



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS (UFG)
FACULDADE DE HISTÓRIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA (PPGH)

JULIANNA FERNANDES MENDES

A apropriação da Região Leste de Goiânia pelo capital

Goiânia

2025



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
FACULDADE DE HISTÓRIA

TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO (TECA) PARA DISPONIBILIZAR VERSÕES ELETRÔNICAS DE TESES

E DISSERTAÇÕES NA BIBLIOTECA DIGITAL DA UFG

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD/UFG), regulamentada pela Resolução CEPEC nº 832/2007, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a [Lei 9.610/98](#), o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

O conteúdo das Teses e Dissertações disponibilizado na BDTD/UFG é de responsabilidade exclusiva do autor. Ao encaminhar o produto final, o autor(a) e o(a) orientador(a) firmam o compromisso de que o trabalho não contém nenhuma violação de quaisquer direitos autorais ou outro direito de terceiros.

1. Identificação do material bibliográfico

Dissertação Tese Outro*: _____

*No caso de mestrado/doutorado profissional, indique o formato do Trabalho de Conclusão de Curso, permitido no documento de área, correspondente ao programa de pós-graduação, orientado pela legislação vigente da CAPES.

Exemplos: Estudo de caso ou Revisão sistemática ou outros formatos.

2. Nome completo do autor

Julianna Fernandes Mendes

3. Título do trabalho

A apropriação da Região Leste de Goiânia pelo capital

4. Informações de acesso ao documento (este campo deve ser preenchido pelo orientador)

Concorda com a liberação total do documento SIM NÃO¹

[1] Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. Após esse período, a possível disponibilização ocorrerá apenas mediante:

- a) consulta ao(à) autor(a) e ao(à) orientador(a);
- b) novo Termo de Ciência e de Autorização (TECA) assinado e inserido no arquivo da tese ou dissertação. O documento não será disponibilizado durante o período de embargo.

Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro;
- Publicação da dissertação/tese em livro.

Obs. Este termo deverá ser assinado no SEI pelo orientador e pelo autor.



Documento assinado eletronicamente por **Julianna Fernandes Mendes, Usuário Externo**, em 25/04/2023, às 19:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **David Maciel, Professor do Magistério Superior**, em 26/04/2023, às 15:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3698817** e o código CRC **B4F508B0**.

JULIANNA FERNANDES MENDES

A apropriação da Região Leste de Goiânia pelo capital

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em História, da Faculdade de História da Universidade Federal de Goiás (UFG), como requisito para obtenção do título de Doutora em História.

Área de concentração: Cultura, Fronteiras e Identidades

Linha de Pesquisa: Poder, Sertão e Identidades.

Orientador: Professor Doutor David Maciel.

Goiânia

2025

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

Mendes, Julianna Fernandes

A apropriação da Região Leste de Goiânia pelo capital [manuscrito] / Julianna Fernandes Mendes. - 2025.

172 f.: il.

Orientador: Prof. Dr. David Maciel.

Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Goiás, Faculdade de História (FH), Programa de Pós-Graduação em História, Goiânia, 2025.

Bibliografia. Apêndice.

Inclui siglas, mapas, fotografias, abreviaturas, tabelas, lista de figuras, lista de tabelas.

1. Goiânia. 2. Especulação imobiliária. 3. Apropriação do território. 4. Região Leste. 5. Família Louza. I. Maciel, David, orient. II. Título.

CDU 94



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS

FACULDADE DE HISTÓRIA

ATA DE DEFESA DE TESE

Ata nº 033/2023 da sessão de Defesa de Tese de **JULIANNA FERNANDES MENDES**, que confere o título de **Doutor(a) em História**, na área de concentração em **Culturas, Fronteiras e Identidades**.

Ao/s **dezenove dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e três**, a partir da(s) **14h00**, via **Videoconferência**, realizou-se a sessão pública de **Defesa de Tese** intitulada **“A APROPRIAÇÃO DA REGIÃO LESTE DE GOIÂNIA PELO CAPITAL: A ELITIZAÇÃO AS MARGENS DA BR-153”**. Os trabalhos foram instalados pelo(a) Orientador(a), Professor(a) Doutor(a) **David Maciel (PPGH/UFG)** com a participação dos demais membros da Banca Examinadora: Professor(a) Doutor(a) **João Alberto da Costa Pinto (PPGH/UFG)**, membro titular interno; Professor(a) Doutor(a) **Anamaria Diniz Batista (PUC-Goiás)**, membro titular externo; Professor(a) Doutor(a) **Aristides Moyses (PUC-Goiás)**, membro titular externo; Professor(a) Doutor(a) **Lúcia Maria Moraes (PUC-Goiás)**, membro titular externo. Durante a arguição os membros da banca **fizeram** sugestão de alteração do título do trabalho. A Banca Examinadora reuniu-se em sessão secreta, a fim de concluir o Julgamento da Tese, tendo sido(a) o(a) candidato(a) **aprovado(a)** pelos seus membros. Proclamados os resultados pelo(a) Professor(a) Doutor(a) **David Maciel**, Presidente da Banca Examinadora, foram encerrados os trabalhos e, para constar, lavrou-se a presente ata que é assinada pelos Membros da Banca Examinadora, ao(s) **dezenove dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e três**.

TÍTULO SUGERIDO PELA BANCA

A apropriação da Região Leste de Goiânia pelo capital



Documento assinado eletronicamente por **Elias Nazareno, Coordenador de Pós-graduação**, em 20/04/2023, às 17:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **João Alberto Da Costa Pinto, Professor do Magistério Superior**, em 20/04/2023, às 18:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **David Maciel, Professor do Magistério Superior**, em 24/04/2023, às 12:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3690978** e o código CRC **DB7328D4**.

AGRADECIMENTOS

Ao professor David Maciel, por sua dedicação ao conhecimento, em constantes ensinamentos, que fizeram parte de minha formação política e social.

A professora com quem tive o privilégio de aprender nas aulas – Maria Geralda de Almeida *in memoriam*, com quem pude conhecer a maestria da docência.

Agradeço especialmente aos professores e professoras que participaram de minha banca de defesa de doutorado.

Aos colegas de docência.

A toda a equipe do PPGH da Universidade Federal de Goiás.

Ao meu esposo, pelo incentivo, apoio.

RESUMO

Esta tese insere-se na Linha de Pesquisa Poder, Sertão e Identidades do Programa de Pós-Graduação em História da Universidade Federal de Goiás, propondo-se a investigar a apropriação da região leste de Goiânia pelo capital. Para tanto, no primeiro capítulo, buscou-se compreender o controle do espaço urbano, com a posterior liberação dos loteamentos, bem como a divisão das classes sociais na malha urbana de Goiânia. Além disso, analisou-se essa premissa com base em dados do SFH, BNH e COHAB, verificando que as políticas habitacionais promovidas no período da ditadura militar reforçaram a segregação do espaço urbano e insegurança jurídica da posse. No segundo capítulo, procurou-se analisar o capital imobiliário e a reforma expansionista rumo à região leste reforçando como o poder público em conjunto com a iniciativa privada projetaram e implementaram políticas públicas para a área de expansão urbana de Goiânia. Assim, delimitar a região leste demonstrando as suas especificidades foi importante para analisar o motivo da expansão urbana se dirigir à região logo nos primeiros anos de 1970. O estudo da geografia crítica e da história urbana permitiu a discussão entre Santos, Harvey, Lefebvre, Haesbaert e Raffestin sobre a transformação de Goiânia do espaço ao território enquanto poder. Demonstramos, através da legislação, como a bússola expansionista se projetou para a região leste. No terceiro capítulo, denominado de a apropriação da região leste de Goiânia pelo capital, buscamos compreender não somente a apropriação territorial, mas também a apropriação de outros bens essenciais para o desenvolvimento urbano e comunitário. Coube-nos verificar quem era os donos da região leste: chegamos à família Louza como proprietários da maior parte da Fazenda Gameleira e, posteriormente, a partir de 1950, foram realizando o parcelamento de glebas para a construção do bairro Jardim Goiás. A discussão ainda foi permeada sobre os vazios urbanos e a apropriação pelo capital financeirizado que evidenciou os *modus operandi* da especulação imobiliária.

