº 11.445 estabelecendo a política e as diretrizes nacionais para o saneamento básico e apontando como princípio fundamental a universalização do acesso e a integralidade, compreendida como o conjunto de todas as atividades e componentes de cada um dos diversos serviços de saneamento básico, propiciando à população o acesso em conformidade com suas necessidades e maximizando a eficácia das ações e resultados.

O abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos realizados de formas adequadas também figuram como princípios da nova lei trazendo obrigatoriedade da unificação dos serviços e integração dos mesmos à implantação de projetos habitacional de interesse social. Esta regulamentação garante a aprovação de projetos habitacionais vinculados a oferta de infraestrutura e saneamento básico garantindo aos moradores melhores condições de vida e atendendo a prerrogativa do estatuto das cidades quanto ao acesso à moradia digna.

A sequência de transformações no campo do planejamento urbano e habitacional é coroada pela aprovação da Lei de 11.188/008 que assegura as famílias de baixa renda assistência técnica pública gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social trazendo a necessidade imediata de reestruturação e reformulação da atuação tanto dos municípios como dos órgãos de regulamentação profissional que adquirem agora a responsabilidade de fiscalizar a implementação da nova exigência.

A nova política nacional de habitação entende o acesso a terra urbanizada como direito básico do cidadão e a obtenção da casa própria como elemento estruturador do



desenvolvimento social, associado às políticas de assistência social como a bolsa escola e família para garantia de condições mínimas de vida às famílias de baixa renda do país.

São princípios da política nacional de habitação:

- moradia digna como vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- função social da propriedade urbana buscando implementar instrumentos de reforma urbana possibilitando melhor ordenamento e maior controle do uso do solo combatendo a retenção especulativa e garantindo o acesso a terra urbanizada;
- atuação do estado como agente permanente e indispensável na regulação urbana e de mercado imobiliário na promoção da moradia e regularização dos assentamentos precários;
- gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos e;
- articulação das ações da política urbana e habitação com as demais políticas sociais e ambientais.

Seguindo as diretrizes nacionais, os municípios foram gradativamente instituindo seus respectivos sistemas, fundos e conselhos locais de habitação de interesse social e aderindo a lista de candidatos aptos a receber os recursos federais que serão disponibilizados posteriormente pelo Ministério das Cidades.

O volume destes recursos agora destinados a habitação de interesse social representa de forma imediata a possibilidade de uma grande transformação no cenário habitacional do país e é responsabilidade dos gestores locais a captação e gestão dos mesmos para aplicação dentro das orientações e imposições estabelecidas pelos Planos Diretores aprovados e pelos Planos Municipais de Habitação de Interesse Social que estão sendo construídos.

Em Goiás, a Agência Goiana de Habitação – AGEHAB elabora neste momento o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social – PEHIS e através da consultoria do Instituto Brasileiro Administração Municipal – IBAM, oferece qualificação aos técnicos dos municípios goianos a fim de disseminar uma metodologia única na construção dos planos municipais que devem ser concluídos até dezembro de 2010.



Goiânia mais uma vez se antecipa ao processo de planejamento e vem discutindo o Plano Municipal de Habitação desde outubro de 2009. Tal antecipação se deu pela necessidade de um período mais longo de elaboração do plano no município, seja pelo porte e quantitativo de informações a serem levantadas como pelo número de agentes envolvidos no processo de planejamento e gestão do território. Mesmo trabalhando de forma independente, o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Goiânia segue criteriosamente as diretrizes delineadas pelo Ministério das Cidades e da Secretaria Nacional de Habitação.

1.2 Recursos e Fontes de Financiamento

Atualmente o órgão responsável pela gestão dos recursos federais destinados a habitação no país é a Caixa Econômica Federal – CAIXA e existem nove programas que estão sendo oferecidos simultaneamente. Os programas são voltados ao atendimento de famílias de diferentes faixas de renda residentes em zonas urbanas e rurais de forma individual ou através de parceria com cooperativas, instituições privadas e prefeituras. Além dos programas que visam à produção direta de moradias, também existem programas que tem por objetivo promover ações integradas de desenvolvimento urbano contribuindo para a universalização da cobertura dos serviços de saneamento básico e ambiental e até um programa específico de desenvolvimento institucional para as administrações públicas locais.

- Carta de Crédito FGTS – Operações Coletivas

O programa Carta de Crédito FGTS – Operações Coletivas é uma linha de crédito que permite a formalização de parceria com entidades organizadoras no intuito de facilitar o acesso à casa própria para pessoas com renda familiar bruta até R\$ 1.875,00. Cabe às entidades organizadoras montar o grupo de beneficiários e produzir as unidades habitacionais, urbanas ou rurais. São consideradas entidades organizadoras cooperativas, sindicatos, associações, condomínios, pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional, o poder público representado por prefeituras municipais, governos estaduais ou companhias e empresas estaduais ou municipais de habitação vinculadas ao poder público.

- Programa de Arrendamento Residencial (PAR)



O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é um programa do Ministério das Cidades operacionalizado pela CAIXA e financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O PAR tem como objetivo reduzir o déficit habitacional em municípios com mais de cem mil habitantes viabilizando imóveis residenciais para famílias com renda de até R\$ 1.800,00. Para implementação do programa firma-se um convênio entre a prefeitura e a CAIXA e emite-se um comunicado oficial convocando construtoras a apresentarem seus projetos para o PAR. Com a aquisição do terreno e a contratação da construtora, iniciam-se as obras. Assim que os imóveis ficam prontos, inicia-se a seleção das famílias a serem beneficiadas pelo arrendamento. Cabe à prefeitura indicar os candidatos ao arrendamento, mas é a CAIXA quem os seleciona e também escolhe uma empresa administradora para cuidar dos contratos com os arrendatários.

- Programa Minha Casa Minha Vida

O Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – destinado a famílias com renda bruta de até R\$ 1.395,00 (Recursos FAR) é um programa do Governo Federal. Consiste na aquisição de terreno e construção de unidades habitacionais, que depois de concluídas são vendidas às famílias. Está prevista a construção e venda de 400.000 unidades habitacionais, localizadas nas capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas e municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes até 2011. A construção das unidades habitacionais ocorre a partir da contratação de empreendimentos, constituídos de apartamentos ou casas, limitados em 500 unidades por empreendimento.

- Pró-Moradia

O Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA objetiva oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal de até R\$ 1.050,00, por intermédio de financiamento a Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

- Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários



O Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários têm por objetivo promover a urbanização, a prevenção de situações de risco e a regularização fundiária de assentamentos humanos precários, articulando ações para atender as necessidades básicas da população e melhorar sua condição de habitabilidade e inclusão social.

- Programa Morar Melhor

O Programa Morar Melhor tem por objetivo promover ações integradas de desenvolvimento urbano nas regiões de maior concentração de pobreza do país, contribuindo para a universalização da cobertura dos serviços de saneamento básico e ambiental, ampliando a oferta de habitações e promovendo a melhoria das condições de habitabilidade e infra-estrutura urbana, destinando-se a áreas com frágil base econômica.

O Programa é operado com recursos do Orçamento Geral da União - OGU, que são repassados aos Estados, Distrito Federal e Municípios, de acordo com as etapas do empreendimento executadas e comprovadas. Os recursos são depositados em conta específica, exclusivamente para movimentação de valores relativos à execução do objeto do contrato assinado.

- Habitar Brasil - BID

O Programa HABITAR BRASIL BID foi idealizado como um projeto piloto para financiar obras e ações nos municípios capitais de estado ou integrantes de regiões metropolitanas e aglomerados urbanos. O Acordo de Empréstimo entre a União e o BID foi firmado em setembro de 1999, criando o aparato normativo e orçamentário necessário. Desde 2005 estão encerradas as inscrições para entrada de municípios beneficiários do Programa, que prossegue na implementação dos projetos e ações contratadas. A realização deste trabalho está incluída em um conjunto de ações de desenvolvimento institucional que englobaram 24 Termos de Referência que estão em fase de execução no Município através do Programa HABITAR BRASIL BID.

- Programa Nacional de Crédito Fundiário – PNCF



Realizado pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, por meio da Secretaria de Reordenamento Agrário, oferece condições para que trabalhadores rurais com pouca ou sem nenhuma terra possam comprar um imóvel rural. Além da terra, o agricultor pode, por meio do financiamento, construir sua casa, preparar o solo, comprar implementos, ter acompanhamento técnico e o que mais for necessário para se desenvolver de forma independente. O financiamento tanto pode ser individual quanto coletivo e a autonomia e a descentralização são as principais marcas do programa, as famílias são as responsáveis pela escolha e negociação da terra, além da elaboração da proposta de financiamento. O recurso é usado ainda na estruturação da infraestrutura necessária para a produção, assistência técnica e extensão rural.

- Programa de Infraestrutura e Serviços de Reforma Agrária

É um programa voltado para a Infraestrutura e Serviços em Assentamentos Rurais. Os proponentes neste Programa são Municípios e entidades civis sem fins lucrativos. Tem por objetivo propiciar condições para o desenvolvimento sócio-econômico e a efetiva fixação das comunidades alvo de Projetos de Assentamento, criados em áreas destinadas à reforma agrária, mediante a implantação de infra-estrutura e serviços. Por ser viabilizado com recursos do Orçamento Geral da União - OGU, é necessário o aporte de contrapartida pelo proponente, segundo percentuais definidos na Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO vigente.

- Programas Habitacionais Utilizados por Goiânia

Dos programas atualmente ofertados pelo Governo Federal e geridos pela Caixa Econômica Federal apenas os destinados as famílias com renda inferior a três salários mínimos estão sendo utilizados pela Prefeitura Municipal de Goiânia já que este é o critério de seleção dos beneficiários prioritários nos projetos habitacionais no município. Os outros programas de financiamento da casa própria são acessados por construtoras, cooperativas ou mesmo de forma direta pelo interessado em construir ou adquirir sua moradia própria.



2 Diagnóstico habitacional de Goiânia

2.1 Antecedentes Históricos: Processo de Ocupação e a Questão Habitacional em Goiânia

Para a compreensão da questão habitacional no município é importante conhecer o histórico do processo de ocupação de seu território, os principais agentes participantes deste processo e os fatores que interferiram direta ou indiretamente na composição e consolidação da malha urbana atual de Goiânia. A conformação do espaço urbano inicial de Goiânia resulta de um processo histórico complexo e dinâmico que se apóia no intenso desenvolvimento pelo qual o país passava no período de sua criação.

A cidade, vista pela arquitetura e urbanismo, transcendia as fronteiras regionais e nacionais, por incorporar as referências urbanísticas internacionais em voga na época. No boom das cidades-capitais, a nova capital de Goiás assumiu a posição de cenário de intervenções moralizadoras e racionalizadoras, com o objetivo estratégico de “civilizar”. Goiânia surge, ou melhor, materializa-se, a partir da confrontação das idéias dos urbanistas Armando Augusto de Godoy (engenheiro civil) e Atílio Corrêa Lima (arquiteto), destacando-os como pioneiros no processo de formação do espaço urbano da cidade. Neste processo de implantação inicial da cidade e no prélio pela sua execução, destacam-se também os nomes dos irmãos Coimbra Bueno, que assumem as obras de implantação da cidade e dos edifícios públicos a partir dos anos de 1935.

Planejada em 1933 para abrigar uma população de 50.000, Goiânia abriga em 2010 cerca de 1.281.975 habitantes (ARCA, 2010). Com um grande contingente de migrantes vindo para a região conhecida como Campinas, na década de 50, o traçado urbano de Goiânia torna-se inteiramente desfigurado em relação ao seu projeto inicial apresentando as áreas centrais privatizadas e a contraditória proliferação de loteamentos periféricos, além da ocupação irregular das áreas públicas incluindo as áreas verdes e fundos de vale. Na configuração urbana da cidade é possível identificar três períodos marcantes. O primeiro período, entre 1933 e 1947, é marcado pela fase em que o Estado exercia um rígido controle social para a obediência do plano original. Nesse período a população urbana evoluiu significativamente. Foram realizados 160 parcelamentos com um total de 118.558 lotes criados (ver Tabela 2.1).

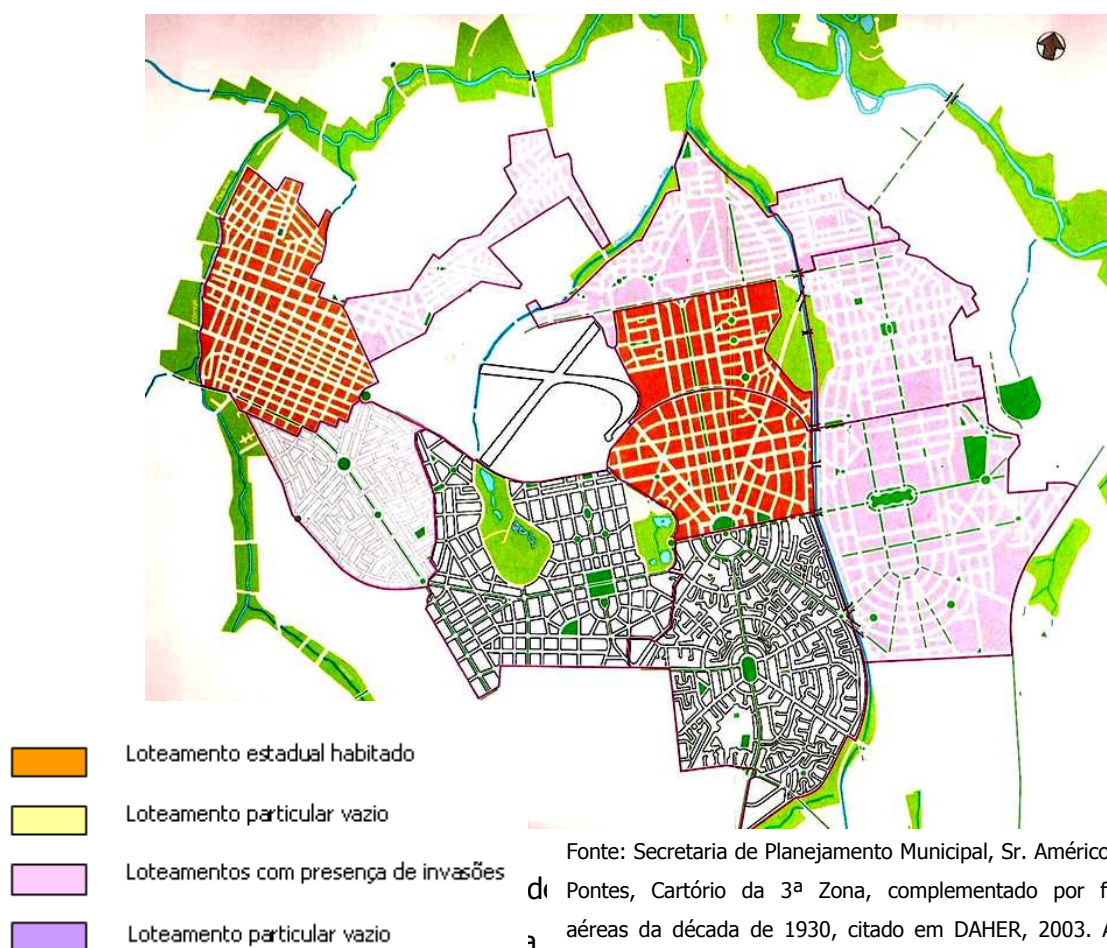


Tabela 2.1: Goiânia: Evolução do Parcelamento (1930-2001)¹.

Período	Parcelamento	Lotes
Década 30	6	14.660
Década 40	2	4.356
Década 50	160	118.558
Década 60	30	30.024
Década 70	24	22.444
Década 80	34	25.811
Década 90/01	206	105.476
Subtotal	462	321.329
Loteamentos irregulares	62	19.177
Total	523	340.506

Fonte: SEPLAM – Prefeitura Municipal de Goiânia

Figura 2.1: Ocupação dos loteamentos de Goiânia em 1945.



Fonte: Secretaria de Planejamento Municipal, Sr. Américo Vespúcio de Pontes, Cartório da 3ª Zona, complementado por fotografias aéreas da década de 1930, citado em DAHER, 2003. Adaptação de ARCA, 2010.

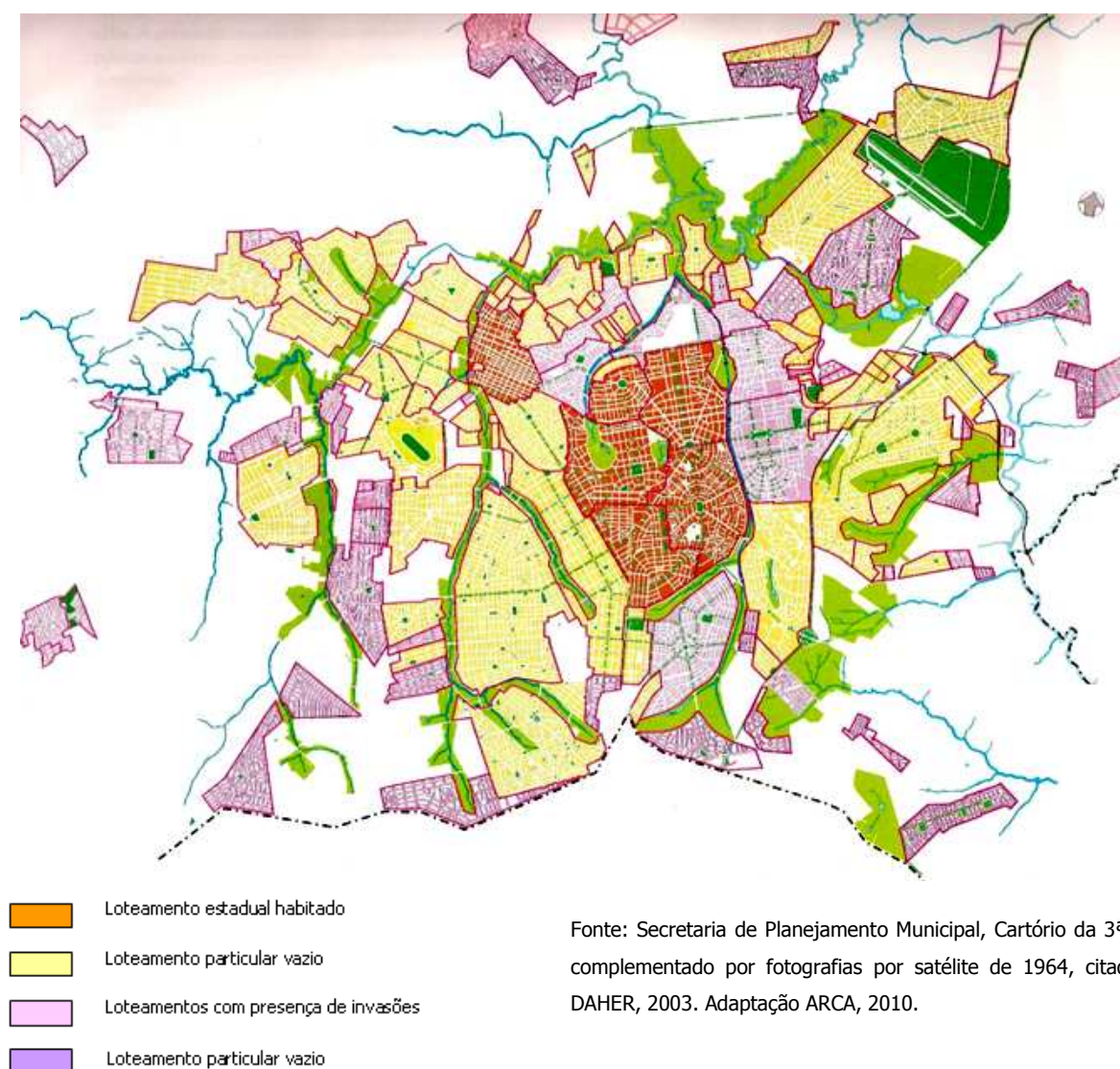
processo de êxodo rural, o avanço da fronteira agropecuária e do uso agrícola.

¹ Tabela apresentada por BARREIRA; DEUS, (2006)



O segundo período significativo estendeu-se de 1947, quando foi aprovado o novo código de edificações para a cidade, até 1968, quando nela começaram a surgir os conjuntos habitacionais (financiados pelo BNH e pela COHAB). Um ponto marcante neste segundo período, a partir de 1950, foi quando a implantação de infra-estrutura nos loteamentos deixou de ser obrigatória e o parcelamento privado passou a ser permitido tirando da administração pública o controle e a autonomia sobre o uso do solo. Surgiram neste período as primeiras “invasões” e o processo de urbanização da cidade instaura-se num ambiente conflituoso onde fica evidenciada a privatização da construção da cidade. (ver Figura 2.2).

Figura 2.2: Situação dos loteamentos de Goiânia em 1964.



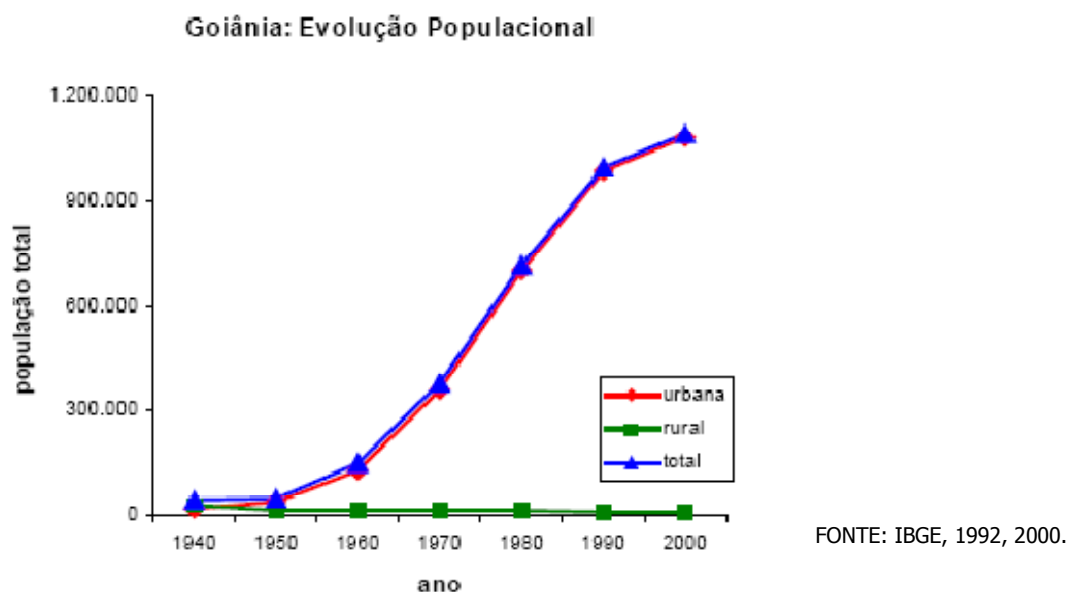
Fonte: Secretaria de Planejamento Municipal, Cartório da 3ª Zona complementado por fotografias por satélite de 1964, citado em DAHER, 2003. Adaptação ARCA, 2010.

O surgimento do terceiro período coincide com o início da década de setenta. Neste período é marcante o surgimento de condomínios verticais acompanhados de uma



significativa propagação de loteamentos na cidade. Em decorrência destes acontecimentos podemos verificar a formação de espaços segregados distantes do centro da cidade com ausência de infra-estrutura urbana, carência de equipamentos comunitários e dificuldades de acesso.

Figura 2.3: Crescimento populacional no município de Goiânia (1940-2000).



O incremento populacional urbano propiciou um crescimento desordenado, com a implantação de loteamentos cada vez mais periféricos e desestruturados. Como consequência dessa expansão desenfreada da área urbana, os vazios urbanos passam a permear a cidade, dificultando o ordenamento territorial e o desempenho da função social da propriedade (ver figura 2.4, pág.13).

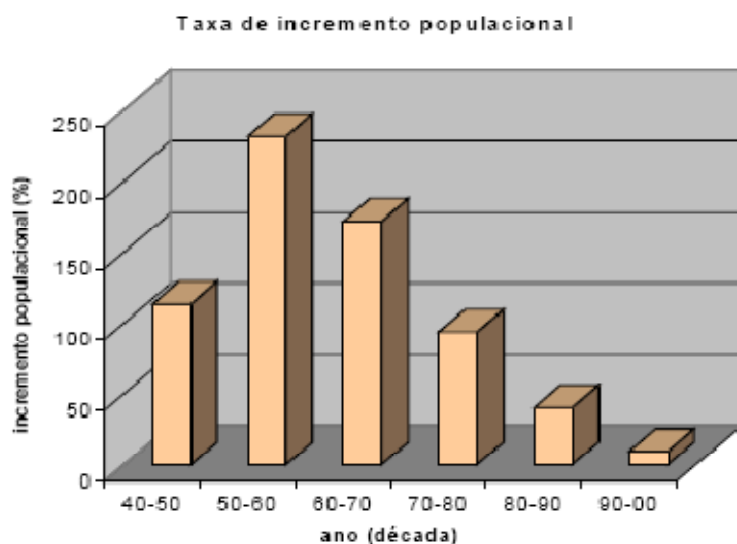
Aliado à falta de alternativas de moradia e ao crescente desinteresse privado no mercado de locação, o inchaço populacional especialmente nos setores de baixa renda, gerou uma grave crise habitacional, fenômeno visível nas principais cidades brasileiras no período do pós-guerra (Bonduki, 1998). O resultado desta equação foi o crescimento acelerado da cidade informal, que em Goiânia caracterizou-se pelo intenso processo de invasões de terras públicas e privadas.