Palavras-chave: Goiânia, Especulação imobiliária, Apropriação do território, Região Leste, Família Louza.

ABSTRACT

This doctoral dissertation is part of the Line of Research: Power, Sertão and Identities of the Graduate Program in History of the Federal University of Goiás, proposing to investigate The appropriation of the eastern region of Goiânia by the capital. The first chapter seeks to understand the control of urban space, with the subsequent release of allotments, as well as the division of social classes in the urban of Goiânia. In addition, it sought to analyze this premise based on data from the SFH, BNH and COHAB, verifying that the housing policies promoted during the military dictatorship period reinforced the segregation of urban space and legal insecurity of tenure. Then, in the second chapter, we try to analyze Real Estate Capital and the expansionist reform towards the east region, reinforcing how the public power together with the private initiative designed and implemented public policies for the urban expansion area of Goiânia. Thus, delimiting the eastern region by demonstrating its specificities was important to analyze the reason for urban expansion to move towards the eastern region in the early 1970s. The study of critical geography and urban history allowed for a discussion between Santos, Moyses, Harvey, Lefebvre, Haesbaert and Raffestin on the transformation of Goiânia from space to territory as power. In the same sense, we demonstrate through legislation how the expansionist compass was projected towards the eastern region. The third chapter called the appropriation of the eastern region of Goiânia by the capital, we seek to understand, not only the territorial appropriation, but also the appropriation of other essential assets for urban and community development. It was up to us to verify who the owners of the eastern region were, we arrived at the Louza family as owners of most of the Gameleira Farm which was acquired in July 1943 and, later, from 1950 onwards, they carried out the subdivision of land for the construction of the Jardim Goiás neighborhood. The discussion was still permeated about the urban voids and the appropriation by financialized capital that evidenced the modus operandi of real estate speculation.

Keywords: Goiânia, Real estate speculation, Land appropriation, East Region, Louza Family.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Fotografia Vila Redenção	33
Figura 2 – Domicílios particulares ocupados	45
Figura 3 – Domicílios com abastecimento de água, iluminação elétrica, instalações sanitárias e utilidades existentes em Goiás - 1970.....	46
Figura 4 – Casas ao longo da linha férrea	55
Figura 5 – Bairros originalmente considerados como ocupações ao longo da linha férrea na região central (1951-1981)	58
Figura 6 - Ocupação ao longo do Córrego Botafogo ao norte do Parque Botafogo - 1961	61
Figura 7 - Ocupação ao longo do Córrego Botafogo ao norte do Parque Botafogo - 1961	61
Figura 8 - Perímetro da ocupação na região sul (1964 – 1986).....	63
Figura 9 - Perímetro da ocupação na região sudoeste (1976-1988)	65
Figura 10 - Perímetro da ocupação na região oeste/noroeste (1961 – 1981)	68
Figura 11 - Perímetro da ocupação na região norte (1961 – 1994).....	72
Figura 12 – Delimitação do objeto estudado	78
Figura 13 – Divisas das regiões administrativas de Goiânia	79
Figura 14 – Principais vias de acesso à região leste	81
Figura 15 – Faixa da ocupação na região leste (1967 – 1987)	85
Figura 16 – Condomínios fechados na região leste (2021)	92
Figura 17 – Centro de Goiânia	99
Figura 18 - Primeira hipótese: eixo norte-sul	101
Figura 19 – Segunda hipótese: eixo leste-oeste.....	102
Figura 20 – Terceira hipótese - desenvolvimento linear ao longo do Rio Meia Ponte	103
Figura 21 – Limites da Zona Urbana - 1972	106
Figura 22 – Limites da Zona de Expansão Urbana – 1972	108
Figura 23 – Limites da Zona de Expansão Urbana - 1973	111
Figura 24 – Esboço da primeira hipótese de expansão de Jorge Wilhelm	112
Figura 25 – Esboço da segunda hipótese de expansão de Jorge Wilhelm.....	113
Figura 26 – Esboço da terceira hipótese de expansão de Jorge Wilhelm.....	114
Figura 27 – Fotografia de uma via cruzando o Jardim Goiás.....	115
Figura 28 – Localização do bairro Jardim Goiás.....	126
Figura 29 – Planta do bairro Jardim Goiás	127
Figura 30 - Área remanescente do Centro Cultural Oscar Niemeyer.....	142
Figura 31 – Vazios urbanos na região leste	146
Figura 32 – Futuros condomínios, vazios urbanos e condomínios já instalados.....	148

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Loteamentos em Goiânia.....	26
Tabela 2 – Ocupações na região central (1951 – 1981)	54
Tabela 3 - Ocupações na região sul (1964 – 1986)	59
Tabela 4 - Ocupações na região sudoeste (1971 – 1988)	64
Tabela 5 - Ocupações na região oeste/noroeste (1961 – 1981)	67
Tabela 6 – Ocupações na região norte (1961 – 1994)	71
Tabela 7 – Ocupações na região leste (1963 – 1987)	83
Tabela 8 – Imóveis objeto de desapropriação pelo Decreto Estadual nº 302/1971	133
Tabela 9 – Vendas de lotes da família Louza ao Estado de Goiás – 1972	134
Tabela 10 – Imóveis objeto de desapropriação pelo Decreto Estadual nº 160/1973	138
Tabela 11 – Vendas de lotes da família Louza ao Estado de Goiás – 1973	138
Tabela 12 – Lotes desapropriados pelo Estado de Goiás – 1973	140

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Número de habitantes de Goiânia	35
Quadro 2 – Condomínios Fechados localizados na região leste.	93

LISTA DE ABREVIATURAS

BNH – Banco Nacional da Habitação

COHAB - Companhia Habitacional

FUNDHAP – Fundos Estaduais de Habitação Popular

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INOCOOP - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais

PAVICAP – Superintendência de Pavimentação e Obras da Capital

PDIG – Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia

PLANHAP – Plano Nacional de Habitação Popular

SERFHAU - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

SIFHAP – Sistema Financeiro da Habitação Popular

USP – Universidade de São Paulo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
1. DO CONTROLE DO ESPAÇO URBANO À LIBERAÇÃO DOS LOTEAMENTOS: A DIVISÃO DAS CLASSES SOCIAIS NA MALHA URBANA DE GOIÂNIA	18
1.1 Criação do SFH, BNH e COHAB: a segregação institucionalizada	30
1.2 A expansão das ocupações: segregação e insegurança jurídica da posse.....	51
2. CAPITAL IMOBILIÁRIO E A REFORMA URBANA EXPANSIONISTA: RUMO À REGIÃO LESTE	75
2.1 Delimitação da região leste.....	76
2.2 Goiânia: do espaço ao território.....	86
2.3 A expansão urbana de Goiânia para a região leste	94
3. A APROPRIAÇÃO DA REGIÃO LESTE DE GOIÂNIA PELO CAPITAL.....	119
3.1 Os donos da região leste	124
3.1 Vazios Urbanos e apropriação pelo capital financeirizado	144
CONSIDERAÇÕES FINAIS	155
FONTES E BIBLIOGRAFIA	159
APÊNDICE.....	185

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa, intitulada de *A apropriação da Região Leste de Goiânia pelo capital*, iniciou-se a partir da elaboração da dissertação de mestrado (2011-2013) de título *Uma cidade para o capital: especulação imobiliária e déficit habitacional em Goiânia (1933-1964)*, a qual teve como objeto de pesquisa a origem do déficit habitacional em Goiânia e os fatores que levaram a ou proporcionaram a falta de moradia. À época, chegamos à conclusão de que fatores como segregação urbana, especulação imobiliária, renda da terra, falta de planejamento coletivo ou incentivo à especulação por parte do Estado foram causas decisivas para o déficit. Tais fatores buscaram comprovar as causas do déficit habitacional, desde a construção da cidade Goiânia até a criação do Sistema Financeiro da Habitação e o Banco Nacional da Habitação, em 1964. Ademais, algumas situações foram esclarecidas, principalmente em relação a como foram angariados fundos para construção da jovem Goiânia e a influência que o mercado agrário teve no monopólio das terras, inclusive nas proximidades com o centro administrativo da capital. Assim, partindo dos subsídios levantados no mestrado, tivemos a intenção de ampliar nosso objeto, visando, então, compreender a historicidade do processo caracterizado pela apropriação privada do território da região leste, local onde estão localizados os principais condomínios horizontais fechados de luxo de Goiânia. Para tanto, procuramos abranger a influência de atores regionais e locais no meio político e social goiano, partindo do questionamento de que modo eles agiam, de que forma se estruturaram na região e, por consequência, provocaram a segregação territorial urbana. A pesquisa se limitou, cronologicamente, ao período compreendido entre os anos de 1950 (aprovação do Bairro Jardim Goiás) a 2009 (transferência do Paço Municipal ao Bairro Park Lozandes). Entretanto, trouxemos algumas atualidades da região que demonstram a perpetuação da segregação e o processo de gentrificação.