Assim, pode-se dizer que as primeiras invasões coletivas de terra são uma manifestação concreta desta crise representando alternativa para quem não tinha como



arcar com os altos preços dos aluguéis e nem adquirir uma casa ou um lote formal. Por outro lado, essas iniciativas populares contribuíram para o rompimento da estrutura fundiária vigente centralizada nas mãos de poucos proprietários.

Figura 2.4: Incremento populacional na área urbana de Goiânia.



FONTE: IBGE, 1992, 2000.

Um estudo² realizado por professores e pesquisadores do Departamento de Ciências Sociais da Universidade Federal de Goiás sobre a capital definiu a expansão urbana vivenciada neste período como um momento de “periferização”. Esse processo aparece como resultado de um movimento acelerado do crescimento do tecido urbano e tem como consequência a criação de uma estrutura urbana irregular, implicando no surgimento de vazios territoriais e uma grande quantidade de áreas parceladas e desocupadas. Outras consequências desse processo são apontadas como a poluição dos recursos hídricos, a produção de uma malha viária descontínua, a ocupação das áreas verdes e fundos de vale, a ausência de infra-estrutura básica para grande parte da população e o aumento dos problemas sociais.

² O estudo se intitula, “Goiânia anos 80: Um estudo Etnográfico e das Relações Sociais de Bairros Periféricos” foi desenvolvido sob coordenação dos professores do Departamento de Sociologia da Universidade Federal de Goiás, Francisco Itami Campos e Genilda D’Arc, e ainda contou com a participação de diversos pesquisadores. O principal objetivo desse estudo foi pesquisar as formas de sociabilidade dos moradores das áreas periféricas da capital goianiense.



Podemos observar que na década de setenta foram implantados inúmeros loteamentos privados nos arredores imediatos da cidade e muitos deles ficaram vazios durante anos, já que a maior demanda por moradia vinha da população de baixa renda, incapaz de arcar com seus custos. Em 1976, admitia-se a existência de perto de 10 mil “invasores” na capital. Nos anos oitenta, segundo dados da própria Prefeitura, o número de “poseiros” aproximava-se de 200 mil enquanto a população da cidade estava em torno dos 700 mil habitantes.

O processo de ocupação que inicialmente ocorreu na parte leste da cidade e rapidamente alcançou outros espaços no território da capital. Houve ocupação de uma área no Setor Universitário, naquela época a maior invasão da cidade, com um total de 400 casas. Outros núcleos de crescimento podem ser apontados ainda neste período como o Setor Bonfim, a Vila Mooca, o Setor Bela Vista, o Jardim Novo Mundo, a Vila Boa, o Jardim Goiás, a Vila João Vaz, o Setor Urias Magalhães, o Setor Aeroviário, a Vila Abajá, o Setor Rodoviário e o Setor Ferroviário entre outros.



Foto 2.1: Jardim Goiás (Área Reurbanizada) 2009.
Fonte: www.photopocket.com.br - visitado em 15/05/2010.

Configura-se desta forma, a problemática das ocupações irregulares no processo de urbanização da capital, evidenciada pela perda de controle do poder público sobre a condução dos rumos da cidade. A ocupação dos espaços urbanos através de parcelamentos irregulares é uma característica marcante deste período.



As “invasões” ocorridas em Goiânia são, antes de tudo, resultado da concentração fundiária, do crescente desemprego e da especulação imobiliária que caracterizaram este período da história da capital. Essas ocupações de terra representaram para Goiânia um grave problema e expressavam um grande desafio referente ao estado de direito e o princípio de legitimidade da propriedade privada.

O movimento de ocupações fomentou a elevação do nível de consciência política dos atores envolvidos diretamente no processo trazendo um acúmulo de forças por parte do movimento pela moradia. Como exemplo desse modelo de ocupação, destaca-se o caso da Fazenda Caveiras. A invasão dessa terra, fruto da motivação e organização da população, aconteceu em meio a um ambiente de conflito existente na década de oitenta marcado pelas mudanças políticas que aconteciam no cenário nacional.

A ocupação de 130 hectares da fazenda Caveiras iniciou-se em julho de 1979, com a participação de aproximadamente 100 (cem) famílias, e representou um marco na luta coletiva pelo direito e posse da terra no município que deu origem ao Jardim Nova Esperança. Nesse período foram realizadas duas outras tentativas de ocupação na mesma propriedade, realizadas nos anos de 1981 e 1982, mas as ações foram frustradas e não se efetivaram. No primeiro momento cerca de 300 (trezentas) famílias estiveram envolvidas e no segundo, mais de 4000 (quatro mil) famílias. Destes posseiros mais de 3000 (três mil) foram assentados em outro local nas proximidades da fazenda Caveiras.

O quadro de ocupação irregular do solo urbano agrava-se no período que vai de 1980 a 1992 quando as ocupações notadamente se intensificam na Região Noroeste de Goiânia. Dois exemplos elucidativos são a construção da Vila Mutirão e o lançamento do loteamento Fazenda São Domingos no início dos anos noventa.

Contudo, é importante ressaltar que o movimento de ocupações não se restringe a esse período. A implantação do Residencial Vale dos Sonhos na Região Nordeste de Goiânia e a ocupação de uma propriedade privada localizada no bairro Parque Oeste Industrial por famílias de baixa renda que reivindicavam a terra para morar são exemplos recentes dos movimentos populares em torno da questão da moradia.

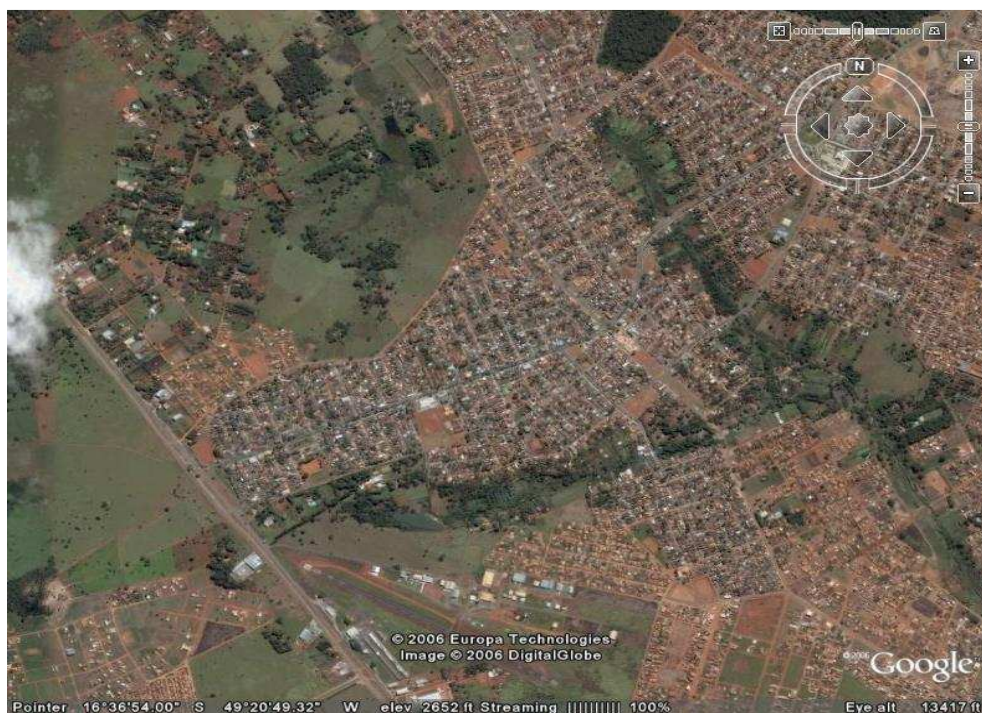


Foto 2.2: Casa da Vila Mutirão, 2006.
Fonte: Banco de Experiências em Habitação – COMOB/2006.



Foto 2.3: Casa da Vila Mutirão, 2006.
Fonte: Banco de Experiências em Habitação – COMOB/2006.



Esta dinâmica do processo de urbanização gerou espaços segregados contínuos e descontínuos com a ocupação de áreas “deterioradas” centrais e a exclusão de grande contingente da população pobre que foi assentada longe do mercado de trabalho e desintegrada das relações já estabelecidas de vizinhança e amizade.

Já nos anos noventa, verifica-se, por parte do poder público, mais empenho na regularização dos loteamentos clandestinos e também na reurbanização das “invasões” que se proliferaram na década de oitenta, porém nota-se também o aumento crescente de novos loteamentos, a maioria aprovados mediante a nova Legislação de Parcelamento. Dentre eles ganharam destaque os chamados condomínios fechados que estão presentes em todos os cantos da cidade, constituindo-se numa das formas mais evidentes de fragmentação do tecido urbano. Atualmente Goiânia figura como a terceira capital do país em número de condomínios fechados, apresentando em 2010 um total de 14 condomínios (10 de grande porte), que se somados aos outros instalados em sua região metropolitana chegam a 19.

É importante ressaltar que a expansão dos condomínios fechados vem modificando drasticamente o espaço urbano e agravando ainda mais o processo de segregação socioespacial já existente na metrópole. Se de um lado parte da população menos favorecida foi confinada nas periferias da capital, de outro, parte da população mais favorecida parece aderir a uma espécie de enclausuramento voluntário que tem como princípio o desejo de afastamento social e pautado no discurso da tranquilidade e proteção diante dos males da cidade.

Os condomínios fechados expressam um novo modo das elites de habitar a cidade, que implica não somente na segregação socioespacial, mas também na apropriação desigual do espaço urbano, na privatização de áreas públicas e de infra-estrutura básica, e ainda, no processo de isolamento e em certa “autonomização” destas áreas com relação à cidade.

Assim, entende-se que a despeito de toda idealização do plano urbanístico que antecedeu a construção de Goiânia no início dos anos 1930, a cidade planejada não escapou das contradições no que tange a produção do espaço urbano. A configuração do espaço urbano na capital deu-se pelo embate de duas racionalidades diferentes. Uma é aquela que preside o planejamento e a outra é a que move o cotidiano das práticas sociais. Estas



transformações estão intimamente ligadas ao aumento populacional e a evolução dos parcelamentos, no período da década de 1930 a 2001, que gerando 105.476 lotes para cerca de um milhão de habitantes (ver Tabelas 2.2).

Tabela 2.2: Goiânia: Evolução do Parcelamento e Incremento Populacional (1930-2001)³.

Período	População	Parcelamento	Lotes
Década 30	-	6	14.660
Década 40	48.166	2	4.356
Década 50	53.389	160	118.558
Década 60	153.505	30	30.024
Década 70	381.055	24	22.444
Década 80	738.117	34	25.811
Década 90/01	1.093.007	206	105.476

Fonte: SEPLAM – Prefeitura Municipal de Goiânia.

Como consequência social deste processo Goiânia, ao final da década de 1990, apresenta estatísticas desabonadoras: 242 mil pobres – 54 mil indigentes, 80 mil lotes baldios em áreas urbanas e 75 mil lotes irregulares. Neste mesmo período, a Secretaria de Planejamento Municipal - SEPLAM estimava que 35% da população mudou-se para as regiões periféricas da cidade, habitando o enorme cinturão de bairros que se formou ao redor do núcleo original, que é composto pelos setores Central, Oeste, Sul, Universitário e Bueno (Ver Figura 2.5). A área que compõe esse cinturão do entorno do núcleo inicial já soma 277,05 km² e inúmeras propriedades rurais e espaços vazios ainda existem nesta região da cidade.

³ Tabela apresentada por BARREIRA; DEUS, (2006)



Figura 2.5 – Evolução da ocupação urbana e vazios urbanos.

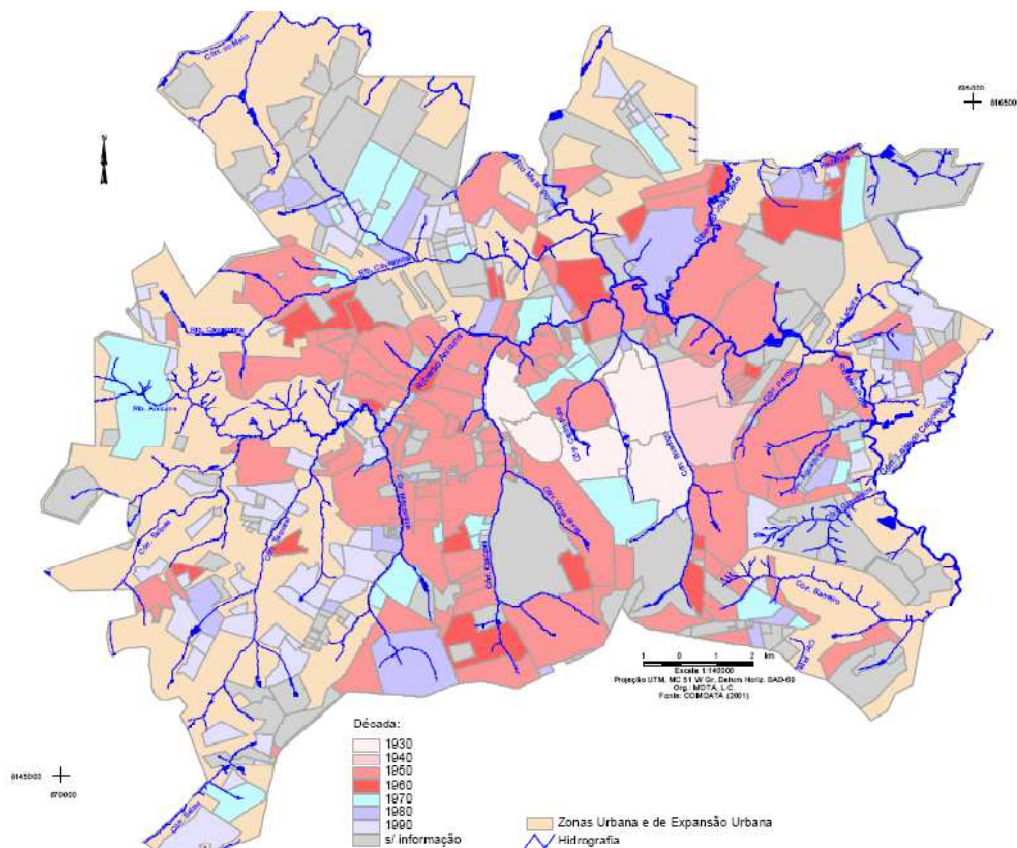


Figura 4.2: Mapa da evolução da ocupação urbana de Goiânia.
Fonte: MOTA, 2003.

Identificam-se diversos loteamentos particulares irregulares implantados na periferia da cidade, tais como Jardim Tremendão, Residencial Morada do Sol e Jardim Petrópolis. Esses loteamentos são carentes de infra-estrutura urbana e apresentam uma situação de difícil solução, pois se encontram bastante adensados.

As invasões de áreas de praças e fundos de vale tornam a situação ainda mais grave com uma estimativa, indicada pela Secretaria de Planejamento Municipal de Goiânia, da existência de 147 invasões dessa natureza em Goiânia no início dos anos 2000. Em contraste com essa situação, no mesmo período, a região urbana central servida de infra-estrutura possuía cerca de 80 mil lotes disponíveis. Estimasse que hoje o número de lotes vazios esteja próximo a 120.000 lotes. Ainda segundo técnicos da mesma secretaria, Goiânia não precisa de novos bairros e o ideal seria integrar os bairros já consolidados e em fase de consolidação reduzindo os espaços vazios e as áreas isoladas dos cerca de 400 bairros existentes atualmente na capital.



Neste contexto, o processo de urbanização de Goiânia não é afetado apenas pelo crescimento da cidade, mas também, pela distribuição de seus componentes, dos centros de emprego e dos sistemas de transporte.

Atualmente observa-se a transformação espacial promovida pelo mercado imobiliário, um dos principais agentes, que ao consumir e produzir espaço posiciona-se como gerente no centro da transformação do espaço urbano de Goiânia e utiliza-se de práticas que conduzem a um constante processo de reorganização espacial, processado através da incorporação de novas áreas ao espaço urbano, adensamento demográfico e relocação da infra-estrutura.

O espaço urbano reorganizado e redimensionado por meio do capital tem como consequência o encarecimento da moradia urbana, do aumento dos vazios urbanos, das ocupações indevidas do solo e da subutilização da infra-estrutura urbana.

Goiânia, como metrópole regional, apresenta diversos problemas comuns a outros centros urbanos, mas figura, dentre as capitais do país, como a que tem melhores condições físicas e urbanas de proporcionar uma boa qualidade de vida, a despeito de suas inúmeras contradições. É uma cidade plural, fragmentada e dispersa deve ser pensada em conjunto com a Região Metropolitana, pois é impossível analisar as necessidades habitacionais da cidade sem levar em conta sua expansão e a relação com os municípios do entorno.



Foto 2.4: Goiânia, vista do Parque Vaca Brava, 2005.
Fonte: www.bimbina.wordpress.com.br - visitado em 15/05/2010.



Foto 2.5: Goiânia, vista do Zoológico, 2005.
Fonte: www.ogol.com.br - visitado em 15/05/2010.



Foto 2.6: Deslizamento em ocupação no Setor Itaipu, 2009.
Reportagem: Karen Lozi (Rádio Jornal 820 AM).
Fonte: www.820am.com.br



Foto 2.7: Ocupação no Jardim das Aroeiras (Buracão), 2009.
Fonte: Projeto do Parque Dom Fernando. Parceria: RONDON/OPUA/ITS - PUC Goiás, 2010.



Foto 2.8: Ocupação da Área de Preservação Permanente na Vila Montecelli, 2009.
Fonte: Projeto do Parque Montecelli.
Parceria: RONDON/OPUA/ITS - PUC Goiás, 2010.



Foto 2.9: Ocupação de Área de Preservação Permanente no Setor Pedro Ludovico, 1998.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivo da Secretaria Municipal de Habitação.



Foto 2.10: Ocupação no Jardim Botânico, 1998.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivo da Secretaria Municipal de Habitação.

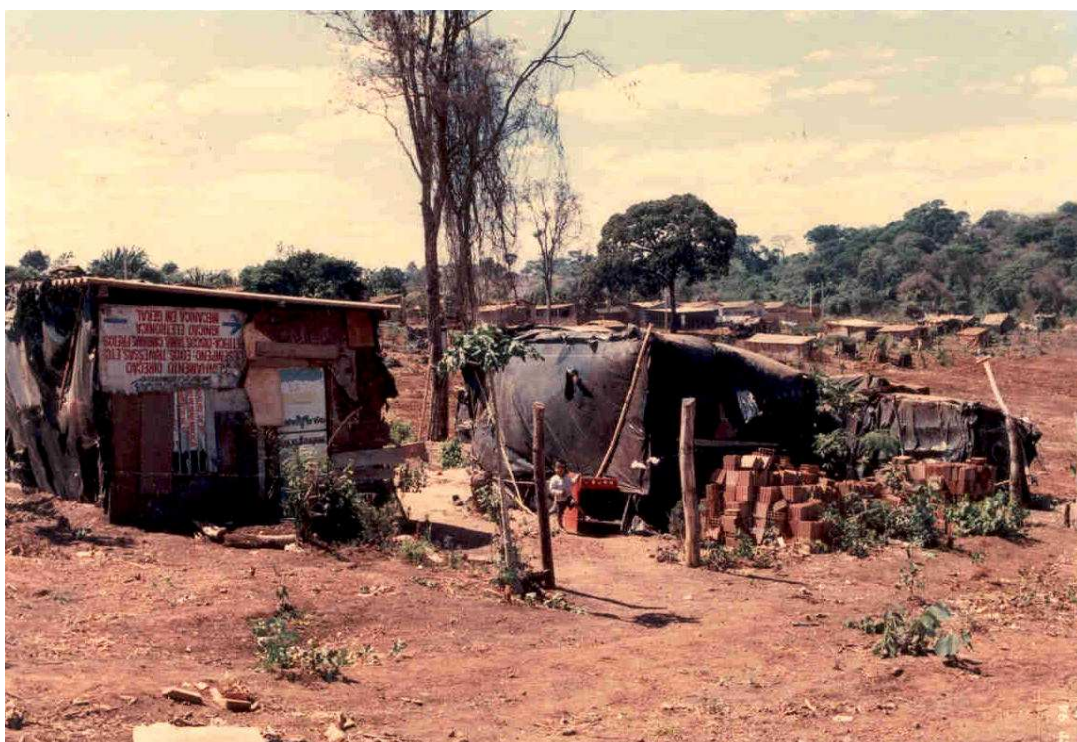


Foto 2.11: Ocupação no Jardim Conquista, 1998.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivo da Secretaria Municipal de Habitação.



Foto 2.12: Ocupação na Área de Preservação Permanente na Vila Emílio Póvoa, 1989.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivo da Secretaria Municipal de Habitação.



Foto 2.13: Ocupação na ÁPP no Morro do Aranha, 1993.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivo da Secretaria Municipal de Habitação.



2.2. As tentativas de Organização Territorial e a Ação Pública Estadual e Municipal

A maioria das cidades Brasileiras também enfrenta o caos quanto à ocupação do solo que ainda não é induzida de forma racional, não garantindo habitação e infra-estrutura adequada à toda população. O que se tem visto é a concentração de investimentos e obras em áreas privilegiadas das cidades em oposição à situação precária encontrada nas periferias e áreas de risco, onde a população de baixa renda apela para a ocupação desordenada do território, com carência total ou parcial de infra-estrutura.

A ação pública para enfrentar a questão da habitação sempre foi pontual e insuficiente frente a um quadro no qual ocupações irregulares e loteamentos clandestinos, e a precariedade das moradias das camadas de baixa renda, predominam como uma prática usual. No período de 1930 até 1960, as ações municipais fixaram uma legislação urbanística que contribuiu para acentuar a segregação socioespacial, criando exigências apenas passíveis de serem atendidas pelas camadas sociais mais privilegiadas em empreendimentos promovidos pelo mercado imobiliário formal.

No caso de Goiânia, com o passar dos anos, tornou-se cada vez mais difícil manter-se como uma cidade planejada. Apesar dos esforços técnicos, a capital não tem sido capaz de garantir seus aspectos ambientais e urbanos iniciais, que por diversas vezes sofreu perdas irreversíveis.

A segregação da estrutura urbana decorrente das ações estaduais e municipais realizadas a partir da década de sessenta aparece em dois processos: a verticalização e a horizontalização. O processo de verticalização só foi possível mediante os financiamentos realizados pelo BNH (Banco Nacional de Habitação) e o SFH (Sistema Financeiro Habitacional). Os empreendimentos ocorreram principalmente nos setores Central, Oeste, Marista e Sul da cidade e promoveram as áreas ocupadas pelas classes mais favorecidas transformando-as no novo centro da elite goianiense. Esta política habitacional surge durante o Governo militar para suceder a FCP (Fundação Casa Popular).

O BNH possuía duas fontes de créditos, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e Cardenetas Poupança e agentes específicos, para aplicação em cada segmento do



mercado. Dentre os agentes cabe destacar as COHABs (Companhias Habitacionais), destinadas a produção habitacional voltada às famílias com renda entre um e seis salários mínimos.

A Companhia Habitacional do Estado de Goiás - COHAB-GO foi responsável pela construção de conjuntos habitacionais de nível popular na periferia de Goiânia, marcando o início de sua ocupação. Destaca-se neste contexto a Vila Redenção, o primeiro conjunto de grande porte, seguido de outros de médio e pequeno porte como a Vila União, o Setor Novo Horizonte, o Conjunto Vera Cruz e o Conjunto Riviera, quase todos construídos, sem o licenciamento municipal.