Goiânia, no coração do Centro-Oeste, foi implantada na perspectiva do ritmo da produção capitalista. A cidade cresceu com o seu espaço tomado pela lógica do valor de troca. Os operários da construção, induzidos por uma propaganda estadual maciça de atração de mão de obra, foram instalados às margens Córrego Botafogo em instalações precárias, dando origem a um processo de segregação territorial, ainda na década de 1930, que se estende até os dias de hoje.

O foco na apropriação privada do território foi necessário para visualizarmos a delimitação espacial e temporal do objeto da presente pesquisa. Nesta razão, o estudo visou

aprofundar os conhecimentos sobre a capital Goiânia, mais especificamente da região leste, que é o nosso objeto de estudo e recorte espacial. De antemão, entende-se por região leste, a área delimitada aos arredores no Jardim Goiás perpassando a BR-153 e situando-se entre a GO-020 e GO-403, tendo como barreira o município de Senador Canedo. Importante esclarecer que, apesar da utilização do termo “região leste”, não se pretende limitar as definições cartográficas. A título de visualização, é a região compreendida pelo Bairro Jardim Goiás, Shopping Flamboyant, atravessando a BR-153 sentido GO-020, Park Lozandes, passando pelos condomínios horizontais fechados, loteamentos de alto padrão, correndo em paralelo com os prédios da administração pública como o Ministério Público Federal, Fórum Cível da Comarca de Goiânia (Poder Judiciário), Assembleia Legislativa do Estado de Goiás (Poder Legislativo) e o Paço Municipal (Poder Executivo), além de outros órgãos a serem instalados os quais já possuem terrenos para construção como a Justiça Federal e Tribunal de Contas do Municípios do Estado de Goiás. Entretanto não é somente o aparato público que está localizado na região leste, ali criou-se e concentrou-se toda uma estrutura de negócios, como shoppings, polo gastronômico, clubes, supermercados, casa de material de construção e ferragens, hotéis, autódromo, campo de golfe, escritório de advocacia com especialidades diversas, ginásio e estádio de esportes, concessionárias de veículos, dentre outras comodidades, como o fácil acesso ao aeroporto de Goiânia e a rápida saída, pelo modal rodoviário, para São Paulo, via BR 153.

O recorte temporal se deu a partir de 1950, quando o jardim Goiás foi criado¹, até o ano 2009, ano em que a Prefeitura de Goiânia iniciou a migração do Paço Municipal para o Park Lozandes, bairro localizado na região leste e gleba da Fazenda Gameleira. Entretanto, é importante salientar que, durante as pesquisas, foi constatado que a expansão urbana de Goiânia já tinha atingido a sua plenitude na região leste, logo no início da década de 1970. Por esse motivo, optamos em não expor detalhadamente outras legislações referentes à expansão urbana posterior à década de 70. A partir daí, buscamos analisar quais foram as principais mudanças, principalmente no tocante à infraestrutura pública e negociações entre iniciativa privada e poder público as quais interferiram no crescimento da região e nas transações imobiliárias. Destarte,

¹A aprovação do parcelamento da gleba se deu pelo Decreto n. 18, de 22 de setembro de 1950. Mais tarde, o decreto em questão foi ratificado pelo Decreto n. 655, de 15 de outubro de 1981, que aprovava o remanejamento do Setor Jardim Goiás e criava o Parque Flamboyant. O parque mudou de nome mais uma vez em 2006, via Lei n. 8444, de 4 de julho de 2006, sancionada pelo então prefeito de Goiânia Iris Rezende, que dispôs em seu artigo 1º: Passa a denominar-se “Parque Ecológico Flamboyant Lourival Louza, a área de 68.071,58 m², descrita na Planta Urbanística do Jardim Goiás, aprovada pelo Decreto n.º. 655, de 15 de outubro de 1981, e Certidão de Registro n.º. 54.955, do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia.

chegamos ao pensamento de que a mudança do Paço Municipal para a região leste corroborou a relação estrutural de poder entre o público e o privado e contribuiu para a construção de um novo desenho urbanístico para esse território. Por esse motivo, fez-se necessário questionar se as relações de negociações entre o capital agrário imobiliário e o Estado (aqui analisado em todos os seus âmbitos federativos), perpetuadas ao longo de décadas, seja por concessões de benefícios, permutas, compra e venda ou por conhecimento privilegiado de políticas públicas, favoreceram a região leste ou determinado especulador imobiliário.

Diante desse raciocínio, analisamos legislações, processos judiciais públicos, registros cartorários, ou seja, fontes e bibliografias que revelaram como se deram os arranjos entre iniciativa privada imobiliária e a administração pública até culminar na transferência de órgãos do poder público para a região leste e a apropriação privada do território. Desse modo, o que apresentamos resulta de um estudo qualitativo, por meio da leitura das fontes, narrativas, observações, documentos, com o intuito de promover o estudo dos personagens envolvidos neste sistema de apropriação territorial urbana e segregação espacial da região leste, visando ainda comprovar possíveis trocas de informações privilegiadas sobre desapropriações, vendas ou permutas de terras e expansões urbanas direcionadas. A análise da continuidade do patrimonialismo, coronelismo e clientelismo foi fundamental para compreender como o Estado se moveu conforme direcionamento do capital agrário imobiliário e colocou a estrutura burocrática à disposição de uma classe privilegiada. Em decorrência da análise da estrutura burocrática, também propomos considerar elementos apurados na região como de legitimação da expansão urbana dentro da perspectiva crítica da ideologia dominante burguesa.

Assim, o objetivo geral deste estudo foi demonstrar, utilizando-se de fontes historiográficas, bibliografias, legislações, que a administração pública goianiense serviu de suporte a uma burguesia especuladora imobiliária que intencionava a apropriação da região leste. Neste sentido, levantamos dados sobre as transações imobiliárias entre a iniciativa privada e a administração pública os quais possibilitaram a inserção de elementos públicos e infraestrutura urbana como atrativo para o capital imobiliário; recuperamos dados de como a família Louza passou a ser a principal detentora das terras da região estudada, no caso, da Fazenda Gameleira, e, para isso, utilizamos os diários oficiais do município e do Estado, certidões cartorárias e a análise da documentação do inventário de Lourival Louza; reavemos algumas evidências sobre a relação entre a apropriação privada da terra e a segregação enquanto partes de um amplo processo de exclusão social característico do modelo capitalista.

A partir da leitura bibliográfica, compreendemos como foi o processo de consolidação da especulação imobiliária em Goiânia, em especial, os períodos em que o Estado manteve o monopólio e, em um segundo momento, quando cede à iniciativa privada. Segundo Pastore (1984), durante o parcelamento do solo em Goiânia no período compreendido entre a construção da cidade e o período final do Estado Novo (1933 a 1950), a propriedade da área urbana era do Estado, que detinha o monopólio do parcelamento e a mercantilização da terra. O Estado exercia um rígido controle social para a obediência do plano piloto, resguardando, dessa maneira, a racionalidade do planejamento. Moraes (2003) complementa que, no caso de Goiânia, o Estado detinha exclusividade sobre o sistema de venda de terrenos da nova capital, mas ante às dificuldades políticas e econômicas para tocar as obras, Pedro Ludovico permitiu que os interesses particulares e a especulação imobiliária passassem a coordenar e traçar novas diretrizes para a capital em construção, sem nenhum compromisso com as questões urbanísticas que envolveram os projetos da cidade-jardim no cerrado.