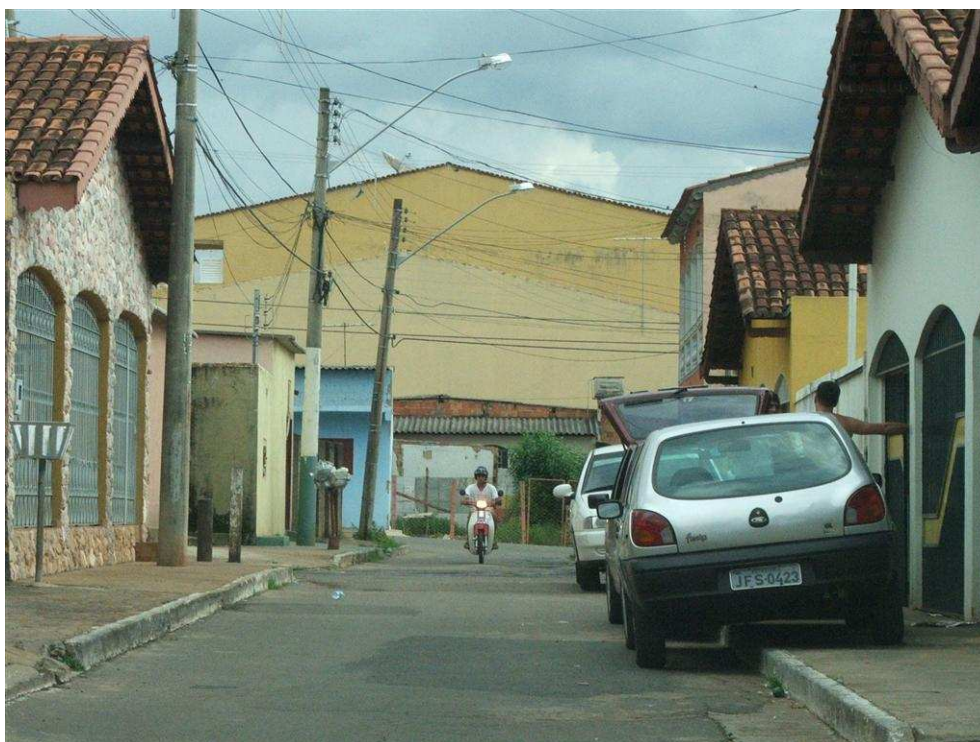


Foto 2.14: Paisagem Urbana da Vila Redenção, 2006.
Fonte: Banco de Experiências em Habitação – COMOB/2006.

Em 1961 o Município recupera parcialmente sua autonomia frente ao Governo Estadual na gestão do espaço urbano, quando assume a responsabilidade pelo Cadastro Imobiliário. A partir de 1964 se inicia uma nova fase na construção e ampliação de Goiânia. A ação empresarial imobiliária é valorizada ficando reservada à ação governamental um lugar menos importante que aquele vigente no período imediatamente anterior. O



Município perde importância e poder, ficando na dependência de recursos financeiros centralizados no Governo Federal.

O PDIG (Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia) foi aprovado em 1971 e financiado pelo SERFHAU (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo) que estabeleceu um novo enfoque para o processo de planejamento urbano para a cidade. Inicia-se uma formulação gerencial e financeira do Governo Municipal com a proposta de fortalecimento, tanto tributário como do processo de planejamento, através da implantação de um cadastro técnico municipal (cadastro fiscal e imobiliário tradicional ampliado para atender às novas demandas de controle do uso do solo e para fins de planificação).

Ao discutir a questão habitacional de Goiânia também deve-se considerar as tentativas de organização espacial da cidade através dos planos diretores que revelam aspectos singulares do processo de ocupação da cidade e onde vários instrumentos de regulamentação urbana foram criados. Ao longo de sua existência Goiânia teve cinco planos diretores. O Plano de Atílio Corrêa Lima (1933 a 1935), completado por Armando Augusto de Godoy, (1935 a 1937) é considerado como o primeiro plano diretor de Goiânia e foi concluído e oficializado em 1938.

O segundo é o Plano de Luís Saia (1959 a 1962), conhecido como "Plano de Saia", não oficializado, ficou perdido e não teve sua aplicabilidade e eficácia verificadas, devido ao momento político - a revolução de 1964 - que o tirou de cena. O terceiro foi o Plano de Jorge Wilhelm (1969 a 1971) que marca a retomada do planejamento (Plano Diretor Integrado de Goiânia - PDIG).

Após o Plano de Jorge Wilhelm, o imperativo foi reordenar os espaços urbanos ocupados. O plano diretor aprovado em 1970 torna-se Lei de nº 4523, de 31 de dezembro de 1971 e é complementado pela Lei Municipal nº 4526 na mesma data que dispõe sobre loteamentos urbanos e remanejamentos. Para regulação do Plano de Wilhelm foi editada uma lei que não proibia os novos parcelamentos, mas, praticamente os inviabilizava em razão das exigências de infra-estrutura urbana, que correriam por conta do loteador. Apoiado no novo plano de Jorge Wilhelm e na política habitacional do BNH, no decorrer dos primeiros cinco anos foram construídos 32 conjuntos habitacionais.



Duas Leis de Uso do Solo foram elaboradas na tentativa de melhorar a vida urbana. A primeira de Jaime Lerner, em 1975, valorizou os conjuntos habitacionais e deu ênfase ao sistema viário e ao transporte coletivo. Na prática essa lei agravou a vida urbana ao liberar para altos índices os gabaritos de construção, e dando às áreas verdes e livres pouca atenção.

Para amenizar os efeitos da lei anterior, a segunda lei de Uso do Solo, de 1980, impôs restrições de usos em todas as áreas urbanas com a finalidade de conter os efeitos danosos da explosão demográfica, do crescimento desenfreado e da especulação territorial. Nesse momento do desenvolvimento urbano da cidade, a proteção das áreas verdes receberam mais atenção.

Entretanto, os problemas urbanos de toda ordem tornaram-se perceptivos nas décadas seguintes. Surgiram nesse período (década de 1980) loteamentos clandestinos e irregulares, sem nenhum critério, nem aprovação da municipalidade, que contribuiu para agravar o desordenamento do espaço urbano. Passaram a existir, ainda, diversos loteamentos nas divisas da cidade, aprovados pela Lei Federal nº 6.766 de 31 de dezembro de 1979, e mais uma vez, a cidade se desfigurou.

Assim, uma nova mobilização de recursos foi realizada para produção de um novo Plano de desenvolvimento Integrado de Goiânia, desta vez com a participação mais efetiva dos órgãos de planejamento municipal. Nesse período fez-se necessária nova abordagem da situação. Iniciou-se um novo diagnóstico da realidade local que daria origem ao Plano Diretor de Goiânia – PDIG/1994.

Verifica-se também, na década de 90, que o município forneceu concessões das áreas e serviços públicos para serem administrados pelos próprios moradores. Nasceram os condomínios fechados, como opção de moradia “segura” para a população de renda mais elevada. Para sua regulamentação, foi elaborada a Lei Complementar nº 31, que passou a vigorar em 1994, conhecida como a Lei de Zoneamento, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo na Zona Urbana (ZU) e Zona Expansão Urbana (ZEU) do Município.

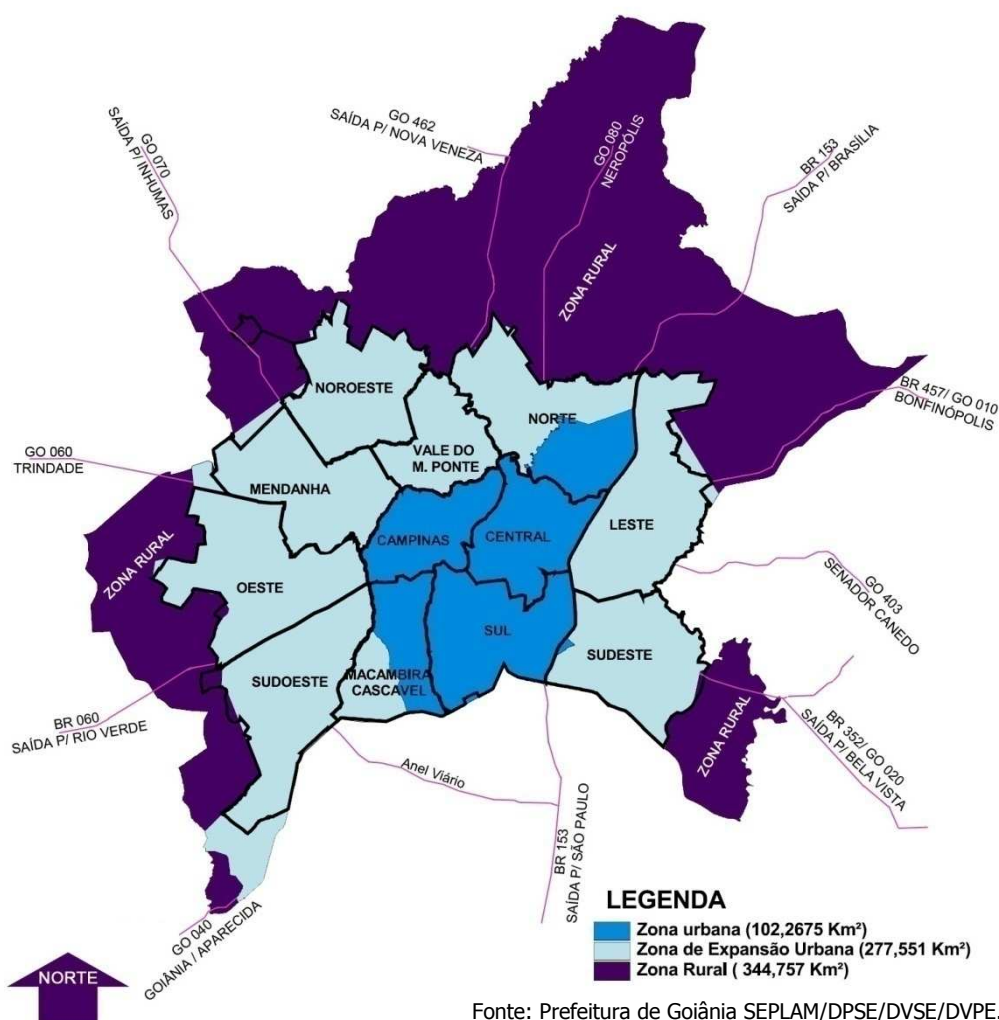
Neste período, facilitou o planejamento urbano de Goiânia, foi proposto um distritamento para a cidade agrupando os 458 bairros em 64 distritos.



O distritamento foi incorporado ao Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia – PDIG (1994), entretanto, o número de distritos ainda era alto para se trabalhar. Para solucionar o problema foi proposta a regionalização da cidade a partir de uma perspectiva político-administrativa. Inicialmente foram estabelecidas 9 regiões e posteriormente acrescidas mais 3 regiões totalizando 12 regiões.

A SEPLAM foi quem estabeleceu essa divisão observando critérios como: a situação sócio-econômica, o desenvolvimento dos equipamentos comunitários, as divisas naturais como córregos, rios, avenidas e até os marcos geográficos. (ver Figura 2.6).

Figura 2.6: Mapa Município de Goiânia dividida em 12 Regiões.

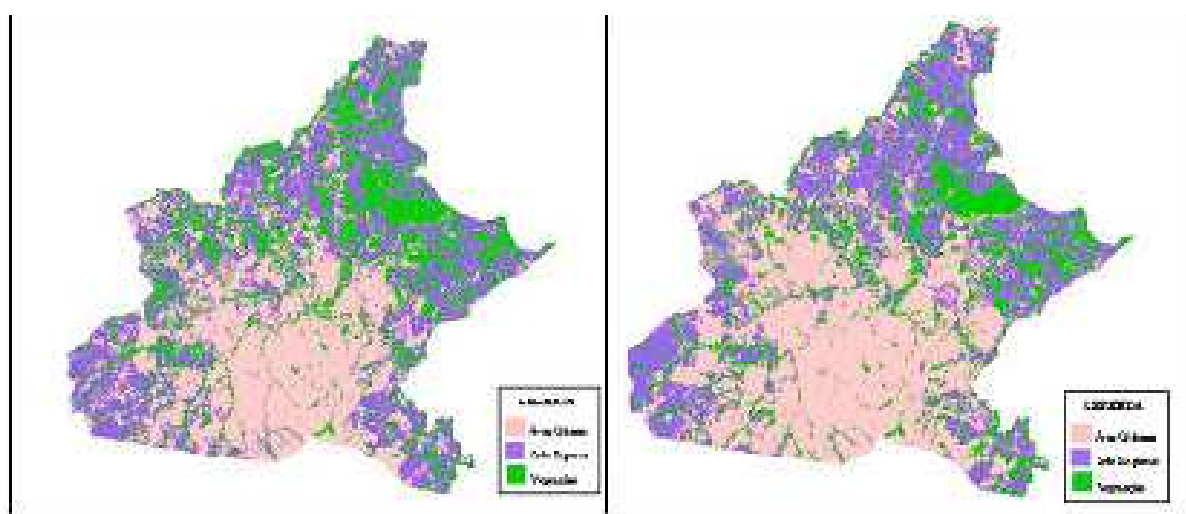


Fonte: Prefeitura de Goiânia SEPLAM/DPSE/DVSE/DVPE.
Destaque para limites da Zona urbana, Zona de Expansão e Zona Rural, de acordo com o zoneamento de 1994.



Estima-se que 35% da população atual de Goiânia migrou neste período para as regiões periféricas da cidade, habitando o enorme cinturão de bairros que se formou ao redor do núcleo inicial. Nos anos de 1986 e 2002, por meio de classificação digital em imagens de satélite as 12 (doze) áreas do município foram trabalhadas com o objetivo de diagnosticar e analisar as causas do acelerado crescimento urbano. A imagem resultante deste processo de análise foi dividida em três temas: área urbana, solo exposto e vegetação (ver figura 2.7).

Figura 2.7: Imagens Classificadas Landsat 5 TM (1986) e Landsat 7 ETM+ (2002)



Fonte: Anais XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Florianópolis, Brasil, 21-26 abril 2007, INPE.

As porcentagens de áreas classificadas nas imagens de 1986 e 2002 são apresentadas, respectivamente, nas Tabelas 2.3 e 2.4 onde é possível uma comparação quanto ao crescimento da área urbana neste período. As diferenças entre os valores encontrados nestes 16 anos são mostradas na Tabela 2.5.

Constatou-se que o município de Goiânia cresceu consideravelmente em 16 anos (1986 a 2002). Em todas as regiões da cidade houve aumento de área urbana, exceto a Região Norte ao apresentar um decréscimo populacional, e por sinal, muito pequeno (-1.96%). O maior crescimento populacional foi na Região Noroeste (36.78%). Assim, Goiânia, atualmente, apresenta-se com crescimento elevado, com uma população urbana estimada em 1.281.975 habitantes (SEPLAN, 2009) e graves problemas advindos da especulação do solo urbano e do alto índice de desqualificação e desemprego de sua população.



Tabela 2.3: Porcentagem de áreas classificadas na imagem de 1986.

	Imagem 1986 (%)		
	Área Urbana	Vegetação	Solo
Goiânia (Total)	40,59	24,55	34,86
Região Sudoeste	61,91	13,01	25,09
Região Macambira-Cascavel	83,33	6,80	9,88
Região Sul	89,79	7,56	2,65
Região Sudeste	42,44	14,54	43,03
Região Leste	45,10	23,33	31,57
Região Central	90,88	7,38	1,74
Região Campinas	93,51	5,20	1,29
Região Oeste	51,23	17,34	31,43
Região Mendanha	57,14	18,62	24,24
Região Vale do Meia Ponte	60,49	17,12	22,39
Região Norte	66,74	19,97	13,29
Região Noroeste	45,45	21,55	33,00

Fonte: Dados organizados, em 2007, por Cavalcante; Sobrinho; Silva Jr. - Anais XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Florianópolis, Brasil, abril de 2007, INPE.

Tabela 2.4: Porcentagem de áreas classificadas na imagem de 2002.

Regiões	Área Urbana	Vegetação	Solo
Goiânia (Total)	48,58	20,46	30,96
Região Sudoeste	77,85	11,15	11,00
Região Macambira-Cascavel	89,83	7,52	2,65
Região Sul	93,29	5,97	0,73
Região Sudeste	54,67	18,47	26,86
Região Leste	65,86	18,20	15,94
Região Central	92,78	6,20	1,02
Região Campinas	96,23	2,58	1,19
Região Oeste	65,81	15,59	18,60
Região Mendanha	63,81	13,53	22,65
Região Vale do Meia Ponte	74,92	12,92	12,16
Região Norte	64,78	17,12	18,10
Região Noroeste	82,23	12,48	5,29

Fonte: Dados organizados, em 2007, por Cavalcante; Sobrinho; Silva Jr. - Anais XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Florianópolis, Brasil, abril de 2007, INPE.



Tabela 2.5: Cálculo da diferença entre as Classes.

Regiões	Área Urbana	Vegetação	Solo
Goiânia (Total)	8,00	-4,09	-3,90
Região Sudoeste	15,94	-1,86	-14,08
Região Macambira-Cascavel	6,51	0,72	-7,23
Região Sul	3,50	-1,59	-1,91
Região Sudeste	12,24	3,93	-16,17
Região Leste	20,76	-5,13	-15,62
Região Central	1,91	-1,19	-0,72
Região Campinas	2,72	-2,62	-0,10
Região Oeste	14,58	-1,75	-12,83
Região Mendaña	6,68	-5,08	-1,59
Região Vale do Meia Ponte	14,44	-4,20	-10,23
Região Norte	-1,96	-2,85	4,81
Região Noroeste	36,78	-9,07	-27,71

Fonte: Dados organizados, em 2007, por Cavalcante; Sobrinho; Silva Jr. - Anais XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Florianópolis, Brasil, abril 2007, INPE.

O quarto plano diretor foi o da Engevix Engenharia (1989 a 1992) oficializado em 1994, e o último Plano Diretor de Goiânia⁴ foi elaborado por Técnicos da Prefeitura com consultoria do Instituto Tecnológico do Centro-Oeste (ITCO), desenvolvido juntamente com a assessoria técnica da Prefeitura de Goiânia aprovado em 2007 em vigor até a presente data.

O Plano Diretor atual propõe a divisão do Município em 8 Macrozonas: Macrozona Urbana Construída e as Macrozonas Rurais do Dourados, Alto Anicuns, São Domingos, Capivara, João Leite, Lajeado e Barreiro e, obedecendo às determinações do Estatuto das Cidades, define as Áreas Especiais de Interesse Social conforme detalhamento constante no próximo item deste estudo.

⁴ Os Projetos e ou Planos Urbanos e o Sistema de Áreas Verde de Goiânia foram discutidos por MANSO, 2001 e RIBEIRO, 2004.



2.3 Contexto Institucional de Goiânia

Marcos Regulatórios

A aprovação do novo Plano Diretor de Goiânia, Lei nº 171 de 29 de maio de 2007, é marco regulatório importante na habitação de interesse social no município. Nele estão descritas diretrizes para a habitação e são definidas e localizadas as Áreas de Programas Especiais entre as quais estão as Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS.

Sob o comando da prefeitura este plano traz em seu texto princípios como igualdade, oportunidade, transformação e qualidade, tendo por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Bastante polêmico e discutido, este plano diretor é reconhecido como importante modificador da Política Urbana e deve orientar a elaboração dos planos regionais e setoriais complementares.

O Plano Diretor de Goiânia é amplo e divide as diretrizes para o desenvolvimento territorial em eixos de ordenamento territorial, gestão urbana, acessibilidade e mobilidade, transporte, desenvolvimento econômico, sócio cultural e ambiental. Apesar de todo o trabalho dedicado ao plano, os próprios técnicos municipais apontam para a necessidade eminente de revisão de alguns itens que consideram frágeis como instrumento de regulação do solo urbano.

Uns dos itens mais debatidos durante a elaboração do plano foi proposta de divisão territorial em macrozonas sobrepostas às zonas urbana e rural da cidade sem que fosse estabelecida a linha do perímetro urbano. Tal proposta foi amplamente combatida com o argumento de dificultar o controle do parcelamento do solo e de não identificar as áreas urbanas e rurais do município impossibilitando a aplicação de políticas e programas específicos voltados ao atendimento destas áreas. A proposta foi posteriormente alterada e o plano aprovado estabelece o perímetro e as macrozonas conforme o estabelecido no Estatuto das Cidades.

O importante tema da regularização fundiária é tratado com atenção e cautela neste plano. Entre os programas que orientam a estratégia de ordenamento territorial está o Programa de Regularização Fundiária, que objetiva detalhar e institucionalizar as normas destinadas a nortear a regularização fundiária e a urbanização, com prioridade à população



de baixa renda, nos termos da lei municipal específica e a urbanização dos espaços públicos, com a conseqüente dotação de equipamentos urbanos e comunitários (art.8ª, inciso VII).

O Art. 50, em seu inciso IV, também coloca a promoção da regularização fundiária e a urbanização específica dos assentamentos irregulares da população de baixa renda e sua integração à malha urbana como um dos eixos estratégicos de desenvolvimento social-cultural em relação à moradia.

Já o artigo 118 do Capítulo III as Áreas de Programas Especiais do município e classificadas se em três tipos:

- a) Áreas de Programas Especiais de Interesse Social;
- b) Áreas de Programas Especiais de Interesse Urbanístico;
- c) Áreas de Programas Especiais de Interesse Ambiental;

O artigo 119 do mesmo capítulo define o destino das Áreas de Interesse Social e especifica a existência de três tipos diferentes destas áreas:

“Art. 119. As Áreas de Programas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à implantação de programas habitacionais, consistindo em operações de iniciativa pública ou privada que objetivam a promoção da política habitacional do Município, utilizando-se quando necessário os instrumentos previstos na Lei Federal n.º 10.257/2001, Estatuto da Cidade e estando sujeitas a mecanismos especiais preponderantes, abrangendo:

- a) Área Especial de Interesse Social I, correspondente às áreas onde se encontram assentadas posses urbanas, que integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística;
- b) Área Especial de Interesse Social II, correspondente às áreas onde se encontram implantados loteamentos ilegais, que integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística;
- c) Área Especial de Interesse Social III, correspondente às glebas sujeitas à incidência de uma política habitacional de âmbito municipal, que viabilize o acesso à moradia à camada da população de menor poder aquisitivo.



O plano prevê a realização de projetos diferenciados de urbanização, que objetivam a ocupação dos vazios urbanos existentes fora dos Eixos de Desenvolvimento, podendo ocorrer em maiores densidades, inclusive sob a forma de ocupação prevista para as Áreas de Interesse Social. O plano também prevê que, em observância à dinâmica do processo de crescimento da cidade e do acréscimo da demanda habitacional gerada pela população de menor poder aquisitivo, faculta-se ao Poder Executivo a instituição de novas Áreas Especiais de Interesse Social, resguardado o interesse público e ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR. Este acréscimo foi verificado posteriormente com a inclusão de novas AEIS através de decretos oriundas da aprovação de novos loteamentos privados e da aplicação da Lei nº 8.534 mesmo sem que as AEIS estabelecidas pelo plano tivessem sido utilizadas na totalidade.

Um estudo intitulado “Avaliação da Demanda para Habitação de Interesse Social” elaborado por técnicos da Prefeitura Municipal de Goiânia em 2005 efetua o cálculo da relação entre a área urbana construída e às áreas destinadas à implantação de programas habitacionais chegando a um valor aproximado de 2,5 %. O Plano Diretor não apresenta a definição de regime urbanístico específico para as AEIS e determina a criação de uma lei municipal específica para este fim.

No que se refere à questão dos investimentos em equipamentos sociais nas AEIS a legislação em vigor diz que a distribuição dos equipamentos e serviços sociais deve respeitar as necessidades regionais e prioridades definidas nos planos setoriais a partir da demanda, privilegiando as áreas de urbanização prioritária, com atenção especial para as Áreas Especiais de Interesse Social.

Assim, o Plano diretor estabelece prioridade de acesso dos setores sociais de baixa e de nenhuma renda ao solo legalizado, adequadamente localizado e compatibilizado com o meio ambiente, bem como prevê a implementação de programas habitacionais junto às Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS. Determina ainda a potencialização de ações nas áreas de esporte e lazer no município, como forma de promover a inserção da população economicamente excluída. Contudo, as orientações práticas de como essas definições serão implementadas ou viabilizadas não estão definidas e deverão ser agora apresentadas pelos planos setoriais.



Mesmo com todas as preconizações do plano diretor, a questão habitacional ainda requer atenção especial com relação ao saneamento e as demandas habitacionais, necessitando, por parte da administração local, o desenvolvimento de projetos e programas a partir do dimensionamento real da necessidade habitacional estabelecido através do entendimento do que venha ser moradia adequada como tentaremos conceituar a seguir.

A regulamentação de alguns itens voltados à questão habitacional foi efetivada após a aprovação do plano através de leis complementares e decretos mas o planejamento efetivo das ações do setor e as metas a serem atingidas só serão definidas agora com a elaboração deste plano que deverá organizar e integrar todos estes aspectos do planejamento habitacional local.

A Criação do Sistema, Fundo e Conselho de Habitação de Interesse Social

Em resposta ao movimento de adesão as diretrizes nacionais, Goiânia cria em de 6 de dezembro de 2006 o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS e seu respectivo Conselho Gestor.