Dentro deste contexto, em um segundo momento (1950 a 1964), os proprietários procederam o parcelamento de suas glebas de terras. Moraes (2003) lembrou que a esses proprietários foi permitida a estocagem de terras extensivas no entorno de Goiânia, beneficiando-se do capital agrário investido na primeira fase e da convivência do Estado, que participou ativamente do processo. Deu-se, então, o crescimento desordenado da cidade, quando o Estado cedeu o controle da expansão para a iniciativa privada.

Desse modo, a especulação imobiliária fidelizou-se na cidade e foi se fortalecendo com o passar dos anos. Os especuladores ganharam maior força a partir de 1949, período em que o Estado sofreu diversas pressões para a liberação da criação de novos loteamentos, deixando de regular e interferir no planejamento urbano da cidade. Era a deixa que a especulação imobiliária e a iniciativa privada esperavam para poder parcelar as áreas adjacentes ao núcleo original da cidade e expandir suas propriedades. Vale ressaltar que o núcleo original era o centro administrativo da cidade: todos os prédios públicos se encontravam ali. No decorrer da história, com a mudança de alguns órgãos administrativos para a região leste, restou evidenciado que o esquema burocrático crescia envolto e em volta da necessidade da burguesia. Deste modo, a iniciativa privada e a administração pública continuaram trabalhando em parceria.

Dentre as bases teóricas desta pesquisa, Jorge Wilhelm (1969), em sua obra *Urbanismo no subdesenvolvimento*, contribuiu para nossa análise do processo de expansão urbana para a região leste, pois o mesmo elaborou o plano de Goiânia, o qual constituiu as

principais teses para a formulação do Plano Diretor Integrado da cidade no final da década de 1960. Após os apontamentos de Wilhelm, o processo de zoneamento da expansão urbana foi marcante a partir de 1970, uma década de grandes reformas urbanas no município. Em relação à região leste, as legislações ampliaram todo o território como zona de expansão urbana até a fronteira com o município de Senador Canedo. No mesmo período, as fontes indicaram que houve diversas transações entre o município, bem como o Estado de Goiás e o proprietário da Fazenda Gameleira, Lourival Louza. Dentre essas transações, destacamos as desapropriações, doações e vendas de terras para construção do Autódromo Internacional de Goiânia e do Estádio Serra Dourada.

A partir da década de 1980, Goiânia recebeu um acréscimo populacional e entrou em franca expansão na construção civil voltada, principalmente, para uma clientela de alta renda que perdura até os dias hoje. A renda da terra na cidade chegou a níveis altos nos anos de 1990 no tocante à valorização e ao encarecimento dos terrenos, principalmente na região leste, com a construção dos condomínios horizontais fechados. Como dito, na região leste, há todo um aparato burocrático de fácil localização e infraestrutura urbana que vem permitindo o encarecimento da moradia e expulsão dos pobres, promovendo a gentrificação com o deslocamento de comunidades, especialmente em áreas urbanas onde o solo é valorizado, situação mais pujante a partir da década de 2000.

A respeito disso, trataremos no primeiro capítulo, intitulado de *Do controle do espaço urbano à liberação dos loteamentos: a divisão das classes sociais na malha urbana de Goiânia*, como os bairros foram se formando seguindo a lógica da divisão de classes sociais na malha urbana a partir da década de 1950, tendo como base o parcelamento do solo para definir qual classe social iria ocupar determinado espaço urbano. As primeiras ocupações às margens do Córrego Botafogo trouxeram consigo a separação física dos trabalhadores edificadores de Goiânia e a burguesia agrária urbana que foi parcelando suas glebas utilizando-se da localização como mercadoria e da exclusão do direito da cidade aos pobres. Por intermédio de legislações aprovadas entre 1950 e 2001, a cidade passou por transformações contundentes no aspecto urbano imobiliário, principalmente por concessões de loteamentos, em maior quantidade em 1950 e 1990/2001.

Ainda no primeiro capítulo, abrimos a discussão sobre políticas habitacionais promovidas pela ditadura militar, como a criação do Sistema Financeiro da Habitação e do Banco Nacional da Habitação, que serviram de subsídio para fortalecer a tese da divisão de classes sociais na malha urbana, momento a que damos o nome de *Criação do SFH, BNH e*

COHAB: A segregação institucionalizada. Evidenciamos que, no período de 1964 a 1980, a situação da moradia foi ainda mais desastrosa se considerarmos as crises econômicas e a política salarial as quais achataram o poder de compra ou o direito de moradia da população, somando isso à falta de capacidade da gestão pública em todos os níveis na questão habitacional. Propomos, ainda, uma discussão sobre *A segregação urbana e a insegurança jurídica da posse*; trouxemos referências bibliográficas, em especial, dos autores Aristides Moysés (2004), Bernardes (2009), Daher (2003), Moraes (2003) e Raquel Rolnik (2015), e quantificamos os dados das ocupações em toda Goiânia, via análise de fonte documental disponibilizada pela Gerência de Regularização Fundiária contendo a relação das áreas de posse urbana existentes no município de Goiânia até o ano de 2006 (Goiânia, 2006).

No segundo capítulo, de título *Capital imobiliário e a reforma expansionista: rumo à região leste*, abordamos as questões teóricas e analisamos fontes que embasaram a construção das interpretações de como o poder público em conjunto com a iniciativa privada projetaram e implementaram políticas públicas para a área de expansão urbana de Goiânia. O objetivo primeiro foi o de evidenciar a dinâmica que movimentou e movimentou a região leste de Goiânia. Em um primeiro momento, apresentamos a *Delimitação da região leste*, exibindo os principais objetos que configuram a área, bem como a análise das especificidades da região, explicitando os elementos físicos, populacionais e econômicos.

No subtópico *Goiânia: do espaço ao território*, utilizamos o estudo da história urbana e da geografia crítica para permear a discussão da transformação do espaço em território de poder. Para corroborar a tese de território de poder, propomos a discussão entre Santos (2002), Lefebvre (2006), Haesbaert (2009), Raffestin (1993) com o intuito de comprovar que a expansão urbana esteve diretamente relacionada à produção do território enquanto poder. Por fim, discorreremos sobre *A expansão urbana de Goiânia para a região leste*, valendo-nos de bases teóricas para a organização e apreciação dos períodos históricos da expansão e fontes documentais como legislações que direcionaram o crescimento rumo à região. Destacamos a importância da elaboração do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia, o qual contou com a participação do arquiteto e urbanista Jorge Wilhelm, que estudou questões econômicas, demográficas, educacionais, da problemática social e da estrutura física e propôs as alternativas para o desenvolvimento urbanístico da cidade.

O terceiro capítulo, denominado de *A apropriação da região leste de Goiânia pelo capital*, buscamos compreender não somente a apropriação territorial, mas também a apropriação de outros bens essenciais para o desenvolvimento urbano e comunitário. Para tanto,

discorreremos sobre a questão burocrática associada à aproximação da burguesia a órgãos públicos de primeira necessidade a qualquer cidadão, como a Prefeitura de Goiânia instalada no local observado. Assim, concluímos que os elementos inseridos na região privilegiaram atores distintos em detrimento do restante da população, caracterizando a luta de classes.

Coube-nos, ainda, verificar quem era *Os donos da região leste*. Para tanto, as fontes como certidões cartorárias e documentos de processos judiciais nos mostraram o processo da apropriação da região, pois conferimos qual era a maior fazenda, quem era os proprietários e como se dava a relação política dos envolvidos. Desse modo, chegamos à família Louza como proprietária da maior parte da Fazenda Gameleira, a qual foi adquirida em julho de 1943 e, alguns anos depois, deu-se início ao parcelamento de glebas para a construção do bairro Jardim Goiás. Avaliamos como foram ocorrendo as negociações imobiliárias entre Lourival Louza, o Estado de Goiás e o Município de Goiânia, a exemplo disso, as desapropriações, doações, compra e venda, permutas de áreas para as construções do Estádio Serra Dourada e o Autódromo de Goiânia, bem como as negociações da área que hoje é o Centro Cultural Oscar Niemeyer e as indenizações com as desapropriações do Estado para a construção do anel viário o qual liga a BR-153 e a rodovia GO-020, principal eixo de acesso à região leste. O tino da família Louza para os negócios imobiliários se expande até os dias de hoje, sendo proprietários de duas empresas do ramo e de dezenas de empreendimentos imobiliários.