É importante ressaltar que a criação destes institutos de gestão e controle foi fundamental para a inclusão de Goiânia na lista dos municípios aptos a receber recursos do Governo Federal voltados especificamente a habitação de interesse social. Nas metas do Ministério das Cidades em 2005 e estes recursos já apontavam como investimentos prioritários e estruturadores do desenvolvimento urbano no país.

A confirmação dos investimentos no setor foi posteriormente verificada através do programa federal “Minha casa minha vida” anunciado em dezembro de 2008 que colocou disponível cerca de 9 milhões de reais para a habitação de interesse social em todo país.

Em Goiânia a Companhia Municipal de Obras e Habitação - COMOB foi o órgão responsável pelo desenvolvimento da política municipal de habitação do Município desde 1993. No período de 2001 a 2004 a Companhia Municipal de Obras e Habitação e a Secretaria Municipal de Obras se fundiram num único órgão formando o complexo, SMO/COMOB.



A Criação da Secretaria Municipal de Habitação - SMHAB

Em junho de 2007, através da Lei nº 8.537 a Prefeitura Municipal de Goiânia realiza uma reforma administrativa acabando com a antiga Companhia de Obras e Habitação (COMOB) e criando duas novas secretarias com papéis bem distintos: A Agência Municipal de Obras (AMOB) e a Secretaria Municipal de Habitação (SMHAB). Esta modificação visa dar autonomia a habitação do município instituída agora em uma secretaria mais compacta e de caráter mais específico de atuação.

A Secretaria Municipal de Habitação é parte integrante do Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social e seus representantes passam a integrar a diretoria do Conselho Municipal de Habitação e tem a responsabilidade de formular e executar a política municipal de habitação.

O regimento interno da Secretaria Municipal de Habitação, aprovado em 23 de janeiro de 2008, com ação retroativa até junho de 2007, trata da criação da própria secretaria, sua estrutura organizacional e configura-se da seguinte forma:

I. DIREÇÃO SUPERIOR

1. Secretário Municipal de Habitação

II. ÓRGÃOS DE ASSESSORAMENTO

1. Gabinete do Secretário
2. Assessoria de Planejamento e Controle
3. Assessoria Jurídica

III. ÓRGÃOS DE EXECUÇÃO TÉCNICA

1. Departamento de Fomento e Cooperação Habitacional
2. Departamento de Projetos Habitacionais
3. Departamento de Obras Habitacionais de Interesse Social
4. Departamento de Regularização Fundiária
5. Departamento de Pesquisa Social e Cadastro

IV. ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

1. Departamento Administrativo
2. Departamento de Gestão do Fundo Municipal de Hab. de Interesse Social

V. ÓRGÃO VINCULADO

1. Conselho Municipal de Habitação



Conselho Municipal de Habitação

A participação e controle social na habitação é garantida no Sistema Municipal de Habitação pela figura do Conselho Municipal de Habitação que deve ser composto por representantes das principais instituições envolvidas na questão habitacional do município.

Ao Conselho, composto por 18 membros, compete estabelecer as diretrizes para elaboração e desenvolvimento da Política Municipal de Habitação e deliberar e estabelecer normas para a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação bem como aprovar suas contas entre outras atribuições. A Lei nº 7.533, de 26 de dezembro de 1995, cria o Conselho Municipal de Habitação com a seguinte composição:

- I - Representantes dos Movimentos por Moradia
- II - Representantes das Cooperativas Habitacionais
- III - Representantes dos Movimentos dos Posseiros
- IV - Representantes dos Movimentos Comunitários
- V - Representantes das Entidades Empresariais da Construção Civil
- VI - Representantes dos Movimentos Religiosos Ligados à Moradia
- VII - Representantes das Universidades
- VIII - Representantes das Entidades de Classe dos Profissionais da Área de Habitação
- IX - Representantes dos Inquilinos
- X - Representantes da Secretaria Municipal de Habitação - SMHAB e Agência Municipal de Obras - AMOB
- XI - Representantes da Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAM
- XII - Representantes da Agência Municipal do Meio Ambiente - AMMA
- XIII - Representantes da Secretaria Municipal de Fiscalização Urbana - SMFU
- XIV - Representantes do Departamento de Estradas de Rodagem do Município de Goiânia - DERMU e Companhia de Pavimentação do Município de Goiânia - COMPAV
- XV - Representantes da Secretaria Municipal de Finanças - SEFIN
- XVI - Representantes da Procuradoria Geral do Município
- XVII - Representantes da Secretaria do Governo Municipal - SEGOV
- XVIII - Representantes da Câmara Municipal de Goiânia

O decreto nº 2109, de 28 de setembro de 2007 nomeou os membros para compor o Conselho Municipal de Habitação em vigor.



Ação Integrada na Habitação de Interesse Social

De acordo com o decreto de criação da secretaria as ações e programas propostos deverão estar articulados com os órgãos ligados ao planejamento municipal, a gestão ambiental e social bem como deverão ter recursos destinados a moradia e a implementação de infra-estrutura e serviços públicos ordenados e garantidos para implementação conjunta garantindo o princípio do acesso a moradia. Neste contexto podemos elencar os demais órgãos envolvidos na questão habitacional no Município:

- Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAM
- Agência Municipal de Obras - AMOB
- Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA
- Agência Municipal de Meio Ambiente - AMMA

Também é preciso compatibilizar os projetos às fontes de financiamento e aos critérios exigidos visando o aproveitamento máximo dos recursos disponíveis e a pactuação de parcerias para a complementação das ações necessárias a implantação dos mesmos.

Quanto às ações do planejamento habitacional existe uma divisão entre dois órgãos distintos. A Secretaria de Habitação trabalha com as AEIS I (novas glebas para implantação programas habitacionais), onde atua desde a elaboração de projetos, seleção dos beneficiários e o acompanhamento das obras até a instalação final das famílias e com as AEIS III (posses urbanas) onde realiza remoção das famílias em áreas que devem ser recuperadas ou reutilizadas e a reurbanização das áreas onde a ocupação será mantida.

As AEIS II (loteamentos ilegais ou irregulares) do município são de responsabilidade da Secretaria de Planejamento, apesar da Secretaria de Habitação manter um departamento de mesmo nome. Neste caso observa-se uma sobreposição de funções e uma falta de desintegração no trabalho entre as secretarias onde as informações ficam apenas no âmbito dos departamentos e não são intercambiadas entre os órgãos. Esta sistemática tem dificultado o trabalho dos técnicos e muitas vezes gerado sobreposição de ações e elaboração de projetos desarticulados onde uma secretaria (SEPLAN) tem o papel de avaliar e aprovar o projeto da outra (SMHAB).



A redistribuição destas responsabilidades e integração das informações levantadas e construídas pelos dois órgãos é importante para a melhoria das condições de trabalho dos técnicos e o avanço consequente das ações no âmbito habitacional do município.

Para que a Secretaria de Habitação possa atuar com mais eficiência no planejamento e na solução das questões habitacionais locais este diagnóstico aponta para a necessidade de medidas urgentes como a melhoria das condições do espaço físico e aquisição de equipamentos de apoio, a contratação de novos quadros técnicos e a qualificação dos existentes.

Implementação de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Comunitários

Para a implantação de novos parcelamentos o interessado deverá implantar, no prazo máximo de dois anos, a contar da data de aprovação do loteamento:

- a) rede de energia elétrica e pontos de iluminação pública nos cruzamentos, quando houver posteamento;
- b) rede de distribuição e abastecimento de água potável;
- c) abertura de vias de circulação;
- d) demarcação dos lotes, quadras e áreas públicas;
- e) obras de escoamento de águas pluviais, através de nivelamento e terraplanagem;
- f) obras de pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais e sarjetas.

A implantação da infraestrutura de pavimentação asfáltica será acompanhada e fiscalizada pela Agência Municipal de Obras – AMOB, a quem compete sua aprovação e o interessado/proprietário fica obrigado a comunicar oficialmente às concessionárias CELG, AMOB, SANEAGO e COMURG, o início de qualquer obra de infraestrutura. A SANEAGO tem encontrado dificuldade em atender plenamente as novas áreas onde estão sendo implantados os programas habitacionais de interesse social no município.

Ainda de acordo com a legislação municipal em vigor, em todo projeto de urbanização é obrigatória a previsão e destinação de áreas públicas para a implantação dos equipamentos públicos comunitários e a Prefeitura Municipal de Goiânia é responsável pela execução dos mesmos. Esta ação deverá ocorrer, sempre que possível, em consonância com a construção das unidades habitacionais.



Legislação Municipal Específica da Habitação de Interesse Social

Na sequência de regulamentações foi aprovada a Lei nº 8.534, de 31 de maio de 2007, que dispõe sobre a doação de lotes às famílias de baixa renda de acordo com o Programa Municipal de Habitação de Interesse Social e determina que sejam beneficiadas com os programas habitacionais as famílias que:

- I- comprovem renda familiar de 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos vigentes;
- II- comprovem residência fixa no Município, no mínimo por 03 (três) anos;
- III- não possuam bens imóveis;

E garante também a prioridade ao atendimento das famílias que residem em áreas de risco, em áreas pendentes de regularização fundiária, bem como aquelas que ocupem áreas de preservação ambiental. Estes critérios são os mesmos utilizados para seleção das famílias prioritárias para inclusão nos programas habitacionais nacionais geridos pela Caixa Econômica Federal.

A mesma Lei determina que a construção da habitação deverá obrigatoriamente ocorrer no prazo máximo de dois anos após a doação e que o título da propriedade é intransferível pelo prazo mínimo de cinco anos a partir da doação.

A Lei nº 8.534, de 31/05/2007, determina também a obrigatoriedade da destinação de áreas à política municipal de habitação de interesse social que serão de, no mínimo, 15% (quinze por cento) e, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) do total dos lotes resultantes do parcelamento de novas urbanas, que deverão ser contínuas e contíguas entre si, sem qualquer ônus para o Município. É importante ressaltar que estão isentos desta cota os loteamentos realizados por associações e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos.

Este artigo promove, em um curto espaço de tempo, mudanças significativas na dinâmica da habitação de interesse social do município visto que a partir deste momento os novos loteamentos aprovados passam a oferecer lotes urbanizados em cotas significativas ao município. Esta disponibilidade dos lotes, associada ao subsídio ofertado pelo governo federal para a construção das habitações, passa a subsidiar o surgimento de áreas propícias aos programas de habitação de interesse social na malha urbana apresentado menor custo para a administração local do que os programas habitacionais até então executados onde a terra deveria ser oferecida pela Prefeitura.



No modelo proposto pela nova legislação em vigor fica a cargo da administração municipal o projeto e gestão dos recursos para a construção das habitações, a relocação das famílias (no caso das residentes em áreas de risco e de proteção ambiental) e a implantação dos equipamentos e serviços urbanos complementares visto que a infraestrutura urbana básica é implementada pelo loteador.

As áreas destinadas à implantação de projetos habitacionais de interesse social obtidas através da aplicação da legislação somam para o município cerca de 7497 habitações geradas pela cessão de lotes prevista na nova lei. Esta oferta de lotes propiciou a rápida implementação de loteamentos de interesse social através da utilização dos recursos federais via Caixa Econômica Federal garantindo a relocação de famílias que estavam residindo em áreas de risco como é o caso da Vila Monticelli, Vila Emílio Póvoa e Jardim das Aroeiras entre outras áreas risco.

A distância dos novos loteamentos em relação ao seu antigo local de residência é um fator que deve ser avaliado visto que estudos mais aprofundados sobre a questão habitacional indicam a relocação das famílias dentro de um polígono máximo para a garantia de manutenção do vínculo estabelecido entre os moradores e a área da antiga residência.

Por outro lado, o tempo mais curto de atendimento às famílias que há muito aguardava a relocação para áreas mais seguras e dotadas de saneamento básico deve ser considerado na tomada de decisão do poder público no aproveitamento destas habitações de interesse social mesmo que situadas em regiões mais distantes.

Outro fator relevante tange a disponibilidade de uma quantidade significativa de habitações em um mesmo loteamento permitindo a relocação da quase totalidade das famílias de um a mesma área de risco para o novo local de moradia de uma só vez. Este movimento é importante na medida em que a remoção muito lenta das famílias pode propiciar a reocupação das áreas por novas habitações.

A desocupação total das áreas, a limpeza dos entulhos, a execução de medidas de recuperação ambiental e o monitoramento são medidas fundamentais para a prevenção da reocupação e requalificação dos espaços urbanos outrora invadidos e degradados. No mesmo período outras regulamentações acerca da habitação de interesse social foram aprovadas pelo município especificando as categorias prioritárias para a participação nos programas habitacionais como é o caso da Lei Nº 8391, de 28 de dezembro de 2005, que



dispõe sobre a obrigatoriedade do Executivo Municipal de priorizar o atendimento à mulher como beneficiária final dos programas de Habitação de Interesse Social.

Esta mesma legislação também garante a titularidade dos contratos e títulos em nome da mulher definido ainda o dever de incluí-las, sempre que possível nas atividades de confecção das edificações. Na implantação de equipamentos sociais estabelece a prioridade de atenção à mulher e seus dependentes tanto no atendimento a saúde e educação quanto na capacitação profissional.

Os portadores de necessidades especiais tiveram sua prioridade de atendimento nos programas de habitação de interesse social regulamentado através da Lei Nº 8798, de 19 de maio de 2009. A Lei garante a reserva percentual mínima de 5% (cinco por cento) das unidades dos conjuntos habitacionais construídos pelo Município para famílias aqui residentes e domiciliadas que possuam, pelo menos, um membro portador de deficiência ou de necessidades especiais, devendo os imóveis ser entregues com as adaptações necessárias, que possibilitem a perfeita utilização pelos moradores deficientes.

Esta regulamentação vem complementar a Lei Nº 8659, de 12 de agosto de 2008 que já garantia a reserva de vagas de garagem no térreo destinadas aos portadores de necessidade especiais e idosos, mas, não definia cotas para o atendimento destas categorias nos programas habitacionais.

O que percebemos na elaboração deste estudo é que a legislação voltada à habitação de interesse em Goiânia foi elaborada gradativamente e aprovada de forma fragmentada, atendendo apenas as demandas emergenciais. Para efetiva implementação do Plano Municipal de Habitação torna-se fundamental a elaboração de uma lei única para a habitação de interesse social definindo conceitos, princípios, diretrizes, e critérios e prioridades de atendimento dos programas habitacionais do município.



2.4. Histórico dos Programas Habitacionais

Os programas habitacionais implantados no município de Goiânia conforme registro dos programas habitacionais disponíveis e entrevistas realizadas com técnicos do departamento de projetos da Secretaria Municipal de Habitação do Município descrevem os seguintes dados nos últimos 15 anos:

- **Residencial Goiânia Viva (1994)**

O programa teve como objetivo a urbanização específica do referido empreendimento, bem como otimizar o assentamento, pela Prefeitura Municipal de Goiânia, de 2392 famílias de posseiros urbanos, que residiam em áreas de risco. O Programa proposto era preferencialmente residencial, atendendo a famílias com renda entre 2 e 5 salários, mínimo num total de 1464 lotes (5856 pessoas) sendo 1410 lotes residenciais e 54 comerciais. Para sua implantação foi efetuada parceria entre a Prefeitura, o Estado, Universidades e Institutos de Pesquisa, Empresas Privadas e ONGs.

No programa os usuários teriam as seguintes responsabilidades: construção de moradias em regime de participação organizada; participação e envolvimento de renda própria na aquisição de moradias e organização de associações e cooperativas, aumentando o poder de reivindicações e de responsabilidades no processo. Podemos descrever diversas fontes de financiamento e variados regimes de trabalho adotados para implantação do Residencial Goiânia Viva:

Cooperativa Mista Habitacional Popular de Goiânia – COPHOG

As ações de urbanização do programa incluíram a participação da Cooperativa Mista Habitacional Popular de Goiânia – COPHOG que previa a construção de 936 unidades habitacionais em regime de mutirão dos cooperados com a assistência técnica dos técnicos da COMOB. As tipologias adotadas para as habitações eram: unidade singular (ou unifamiliar), geminada, seriada e mista (residencial e comercial); os projetos habitacionais foram elaborados por técnicos da COMOB e apresentados aos cooperados em assembléia para deliberação. No programa foi utilizada a tecnologia alternativa com fabricação do tijolo



solo-cimento. Ao todo foram construídas 659 casas através da auto-gestão, com o objetivo de atender os setores sociais de menor poder aquisitivo e também de incentivar o associativismo.



Foto 2.15: Residencial Goiânia Viva, 1994.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.

Projeto Renascer

O projeto Renascer previa a construção de 100 unidades unifamiliares construídas através da obtenção de recursos da ONG alemã – “MISEREOR” e atendeu a famílias removidas do Recanto das Minas Gerais e região. O acompanhamento técnico se deu por meio de parceria realizada com a Universidade Católica de Goiás – UCG, com a Federação Goiana dos Inquilinos e Posseiros Urbanos – FEGIP, e supervisão dos técnicos da COMOB. O regime de construção foi o mutirão das famílias beneficiadas através da implantação de uma oficina experimental de fabricação do tijolo solo-cimento em máquina manual.



Projeto Habitat

O projeto efetivou a construção de 130 unidades habitacionais com recursos obtidos com a ONG americana "HABITAT PARA A HUMANIDADE". Para a construção das habitações foram produzidos protótipos de tijolo intertravado, entretanto a pouca aceitação do material por parte da comunidade, a falta de mão-de-obra especializada, o tempo de execução e os custos de fabricação impediram o uso de tal tecnologia.



Foto 2.16: Residencial Goiânia Viva, 1994.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.

Projeto Nova Morada (Ciclovía)

O projeto efetivou a construção de 56 unidades habitacionais com tecnologia alternativa através do uso de placas de tijolo cerâmico moldadas pelos futuros moradores no próprio canteiro de obras. A técnica utilizada é oriunda do projeto BENO e a implantação foi realizada com assistência inicial dos coordenadores do Programa GREAT, cujo projeto experimental ocorreu em primeira mão em Pacatuba, no Ceará. O projeto foi efetivado com recursos da Prefeitura Municipal de Goiânia.



Morro do Aranha

O programa realizou a transferência e o assentamento das famílias que ocupavam o Morro do Aranha, às margens do Córrego Capim Puba. Para abrigar estas pessoas foram construídas 462 unidades habitacionais através do Programa Habitacional da Prefeitura Municipal de Goiânia.

PROTECH

Neste programa estava prevista a construção prévia de uma Vila Tecnológica onde seriam implantadas unidades habitacionais usando tecnologias alternativas em tipologias diversificadas, um Núcleo de Difusão Cultural, uma Creche e a Praça das Tecnologias. Apenas o Núcleo foi construído (como parte do Programa) e o seu edifício abriga hoje a Escola Municipal Eli Brasiliense.

Doação de Lotes Avulsos

Neste lotes foram assentadas 305 famílias que residiam em diversas áreas de posse consideradas de risco na malha urbana de Goiânia. A COMOB elaborou os projetos e garantiu a assistência técnica na implantação. O regime de trabalho adotado foi a autoconstrução.

- **Pró-Moradia 1996**

No ano de 1996 a Prefeitura de Goiânia assinou contrato com a Caixa Econômica Federal, para utilização de recursos do FGTS para a reurbanização de áreas de posse. No ano seguinte iniciou a construção de unidades habitacionais localizadas nos bairros: Jardim Conquista, Santo Hilário, São Judas, Pompéia e Setor Perim I. Além de construir 81 unidades habitacionais, o programa teve como objetivo recuperar ambientalmente as áreas de posse e as áreas degradadas com a execução de infra-estrutura urbana como redes de água e esgoto, energia elétrica, drenagem urbana e pavimentação, atendendo a um total de 1275 famílias (6375 pessoas).



Foto 2.17: Setor Perim antes da reurbanização, 1995.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.

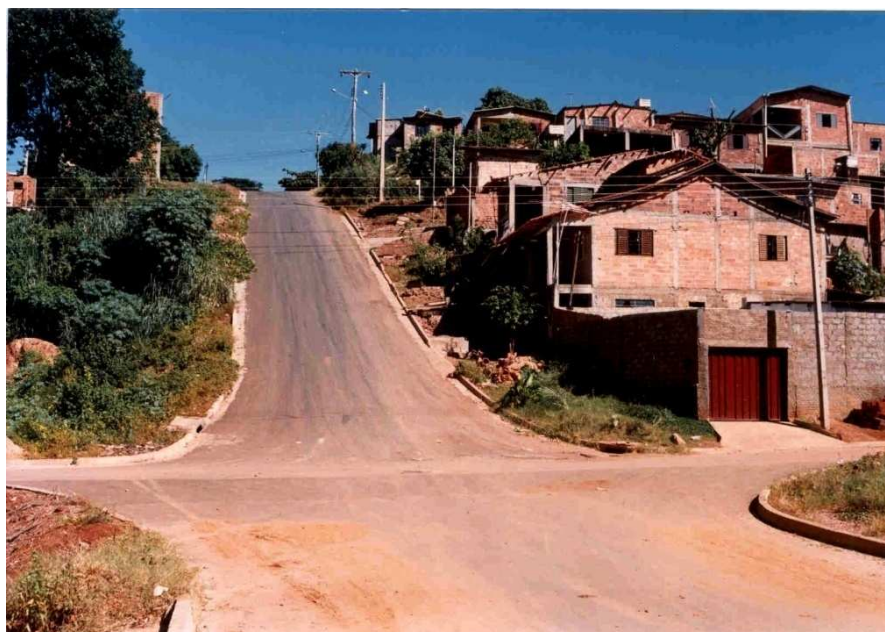


Foto 2.18: Setor Perim após reurbanização, 1997.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.



Como parte do programa também foi construído um Centro de Convivência com área construída de 175,01 m² no bairro Dom Fernando II, área confrontante do Jardim Conquista. O programa foi implantado pela COMOB através de parceria com o DERMU e o Governo Federal, via Caixa.

- **Programa Habitar Brasil / OGU - 1998**

O programa previa a remoção das famílias residentes em áreas de risco às margens do Córrego Botafogo, Ciclovia, Jardim Botânico II e III, Jardim Goiás III e IV, Vila Redenção, Vila Maria José, Emílio Póvoa, Setor Norte Ferroviário, Jardim das Aroeiras e Parque dos Eucaliptos e o assentamento das mesmas em 432 unidades habitacionais construídas no Parque Atheneu e 300 unidades no Residencial Brisas da Mata. Também foram construídos um Centro de Convivência e um Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI.



Foto 2.19: Residencial Brisas da Mata, 1999.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.

O regime de construção adotado foi a contratação de empresa especializada através de licitação. Os projetos foram elaborados por técnicos da COMOB e o acompanhamento fiscal por engenheiro designado pela mesma. A tipologia adotada foi a habitação unifamiliar.



O programa foi realizado com recursos oriundos do Orçamento Geral da União e contrapartida da Prefeitura Municipal de Goiânia.

- **Programa Habitar Brasil/BID - Projeto Dom Fernando**

O contrato referente ao programa assinado em dezembro de 2001 e iniciado em julho de 2002, prevendo como meta a remoção de famílias residentes em áreas de posse com risco às margens do Córrego Cascavel e Ribeirão Anicuns, linha de alta tensão e leito de ferrovia. O assentamento foi planejado abrangendo a poligonal exigida pelas diretrizes do Programa que determinava a proximidade entre as áreas de origem: Bairros Dom Fernando, dos Aeroviários; Vilas: Irany, Ana Maria, São José e São Paulo, e a de destino (assentamento) no Residencial Itamaracá.

Foram construídas 236 unidades habitacionais no Residencial Itamaracá (gleba contígua à área de intervenção) e o programa contemplou ainda a construção de um Parque, um Centro Municipal de Educação Infantil, um Centro de Convivência, um Centro de Artes e Artesanato e a Casa das Costureiras para atender ao Eixo Geração de Emprego e Renda que fazia parte das diretrizes da proposta.

As intervenções previstas incluíam o desadensamento das áreas, melhorias habitacionais, a construção de módulos hidráulicos e área de lazer, a reurbanização e ações de regularização jurídico-fundiária (famílias remanescentes), obras de limpeza do canal e contenção das margens do córrego Cascavel, pavimentação, drenagem, ligações domiciliares de esgoto, recuperação ambiental, dentre outras ações. Foram atendidas um total de 934 famílias.

O programa foi implantado com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, Governo Federal (Ministério das Cidades) e a contrapartida da Prefeitura Municipal de Goiânia para a reurbanização dos lotes. O regime construtivo foi a licitação das obras e contratação de empresa especializada com a supervisão da COMOB.



- **Pró-Moradia 1997 - Cidade Legal**

O programa foi implantado com recursos do FGTS, através de contrato assinado com a Caixa Econômica Federal e previa o atendimento de 2.449 famílias a serem assentadas às margens do Córrego Botafogo, trecho compreendido entre as avenidas Leopoldo de Bulhões e 2ª Radial, quadras 36A e 36B, no Setor Pedro Ludovico. Estas famílias residiam em áreas de posse do Jardim Planalto, Jardim Goiás III e IV, Jardim Vitória, Bairro Capuava, Jardim Botânico I, II e III, Ciclovía, Vila Redenção, Vila Maria José, Vila São João, Areião III, Dom Fernando I, Alameda Botafogo e Jardim Esmeralda.