A discussão ainda foi permeada sobre os *Vazios urbanos e a apropriação pelo capital financeirizado* que evidenciou os *modus operandi* da especulação imobiliária na região leste. A intenção foi discorrer sobre a apropriação da região pelas grandes incorporadoras e o capital privado imobiliário, acentuando a relação dos negócios imobiliários e a família Louza. Além de discorrermos sobre a apropriação da área verde e de áreas públicas dentro dos muros dos condomínios fechados horizontais, evidenciamos como opera, na prática, com registros de cartórios, essa apropriação via agrupamentos entre os donos da antiga Fazenda Gameleira e as incorporadoras/construtoras.

Por último, ressaltamos que os entendimentos ao longo deste estudo foram construídos a partir da relação entre os diferentes campos do saber, como a história urbana e a geografia crítica. Em conjunto com estes saberes, ressaltamos a importância de pesquisadores, como: Claude Raffestin, David Harvey, Ermínia Maricato, Henri Lefebvre, Milton Santos, Nicos Poulantzas, Raquel Rolnik e Rogério Haesbaert. Assim como aos pesquisadores regionais como: Aristides Moysés, Genilda D'Arc Bernardes, Lúcia Maria Moraes, Nasr Fayad Chaul e Tânia Daher.

1. DO CONTROLE DO ESPAÇO URBANO À LIBERAÇÃO DOS LOTEAMENTOS: A DIVISÃO DAS CLASSES SOCIAIS NA MALHA URBANA DE GOIÂNIA

Goiânia não mais se parece com a cidade do núcleo inicial, projetada para 50 mil habitantes, com bairros de localização definida pela classe social abastada: para os ricos, as proximidades do núcleo central e para os pobres trabalhadores, as margens do córrego, ou seja, a pequena, antiga e limitada Goiânia deu espaço, principalmente a partir da década de 50, para novos bairros, novos monumentos, não somente o bandeirante² que cruza a Avenida Anhanguera com a Avenida Goiás, mas monumentos arrojados, prédios sendo construídos no centro da cidade, representação do arcaico ao moderno. Um centro representado pela Art Déco.

Mesmo após a expansão do urbano, o núcleo organizacional da cidade continuou forte: a região central e sul, outrora objeto de negociatas e negociações em troca de terras e lotes, mantém-se como um local de próspera especulação imobiliária. Permanecem, em sua grande parte, local de moradia de uma classe média proprietária de imóveis, no caso, do centro e de uma classe média alta ou rica, dona de imóveis valiosos no setor sul da cidade. O processo de expansão urbana também foi um processo de privatização da terra, pois a troca de favores e o tráfico de influência fortaleceram o mercado imobiliário apropriador do espaço. Moraes (2003) acentuou esse processo especulativo entre a união da administração pública e o interesse privado:

²Segundo Medeiros (2012), a estátua foi doada por estudantes da USP em 1940, provavelmente com a intermediação de Jerônimo Coimbra Bueno. Está ainda hoje no mesmo lugar onde foi afixada, no cruzamento da Avenida Anhanguera com a Avenida Goiás, na Praça Atilio Correia Lima.

Essa praça é popularmente conhecida como Praça do Bandeirante. Tal nome se popularizou justamente pelo fato de que, na praça, é possível encontrar uma escultura que representa o bandeirante Bartolomeu Bueno da Silva (o filho). Por incrível que pareça, o monumento se encontra no local há 76 anos, onde foi inaugurado no dia 9 de novembro de 1942, pouco depois do Batismo Cultural da então nova capital”. (Gonçalves, 2019)

Segundo Senra (2008, p.587), o símbolo do bandeirante está diretamente relacionado ao projeto Varguista da marcha para o oeste, demonstrando bravura no desbravamento do sertão: “Dado que o IBGE desempenhou a função de agente civilizador, cabe destacar os símbolos acionados no episódio do Batismo Cultural de Goiânia. Há muito – pelo menos, desde Capistrano de Abreu – os maiores intérpretes do Brasil identificavam o bandeirismo paulista como o grande paradigma de gestação da nação. Nossa especificidade nacional já estaria colocada na ocorrência daquele movimento, a gênese de brasilidade coincidindo com a origem e a dominação de nosso sertão. O tipo brasileiro, necessariamente desbravador e aventureiro, se valeria da força de seu ímpeto, contrário às amarras coloniais, para dar a um imenso território desconhecido, habitado por uma numerosa população dispersa, a unidade exigida por uma nação. Neste sentido, as bandeiras são pensadas como a primeira demonstração de projeção de uma nação autônoma. O Estado-Novo, em sua tarefa auto-outorgada de criar proteção para esferas importantes da vida social, apropriou-se deste imaginário bandeirante, tão caro à cultura política do Brasil republicano. A ‘marcha para o oeste’ não foi mais do que a atualização estadonovista deste mito de fundação da nacionalidade, largamente incorporado em Goiânia.”

A zona suburbana de Goiânia começou a ser parcelada ainda durante a construção da cidade em 1934. Esses eram parcelamentos permitidos pelo governo e seguiam as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo plano urbano. Em 1938, o Estado aprovou uma nova planta da cidade ampliando a área urbana, e assim, sucessivamente, várias outras. O perímetro urbano de Goiânia parece uma linha flexível, pois muda conforme os interesses políticos e especulativos da época. O parcelamento do solo urbano do município de Goiânia, legal ou ilegal, continua sendo um processo constante na vida da cidade. (Moraes, 2003, p. 124)

O parcelamento do solo urbano é a base para a prática de definir qual classe social irá ocupar determinado espaço urbano. Os poderes constituídos em cada tempo histórico definem quais locais, geralmente os piores na visão deles, poderão ser ocupados pelos pobres. Se esse local ou bairro que era tido como ruim, vier a melhorar, principalmente devido a fatores como chegada de infraestrutura, os moradores pobres, via de regra, serão empurrados novamente para locais mais distantes, para as franjas das cidades³ ou até mesmo para as cidades que circundam os grandes centros. No entanto, tal perspectiva não deve ser conjecturada de modo determinista, porém a visão é importante para conceber a ideia de locais periféricos ocupados por pessoas de baixa renda. Para Santos (2008), “as classes são ainda definidas territorialmente, assim como as aspirações e o caráter de um povo ainda o são em função das heranças históricas.”

No campo político, isso vai sendo definido via legislação que delibera a expansão do lugar. Cabe salientar que a cobiça do mercado imobiliário está associada, entre outros fatores, a novos modelos⁴ de moradia para as classes abastadas financeiramente, como exemplo, os condôminos horizontais fechados afastados dos centros com vasta gama de natureza verde e infraestrutura estatal, ou seja, local em que antigamente os desfavorecidos foram lançados a sua própria sorte, agora objeto de especulação. Essa dinâmica é pensada por Alvarez (2018) como um processo de segregação presente no processo excludente da produção do urbano:

Observa-se, portanto, que no momento em que a propriedade da terra se insere no circuito mais geral de reprodução do capital, tornando-se intercambiável e hipotecável, a urbanização se intensifica com o fluxo migratório e alimenta este processo. De tal modo, já naquele momento, para morar na cidade era preciso pagar e muito. A propriedade estava constituída como mediação ao uso e vida na cidade,

³Alister James Scott (2013 *apud* Marques, 2019 p. 33), ao fazer um panorama do conceito de franjas, adota o termo franja urbano-rural e aponta para como estas áreas têm sido vistas e conceituadas como: paisagens na borda, lugares de transição e do espraiamento urbano. O autor chama atenção para a quantidade de visões negativas acerca das franjas e argumenta que estes territórios estão, muitas vezes, inseridos em um limbo, à espera de planos, projetos e decisões, trazendo a reflexão sobre o caráter estratégico, sobretudo do ponto de vista ambiental, das franjas urbano-rurais.