Foram construídos 17 blocos de habitação coletiva totalizando 272 apartamentos. Os edifícios contêm quatro pisos e quatro unidades por andar e a área privativa dos apartamentos é de 49,05 m². O programa foi implantado na seguinte ordem:

- 07 blocos no Residencial Botafogo IV com 112 apartamentos e um Centro de Convivência;
- 05 blocos no Residencial Felicidade com 80 apartamentos;
- 05 blocos no Residencial Parque das Flores com 80 apartamentos e uma área de lazer contemplativo.
- Melhorias habitacionais e infraestrutura: Vila Romana, Jardim Vitória, Capuava, Jardim Planalto, Dom Fernando, Jardim Goiás IV.

As ações previstas englobavam a regularização urbanística e jurídico-fundiária das famílias remanescentes nas quadras 37A e 37B, após as obras de implantação da Marginal Botafogo. As obras foram executadas via licitação.



Foto2.20: Setor Pedro Ludovico, 1998.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.

- **Pró-Moradia 1997 – Jardim Goiás I**

Assinado em junho de 1998, teve sua execução iniciada em fevereiro de 1999. Programa foi dividido em etapas e previa o atendimento de 560 famílias removidas das áreas de posse do Setor Pedro Ludovico, Jardim Botânico e adjacências e da área de posse do Jardim Goiás I (Vila Lobó). Com a execução do programa foram construídos 10 blocos de habitação coletiva com 160 apartamentos que ganharam o nome de Residencial América Latina além de um Centro Municipal de Educação Infantil.

Além da construção das unidades habitacionais o programa também contemplou a implantação de serviços de infra-estrutura básica como galerias de água pluvial, rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação das ruas e melhorias de outras 38 habitações do Jardim Goiás I (Vila Lobó).



Os recursos utilizados foram do FGTS através de contrato com a Caixa Econômica Federal. O projeto de arquitetura das unidades habitacionais e do Centro Municipal de Educação Infantil foi elaborado por técnicos da COMOB e a execução realizada por empresa contratada através de licitação. De acordo com dados da Secretaria Municipal de Habitação, este Programa ainda não foi concluído, já que o projeto inicial previa a construção de mais 128 apartamentos com instalação prevista inicialmente para área localizada no Goiânia 2.



Foto 2.21: Residencial América Latina, 2006.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.

- **Morar Melhor - 2000**

O programa Morar Melhor realizou a doação de 33 lotes com os alicerces construídos até a terceira fiada para apoiar a construção das habitações pelos próprios moradores no Residencial Recanto do Bosque, nas quadras 53 e 54. O objetivo era abrigar algumas das famílias removidas da área de invasão localizada em Área Pública Municipal no Residencial Goiânia Viva.

Os recursos utilizados foram do Governo Federal através de contrato assinado com a Caixa Econômica Federal, somados à contrapartida da Prefeitura e a obra foi executada através de licitação tendo um engenheiro fiscal da Prefeitura Municipal de Goiânia designado para acompanhamento dos serviços.



- **Programa de Subsídio Habitacional (PSH)**

Implantado em 2002 com o objetivo de assentar as outras famílias oriundas da invasão do Residencial Goiânia Viva, contou com recursos originados do Ministério das Cidades através da gestão da Caixa Econômica Federal. O programa promoveu a construção de 98 unidades habitacionais unifamiliares no Residencial Recanto do Bosque, nas quadras 62, 63 e 64 e de mais 100 unidades unifamiliares no Eldorado Oeste Extensão, nas quadras 1, 2 e 3.

- **Outras Ações no Âmbito da Política Habitacional**

Outra ação realizada pela Prefeitura Municipal de Goiânia foi a doação de lotes urbanizados e semi-urbanizados e sem infra-estrutura. Essa ação caracterizou-se por dois aspectos: O primeiro de caráter emergencial, ou seja, destinada ao atendimento às famílias em situação de maior risco e o segundo para atender àquelas famílias já cadastradas que preenchiam os requisitos/critérios da Política Municipal de Habitação e que ainda não haviam sido contempladas.

As Áreas Públicas Municipais desafetadas e desmembradas com as finalidades acima mencionadas são: Jardim das Hortênsias (24 lotes); Jardim Fonte Nova (28 lotes); Residencial Itaipu (02 áreas: a 1ª com 28 lotes e a 2ª com 32 lotes e 01 área destinada a uso institucional); Residencial Vereda dos Buritis (02 áreas; a 1ª com 11 lotes e a 2ª com 17 lotes, sendo que 08 destes foram doados ao Projeto João de Barro); Setor Estrela Dalva (40 lotes); Parque Eldorado Oeste (08 quadras totalizando 139 lotes); Residencial Ville de France I (23 lotes); Vila Martins Extensão (64 lotes/casas); Residencial São Leopoldo (12 casas construídas com recursos da FUNASA).

Em abril de 2008 foi assinado um Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta TAC – entre o Ministério Público, Procuradoria Geral do Município e Secretaria Municipal de Habitação, tendo como objeto a reivindicação de imóveis urbanos, oriundos de Projetos Habitacionais da Prefeitura Municipal de Goiânia, que não foram utilizados (cumprindo com sua função social) pelos beneficiários originais.



O documento previa a retomada, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias de todos os lotes urbanos integrantes de assentamentos promovidos pelo Município de Goiânia, cujos beneficiários (donatários ou mutuários) descumprissem as cláusulas contratuais. Com a aplicação dessas medidas, ficam anulados os registros cartoriais dos imóveis e a Secretaria Municipal de Habitação encarregada de dar melhor destinação aos lotes urbanos retomados e de neles promover novos projetos habitacionais (lote mais edificação) e 142 lotes localizados nas áreas acima citadas são então reintegrados ao patrimônio da PMG e incluídos no seu banco de lotes.

- **Residencial Senador Albino Boaventura (2004)**

No residencial Senador Albino Boaventura são 240 lotes e 202 unidades habitacionais ocupadas. Os recursos do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR, Secretaria Municipal de Obras e Cheque Moradia. A tipologia habitacional adotada é unifamiliar com 40,80m² e geminada com 26,32m².

- **Residencial São Geraldo (2005)**

No residencial são 74 unidades habitacionais unifamiliares de 45,62m². Este projeto foi concebido para atender às pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE), cadastradas pela Associação dos Deficientes Físicos do Estado de Goiás – ADFEGO. Os recursos utilizados são da Prefeitura Municipal de Goiânia e a obra foi licitada.

- **Conjunto Residencial Lótus (2005)**

Este projeto tem como objetivo o atendimento às famílias que ocupavam sistema viário no Jardim Novo Mundo. São 46 lotes com 14 unidades habitacionais unifamiliares construídas com 40,80m². Os 32 lotes restantes estão reservados para complementar o Programa Pró-Moradia 97, que somados aos 96 lotes do Conjunto Residencial Rema (a ser implantado), formariam o quantitativo suficiente para finalizar o programa.



- **Residencial Itamaracá I (2006)**

Este projeto tem como objetivo o atendimento de famílias ocupantes de trechos do sistema viário da cidade, locais estes destinados à implantação da Avenida Leste/Oeste. São 113 unidades habitacionais unifamiliares com 40,80m². O projeto foi implantado com recursos próprios da Prefeitura Municipal de Goiânia e as obras foram licitadas.

- **Residencial Santa Fé I (em implantação)**

AEIS - Decreto nº 59 de 14/01/2008.

Este projeto foi executado com o objetivo de assentar as famílias que ocupam APP, Áreas de Preservação Permanente, prevendo a seguinte distribuição: 137 famílias da Vila Monticelli, 175 da Vila Coronel Cosme, 150 da Emílio Póvoa e 19 do Jardim das Aroeiras (Buracão).



Foto 5.8: Remoção Jardim das Aroeiras (Buracão), 2010.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.



Foto 2.22: Remoção Vila Emílio Póvoa, 2010.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.

São 631 lotes assim distribuídos:

- 161 para OGU/2006 – Contrato nº 198.513-63/2006 referente ao Programa: Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários - Ação: Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários;
- 69 para OGU/2006 – Contrato nº 198.514-77/2006 referente ao Programa: Habitação de Interesse Social - Ação: Apoio à Construção Habitacional para Família de Baixa Renda;
- 43 para OGU/2006 – Contrato nº 237.300-31/2007 – Programa e Ação, idem à referência acima; Modalidade: Prestação de Serviços de Assistência Técnica;
- 208 para FNHIS – Contrato nº 249.831-05/2008 referente ao Programa habitação de Interesse Social - Ação: Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social;
- 150 lotes vagos destinados a outros programas de interesse da PM.



Foto 2.23: Residencial Santa Fé, 2010.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.

- **Residencial Buena Vista (em implantação)**

Este projeto foi executado com o objetivo de assentar 83 famílias que ocupam a Área de Preservação Permanente no Setor Água Branca, 40 na APP do Jardim Conquista, 80 no sistema viário da Vila Alto da Glória, 100 na APP do Setor Novo Horizonte, 21 na APP do Jardim América I e II, 80 na APP do Jardim Vitória e mais 812 famílias que residem nas Vilas Mooca, Santa Rita, João Braz e Setor Rodoviário – leito da estrada de ferro, futura passagem da Av. Leste/Oeste. Os recursos utilizados são do Governo Federal (Ministério das Cidades), Programa: PPI/PAC.

São 1309 lotes distribuídos nas etapas:

- Res. Buena Vista I: 790 lotes (AEIS - Decreto nº 2679 de 18/12/2007);
- Res. Buena Vista II: 188 lotes (AEIS - Decreto nº 1507 de 26/06/2008);
- Res. Buena Vista IV: 418 lotes (AEIS através do Decreto nº 2680 de 18/12/2007);



Foto 2.24: Residencial Buena Vista, 2010.
Fotógrafo: João Roberto.
Fonte: Arquivos da Secretaria Municipal de Habitação.

- **Residencial Jardins do Cerrado (em implantação):**

É composto por II módulos. À Prefeitura Municipal de Goiânia foram repassados lotes nos módulos:

- Jardins do Cerrado 1 = 516 lotes (AEIS - Decreto nº 3291 de 21/08/2009);
 - Jardins do Cerrado 2 = 392 lotes (AEIS - Decreto nº 3292 de 21/08/2009);
 - Jardins do Cerrado 3 = 638 lotes (AEIS - Decreto nº 3293 de 21/08/2009);
 - Jardins do Cerrado 4 = 810 lotes (AEIS - Decreto nº 3294 de 21/08/2009.
- Total: 2356 lotes.

Residencial Novo Mundo:

Composto por III Módulos. À Prefeitura Municipal de Goiânia foram destinados 1024 lotes nos módulos:



- Mundo Novo 2 = 340 lotes (AEIS – em aprovação);
- Mundo Novo 3 = 476 lotes (AEIS – em aprovação).

Este projeto, que está sendo executado, tem o objetivo de assentar 253 famílias que hoje residem em áreas destinadas à passagem de rede elétrica no Jardim Primavera, 8 famílias em mesma situação localizadas na Vila Santa Tereza, 9 no Parque Amazonas, mais 100 famílias que residem em áreas do sistema viário no Bairro Capuava e 4 famílias instaladas na APP do Celina Park. Os recursos são oriundos da Resolução 469 de 8 de março de 2005 – Conselho Curador do FGTS. O atendimento prioritário é direcionado às famílias selecionadas através cartas endereçadas ao Prefeito. O programa é o Pró-Moradia 2007.

- **Residencial Frei Galvão**

Total: 530 lotes (AEIS – em aprovação).

- **Residencial Lajeado**

Total: 235 lotes + 305 de reserva para doação (AEIS – em aprovação).

- **Residencial Fonte das Águas**

Total: 231 lotes (AEIS - Decreto nº 2728 de 30/07/2009).

- **Residencial Orlando de Moraes (em implantação)**

Total: 479 lotes (AEIS - Decreto nº 1451 de 16/06/2008).

- **Residencial Antônio Carlos Pires (em implantação)**

Total: 397 lotes (AEIS - Decreto nº 1452 de 16/06/2008).

Destes projetos dois serão executados com o objetivo de assentar 62 famílias a serem removidas do Jardim Balneário Meia Ponte (muro da AMBEV) APP e sistema viário, 123 da APP e do sistema viário do Jardim Guanabara II, 40 da APP da Vila São Paulo, 54 da APP do Setor dos Funcionários, 184 do sistema viário do Jardim Novo Mundo e mais 219 sistema viário (Avenida Leste/Oeste) do Setor Negrão de Lima e Vila Viana. Total de 682 famílias atendidas.

Os recursos utilizados são do Governo Federal (Ministério das Cidades) e o programa é o PPI – Programa Prioritário de Investimento com recursos do PAC – Plano de Aceleração do Crescimento, do Governo Federal.



Todos os parcelamentos efetuados após 2007 foram inseridos em Decreto como AEIS tendo em vista o perfil das famílias beneficiadas. De acordo com a Lei nº 8.834, de 22 de julho de 2009 denominam-se Áreas de Interesse Social – AEIS, para efeito de aplicação desta lei, áreas integrantes da Macrozona Construída, delimitadas com o propósito de promover prioritariamente, a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda; regularização dos loteamentos ilegais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado.

- **Programas Habitacionais no Âmbito Estadual**

No que tange aos programas de habitação promovidos pelo governo do Estado de Goiás o programa “Morada Nova” é apontado como uma alternativa a questão habitacional, cuja prática é de responsabilidade da Agência Goiana de Habitação (AGEHAB). Sua implementação acontece por meio da concessão do Cheque Moradia, cujo objetivo principal é a redução do déficit habitacional, com a construção de habitações, reformas ou melhoria de casas existentes.

Por meio da AGEHAB, o governo do Estado, através de parcerias com o Governo Federal, busca captar recursos do Orçamento Geral da União e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), de responsabilidade da Caixa Econômica Federal, com o intuito de efetivar os projetos.

O programa de Habitação é também beneficiado com lotes urbanos que são doados pelas prefeituras para o assentamento de famílias. De acordo com esse projeto, a implantação de serviços de infra-estrutura (energia e saneamento básico) é de responsabilidade do Governo de Goiás, cabendo a AGEHAB e as famílias beneficiadas a construção das casas.

Para serem beneficiárias do Programa “Morada Nova” as famílias devem cumprir algumas exigências: devem estar inscritas junto a AGEHAB e possuir renda familiar entre 0 e 2 salários mínimos. Já as famílias que cuja renda compreende até 3 salários mínimos são beneficiadas pelo Tesouro Estadual. O recurso concedido por meio do “cheque moradia”



consiste num crédito outorgado, concedido ao comerciante, autorizando-o a repassar materiais de construção aos beneficiários do programa.

Para aqueles que se enquadram numa faixa de renda entre 3 a 12 salários, os recursos são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e repassados pela Caixa Econômica Federal (CEF) através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), coordenado pela Agencia de Habitação. Para a concretização do projeto, o governo concede cheques com valores de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para serem utilizados na construção de habitações e de até R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) para benefícios nos imóveis, como reformas e ampliações.

O programa está definido na Lei Estadual nº. 14.542, de 30 de setembro de 2003, a relação de materiais que poderão ser adquiridos com o crédito. As famílias, para se beneficiarem do Programa, devem atender aos seguintes requisitos:

- 1) Renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- 2) Residir no município, antes de 31/12/2000;
- 3) Não possuir outro imóvel;
- 4) Ter família constituída com pelo menos um dependente;
- 5) Não ter sido beneficiado com doação de moradia em outro programa;
- 6) estadual, municipal ou federal;
- 7) Ser maior de 18 anos ou emancipado e
- 8) Fornecer a mão de obra necessária, até o final da obra.

A partir de um levantamento realizado junto a AGEHAB em 2006, alguns projetos estavam em andamento, bem como vários outros previstos. São eles: o loteamento João Paulo II (construção de 822 novas habitações – em andamento na época), a previsão da construção de conjuntos habitacionais no Conjunto Vera Cruz (totalizando 4.320 apartamentos, a previsão da construção de casas no Residencial Triunfo, para mais de 500 famílias; e a aprovação de aproximadamente 14.000 lotes que atenderam a população de baixa renda sendo as despesas com a regularização fundiária totalmente de responsabilidade do governo.



Os bairros contemplados por essa iniciativa são: Jardim Curitiba 1, 2, 3 e 4; Jardim Primavera; Bairro da Vitória; Vila Isaura e algumas famílias do Setor Leste Universitário e finalmente o desafio de conclusão do Real Conquista para assentar famílias oriundas da área de posse do Parque Oeste Industrial.

- **Residencial Real Conquista (em implantação)**

Total: 2464 lotes (AEIS - Decreto nº 1896 de 05/10/2006).

- 1274 (Governo do Estado de Goiás);
- 1190 (Prefeitura Municipal de Goiânia).

O programa “Residencial Real Conquista” será realizado através de parceria com o Governo do Estado de Goiás que está construindo as unidades habitacionais através da AGEHAB. A área foi adquirida pelos dois governos e a cada um coube uma fração dos lotes, ou seja, 53% para o Estado e 47% para o Município. Ao Município caberá a construção dos equipamentos comunitários e infraestrutura urbana.

- **Dos Recursos Utilizados para Habitação**

Os dados mais recentes relativos às despesas da prefeitura cedidos pela Secretaria Municipal de Habitação apresentam valores relativos a gastos com a construção de unidades habitacionais, materiais de construção e outros serviços para os anos de 2009 e 2010. As tabelas 2.6 e 2.7 apresentam os valores apurados e gastos nesses dois anos:



Tabela 2.6: Gastos com Habitação/2009

Meses	Fonte Própria	Fonte União	Objeto	Valor Acumulado
fev/09	R\$ 273.878,96	R\$ 533.695,23	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 807.574,19
mar/09	R\$ 680.117,06	R\$ 3.129.715,71	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 4.617.406,96
abr/09	R\$ 3.121.406,95	R\$ 12.248.857,22	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 19.987.671,13
mai/09	R\$ 5.202.141,20	R\$ 9.689.694,13	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 34.879.506,46
jun/09	R\$ 4.633.048,19	R\$ 2.696.852,86	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 42.209.407,51
jul/09	R\$ 1.962.314, 13	R\$ 11.753.951,08	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 55.925.672,72
ago/09	R\$ 2.917.317,21	R\$ 8.446.902,20	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 67.289.892,13
set/09	R\$ 1.428.165,02	R\$ 3.610.246,69	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 72.328.303,84
out/09	R\$ 3.020.409,23	R\$ 2.201.190,52	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 77.549.903,59
nov/09	R\$ 476.526,58	R\$ 2.845.017,99	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 80.871.448,16
dez/09	R\$ 1.336.617,95	R\$ 1.736.490,72	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 83.944.556,83
Soma	R\$ 25.051.942,48	R\$ 58.892.614,35	TOTAL GERAL	R\$ 83.944.556,83



Tabela 2.7: Gastos com Habitação/2010

Meses	Fonte Própria	Fonte União	Objeto	Valor Acumulado
jan/10	R\$ 840.082,96	R\$ 6.205.929,62	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 7.046.012,58
fev/10	R\$ 64.293,24	R\$ 328.753,67	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 7.439.059,49
mar/10	R\$ 196.880,40	R\$ 1.390.910,69	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 9.026.850,58
abr/10	R\$ 478.169,58	R\$ 3.923.190,73	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 13.428.210,89
mai/10	R\$ 280.507,57	R\$ 218.203,90	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 13.926.922,36
jun/10	R\$ 481.848,77	R\$ 203.199,80	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 19.085.624,15
jul/10	R\$ 686.610,33	R\$ 3.787.042,89	CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 19.474.407,84
ago/10	R\$ 388.783,69		CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 24.842.143,66
set/10	R\$ 810.012,47		CONST UNID HAB/MATERIAS DE CONSTRUÇÃO/ OUTROS SERV	R\$ 25.652.156,13
out/10				
Soma	R\$ 6.031.876,33	R\$ 19.620.279,80	TOTAL GERAL	R\$25.652.156,13



2.5 Processo de Concessão de Benefícios

Cadastramento

O cadastramento das famílias é um instrumento de controle da demanda de moradia existente no município e atende as exigências dos Programas Habitacionais em vigor. A ficha socioeconômica utilizada foi elaborada em parceria com os analistas sociais da CAIXA, sendo que apesar da ampla discussão que antecedeu a elaboração da mesma, o uso cotidiano ainda apresenta algumas necessidades de atualização levantadas pelos técnicos.

- A formatação do cadastro dificulta o preenchimento dos dados e confunde os cadastradores aumentando o tempo necessário para o cadastramento por família;
- Os itens de 178 a 184, que dispõe sobre a classificação das famílias, necessitam de aprimoramento a fim de propiciar uma seleção mais rigorosa das famílias em situação de risco social e prioritárias para os programas de Habitação de Interesse Social.
- A ficha socioeconômica não contempla algumas categorias de análise importantes e a CAIXA solicitou a elaboração de uma ficha complementar que incluía a densidade habitacional e a demanda de capacitação profissional da população beneficiária.

O cadastramento nos programas de habitação de interesse social da SMHAB é realizado por equipe de assistentes sociais do próprio quadro ou por técnicos de empresas terceirizadas. Após esse processo as fichas socioeconômicas são digitalizadas pela equipe administrativa da Divisão de Cadastro de Informações, e pela equipe da IDTECH – Instituto de Desenvolvimento Tecnológico e Humano, contratada para Gestão de Programas de Habitação de Interesse Social.

As famílias inscritas atualmente nos programas habitacionais do município totalizam 114.216 sendo que:

- 22 mil estão cadastradas para o Programa A Casa da Gente.
- 87 mil estão inscritas no Programa Minha Casa Minha Vida.
- 4 mil incluídas no PPI Favelas.



Existem também famílias cadastradas em outros programas que estão em fase de conclusão:

- Pró-Moradia 97 – 282 famílias.
- Habitar Brasil BID-OGU/98 – 934 famílias.

É importante observar que estes números não refletem a verdadeira demanda por habitação de interesse social no município uma vez que as inscrições possuem diferentes formas de realização. No caso das famílias residentes em áreas de risco, que hoje são representadas pelas 4.000 inscrições do PPI Favelas, a indicação das inclusões vem das listagens oficiais da defesa civil e do ministério público. Neste programa os beneficiários são cadastrados através da visita de técnicos da Secretaria Municipal de Habitação para a coleta dos dados e a verificação da situação da condição da residência. Esta é considerada como demanda habitacional emergencial do município considerando a situação de risco em que encontram as habitações e neste caso o cadastro é considerado como preciso já que as inclusões são feitas após a visita no local.

Já no que se refere às inscrições realizadas nos outros programas existem alguns fatores que devem ser observados quando se avalia o grande número de inscrições. Neste caso o Departamento de Cadastro e Pesquisa Social avalia que parte das inscrições é realizada por pessoas impulsionadas pela divulgação de programas como o “Minha Casa Minha Vida”, recentemente lançado pelo Governo Federal, ou pela busca espontânea de famílias que momentaneamente se encontram em situação de vulnerabilidade social e que posteriormente estas inscrições não se configuram como inclusões efetivas nos programas habitacionais do município.

Se considerarmos as 87.000 inscrições realizadas manualmente para o Programa Minha Casa Minha Vida, estimasse que cerca de metade das famílias será excluída na primeira triagem realizada pela secretaria, seja por não obedecer aos critérios de seleção para inclusão nos programas, por duplicidade de inscrições ou mesmo por não serem localizadas para o agendamento da entrevista. O departamento acredita que cerca de 20.000 famílias chegarão ao final do processo seletivo passando pela visita dos assistentes sociais para só então obter o benefício.



Outra forma de inclusão de novas inscrições se dá por cartas enviadas ao prefeito oriundas de cidadãos de Goiânia que necessitam de moradia. Neste caso o cidadão é inscrito e também passa pelo mesmo processo de triagem onde também ocorrem exclusões pelos motivos anteriormente descritos. No caso do programa "Casa da Gente" a redução do número efetivo de registros também pode ser verificada sendo que das 22.000 famílias inscritas inicialmente no programa, após uma triagem preliminar, foram selecionadas apenas 18.000 para serem visitadas.

Critérios para seleção dos beneficiários

O processo de triagem das famílias é realizado pela equipe de assistentes sociais que posteriormente emite parecer técnico favorável ou não à concessão do benefício da moradia, observando os critérios determinados na Lei Municipal 8.543, de maio de 2007, que diz que serão beneficiadas as famílias que:

- I – Comprovem renda familiar de zero a três salários mínimos vigentes;
- II – Comprovem residência fixa no Município, no mínimo por três anos;
- III – Não possuam bens imóveis.

Parágrafo 1º. O benefício previsto nesta Lei deverá priorizar as famílias residentes em áreas de risco, em áreas pendentes de regularização fundiária, bem como aquelas que ocupem áreas de preservação ambiental.

Parágrafo 2º. O Conselho Municipal de Habitação definirá os demais critérios e as quotas de atendimento a idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres e que já estejam cadastradas.

Parágrafo 3º. "A destinação dos lotes será exclusivamente para a construção de moradias, devendo, preferencialmente, figurar no nome da mulher."

Etapas do Processo de Beneficiamento

O processo de beneficiamento das famílias com a moradia tem as seguintes etapas:



- Inscrição junto a Secretaria Municipal de Habitação.
- Visita dos assistentes sociais às famílias inscritas para entrevista e preenchimento da ficha socioeconômica.
- Análise da assistente social e emissão do parecer favorável ou não a concessão do benefício da habitação;
- Digitalização dos processos que recebem um protocolo numerado;
- Classificação das famílias priorizando aquelas que possuem maior pontuação⁵, realizada pelo sistema PMHIS;
- Reunião da documentação do solicitante e conferência das informações;
- Convocação das famílias;
- Convocação das famílias para comparecer a duas reuniões informativas sobre o contrato e os procedimentos que antecedem o recebimento do benefício;
- Agendamento da mudança;
- Acompanhamento da transferência das famílias para o empreendimento destinado;
- Assinatura do contrato referente à moradia.

Banco de Dados da Habitação de Interesse Social

⁵ A pontuação máxima é de 18 pontos sendo que: situação de habitabilidade precária equivale a 8 pontos; família chefiada por mulher – 5 pontos; criança ou adolescente de 0 a 14 anos – 1 ponto; idoso – 1 ponto; portador de deficiência ou doenças graves – 1 ponto; renda familiar – 1 ponto; número de pessoas na família – 1 ponto.



A inclusão dos candidatos no cadastro é realizada a partir da digitalização dos dados de uma ficha socioeconômica composta de 184 itens mais ficha complementar. Constam na ficha as informações pertinentes a:

- Identificação do programa, contrato ou convênio;
- Dados do titular;
- Dados do cônjuge;
- Dados sobre o casal;
- Dados por participantes da moradia atual;
- Rendas e despesas mensais;
- Dados da moradia atual/condições de habitabilidade;
- Capacidade para edificar sua moradia caso contemplado com lote;
- Dados do lote onde pretende construir ou indenizar;
- Classificação: dados que dispõem sobre a situação de risco social da família;
- Relatório do entrevistador;
- Parecer técnico social;
- Declarações diversas que contemplam os critérios previstos na Lei.

Após a digitação da ficha socioeconômica, o próprio programa (PMHIS) faz a classificação das famílias que deve estar em consonância com o parecer técnico social, de acordo com os critérios de pontuação, sendo que os cadastros selecionados são encaminhados para o Departamento de Regularização Fundiária. O programa possui condições técnicas de gerar relatórios por nome, bairro, classificação e outros itens, mas enfrenta algumas dificuldades operacionais para sua plena utilização.

Entre os problemas apresentados pelo sistema destaca-se: a impossibilidade de geração de listagens parciais dos contratos específicos como os solicitados pela CAIXA sendo que as atuais listagens com nome, endereço e CPF são elaboradas manualmente, pois o programa atual não faz essa distinção.

A reformulação do programa atual ou a criação de um novo modelo é emergencial e necessária para a emissão dos relatórios parciais solicitados pelos órgãos gestores dos recursos bem como na emissão de outros relatórios utilizados para a caracterização da população beneficiária. A atualização dos dados ocorre por solicitação da família cadastrada



ou por ocasião de nova visita domiciliar ou aplicação de novo cadastro. Assim, as informações atualizadas são passadas para que a equipe proceda à correção dos dados. O sistema registra todas as alterações bem como o nome do servidor que as efetivou com data e hora do registro.

O programa (PMHIS) não é integrado a nenhum outro banco de dados do município. Apenas após a definição dos inscritos como beneficiados dos programas é que eles passam a integrar o CAD Único (Cadastro Único do Governo Federal) que é o sistema utilizado pela Caixa Econômica Federal.

Portanto não há repasse dessas informações para nenhum outro órgão municipal o que demonstra a desintegração das informações geradas no âmbito municipal e que poderiam atender a programas e projetos da mesma ou de outra secretaria no atendimento às famílias de baixa renda, na própria avaliação dos programas implantados e principalmente no planejamento de novas ações.

Sistema de Avaliação Pós Ocupação

Ao término das obras, a equipe social permanecerá acompanhando as famílias durante um determinado tempo, avaliando a adaptação e os possíveis problemas que possam advir da nova situação de vida dos moradores. Igualmente a construtora ficará responsável pelo empreendimento durante 05 anos.

Seguindo as exigências da CAIXA após 9 meses da ocupação é realizada a avaliação pós-ocupação e a elaboração de um relatório. De acordo com as orientações contidas na Matriz de Avaliação da Pós-Ocupação dos Projetos Integrados de Urbanização de Assentamentos Subnormais – UAS/HBB (Ministério das Cidades – Instituto de Estudos Especiais / PUC-SP), a Secretaria Municipal de Habitação utiliza os seguintes parâmetros para a verificação dos resultados:

- Aplicação de pesquisa (coleta de dados) a partir de um questionário com questões fechadas e abertas, tal questionário foi elaborado considerando os indicadores da matriz avaliativa e é adequado à realidade de cada projeto;
- Visitas e registro fotográfico;



- Entrevistas com gestores locais e lideranças, observação in loco;
- Consulta ao diagnóstico, ao projeto de Trabalho Técnico Social e de Engenharia do empreendimento;

Nesta fase de pós-ocupação a avaliação do beneficiário é explorada pelo grau de satisfação com a nova moradia, relações sociais e acesso aos equipamentos públicos e serviços. O relatório de pós-ocupação apresenta os seguintes dados:

- Caracterização geral da população beneficiária.
- Moradia e Inserção Urbana.
- Inclusão Social.
- Satisfação do Morador.

Busca-se analisar ainda de que modo o Projeto de Trabalho e Participação comunitária – TPC contribuiu para mudanças no modo de pensar e agir da comunidade através de ações sócio-educativas. Sendo assim, o relatório de avaliação pós-ocupação tem por finalidade analisar a conjuntura após os 9 meses de ocupação, qualificar os resultados alcançados e verificar ao impacto do programa na comunidade beneficiária desde sua implantação.

Após a avaliação do relatório pela CAIXA encerra-se o trabalho social na área em questão. Este relatório constitui uma importante ferramenta no planejamento e execução de novos projetos, uma vez que permite avaliar acertos e erros. Desse modo, é de grande importância que ocorra o retorno dos relatórios pós-ocupação para os outros departamentos da secretaria para que seus resultados fossem avaliados pelos diversos técnicos responsáveis pela questão habitacional e que os dados fossem analisados e utilizados para subsidiar a elaboração e implantação de novos projetos.



2.6 Panorama das Necessidades Habitacionais

Contexto Nacional

Até os anos de 1980, o déficit habitacional era calculado considerando o total de domicílios necessários para substituir todas as moradias julgadas inadequadas. Esse padrão adotado provocou um dimensionamento exagerado do déficit e esta distorção foi reforçada pelos interesses corporativos envolvidos na questão com o objetivo de influenciar na liberação de recursos públicos para a construção de moradias novas, desprezando alternativas que estivessem vinculadas a promoção de melhorias das unidades existentes.

A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE (1993) e a Fundação João Pinheiro (1995), formularam um novo conceito de dimensionamento das necessidades habitacionais, levando em conta além da produção de unidades novas, a qualificação, ou seja, a melhoria das edificações existentes, criando uma nova metodologia para dimensionar o problema no Brasil.⁶ Esta noção de déficit revela uma evolução na concepção da política habitacional no país, tornando-se hegemônica e presente nos programas habitacionais implementado nos anos 90.

Neste processo verifica-se que as ações de urbanização das favelas, o reconhecimento da cidade real e a visão de que práticas populares, como autoconstrução em loteamentos periféricos e favelas, eram uma solução e não um problema. Critérios mais flexíveis foram adotados, alterou-se inteiramente o que se entendia por moradia aceitável, tornando indispensável à estratificação do que passou a se chamar "necessidades habitacionais".

Com esta nova visão, a noção de necessidades habitacionais desmembrou-se em três categorias: demandas demográficas; inadequação das moradias; e déficit habitacional, estabelecendo-se padrões mínimos para diferentes deficiências da moradia, incluindo saneamento e infra-estrutura. Apesar de objeções que possam ser feitas, a metodologia e o cálculo elaborado pela FJP – Fundação João Pinheiro, ainda são o principal instrumento para

⁶ Idem op. cite



dimensionar e qualificar o problema da habitação, para orientar o estabelecimento de metas e de investimentos necessários.

A FJP - fundação João Pinheiro, com base no censo de 1991 e na PNAD (Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílio) de 1995, apontou para um déficit habitacional quantitativo na área urbana de 4 milhões de novas moradias, acrescido de 1,6 milhões de novas unidades na área rural, totalizando em 5,6 milhões.

O plano Nacional de Habitação – PLANHAB (2009) aponta para uma demanda por novas moradias chega a 6,1 milhões distribuídas por regiões segundo Tabela 7.1:

Tabela 2.8: Déficit Habitacional Quantitativo por regiões⁷.

Região	Total	Urbana	Rural
Centro Oeste	399.650	340.448	59.202
Nordeste	2.363.714	1.507.081	856.633
Norte	768.105	497.242	270.863
Sudeste	1.992.087	1.830.082	162.005
Sul	611.027	502.319	108.708
Total	6.134.582	4.677.171	1.457.411

Fonte: Plano Nacional de Habitação, Brasília, Brasil, 2010.

Os dados da tabela mostram que o subsídio é indispensável para o enfrentamento das demandas mais expressivas do déficit habitacional, uma vez que os mecanismos de mercado são insuficientes para solucionar o problema. Constatou-se que nos 6% do déficit são atribuídos à região Centro Oeste.

O déficit qualitativo também foi dimensionado pela FJP - Fundação João Pinheiro em 2000. Neste caso foram definidas como necessidades habitacionais as moradias com infraestrutura carente ou inadequada. Elas representam as unidades habitacionais que necessitam de intervenções para melhorar a qualidade da moradia e/ou acesso a serviços de infra-estrutura, sem exigir a construção de novas moradias completas.

⁷ Na composição do déficit quantitativo consideraram-se os domicílios improvisados, rústicos (são aqueles com nível tal de precariedade que necessitam de reposição) e a coabitação familiar.



Tabela 2.9: Estimativa do Déficit Qualitativo.

Regiões	Infraestrutura Carente e Inadequada	Adensamento Excessivo	Total de domicílios Duráveis Urbanos
Norte	150.000	35.000	1.097.000
Nordeste	2.242.000	315.000	5.280.000
Sudeste	1.918.000	692.000	13.941.000
Sul	740.000	163.000	4.283.000
Centro-oeste	565.000	92.000	1.927.000
Brasil	5.615.000	1.297.000	26.528.000

Fonte: Dados Básicos IBGE. PNAD-1990. Elaboração: Fundação João Pinheiro – Básicos IBGE. PNAD- 1990.

No início dos anos 2000, estimasse que cerca de 15 milhões de famílias brasileiras⁸ estão morando de forma inadequada na chamada cidade informal, ou seja, nas áreas de posse, nos assentamentos e conjuntos habitacionais promovidos tanto pelo poder público quanto privado, bem como nos loteamentos irregulares e clandestinos. Foi necessário tratar do déficit demográfico, ou seja, das necessidades habitacionais futuras.

As estimativas indicavam que a sociedade brasileira iria contar naquele ano com quase 170 milhões de habitantes, com um acréscimo de 22 milhões de pessoas em relação ao início da década de 1990. Cerca de 137 milhões de pessoas estariam vivendo nas zonas urbanas, sendo que as nove metrópoles brasileiras concentrariam quase 50 milhões de habitantes.

A situação no século atual é ainda mais grave, visto que a questão habitacional e a produção de péssima qualidade construtiva financiada pelo Banco Nacional de Habitação já estão apresentando com muito mais intensidade sinais evidentes de deteriorização e de obsolescência das edificações. Assim, foram estimadas as necessidades futuras de moradia geradas pela demanda demográfica.

Tomando-se por base o déficit quantitativo e qualitativo do período, dimensionou-se o total de famílias que, no período de 1996 a 2015, teria necessidade de financiamento com

⁸ Instituto Cidadania - Projeto Moradia – Brasil, maio de 2000.



subsídio público para resolver seu problema de moradia, atingindo-se aproximadamente 3,9 milhões de famílias. Seria necessário atender, ainda, cerca de 2,7 milhões de famílias com apoio a melhoria da moradia. Esta estimativa é apenas indicativa e expressa a demanda demográfica até o ano 2015. No entanto, diante das dificuldades de estimar as necessidades de reposição, esta previsão permitiu dimensionar, de modo estimativo, os recursos necessários para se enfrentar a demanda por habitação digna no Brasil até o momento.

O Plano Nacional de Habitação – PLANAB (2010) reavaliou as condições da população brasileira e ajustou os dados anteriormente estimados apontando agora para um déficit habitacional total na ordem de 6,2 milhões, número não muito distante dos anteriormente estimados se considerarmos que o dado tem como referência a situação nacional.

Histórico do Déficit Habitacional em Goiânia

Em Goiânia, dado à inexistência de uma política contínua voltada a habitação e saneamento do município as ações foram pontuais e deram-se através da participação prioritária do governo com a implantação de grandes assentamentos e conjuntos habitacionais populares promovendo o adensamento das regiões periféricas limítrofes com os municípios do Aglomerado Urbano de Goiânia.

No final da década de 1990 a cidade possuía um quarto de sua população vivendo em assentamentos espontâneos. Aproximadamente 5 mil famílias moravam em área de risco, existiam mais de 100 loteamentos clandestinos e possuía déficit habitacional de cerca de 105.000 moradias populares⁹ considerando o ato de morar como um espaço social, em condições dignas de habitabilidade onde se processam as relações sociais humanas. É pertinente confirmar através de dados gerais sobre o município que a população goianiense ainda enfrenta uma situação de exclusão ocupando, indiscriminadamente, as áreas públicas e os fundos de vale localizados nas áreas centrais e periféricas da cidade.

Nesse caso, destacam-se os dados referentes aos loteamentos clandestinos e irregulares, e as áreas de posse, do município de Goiânia. De acordo com o cadastro de

⁹ Dados da Coordenadoria de Planejamento da Companhia de Obras e Habitação do Município de Goiânia – COMOB, 1997.



loteamentos clandestinos e irregulares existentes no Município de Goiânia¹⁰, em 2003, haviam 62 bairros irregulares e clandestinos no município.

Os bairros irregulares concentram-se, principalmente, nas regiões Noroeste, Oeste, Mendanha, Vale do Meia Ponte e Leste, além de localizá-los, também, nas regiões Norte, Sudeste, Sudoeste e até mesmo na Central. A responsabilidade destes loteamentos recai sobre 36 loteadores, os quais se caracterizam por serem empreendedores imobiliários, associações de moradores, poder público.

Tabela 2.10: Loteamentos clandestinos e irregulares por tipo de loteador (2003).

Tipo de loteador	Loteamentos
Empreendedores imobiliários	40
Poder Institucional	07
Associações de Moradores	04
Sociedade Habitacional Popular	04
Outros	07
Total	62

FONTE: Assessoria Técnica de Regularização Fundiária de Loteamentos e Áreas de Posse – SEPLAM.
Elaborado por Oliveira, 2003.

A situação destes loteamentos, em 2003, era a seguinte: da maioria (35 deles), para serem regularizados, dependiam de que os loteadores atendessem às diretrizes vigentes. Outros 11 necessitavam que os loteadores apresentassem documentos e o projeto urbanístico, memorial descritivo e proposta de complementação das áreas institucionais; 7 precisavam que os responsáveis adequassem o projeto urbanístico conforme a situação em que se encontrava; 5 careciam de que os responsáveis viabilizassem documentação e outros 4 encontravam-se sem condição de regularização e estava indicado o cancelamento do processo por não atender à legislação.

A Tabela 2.11 apresenta o número total da população residente em loteamentos irregulares e clandestinos é de 83.777 pessoas. Esta exclusão dos contingentes populacionais de Goiânia pode ser verificada nas faixas de renda, por responsáveis domiciliares. Percebe-se que no município os responsáveis pelos domicílios que ganham de 1

¹⁰ Documento elaborado pela Assessoria Técnica de Regularização de Loteamentos e Áreas de Posse - ASRU, Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia - SEPLAN.



a 2 salários mínimos são, em quantidade, apenas um pouco maior do que àqueles que ganham de 5 a 10 salários mínimos: os primeiros correspondem a 19,3% do universo e os segundos a 17,4%.

Tabela 2.11: Loteamentos clandestinos e irregulares por população residente, alfabetizada e não alfabetizada – 2003.

Região	População residente total	Não Alfabetizada	Pessoas residentes*		
			%	Alfabetizada	%
Central	2.714	139	5,1	2.383	87,8
Sudoeste	8.127	718	8,8	6.588	81,1
Oeste	2.355	252	10,7	1.848	78,5
Mendanha	2.869	228	7,9	2.360	82,3
Noroeste	50.542	7.073	14,0	37.481	74,2
Vale do Meia Ponte	3.334	287	8,6	2.732	81,9
Norte	681	55	8,1	561	82,4
Leste	11.985	1.270	10,6	9.394	78,4
Campinas	1.170	58	4,9	1.024	87,5
Total	83.777	10.080	12,0	64.371	76,8

Fonte: Dados do IBGE / Censo Demográfico 2000, organizados pela SEPLAM / DPSE.

Fonte: Oliveira, 2003 * Pessoas de 5 anos de idade ou mais.

Tabela 2.12: Goiânia – percentual da quantidade de responsáveis, por faixa de renda, em SM

Total de responsáveis = 311.589	
Faixa de renda, em salário mínimo	Percentual (%)
Até 1/2	0,5
De 1/2 a 1	12
De 1 a 2	19,3
De 2 a 3	12,5
De 3 a 5	15,9
De 5 a 10	17,4
De 10 a 15	5,6
De 15 a 20	4,2
Mais de 20	6,7
Sem rendimentos	6,1
Total	100

Fonte: Dados organizados pela SEPLAM – Assessoria Técnica de Regularização Fundiária de Loteamentos e Áreas de Posse. Fonte: Oliveira, 2003.

Da mesma forma, os que ganham entre 2 e 3 salários mínimos são, em quantidade, próximos aos que ganham entre 3 e 5 salários mínimos: 13% do universo e 16%, respectivamente. Os agrupamentos por faixa de renda entre 10 e 15 salários mínimos, 15 e 20, 20 a mais e sem rendimentos são também muito próximos em quantidade de pessoas,



perfaz uma média de 5,5% para cada um do total do universo. Outro dado importante é que 69% dos responsáveis domiciliares são homens e 31% são mulheres.

As condições sanitárias dos loteamentos clandestinos e irregulares revelam que em 74,3% dos domicílios há o abastecimento de água da rede geral da SANEAGO¹¹, ao passo que, essa mesma cobertura ao total de domicílios da cidade, corresponde a 88%. Em 97,5% dos domicílios destes loteamentos há banheiro, mas apenas 13% do seu montante possuem esgotamento da rede geral da SANEAGO. No município, são 99,4% dos domicílios com banheiro e 75,3% do seu total absoluto, despejam os dejetos na rede geral da SANEAGO.

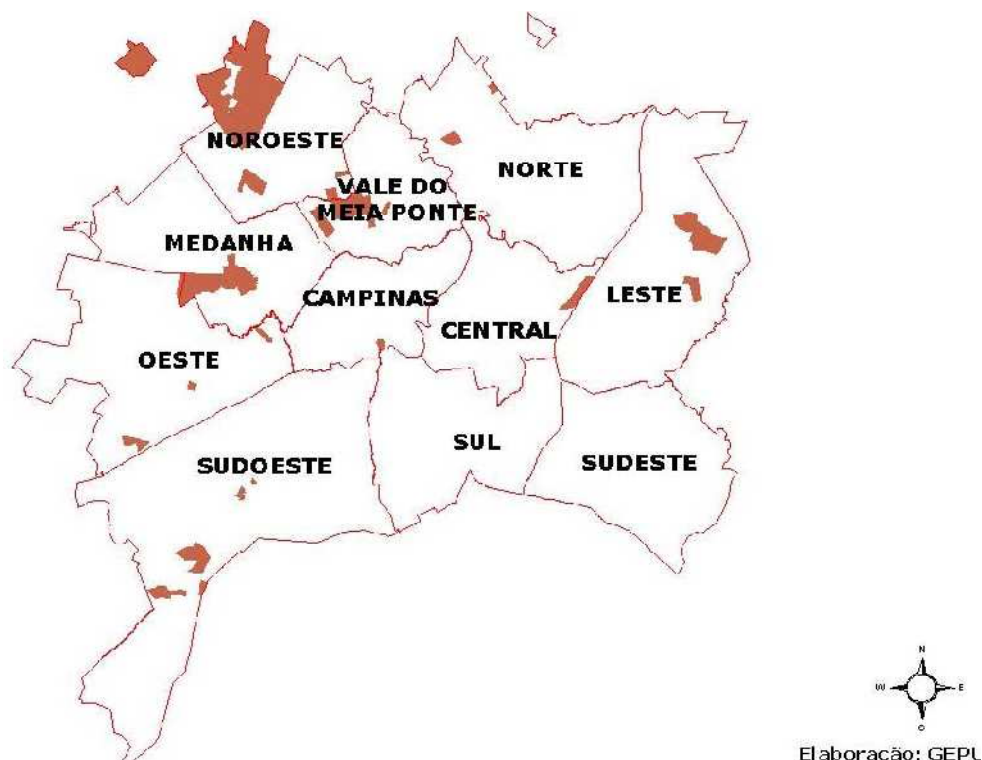
A menor diferença proporcional no que se refere ao saneamento básico diz respeito à coleta de lixo, uma vez que nos loteamentos em situação de irregularidade 97,6% dos domicílios têm seus lixos coletados, e esta proporção para o município é de 99,1%. Outro aspecto importante a ser observado nestes loteamentos é a carência quanto aos equipamentos sociais, que não existem na grande maioria deles.

Além da falta de saneamento, o acesso aos equipamentos e serviços de saúde, educação e segurança pública também são precários nestas áreas intensificando os problemas sociais. Atualmente o maior bloco destes loteamentos está situado na Região Noroeste são caracterizados pela pobreza e exclusão dos seus moradores, porém, existem outras situações consolidadas de pobreza no município, principalmente, nas áreas de posse espalhadas pela cidade tal como pode se verificar no mapa dos loteamentos clandestinos e irregulares de Goiânia.

¹¹ Empresa de Saneamento de Goiás S/A, da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos.



Figura 2.8: Goiânia. Distribuição dos loteamentos clandestinos irregulares por região.



Fonte: Dados organizados pela SMO/SEPLAM/DPSE.
Fonte: Oliveira, 2003.

Tabela 2.13: Goiânia - distribuição das áreas de posse no município por região.

Região	No. Áreas de posse	População Estimada
Central	14	9.176
Sul	53	7.676
Sudoeste	11	7.152
Oeste	1	1.192
Mendanha	4	11.200
Vale do Meia Ponte	15	2.964
Norte	13	4.192
Leste	44	7.773
Campinas	13	2.328
Sudeste	7	716
Total	175	54.369

Fonte: Dados organizados pela COMOB/COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA/SMO, 2002.
Citado por Oliveira, 2003.



Em 2002 havia no município de Goiânia, segundo levantamento da Secretaria Municipal de Obras de Goiânia, 178 áreas de posse¹² localizadas em 75 bairros diferentes. Estes dados e o tempo de médio de existência das áreas de posse por região podem ser visualizados nas Tabelas 2.13 e 2.14 que seguem:

Pelos dados da Tabela 2.13 percebe-se que a região Sul de Goiânia é a que possuía o maior número de áreas de posse, com um total de 53 áreas, equivalente a 30,3% do total das áreas de posse no município. De um modo geral, as áreas de posse estão disseminadas pela cidade. As regiões Sul e Leste são espaços “privilegiados” na escolha desta forma de ocupação, pequenas áreas foram formadas com um pequeno número de habitações e que se desenvolveram, principalmente, no eixo do Córrego Botafogo. No sentido contrário, observa-se a formação de grandes áreas de posse, concentradas principalmente ao longo de três grandes eixos: a antiga estrada de ferro, a Avenida Perimetral Norte e a divisa entre Goiânia e Aparecida de Goiânia.