⁴Para Santos (2006, p. 62): “A cada novo momento, impõe-se captar o que é mais característico do novo sistema de objetos e do novo sistema de ações. Os conjuntos formados por objetos novos e ações novas tendem a ser mais produtivos e constituem, num dado lugar, situações hegemônicas. Os novos sistemas de objetos põem-se à disposição das forças sociais mais poderosas, quando não são deliberadamente produzidos para o seu exercício.”

tornando a segregação socioespacial um conteúdo presente no processo de produção do espaço urbano. (Alvarez, 2018, p. 68)

O caráter da segregação do espaço urbano passa por questões políticas e ideológicas que fizeram parte da construção do pensamento brasileiro burguês e se manteve com muita expressão em Goiânia. Isso quer dizer que, em Goiânia, sempre tivemos uma burguesia conservadora, arcaica e agressiva, local em que o coronelismo⁵ prevalece em toda a sua essência, em outros termos, uma burguesia agrária, detentora de propriedades rurais e urbanas, que tem o controle territorial, econômico, social e político do Estado, impedindo o avanço de meios de democratização da terra urbana ou rural, privatizando os espaços. Em Goiânia, a formação do urbano veio do capital agrário agregado com o público, inclusive a formação urbana da cidade está diretamente relacionada com a negociação de suas fazendas.

Para Souza (2017, p. 37), a relação do privado com o público é parte da história brasileira e está ligada diretamente à ascendência da cultura citadina no país e à decadência do patriarcado rural:

São relações sociais e instituições concretas que produzem a semente social do Brasil que herdaremos sob forma modificada até hoje. É o sadismo transformado em mandonismo, como Freyre irá analisar em Sobrados e mucambos, que sai da esfera privada e invade a esfera pública inaugurando uma dialética profundamente brasileira de privatização do público pelos poderosos, que é o exato contrário da balela da cantilena do patrimonialismo. Afinal, no patrimonialismo de Raymundo Faoro e de Sérgio Buarque, a elite vampiresca e má está “no Estado”, tornando literalmente invisível o mandonismo real, primeiro dos proprietários rurais e depois dos urbanos. (Souza, 2017, p. 34)

Por outro lado, esse modelo de burguês agro/urbano coronelista não entra em declínio em Goiânia, na verdade, ele pode ser avaliado com a discussão traçada por Florestan Fernandes (2013) na obra *Mudanças sociais no Brasil*. Em sua tese, o sociólogo relata que a mudança ou o controle social é sempre proveniente de fenômenos políticos sob o manto do capitalismo dependente e da dominação burguesa, esta, ao perceber que corre algum risco interno ou externo de regredir, se coliga a movimentos oligárquicos para manutenção da ordem pré-existente:

Para garantir-se, a burguesia dos países capitalistas dependentes e subdesenvolvidos tende para coalizações oligárquicas e composições autocráticas. (...)Tudo isso faz com que a dominação burguesa se converta, muito mais clara e duramente que nas nações capitalistas hegemônicas, em ditadura de classe. E, de outro lado, tudo isso faz com que o fenômeno central da mudança seja a permanente revitalização da dominação burguesa através do fortalecimento do Estado e de seus mecanismos de atuação direta

⁵Segundo Janotti (1981, p. 10): “De forma genérica, entende-se por coronelismo o poder exercido por chefes políticos sobre parcela ou parcelas do eleitorado, objetivando a escolha de candidatos por eles indicados. Os coronéis podem ser vistos como representantes da oligarquia agrícola-mercantil que controla o poder público e orienta suas decisões no sentido de afastar as demais classes do poder e de manter seus privilégios.”

sobre os dinamismos econômicos, socioculturais e políticos de sociedade de classes. (Fernandes, 2013, p. 55)

Por este motivo, a expulsão dos trabalhadores, em um primeiro momento, para regiões periféricas e distantes dos centros urbanos sem acesso a transporte, saneamento básico ou moradia digna é o reflexo de uma autocracia burguesa, cujos interesses assumem o plano das decisões políticas e direcionam a estruturação do urbano com a consequente privatização do espaço. Além disso, o trabalhador expropriado de todas as formas possíveis, inclusive do próprio direito ao salário pago pelo Estado, que era o principal contratante à época, os frequentes atrasos no pagamento do ordenado obrigavam os trabalhadores a recorrerem a agiotas que lucravam valendo-se da estrutura estatal. Bernardes (2009) explica esse modelo de expropriação da classe trabalhadora goiana:

Frente aos atrasos constantes de pagamentos e à possibilidade de mobilização por parte dos operários, o Estado cria alternativas que dessem soluções temporárias a esta problemática. Para tanto, eram emitidos vales, e instalou-se um barracão-armazém para servir ao operariado. O sistema de vales, também denominado autorizações de pagamentos, pode ser definido como “espécie de dinheiro com que o Estado pagava aos trabalhadores e que circulava na cidade (e em Campinas), sendo recebido pelos comerciantes com desconto de 20, 30 e até 40 por cento, devendo depois ser resgatados pela Diretoria da Fazenda Estadual” (Campos, 1980). Este sistema passou a funcionar como um tipo de moeda paralela à moeda oficial, com alto grau de liquidez no mercado, pois eram descontados com comerciantes e agiotas particulares, imediatamente após o recebimento. Portanto, o vale se revestia de uma dupla forma de expropriação do trabalhador, inclusive por parte do Estado, na medida em que o seu uso viabilizava o atraso do pagamento em períodos de até cinco a oito meses, e permitia administrar de forma mais eficiente os recursos destinados à construção da cidade. (Bernardes, 2009, p. 50)

Mesmo diante dessa realidade fática, acreditamos que a exclusão dos proletários na decisão da ocupação do urbano é um processo político contraproducente (enquanto um poder político representativo de sujeitos), pois não há a integração de toda a sociedade urbana na estrutura que a coletividade promove por intermédio do pagamento de impostos. Florestan Fernandes (2013) complementa que, para a manutenção dessa ordem, a burguesia mantém o foco em três áreas:

Impõe-se uma espécie de *gigantismo político* normal das três áreas típicas em que se desdobra a revolução burguesa: 1º) uma forte polarização política da própria dominação burguesa; 2º) a formação e a expansão de um Estado de “democracia restrita”, que tem como base material a extrema concentração de riqueza e do poder nas mãos das classes dominantes e “dirigentes”, e, como fonte de legitimidade legal e política, a quase total liberdade dessas mesmas classes; 3º) a transferência e a institucionalização de formas autocráticas de dominação econômica, social, política da esfera privada para a órbita do Estado. (Fernandes, 2013, p. 57)

Por certo, a ausência de integração dos trabalhadores aos centros urbanos e a expulsão das camadas mais pobres são vistas em vários momentos na história recente urbana.

Henry Lefebvre (2016) discorre sobre como a burguesia francesa interferiu no processo político democrático da França para se manter no domínio urbano:

No transcorrer do século XIX, a democracia de origem camponesa, cuja ideologia animou os revolucionários, poderia ter se transformado em democracia urbana, como a democracia urbana ameaçava os privilégios da nova classe dominante, esta impediu que essa democracia nascesse. Como? Expulsando do centro urbano e da própria cidade o proletariado, destruindo a “urbanidade.” (Lefebvre, 2016, p. 26)

Regionalmente, podemos dizer que o processo de segregação urbana se baseia na separação das malhas urbanas. A demarcação do território está diretamente associada a uma geografia do poder. Dessa forma, no pensamento de Raffestin (1993, p. 181), o Estado persegue uma lógica de unidade e da uniformidade, todavia, por isso mesmo, substitui a diversidade pela generalidade, o que significa que a regra se torna um puro instrumento de ordem em vez de ser um instrumento de regulação. Por conseguinte, a relação do poder é intencional⁶. A disposição e definição por bairros onde cada indivíduo vai ocupar durante a sua existência é a divisão física de classes, ou seja, muralhas invisíveis intransponíveis, definido por políticos trabalhando em prol de certos indivíduos, analisando os objetos ou elementos que serão construídos ou transferidos para a localidade.

Como é sabido, no início de Goiânia, a criação de novos bairros foi ocorrendo por intermédio de permutas⁷, principalmente, entre os donos das fazendas existentes. O centro administrativo⁸ da cidade foi se formando e os loteamentos da burguesia foram criados, principalmente o setor sul. Aos trabalhadores, construtores de Goiânia, restaram somente as ocupações em territórios distantes deste centro dinâmico, sem uma moradia digna:

Atentamos para o fato de que a realidade foi diversa da desejada pelos operários. Quando chegaram a terras goianas, nada mais viram, a não ser um imenso canteiro de obras. A maioria se deparou com vários problemas, entre os quais, a falta de local para a sua moradia e o sonhado trabalho para garantir a sobrevivência. Na verdade dos

⁶ Para Milton Santos (2006, p. 60): “A ação é tanto mais eficaz quanto os objetos são mais adequados. Então, à intencionalidade da ação se conjuga a intencionalidade dos objetos e ambas são, hoje, dependentes da respectiva carga de ciência e de técnica presente no território. Lembremo-nos, porém, de que os resultados da ação humana não dependem unicamente da racionalidade da decisão e da execução. Há, sempre, uma quota de imponderabilidade no resultado, devido, por um lado, à natureza humana e, por outro lado, ao caráter humano do meio.” O autor (2006, p. 61) assevera que: “A ação não se dá sem que haja um objeto; e, quando exercida, acaba por se redefinir como ação e por redefinir o objeto. Por isso os eventos estão no próprio coração da interpretação geográfica dos fenômenos sociais.”

⁷ Para Moysés (2004, p. 193): “Qualquer proposta urbanística, por mais bem intencionada que seja, dificilmente escapará das contradições do próprio capitalismo. Nesse modo de produção, o desenho urbano e a vida urbana estão submetidos às regras da economia de mercado e dependem da correlação de forças existentes entre os atores urbanos.”

⁸ O Plano Diretor elaborado por Atílio tinha como perspectiva uma cidade voltada para o centro de poder, tendo como suporte o Palácio das Esmeraldas, que sediaría o governo do Estado, com avenidas lineares e convergentes para o mesmo. (Borges, 1987, *apud* Adorno, 2002, p. 80)

fatos, a divulgada cidade moderna não previa um local planejado para a moradia do trabalhador que participava da construção da cidade. Os operários e os trabalhadores informais improvisavam as suas moradias, que, posteriormente, foram chamadas de invasões. Desta feita, estava instalado o problema habitacional na cidade planejada ainda na fase inicial. (Mendes, 2013, p. 124)

De tal modo, a divisão de classes já era visível nos primeiros anos do século XX, ainda durante as obras de construção de Goiânia. Já a situação da cidade no final do século foi de manutenção da hegemonia burguesa, aquela proprietária de fazendas, vinda de uma classe homogênea e conservadora, a qual conquistou ou comprou para si o município de Goiânia com conchavos políticos e permutas, sob o pretexto de alçar o crescimento da cidade:

A apropriação territorial obedeceu aos diferentes interesses de segmentos da sociedade. Aqueles grupos que detinham condições de investimento e capital, apropriaram-se dos melhores espaços, ao contrário daqueles que, dentro de um processo de acumulação capitalista, detinham apenas sua força de trabalho. Assim, desde a sua fundação, Goiânia apresentou uma lógica de desigualdade e exclusão social. (Silva, 2019, p.96)

Destarte, conclui-se que a divisão dos bairros de Goiânia por classes foi planejada, porque pode ser vista desde o primeiro Plano Diretor⁹, quando se planejou uma estrutura urbana voltada para melhorias em determinadas regiões e um bairro proletário próximo às indústrias vindouras, localizado na região norte. Neste ponto, Daher (2003) analisa de forma crítica o Plano Diretor desenvolvido por Attilio Correa Lima e Armando de Godoy:

Os locais onde se encontram as pessoas mais abastadas são os mais beneficiados pelas melhorias urbanas, porque elas detêm um grande poder econômico e podem influenciar nas decisões políticas a seu gosto. Até a maneira como o urbanista concebe o projeto de uma cidade, zoneando-a, pode constituir uma estratégia político-econômica para obter uma melhor forma de funcionamento e organização da divisão desses habitantes nos seus devidos espaços. (Daher, 2003, p.257)

As ocupações pelo proletariado¹⁰ e pobres foram se formando ainda na construção do município, quando os trabalhadores fizeram suas moradas às margens do Córrego Botafogo. Assim, é possível afirmar que o Córrego Botafogo serviu, em um primeiro momento, como barreira física de separação entre o núcleo original ocupado pela burguesia, e a ocupação às margens do córrego pelos trabalhadores, contrapondo a lógica propagandista que divulgou a

⁹ O conceito proposto por Moysés (2004, p. 107) de plano diretor traz o caráter histórico deste instituto: “Os planos elaborados assumem a função de *demarcadores urbanísticos*, à medida que contam o *tempo da cidade*, que se expressa no seu desenho urbano, ou seja, no seu espaço físico territorial, e na forma como a dinâmica social da cidade rebate nesse espaço urbano.

¹⁰ Ainda no ano de 1938, houve a ocupação dos setores Botafogo e Vila Nova, mas, embora o plano urbano previsse o assentamento dos operários ao norte, a legalização só ocorreu com a aprovação da Lei nº. 39, de 11.12.47, que dispunha sobre o loteamento e a expedição de títulos respectivos aos terrenos do Botafogo, Vila Nova e Nova Vila, que denominou de Bairro Operário.” (Gonçalves, 2002, p. 77)

Importante destacar que Pedro Ludovico Teixeira, por intermédio da Lei nº. 90, de 27 de outubro de 1936, autorizou o Poder Executivo a conceder, gratuitamente, no Bairro Operário”, em Goiânia, lotes de terras a todos aqueles que se comprometessem a iniciar as respectivas construções dentro de trinta dias após a lavratura do contrato de concessão, terminando-as no prazo improrrogável de cento e oitenta dias.

construção da cidade nas principais regiões do país como um convite para a prosperidade. Na realidade, a estes que chegavam sem dinheiro, coube a eles, a alguns quilômetros do núcleo organizacional da Praça Cívica, ocupações sem qualquer tipo de adequação sanitária ou ambiente propício à moradia. Os edificadores de Goiânia foram jogados ao relento, à miséria. Bernardes (2009) discorre sobre a situação do trabalhador construtor:

Os relatos dos moradores da margem direita do Botafogo permitem reproduzir uma radiografia do cotidiano vivenciado nos alojamentos e barracões. Descrevem um cenário pouco confortável, dadas as condições ambientais – quente e úmido –, com péssimas condições de higiene, camas feitas de forquilhas e tábuas, instaladas próximas umas das outras, favorecendo a proliferação de doenças, piolhos, pulgas, muriçocas e outros insetos, situação que os obrigava a ficar ao redor de fogueiras até que o sono chegasse de vez. As condições sanitárias eram as mais rudimentares possíveis. Não existia rede de esgoto, as águas escorriam por entre os barracões, através de reguinhos improvisados. Os sanitários consistiam em casinhas, com um simples buraco cavado no chão, facilitando a proliferação de insetos e a contaminação do solo. Os banhos, quase sempre, eram realizados nas águas do Botafogo. Alimentavam-se muito mal, geralmente sua comida era composta de arroz e verduras da época e muito raramente de carne, que ficava reservada para o fim de semana. No início da construção, a maioria deles levava marmita pronta para o trabalho. Possivelmente, foram eles os primeiros boias-frias de Goiás. (Bernardes, 2009, p. 43-44)

Por outro lado, a história da burguesia goianiense se traduz em uma burguesia agrária que, com o passar dos anos, transitou para a urbana, vacilou entre o arcaico e o moderno, fincou o seu lugar na acumulação do capital, utilizando-se da especulação imobiliária, guardando terras para a exploração futura, adequando o crescimento da cidade ao seu bel prazer e agraciando-se da renda da terra que, para Marx (1985), pode ser caracterizada pelo juro do capital investido no solo que se dá com o crescimento da cidade e com a necessidade de habitação. Logo, a perspectiva do crescimento da cidade se deu pela transformação do valor de uso pelo valor de troca, projetada pela ação política associada à burguesia agrária. É importante salientar que, no primeiro momento, os proprietários de terras ainda usufruíram de toda a renda que a terra poderia gerar, somente em um segundo momento se fundiram na perspectiva capitalista. Nesse sentido, Moysés (2004, p. 152) assevera que “da lógica estatal que orientara a construção de Goiânia, passa-se à submissão à lógica dos interesses políticos e econômicos emergentes. A ocupação do solo passa a ser determinada pelo mercado.”