Tabela 2.14: Goiânia - tempo médio das áreas de posse por região

Região	Tempo Médio
Centro	37 anos
Sul	20 anos
Sudoeste	20 anos
Oeste	41 anos
Mendanha	31 anos
Vale do Meia Ponte	23 anos
Norte	24 anos
Leste	27 anos
Campinas	36 anos
Sudeste	21 anos

Fonte: Dados organizados pela COMOB/COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA/SMO, 2002. Citado por Oliveira, 2003.

¹²Há controvérsia com relação a este número. Segundo a ASRU/SEPLAM, este total é de 178, mas o mapeamento apresenta apenas 174 áreas.

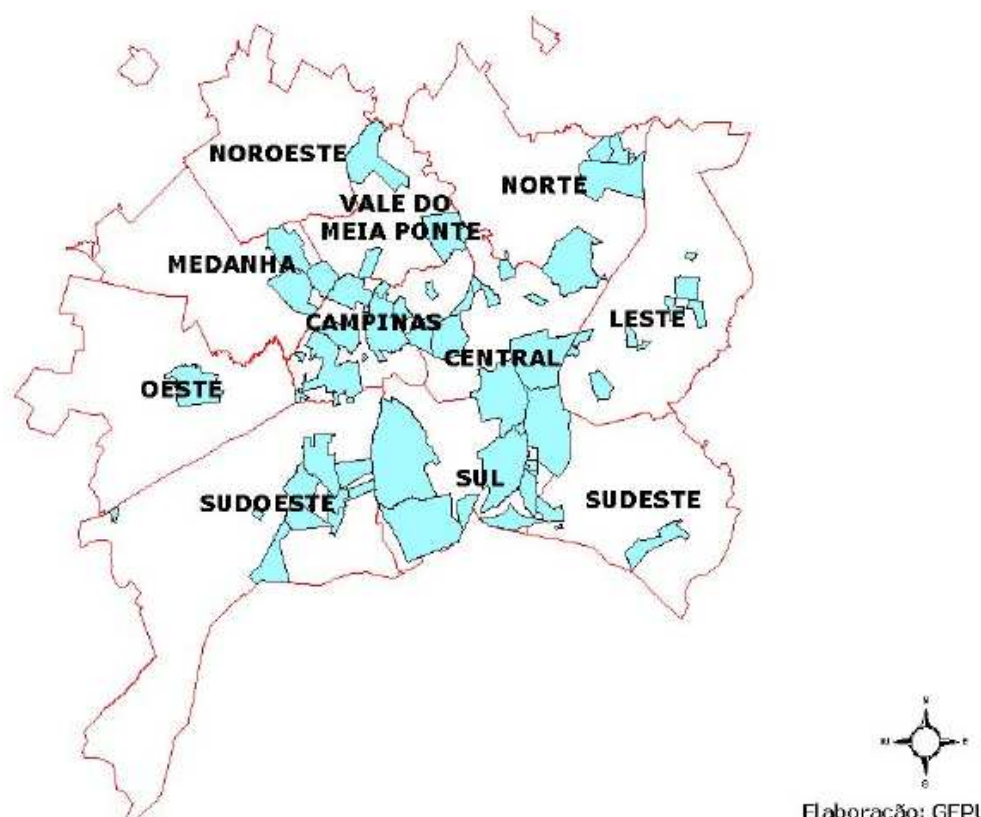


O documento “Projeto Cidade Legal” da Companhia de Obras e Habitação do Município de Goiânia, demonstra as precárias condições de esgotamento sanitário e mínimas condições de infra-estrutura habitacional, a deficiência do acesso aos serviços coletivos de coleta de lixo, o transporte e os equipamentos sociais. As áreas de risco no município são marcadas pela posição em fundo de vale, margens de córregos, áreas com topografias acidentadas e margens de rodovias. A maioria dessas áreas de risco são também áreas de posse e constituem-se em pequenas áreas públicas ou privadas de bairros já consolidados.

As Figuras 2.9 e 2.10 permitem a leitura e identificação de áreas de posse e de risco com habitabilidade deficiente por região no município de Goiânia.

Todo o processo de ocupação das regiões de Goiânia é de grande relevância na medida em que, como acontecimento político-social, forçou o Poder Público a buscar uma solução para o problema de moradia que, em Goiânia, assumia proporções alarmantes, e que desencadeou, também, uma série de graves consequências para o meio ambiente.

Figura 2.9: Goiânia: distribuição das áreas de posse por região (2003).

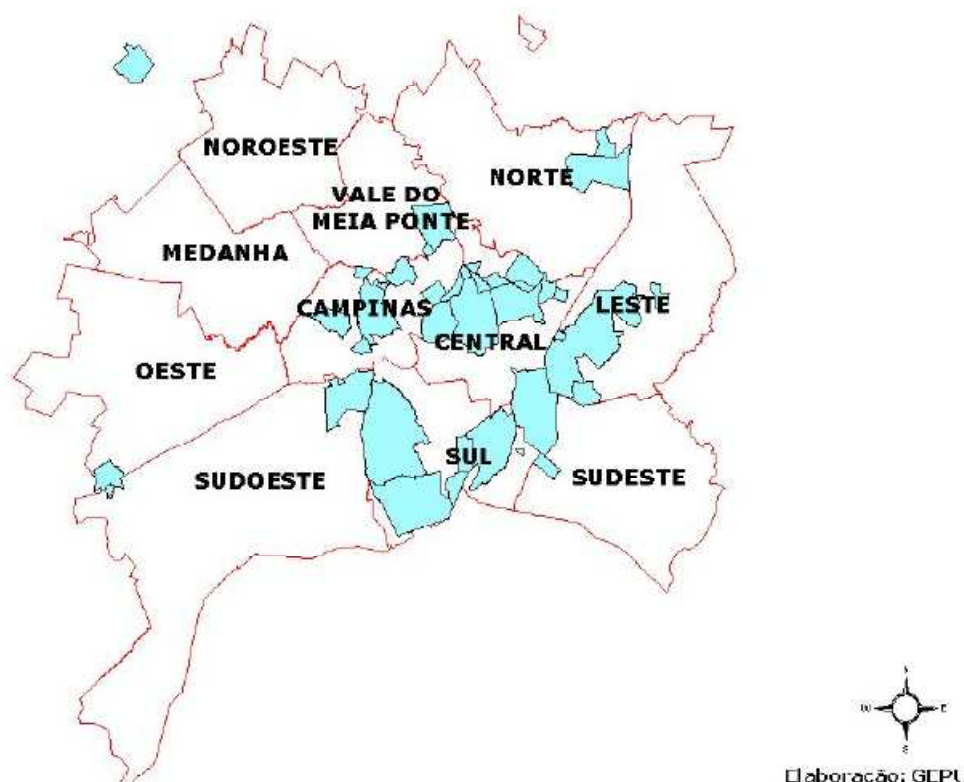


Fonte: Dados organizados pela SMO/SEPLAM/ DPSE. Oliveira, 2003.



Na origem da ocupação destas regiões, nas décadas de 1960 a 1980, duas questões são relevantes: o espaço das Regiões Noroeste, Vale do Meia Ponte e Norte de Goiânia eram, na sua totalidade, zona rural, portanto não adequado ao parcelamento urbano, e a legislação sobre parcelamento (Lei nº 4.526, de 31/12/71) que estava em vigor, era de caráter restritivo ao parcelador, na medida em que exigia a implantação de infra-estrutura. Era uma exigência válida, tanto para o poder público, quanto para a iniciativa privada.

Figura 2.10: Goiânia: distribuição das áreas de risco por região (2003).



Fonte: Dados organizados pela SMO/SEPLAM/DPSE. Oliveira, 2003.

A partir de tais considerações, podemos dizer que nos anos 1980 e 1990 três agentes estiveram envolvidos no processo de ocupação do solo em Goiânia, sendo eles: o poder público, o mercado privado e as "invasões". Assim, a expansão da cidade para a região Leste-Nordeste resultou de ocupações e assentamentos através da ação dos governos municipais e estaduais.

Na região Oeste e Noroeste a ação do Estado foi significativa no que tange a organização do espaço e na região Sul o Estado e o capital privado atuaram conjuntamente, agindo com algum planejamento. Na região Norte houve um crescimento pouco expressivo, resultado da ação do governo estadual e do mercado privado.



2.7 Necessidades Habitacionais

Metodologia de Cálculo

Se adotarmos a mesma metodologia utilizada pelo Ministério das Cidades podemos dividir a demanda por habitações, no município, em três grupos: demandas demográficas futuras; inadequação das moradias e atual déficit habitacional por novas moradias.

Para chegarmos à montagem de um cenário mais preciso quanto ao futuro desta demanda é preciso confrontar os dados sobre déficit habitacional existentes nos diversos órgãos ligados a habitação e considerar fatores como:

- a taxa média de crescimento populacional do município e a parcela desta nova população que se enquadrará como demanda dos programas;

- a quantidade de habitações produzidas recentemente e a oferta atual gerada pelos programas em execução;

O estudo técnico “Diagnóstico Síntese do Município de Goiânia no Setor Habitacional para o Atendimento das Populações de Baixa renda”, realizado pelo arquiteto Renato de Rocha Melo, do complexo SMO/COMOB no ano de 2004 já apontava que um quarto da população do município, que na época girava em torno de 1.150.000 habitantes, vivia em assentamentos espontâneos e quantificava cerca de 7.000 as famílias vivendo em áreas de risco.

O mesmo estudo apresentava um déficit habitacional estimado para o município em cerca de 58.000 moradias populares e já era apontada a necessidade urgente da elaboração e implementação de uma política habitacional que garantisse a elevação da qualidade de vida e o exercício da cidadania da população goianiense. O trabalho diferenciou ainda os três tipos diferentes de assentamentos trabalhados pelo município: favelas e áreas de posse; loteamentos irregulares e loteamentos clandestinos, e faz uma breve caracterização da situação dos mesmos que reapresentamos a seguir atualizando os dados sobre as áreas.



AEIS I - Áreas de Posse

As áreas de posse são, em 80% dos casos, constituídas em áreas públicas municipais, estaduais ou federais e ocupam, na sua maioria, áreas destinadas a praças, ruas, equipamentos sociais e fundos de vale. A prefeitura municipal trabalha hoje com um total de 178 áreas de posse que totalizam 9.368 domicílios e abrangem uma população próxima a 37.474 pessoas. Dessas áreas 46 estão situadas em áreas de risco contendo 4.581 domicílios predominantemente situados em Áreas de Preservação Permanente – APPs. Dentre as áreas de posse, as áreas de risco são áreas de intervenção prioritária com ocupações espontâneas irregulares e ambientalmente degradadas, consideradas de risco por possuírem ocupações de alto adensamento populacional nas margens de córregos e fundos de vale; topografia acidentada com iminência de desabamento, incidência significativa de processo erosivo ou construídas na faixa de proteção do leito da ferrovia. A tipologia construtiva geralmente encontrada é de alvenaria, de madeira ou outro tipo de material de construção provisório.

Devido ao solo acidentado, a maioria não tem muro nem calçada, enfrentando com isso problemas sérios de infiltração, enxurrada e lixo que invadem as casas, assim como desmoronamento de barrancos próximos às moradias. Parte destas tem sido trabalhadas no sentido de promover a relocação destas famílias para áreas com condições de habitabilidade. As áreas de risco serão consideradas neste diagnóstico como demanda emergencial e de atendimento rápido pelos programas habitacionais (máximo de 2 anos).

As posses urbanas caracterizam-se ainda pela precariedade sanitária e ambiental o que, em consequência, geram vários problemas de saúde, afetando particularmente a população infantil. Em algumas áreas cadastradas, levantamentos realizados demonstraram que apenas 38% da população destas comunidades são atendidas por água potável, 35% são atendidos por coleta de lixo, sendo que atendimento por coleta de esgotos na grande maioria delas. Estas populações também não dispõem de sistema viário adequado já que as ruas são formadas por becos e pequenas vielas impossibilitando o tráfego de veículos de atendimento público como ambulâncias e viaturas e caminhões do Corpo de Bombeiros.



O acesso aos equipamentos sociais e comunitários, tais como escolas, creches, postos de saúde e postos policiais, é deficiente, já que só são disponíveis nos bairros do entorno das áreas ocupadas ou no centro da capital. São ocupadas, em grande parte por famílias oriundas de outros estados e ainda do interior de Goiás ou da própria região metropolitana e sua baixa renda familiar não lhes permitem arcar com os custos da moradia em áreas urbanizadas. Segundo pesquisas realizadas pela COMOB, cerca 69% das famílias têm renda entre um a três salários mínimos.

A população em geral têm um nível escolar baixo ou é analfabeta e grande parte está inserida no mercado informal de trabalho ou desempregada. A falta de infra-estrutura nessas áreas torna a população vulnerável aos problemas de saúde provocados pela poluição das águas e precariedade das condições sanitárias, prejudicando também o meio ambiente.

O problema assume contornos ainda mais graves quando consideramos os riscos de vida a que estão sujeitas as famílias na época das chuvas, infelizmente já comprovado por diversos acidentes registrados. Portanto, é necessária a remoção desta população e a urgente recuperação ambiental das áreas desocupadas, evitando-se a reocupação das áreas pode ser garantida através da implantação dos projetos pertinentes.

A Secretaria Municipal de Habitação realizou a atualização dos cadastros das famílias moradoras das áreas de risco planejando a relocação destas para áreas pré-definidas pela Prefeitura. Este trabalho é integrado com a Defesa Civil do Estado, que monitora as áreas previamente cadastradas e emite um relatório anual para a Secretaria, com as indicações prioritárias para a transferência de famílias. A partir deste relatório é feita uma conferência de dados do cadastro sócio-econômico destas em parceria com a Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS e só então promovido o encaminhamento.

As áreas de posse cadastradas pelo município foram definidas pelo Plano Diretor como AEIS I e como alvo de programas habitacionais devendo ser objeto de intervenção com uma política definida na remoção dos assentamentos situados em áreas de risco oferecendo novas alternativas para os moradores. A Prefeitura tem atuado no sentido de reservar, nos loteamentos de interesse social, um quantitativo para relocação emergencial dos moradores das áreas de risco.



As áreas de posse com predominância de ocupação de áreas públicas municipais, nos fundos de vales estão localizadas de forma disseminada pelo tecido urbano num raio de até 15 km a partir do Centro da cidade. Já as áreas de posse que ocupam propriedades privadas tem tido uma maior concentração nas regiões Sudeste e Leste da malha urbana, num raio que varia entre 5 km a 25 km do Centro. Ver Mapa: Propriedade das Áreas de Posse (ANEXO II).

Pela proposta do Plano Diretor de 2007, algumas áreas de posse são passíveis de regularização, desde que não ofereçam riscos aos moradores. Estas áreas estão, em grande parte, situadas em áreas privadas, indicando um posicionamento de procedimentos específicos a serem adotados e a responsabilidade atual sobre o gerenciamento destas áreas é da Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN.

AEIS II - Loteamentos Irregulares

Segundo dados da Divisão de Loteamentos Ilegais da Secretaria de Planejamento Municipal existem hoje 91 loteamentos enquadrados como ilegais; sendo 46 irregulares e 45 clandestinos. Boa parte dos loteamentos irregulares foi promovida pelo Governo do Estado, estando concentrados nas Regiões Noroeste e Sudoeste. Somando-se aos que foram promovidos por particulares abarcam 1.784 imóveis. Ver mapa das Áreas de Posse, Risco e Logradouro Público (ANEXO III).

São loteamentos projetados dentro de algumas normas urbanísticas que contemplam o sistema viário, dimensionamento de quadras, entre outros, mas com algumas falhas relacionadas à destinação de áreas institucionais para equipamentos de atendimento público, ou ainda com alguma falha de documentação. A grande maioria possui infra-estrutura básica e são servidos pelo sistema de transporte coletivo. Grande parte dos loteamentos irregulares encontra-se com processo protocolado na Secretaria de Planejamento Municipal para regularização. Já os imóveis localizados em loteamentos clandestinos englobam algo próximo de 19.947 e são, geralmente, resultado da subdivisão de glebas, anteriormente ocupadas por chácaras, em lotes que variam de 200,00m² a 300,00 m² e estão mais concentrados nas regiões Noroeste e Sudoeste da malha urbana.



Na maioria das vezes, o proprietário da gleba vende os lotes e não há processo de regularização fundiária. Neste caso o morador fica sem a escritura do imóvel e, quando passa a necessitar do documento, tem que protocolar, juntamente com a associação de moradores do bairro, um processo de regularização que demanda desde o projeto urbanístico-cadastral até a pesquisa de dominialidade da área, envolvendo diversos órgãos da administração municipal, no processo de análise e licenciamento. Segundo dados da SEPLAM, esta modalidade de regularização já promoveu a titularidade de aproximadamente 10.000 lotes nos últimos anos.

Em geral, tanto num processo como no outro, as ações tem se desenvolvido no sentido de atender demandas específicas, conforme a necessidade emergencial dos moradores, sem contar com um planejamento estratégico de médio e longo prazo. Outro aspecto que merece destaque é que estas ações são desenvolvidas com poucos recursos humanos e financeiros e que a regularização de assentamentos promovidos pela administração municipal só tem tido maior agilidade graças à disponibilidade de verbas e financiamentos previstos em convênios com o Governo Federal. Já a regularização de assentamentos promovidos por particulares, segue um procedimento burocrático-legal, que na maioria das vezes, havendo qualquer pendência de documentação, fica aguardando uma solução para o mesmo, especialmente nas questões relacionadas à titularidade da gleba.

AEIS III - Implantação de Novos Projetos Habitacionais de Interesse Social

Estão definidas como glebas e/ou vazios urbanos, destinadas à implantação de políticas de produção de habitações e/ou lotes urbanizados. A prioridade na escolha destas áreas foi de estarem localizadas junto a eixos viários de transporte de massa e ao mesmo tempo integradas às atividades geradoras de emprego e renda e integradas na malha urbana.

Segundo o estudo Técnico "Avaliação da Demanda Habitacional em Goiânia", produzido por técnicos de diversas secretarias durante o Curso Gerência Urbana e Habitacional – COMOB/ARCA em 2006, as áreas urbanizáveis contidas nas AEIS III no Plano Diretor de Goiânia (nesta época ainda em fase de aprovação) correspondem a aproximadamente 1120 ha, o que pode proporcionar algo em torno de 56.448 unidades habitacionais considerando a divisão em lotes médios de 200 m². (Ver Tabela 8.1)



Tabela 2.15: Quantitativo de áreas definidas como AEIS no Plano Diretor.

Área	Bairro De Referência	Área Total M ²	Ocupação (%)	Área Urbanizável M ²	Hectares	Nº Lotes de (200,00 m ²)
01	JD DAS AROEIRAS	25.954,00	15	9.927,41	0,99	49,64
02	VILA PEDROSO	975.518,00	85	65.847,47	6,58	329,24
03	JD DAS AROEIRAS	299.106,00	100	0,00	0,00	0,00
04	P. AMENDOEIRAS	956.755,00	50	215.269,88	21,53	1.076,35
05	FAZENDA RETIRO	173.836,00	15	66.492,27	6,65	332,46
06	SANTO HILÁRIO	199.975,00	85	13.498,31	1,35	67,49
07	TREMENDÃO	5.203.436,00	60	936.618,48	93,66	4.683,09
08	CH. SÃO JOAQUIM	2.687.695,00	15	1.028.043,34	102,80	5.140,22
09	RES. SANTOS DUMONT	1.862.131,00	85	125.693,84	12,57	628,47
10	JD BONANZA	1.547.715,00	15	592.000,99	59,20	2.960,00
11	RES. PRIMAVERA	1.141.788,00	85	77.070,69	7,71	385,35
12	ELDORADO OESTE	2.080.000,00	30	655.200,00	65,52	3.276,00
13	JD. SÃO JOSÉ	594.222,00	5	254.029,91	25,40	1.270,15
14	CAROLINA PARQUE	1.549.978,00	30	488.243,07	48,82	2.441,22
15	RES. GOYAZ PARK	789.649,00	30	248.739,44	24,87	1.243,70
16	P. I. JOÃO BRAZ	3.375.893,00	85	227.872,78	22,79	1.139,36
17	BAIRRO GOIÁ	1.524.701,00	85	102.917,32	10,29	514,59
18	RES. PARQUE OESTE	1.433.367,00	15	548.262,88	54,83	2.741,31
19	P. OESTE INDUSTRIAL	1.502.002,00	70	202.770,27	20,28	1.013,85
20	RES. FUNC. PUBLICOS	2.229.155,00	15	852.651,79	85,27	4.263,26
21	ELI FORTE	2.529.280,00	30	796.723,20	79,67	3.983,62
22	SANTA RITA	3.415.518,00	50	768.491,55	76,85	3.842,46
23	RES. ALPHAVILLE	879.664,00	30	277.094,16	27,71	1.385,47
24	ELI FORTE COMPLEM.	518.219,00	50	116.599,28	11,66	583,00
25	RES. FORTEVILLE	813.475,00	50	183.031,88	18,30	915,16
26	RES. FIDELIS	1.880.450,00	15	719.272,13	71,93	3.596,36
27	ANDREIA CRISTINA	439.438,00	70	59.324,13	5,93	296,62
28	C. DAS ESMERALDAS	1.130.649,00	50	254.396,03	25,44	1.271,98
29	MADRE GERMANA	3.898.749,00	20	1.403.549,64	140,35	7.017,75
TOTAL		45.658.318,00		11.289.632,09	1.128,96	56.448,16

Se somarmos estes 56.448 lotes aos 7.497 lotes recentemente convertidos em AEIS através das parcerias público-privadas previstas na Lei Municipal Nº 8.534 chegaremos a uma oferta total de 63.945 lotes destinados a habitação de interesse social no município. Ver Mapa de Áreas Especiais de Interesse Social (ANEXO IV). Neste mapa estão as AEIS estabelecidas pelo Plano Diretor de 2007 e acrescidas as AEIS convertidas através dos recentes decretos municipais.



Tabela 2.16: Oferta de lotes nos programas habitacionais em implantação em Goiânia - 2010.

Loteamento	Nº de lotes
Residencial Santa Fé	631
Residencial Buena Vista	1.309
Jardins Cerrado	2.356
Residencial Fonte das Águas	231
Residencial Orlando Moraes	479
Residencial Antônio Carlos Pires	397
Subtotal aprovado	5.403
Residencial Mundo Novo (em aprovação)	1.024
Residencial Lajeado (em aprovação)	540*
Residencial Frei Galvão (em aprovação)	530
Subtotal em aprovação	2.094
Total	7.497

* Deste total, 235 são alvo de programas habitacionais e 350 estão reservados para doação de lotes.

Fonte: Departamento de Projetos – Secretaria Municipal de Habitação – SMHAB, 2010.

Déficit Quantitativo

As informações acerca das necessidades habitacionais no município de Goiânia levam em consideração dois aspectos de relevância: primeiro as necessidades de ordem quantitativa, onde são elencadas as demandas por habitação de famílias que ocupam áreas impróprias (risco, sistema viário, proteção ambiental) e das famílias que vivem em coabitação ou em imóveis alugados, cedidos ou emprestados ou ainda adaptados e que possuem renda familiar de até 03 salários mínimos. Estas informações foram colhidas nos órgãos responsáveis pelo Planejamento e Habitação da Prefeitura de Goiânia, analisando seus cadastros de famílias ocupantes de áreas de risco e posse, bem como nos serviços de consultoria contratados pelo Poder Público Municipal para levantamentos desta natureza.

Levando-se em consideração os conceitos difundidos pela Fundação João Pinheiro, foi definido como déficit quantitativo: “a necessidade de produção de novas habitações devido à parte do estoque de domicílios não oferecer as condições básicas de uma moradia, ou à existência de famílias que comprometem excessivamente renda com aluguel”.

A esses conceitos, somamos também a existência de domicílios em assentamentos precários que necessitam ser remanejados por condições de risco ou por necessidade de desadensamento. A outra ordem de necessidades habitacionais abordada é a inadequação



da habitação por necessidades de infra-estrutura ou por inadequação fundiária, que é conceituada como déficit qualitativo de habitação. Para análise desta segunda categoria de déficit, foram analisados dados cadastrais da Secretaria de Planejamento Municipal – como loteamentos irregulares e clandestinos, verificando sua localização na malha urbana e a conexão com a estruturação viária, com a infra-estrutura e serviços públicos oferecidos no entorno; outra fonte de informações pesquisada foi o Censo 2000, com os dados relativos à qualidade das habitações.

No processo de pesquisa das informações foram encontradas divergências quantitativas de cadastro, conforme o órgão e a data em que foram elaborados, bem como divergências de conceito relativas à categoria se inseriam as famílias com déficit habitacional; em alguns cadastros eram enquadrados como de natureza quantitativa, em outros de qualitativa; outro aspecto importante encontrado na pesquisa é que os dados trabalhados por diferentes órgãos da administração não se entrecruzaram, nem foram aprofundados ou organizados para um cadastro único da Prefeitura; faltou intercambialidade nas informações levantadas.

Neste aspecto vale destacar uma experiência realizada em 2006, num curso de aperfeiçoamento de técnicos da administração municipal ligados ao planejamento e habitação, realizado pela Associação para Recuperação e Conservação do Ambiente em parceria com a administração municipal, denominado Curso Gerência Urbana e Habitação, onde um primeiro trabalho de intercambio de dados e informações elaborados pelos diversos órgãos da administração que atuam nestas áreas.

No trabalho houve cruzamento de informações quantitativas e descrição e análise dos problemas enfrentados no processo de levantamento, análise e propostas para o tema habitação, no município. Foram reunidas informações relativas à demanda, apresentadas por diversos órgãos, identificadas áreas em situação ilegal e analisadas as áreas propostas para os novos loteamentos, conforme as diretrizes do Plano Diretor. Ao final foram levantadas as áreas potenciais para adoção de Programas de Habitação em porções de território já inseridas na malha urbana consolidada.



Segundo classificação adotada pela Prefeitura de Goiânia, constitui-se demanda quantitativa por habitação as famílias residentes em:

- a) áreas de risco (por alagamento, desmoronamento, em faixas de domínio de oleodutos e linhas de transmissão);
- b) áreas de proteção ambiental;
- c) áreas destinadas a sistema viário (faixas de domínio e de projeção de vias urbanas);
- d) áreas de posse – com necessidade de desadensamento e relocação;
- e) famílias de baixa renda _ até 3 salários mínimos que moram em habitações cedidas, adaptadas ou alugadas, ou ainda que residam em coabitação;

Famílias residentes em áreas de risco

O trabalho de cadastro e monitoramento das famílias moradoras em áreas de risco é feito pela secretaria Municipal de Habitação, contando com apoio e parceria da Defesa Civil do Estado de Goiás; também há participação da Secretaria de Planejamento Municipal que atua no mapeamento e contratação de serviços para atualização de dados;

Algumas ações emergenciais de relocação de famílias são executadas periodicamente, pela Secretaria Municipal de Habitação, acionada por relatórios de acompanhamento das situações de risco elaboradas pela Defesa Civil. Em geral são residências cadastradas e monitoradas que apresentam fragilidades de estabilidade, especialmente em períodos chuvosos. Dados do Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação apontam um universo de 42 localidades dentro da malha urbana em situação de risco.

Segundo trabalho técnico realizado por profissionais dos órgãos municipais, no curso de aperfeiçoamento anteriormente citado (2006), o quantitativo populacional ocupando estas áreas no município de Goiânia é de aproximadamente 17.530 pessoas, correspondendo a 4.581 habitações. As famílias que ocupam faixas de domínio de oleodutos, linhas de transmissão ou áreas do sistema viário, segundo o mesmo estudo, correspondem a um universo de aproximadamente 3.152 pessoas, representando 927 habitações; como não há



um planejamento para relocação destas famílias, a transferência das mesmas se dá conforme vão sendo implantadas as obras de expansão viária.

Já as famílias que ocupam áreas de proteção ambiental (parques, áreas destinadas a praças e várzeas de cursos d'água), estão distribuídas num conjunto de 25 (vinte e cinco) áreas levantadas (PEMAS_2001) e correspondem a aproximadamente 16.781 pessoas, equivalente a 4.935 habitações.

Conforme dados já apresentados neste diagnóstico podemos concluir que as habitações de interesse social com projeto já aprovado (5.403 unidades) e com entrega prevista até 2012 são praticamente suficientes para o atendimento das áreas de risco, demanda considerada como prioritária no município com tempo estimado de atendimento entre 2 e 3 anos.

As famílias residentes em faixas de domínio, linhas de transmissão, oleodutos e sistema viário serão o próximo grupo de atendimento prioritário com tempo de atendimento entre 3 e 6 anos o que demandaria aproximadamente mais 5.000 unidades habitacionais construídas das quais 2.094 já estão com projeto em fase de aprovação.

Tabela 2.17: Déficit quantitativo de habitação por tipologia de ocupação das áreas.

Tipo de área	Pessoas	Famílias	Origem dos dados
• Áreas de Risco	17.530	4.581	(SMHAB_2009)
• Faixas de domínio – linhas de transmissão, oleodutos e sistema viário	3.152	927	(COMOB_2005)
• Áreas de Proteção Ambiental	17.781	4.935	(PEMAS_2001)
TOTAL	38.463	10.443	

Fonte: Estudo "Demanda Habitacional no Município de Goiânia. Curso de Gerência Urbana e Habitação". ARCA - COMOB, 2006.

Famílias com renda de até 03 salários mínimos

Outro indicador de importância para avaliar a necessidade de habitações é o número de famílias com renda de até 03 salários mínimos, que pagam aluguel ou que vivem em coabitação. Segundo dados do Censo 2000, o número de famílias com renda de até 03 salários mínimos que pagam aluguel é da ordem de 19.989 famílias; já o número de famílias



dentro desta faixa de renda que moram em situação de coabitação é da ordem de 11.799 famílias. Estes dados nos apontam um universo a ser trabalhado para produção estimada de 31.788 unidades.

Tabela 2.18: Famílias conviventes urbanas.

Famílias conviventes urbanas, por faixa de renda	Absoluto	%
Até 3 salários mínimos	11.799	70,74
Mais de 3 até 5 salários	2.021	12,12
Mais de 5 até 10 salários	1.858	11,14
Mais de 10 salários	1.002	6,01
Total	16.680	100,00

Fonte: Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil. Censo 2000, IBGE.

Tabela 2.19: Domicílios urbanos por faixa de renda mensal familiar.

Domicílios urbanos alugados, por famílias de renda de até 3 salários mínimos	Absoluto	%
Sem rendimentos	1.517	7,59
Até 1 salário mínimo	2.682	13,42
Mais de 1 a 2 salários min.	7.459	37,32
Mais de 2 a 3 salários min.	7.950	39,77
Em aglomerado subnormal	381	1,91
Total	19.989	100,00

Fonte: Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil. Censo 2000, IBGE.

Deve-se levar em conta que o numero total de domicílios recenseados na área urbana de Goiânia em 2000 correspondiam a 311.726 unidades; assim o percentual de demanda inserido na faixa de renda de até 3 salários mínimos, que pagam aluguel ou que coabitam com outras famílias é da ordem de 10% do total de domicílios na área urbana. Vale lembrar que o total de domicílios com famílias de renda de até 3 salários mínimos corresponde a 30% do total de domicílios.



Tabela 2.20: Demanda quantitativa total por unidades habitacionais em Goiânia.

Tipologia de ocupação e renda	Pessoas	Famílias
Áreas de risco	17.530	4.581
Áreas de proteção ambiental	17.781	4.935
Faixas de domínio de oleodutos, linhas de trans. e sistema viário	3.152	927
Com renda familiar de até 3 salários que paga aluguel	69.961	19.989
Com renda familiar de até 3 salários vivendo em coabitação	41.296	11.799
Demanda futura (2020) com renda familiar de até 3 salários	58.629	17.244
Total	208.349	59.475

Fonte: Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil. Censo 2000, IBGE.
Complementado com cálculo de demanda futura para programas habitacionais pela ARCA, 2010.

Segundo a Superintendência de Estatística, Pesquisa e Informação da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento do Estado de Goiás – SEPIN/SEPLAN, a população estimada para Goiânia em 2009 é de 1.281.975 habitantes. A estimativa da população municipal publicada pela SEPLAN é realizada anualmente pelo IBGE para atender a requisitos de dados do Tribunal de Contas da União. Baseia-se no Método de Tendência, desenvolvido por MADEIRA e SIMÕES. Já a taxa média de crescimento apresentada pelo mesmo órgão é de 1,85% em 2008. Se aplicarmos esta mesma taxa para estimarmos a população de 2020 podemos estimar uma população de 1.597.394 habitantes.

Se dividirmos por 3,2 habitantes por domicílio (número adotado pelo IBGE em áreas bastante urbanizadas) chegamos a um total estimado de 499.185 domicílios. Se aplicarmos a mesma proporção de 10% da população que irá compor o grupo com renda familiar de até três salários mínimos chegamos a um total de 49.918 famílias. Então de 2010 para 2020 estimamos que cerca de 20.000 novas famílias no grupo com renda até 3 salários que deve ser considerado como alvo de programas habitacionais de caráter preventivo, ou seja, para garantia de boas condições de vida a esta população e minimização dos casos de invasões de terras urbanas.



Tabela 2.21: Demanda quantitativa total por tempo de atendimento em Goiânia.

Tipologia de demanda	Pessoas	Famílias	Tempo de Atendimento
Demanda prioritária (áreas de risco)	17.530	4.581	Entre 2 e 3 anos
Demanda de ocupação desconforme (faixas de domínio linhas de transmissão, oleodutos, sistema viário e áreas de proteção ambiental)	20.933	5.862	Entre 3 e 6 anos
Demanda preventiva atual (coabitando e pagando aluguel entre 0 e 3 salários)	111.267	31.788	Entre 6 e 10 anos
Demanda demográfica futura (est. Coabitando entre 0 e 3 salários)	58.629	17.244	Entre 6 e 15 anos
Total	208.359	59.475	

Fonte: Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil. Censo 2000, IBGE.
Complementado com cálculo de demanda futura e tempo de atendimento pela ARCA, 2010.

Déficit qualitativo

O déficit qualitativo de habitações corresponde às unidades habitacionais que estão situadas em loteamentos ilegais (irregulares e/ou clandestinos), e que carecem de equipamentos de infra-estrutura sanitária na habitação e àquelas estão situadas em loteamentos carentes de redes de infra-estrutura básica e equipamentos e serviços públicos. Os dados disponibilizados pelos órgãos da administração municipal permitem quantificar os domicílios localizados em áreas, classificadas pela Secretaria de Planejamento Municipal, como ilegais (correspondendo as áreas de posse, loteamentos irregulares e loteamentos clandestinos).



Tabela 2.22: Inadequação de ocupação de áreas de habitação.

Tipo de ocupação	População	Domicílios	
Áreas de Posse	37.472	9.368	178 áreas
Loteamentos Irregulares	7.136	1.784	46 áreas
Loteamentos Clandestinos	64.529	19.947	45 áreas
Total	71.702	31.099	-

Fonte: Estudo "Demanda Habitacional no Município de Goiânia. Curso de Gerência Urbana e Habitação". ARCA/COMOB, 2006.

As inadequações por procedimento de ocupação das áreas, especialmente os loteamentos irregulares e o clandestinos, passam atualmente por um processo de análise, por parte da Secretaria de Planejamento Municipal, onde são checados os documentos relativos à dominialidade dos terrenos, objeto do loteamento, as normas de parcelamento conforme a legislação municipal e são tomadas providencias no sentido de corrigir as falhas de processo e encaminhamento para registro.

Em alguns casos os proprietários são chamados a oferecer terrenos para instalação de equipamentos públicos, dentre outras medidas; em geral possuem infra-estrutura de água e energia elétrica. Já no caso das áreas de Posse, como citadas anteriormente, são analisadas as condições de ocupação, a destinação da área, a carência de infra-estrutura e adensamento excessivo de domicílios. Nestes casos é necessário relocar algumas famílias, readequar os espaços dentro de normas mínimas de segurança e manutenção pública e posteriormente proceder com os trâmites legais de regularização.

A Secretaria de Planejamento Municipal está ultimando uma atualização topocadastral das áreas de posse urbanas, licitada recentemente. Este trabalho deverá apoiar as ações de reurbanização e regularização fundiárias no município. Este levantamento é fundamental para o andamento dos processos e para a construção de um panorama real da situação destes loteamentos.



3 Programas e ações estratégicas: produção de habitação de interesse social para Goiânia

O Plano Municipal de Habitação de Goiânia parte de alguns princípios e conceitos de moradia digna, em seus amplos aspectos, que devem balizar um entendimento comum a todos os agentes responsáveis por sua implementação.

A moradia digna deve ser entendida como um vetor de inclusão e diminuição das desigualdades sócio-espaciais no território urbano, requerendo padrões urbanísticos e arquitetônicos compatíveis com a cultura local e garantindo identidade com o meio onde se insere. No que diz respeito ao espaço físico, ela deve oferecer conforto e segurança, dispondo de condições adequadas de saneamento ambiental, mobilidade e acesso fácil a equipamentos e serviços urbanos e sociais. Nesse contexto, a regularização fundiária e urbanística é essencial.

Dentre os objetivos do PMH destacam-se:

I. Viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada, à moradia digna e sua posse, ao serviços públicos essenciais e aos equipamentos sociais básicos;

II. Promover os meios para assegurar a diversidade de programas e de agentes promotores da Política de Habitação de Interesse Social, estimulando o associativismo e a autogestão na implementação de projetos;

III. Garantir o melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído, evitando deseconomias para o município;

IV. Oferecer condições para o funcionamento dos canais de participação da sociedade para que exerçam sua função na definição e no controle social da política habitacional;

V. Viabilizar a atuação integrada e articulada, do ponto de vista institucional e financeiro, com os demais níveis de governo, para fortalecer a ação municipal.



O Plano Municipal de Habitação de Goiânia busca estabelecer uma ação estratégica para alcançar esses objetivos. Nesse sentido, se propõe a traduzir as diretrizes em metas a serem atingidas em um dado horizonte temporal, estabelecendo cenários e tendências futuras em termos de diretrizes para a regulação urbana e fundiária na sua relação com a habitação, para a produção de moradias e melhorias habitacionais, bem como, metas de desenvolvimento institucional.

As ações estratégicas desenvolvidas para a cidade de Goiânia foram concebidas levando-se em conta as especificidades locais, de modo a dialogarem com as diretrizes e objetivos da Política Nacional de Habitação, e com suas linhas de ação, garantindo uma adequada e indispensável integração de recursos. Nesta perspectiva, são estas as ações adotadas pelo PMH de Goiânia:

























4 Avaliação e monitoramento do Plano

A implementação do Plano Municipal de Habitação requer o estabelecimento de indicadores de monitoramento e avaliação. Entendemos que, avaliar é atribuir valor, dizer se determinada política pública está sendo positiva ou negativa frente ao que se propôs fazer e verificar se cumpre ou não o que foi determinado, ou seja, se respondeu aos propósitos estabelecidos nos seus objetivos e diretrizes.

No que diz respeito à política pública de habitação, destacam-se três aspectos que perpassam grande parte dos objetivos estabelecidos: 1) atuar frente ao déficit de maneira a universalizar o acesso à moradia; 2) alterar a realidade física na qual vive a população-alvo, através de programas habitacionais; 3) produzir transformações na realidade da população-alvo.

Tais aspectos mencionados são passíveis de serem mensurados tanto a partir de quesitos objetivos (quantitativos) quanto em função de seus componentes subjetivos, como melhoria das condições de vida, mudança nas atitudes e comportamentos.

Se de um lado a mensuração quantitativa mostra as ações dos governos, suas prioridades e demonstra se a demanda está sendo atendida, a avaliação dos aspectos subjetivos leva à mensuração de impactos. A avaliação dos impactos permite medir o desempenho qualitativo da ação pública e se a política atingiu ou não seus objetivos mais substantivos, incluindo os efeitos sobre a população-alvo.

Partimos do pressuposto que a utilização conjunta e complementar de indicadores permite uma análise menos reducionista do que uma leitura meramente quantitativa. Fica evidente, portanto, o emprego de diferentes metodologias de coleta em distintos momentos de aplicação.

Momentos de avaliação e monitoramento

Para o Plano Municipal de Habitação de Goiânia, cujo horizonte temporal é 2020, ficam estabelecidos momentos de avaliação no período de elaboração do Plano Plurianual,



que se dá no primeiro ano de cada gestão de governo. A cada elaboração do Plano Plurianual, o PMH deve ser revisto. Assim, prevê-se sua avaliação e revisão dos anos de 2013, 2017 e 2021. Com este objetivo, definiu-se uma série de indicadores, ilustrados a seguir, que devem ser objeto de contínuo monitoramento e acompanhamento.

Indicadores de Eficácia: metas e resultados

A comparação entre metas e resultados é o indicador mais adequado para avaliar as políticas públicas. Sua base de análise são os dados apresentados anualmente e no fim de cada gestão pelos administradores públicos, revelando o volume de recursos aplicados e o número de famílias atendidas. Para fins de avaliação, os resultados obtidos devem ser confrontados com as metas do Plano, para conferir, a cada quatro anos, se foram iguais, inferiores ou superiores às propostas originais, no que se refere aos seguintes aspectos:

- metas de atendimento global: resultados esperados / resultados alcançados;
- metas de atendimento por programas habitacionais: resultados esperados / resultados alcançados;
- metas financeiras: recursos municipais, estaduais e federais previstos / recursos efetivamente alcançados/ recursos liquidados.

Avaliação das metas qualitativas

Algumas metas, como as normativas e as institucionais, não são mensuráveis do ponto de vista quantitativo, mas precisam ser igualmente monitoradas e avaliadas.

No caso de metas normativas, o indicador de avaliação é a aprovação, regulamentação e implementação da legislação prevista e seu impacto sobre a produção habitacional, com destaque para a regulamentação das AEIS.

A avaliação das metas institucionais definidas no Plano, no caso da consolidação e fortalecimento da estrutura dos órgãos encarregados da gestão da política de habitação, requer estudos qualitativos capazes de analisar o avanço obtido a cada quatro anos. Além disto, alguns indicadores objetivos podem ser utilizados em relação ao Conselho, como o



número de vezes em que foi convocado e a presença dos conselheiros nas reuniões. Já o Fundo pode ser avaliado com indicadores financeiros, como o volume de recursos para ele canalizados, dimensionados ano a ano.

Indicadores de Impacto

A avaliação do impacto é essencial para medir as mudanças que a política habitacional gerou nas condições de vida e de moradia da população beneficiada. Para garantir essa aferição aplica-se pesquisa de campo visando o diagnóstico da situação existente (social, econômica, urbana, ambiental), antes do projeto ou programa ser implantado, e da situação posterior à intervenção, de maneira a permitir comparações.

Tais impactos também podem ser medidos por meio da opinião dos moradores entrevistados, que pode trazer elementos valiosos para se mensurar se um programa ou um projeto causou as mudanças desejadas pela população beneficiada.

Outra preocupação metodológica na medição de impacto refere-se ao tempo demandado pelas ações para surtir efeito ou para se detectar determinados efeitos. Algumas ações podem ter resultados imediatos, enquanto que outras somente manifestam consequências mensuráveis a médio ou longo prazo. Enfim, a mensuração do impacto sobre o déficit habitacional é fundamental, pois representa uma síntese dos resultados alcançados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Livros

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

DAHER, Tânia. **Goiânia, uma utopia européia no Brasil**. Goiânia: Instituto Centro-Brasileiro de Cultura, 2003



MOYSES, Aristides. **Goiânia, metrópole não planejada.** Goiânia: Editora da UCG. 2004.

MANSO, Celina Fernandes A. **Goiânia: uma concepção urbana moderna e contemporânea: um certo olhar.** Goiânia: Ed. do autor, 2001.

RIBEIRO, Maria Eliana Jubé. **Goiânia: os planos, a cidade e o sistema de áreas verdes.** Goiânia: Ed. UCG, 2004.

MOYSÉS, A. **Estado e urbanização: conflitos sociais na região Noroeste.** São Paulo: PUC – dissertação de Mestrado em Ciências Sociais, 1996.

SOUZA, W. F. **O desafio urbano de Goiânia.** Goiânia: UFG – dissertação de Mestrado em História das Sociedades Agrárias, 1996.

Publicações

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Caderno MCIDADES – Habitação. **Política Nacional de Habitação.** Brasília, 1994.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica. **Plano Nacional de Habitação – PLANHAB.** Brasília, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. **Plano Estratégico Municipal de Assentamento Subnormais.** Companhia de Municipal de Obras e Habitação - COMOB, 2001.

AGÊNCIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO – AGEHAB. Consultoria: Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM. **Material de apoio a capacitação para elaboração de Planos Municipais de Interesse Social - PNHIS.** Goiânia, 2010.



Estudo Técnico **"Diretrizes para Elaboração da Agenda 21 Goiânia"**. Trabalho final apresentado pelos técnicos municipais e alunos do Curso de Especialização em Planejamento Urbano e Ambiental. Realização: Prefeitura Municipal de Goiânia e Associação para Recuperação e Conservação do Ambiente. Goiânia, 2005.

Estudo Técnico **"Avaliação da Demanda Habitacional e das Áreas Especiais de Interesse Social em Goiânia"**. Trabalho final apresentado pelos técnicos municipais e alunos do Curso de Gerência Urbana e Habitacional. Realização: Associação para Recuperação e a Conservação do Ambiente – ARCA e Companhia de Municipal de Obras e Habitação - COMOB, 2006.

Estudo Técnico **"Banco de Experiências em Habitação"**. Trabalho final apresentado pelos técnicos municipais e alunos do Curso de Gerência Urbana e Habitacional. Realização: Associação para Recuperação e a Conservação do Ambiente – ARCA e Companhia de Municipal de Obras e Habitação - COMOB, 2006.

MELO, Renato Rocha. Estudo Técnico **"Diagnóstico Síntese do Município de Goiânia no Setor Habitacional para o Atendimento das Populações de Baixa renda"**. Companhia de Municipal de Obras e Habitação - COMOB, 2004.

OLIVEIRA, Adão Francisco. **Goiânia Heterotópica: a integração excludente**. Texto apresentado no VIII EREGEO, na Cidade de Goiás em 2003 e publicado na página eletrônica do Observatório das Metrópoles do IPPUR/UFRJ, no seguinte endereço: www.ippur.ufrj/observatorio.

CAVALCANTE, Viviane Rodrigues, SOBRINHO, Francisco das Chagas Magalhães e SILVA JR., Alcides Ferreira. **Estudo do crescimento urbano no município de Goiânia-GO por meio de ferramentas de Geoprocessamento com ênfase em Sensoriamento Remoto**. Florianópolis, Brasil, Anais XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Abril, 2007, INPE, p. 5143-5150. Disponível no site <http://marte.dpi.inpe.br>.

Artigos



MOTA, Luciana Costa. **Planejamento urbano e conservação ambiental**. Estudo de caso: Goiânia-GO. São Carlos: UFSCar, 2003. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de São Carlos - 233 p.

SOUZA, W. F. **O desafio urbano de Goiânia**. Goiânia: UFG – dissertação de Mestrado em História das Sociedades Agrárias, 1996.

SCHVASBERG, Benny. **Tendências e problemas da urbanização contemporânea no Brasil**. CASTRIOTA, L.B. (org.) Urbanização Brasileira: Redescobertas. Belo Horizonte: C/Arte, 2003, p. 43-65.

MOYSÉS, Aristides. **A Produção de Territórios Segregados na Região Noroeste de Goiânia: uma leitura sócio-política**. Texto apresentado no II Encontro "Democracia, Igualdade e Qualidade de Vida. O desafio para as cidades no século XXI", realizado no período de 7 a 9 de outubro de 2001 em Belém Ligeiramente modificado para esta edição.

VALE JR., Francisco Rodrigues. **A função social da propriedade urbana em Goiânia: teoria e prática**. Dissertação de Mestrado. Mestrado em desenvolvimento e planejamento territorial. Goiânia: UCG, 2008.

Legislação

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Lei Federal nº 10.257 - Estatuto das Cidades**. Brasília, 2001.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE GOIÂNIA. **Plano Diretor de Goiânia**. Consultoria: Instituto de Desenvolvimento Tecnológico do Centro Oeste – ITCO. Goiânia, 2007.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE GOIÂNIA. **Carta de Risco de Goiânia**. Consultoria: Instituto de Desenvolvimento Tecnológico do Centro Oeste – ITCO. Goiânia, 2008.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Decreto Nº 171 de 23/01/2008 (Institui o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Decreto Nº 2106 de 28/09/2007 (Institui o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Lei Municipal Nº 8487 de 08/12/2006 (Cria e Sistema Municipal de Habitação).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Lei Municipal Nº 8574 de 23/11/2007 (Regulamento o Financiamento para programa de atendimento a habitação).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Lei Municipal Nº 8345 de 01/11/2005 (Prioriza o atendimento aos idosos nos Programas de Habitação de Interesse Social).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Lei Municipal Nº 8798 de 19/05/2009 (Prioriza o atendimento aos portadores de necessidades especiais nos Programas de Habitação de Interesse Social).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Decreto Municipal Nº 2392 de 03/06/2009 (Especifica a composição da Unidade Executora Municipal).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Lei Municipal Nº 8391 de 28/12/2005 (Prioriza o atendimento e garante a titularidade dos imóveis para a mulher nos Programas de Habitação de Interesse Social).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Lei Municipal Nº 8334 de 13/05/2007 (Possibilita a doação de lotes para habitação de interesse social).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Lei Municipal Nº 8659 de 12/08/2008 (Garante reserva dos apartamentos térreos e vagas de garagem para portadores de necessidade especiais e idosos nos Programas de Habitação de Interesse Social).