Clarividente é a apropriação do espaço urbano adotando mecanismos ideológicos adequados ao crescimento racional burguês, em partes da localização como mercadoria, que caminha na direção da exclusão do direito à cidade. No dizer de Lefebvre:

A acumulação de capital sempre foi altamente dependente da especulação com a terra, a criação de capitais por este caminho, investimento destes capitais na construção e assim por diante. Circuito frágil que pode se romper a todo instante, que define um tipo de urbanização sem industrialização ou com uma fraca industrialização, mas com

uma rápida extensão da aglomeração, especulação com os terrenos e imóveis, prosperidade ficticiamente mantida pelo circuito. (Lefebvre, 2016, p. 17)

Desse modo, o crescimento especulativo foi propiciado pelo enfraquecimento¹¹ da legislação que controlava a expansão urbana. A quantidade de loteamentos construídos chega a ser surpreendente, isso se dá principalmente porque a administração pública perde o controle e a autonomia sobre o uso do solo, permitindo o parcelamento privado, mesmo sem implementação da infraestrutura. A partir da gestão de Jeronimo Coimbra Bueno (22 de março de 1947 a 30 de junho de 1950), o poder público libera a comercialização das terras de propriedade particular em torno de Goiânia e não impede o processo de ocupação de terras públicas, iniciado desde sua construção pela população de menor poder aquisitivo (DAHER, 2003, p. 212). Vale lembrar que o Código de Edificações aprovado em 1947 obrigava a implantação de infraestrutura dos novos loteamentos às custas do proprietário privado, situação que levou a sociedade civil a pressionar o governo para tornar a norma mais maleável, conforme dispõe Moysés (2004):

Para enfrentar a pressão popular por espaço para morar, esse código foi alterado pela Lei nº. 176 de 16.03.50, revogando exatamente as cláusulas que exigiam dos proprietários de terra a implantação da infraestrutura. Em seguida, o Decreto Municipal nº. 16 de 20.06.50, passou a exigir apenas a locação e a abertura de vias. O poder público, então, passou a assumir o ônus da infraestrutura restante. As alterações na legislação urbana de parcelamento, frutos da pressão também dos proprietários de terra, acabaram com a autonomia do município sobre o parcelamento e, na prática, repassaram essa função à iniciativa privada. Desde então, a cidade ficou refém, primeiro dos proprietários de terra e, depois, do setor imobiliário e das incorporadoras. Essa condição assumiu a centralidade durante todo o período de 1950 até final dos anos 1970. (Moysés, 2004, p. 144)

Outro pacote dado ao especulador foi a Lei nº. 2.053 de 3 de setembro de 1962, que autorizava a aprovação de loteamentos urbanos pelo prefeito municipal até que fosse aprovado um novo Plano Diretor da cidade (que só ocorreu em 20 de janeiro de 1972 com a lei nº 4.523). À época, a prefeitura contava com a gestão de Hélio Seixo de Brito (UDN), o qual, na sequência, assinou a lei nº. 2.501 de 4 de dezembro de 1963, a qual possibilitou celebrar contrato de empreitada, mediante concorrência pública, para os serviços de abertura, patrolamento e encascalhamento de ruas, dando prioridade às ruas dos bairros (artigo 1º). Para o cumprimento da lei, o chefe do executivo utilizaria verba própria do orçamento e, se esta fosse insuficiente, poderia solicitar a complementação (artigo 4º). Essas duas legislações, em especial, denotam que o controle absoluto do espaço urbano estava na mão somente do poder executivo, representado na figura do prefeito, que fez uso de verba pública até mesmo para abertura de

¹¹ A legislação de 1949 determinava que as aberturas de vias corriam por conta do construtor já na década de 1960, pela lei 2.053 de 1962, a qual previa que a infraestrutura correria por conta do estado.

ruas nos bairros, ou seja, nos loteamentos que já estavam instalados, em processo de venda ou vendidos. Isso propiciou o aparecimento de novos loteamentos que permaneceriam vazios por um longo tempo, além de outros imóveis ocupados por posse precária. Por intermédio dessas legislações aprovadas nas décadas de 1950 e 1960, a cidade passou por transformações contundentes no aspecto urbano imobiliário, principalmente de concessões de loteamentos e desapropriação de terrenos¹², situação que somente seria vista novamente no final do século XX.

Tabela 1 - Loteamentos em Goiânia

Década	Parcelamento	Lotes
1930	6	14.660
1940	2	4.356
1950	160	118.558
1960	30	30.024
1970	24	22.444
1980	34	25.811
1990/2001	206	105.476

Fonte: Goiânia (2010)

Moysés (2004, p. 146) analisa que essa fase pode ser caracterizada como “a hegemonia do capital imobiliário, cuja maturidade é atingida a partir da segunda metade dos anos 1960”. E complementa: “A fragilidade do poder político (executivo e legislativo) diante das forças do capital também fez parte do processo de submissão que o capital imobiliário, gradativamente, foi impondo, marcando de forma decisiva o longo período de 1950 a 1979.” (Moraes, 1991 *apud* Moysés, 2004, p. 151)

A quantidade de novos loteamentos que foi surgindo nas décadas de 50 e 60 ocasionou os chamados vazios urbanos, situação a qual reflete uma prática comum nas cidades, ou seja, loteamentos vão sendo formados encarecendo o valor dos imóveis antigos conforme os novos bairros vão sendo construídos, que se constitui uma das estratégias da especulação. Desse

¹²Em 1962, houve diversas desapropriações, isenções de multa e impostos (Lei nº. 2068 de 30/10/1962; Lei nº. 2061 de 16/09/1962; Lei nº. 1998 de 25/05/1962; Lei nº. 1988 de 21/03/1962). Fato interessante ocorreu com a doação de terras para o Tênis Clube de Goiânia (Lei nº. 1991 de 04/04/1962). Após 56 anos da doação, uma construtora demoliu o antigo clube. Durante a escavação para a construção de um prédio, foi encontrado um garrafão de vidro cheio de cartas, documentos e dinheiro. O idealizador da “cápsula do tempo” ainda se encontra vivo e nostálgico com a descoberta. Fato que merece destaque é como o cenário imobiliário permanece ativo com o passar dos anos. A área que outrora pertenceu ao município, 56 anos depois foi vendida a uma construtora, denominada GPL Incorporadora, que construiu o Pátio Coimbra Residencial no mesmo local do antigo Clube, com apartamentos cujo m² é em torno de R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais) no ano de 2020. Disponível em <http://g1.globo.com/goias/noticia/2016/06/capsula-do-tempo-e-achada-durante-escavacao-de-obra-em-goiania.html>. Acessado em 03/08/2020.

modo, quem tinha dinheiro ou terras preferia investir em grandes loteamentos e aguardar a especulação futura, não havendo preocupação com a função social que o imóvel deveria tomar. O negócio era ainda mais rentável com o suporte financeiro de construção de infraestrutura por parte da administração pública e ágil em virtude da necessidade somente da assinatura do prefeito para autorizar um novo loteamento. De tal modo, consideremos que os vazios urbanos são áreas privatizadas (terras estocadas) e funcionam, de um lado, como reserva para lucro futuro, e de outro, obriga a população de baixa renda a buscar soluções de moradia para depois dos vazios em condições precárias no tocante à infraestrutura e distante do mercado de trabalho. Segundo Daher (2003), a quantidade de loteamentos vazios e distantes do eixo central também trazia consequências para a administração pública:

O problema maior com a implantação de loteamentos particulares era a sua localização em vários pontos dispersos do município, sem nenhuma continuidade com áreas habitadas e infraestruturas existentes, criando áreas vazias entre eles e encarecendo a implantação de equipamentos urbanos, pelo poder público. (Daher, 2003, p. 241)

A autora demonstra preocupação com o encarecimento dos gastos com os equipamentos de infraestrutura, entretanto, para o trabalhador afastado do centro, a situação era de agravamento de sua condição de vida e de sua família. A distância do seu local de trabalho, de escolas e de todo o aparelho público incorre em sua exclusão da cidade e a segregação de espaços frequentados somente por pessoas de melhor situação econômica. Assim, a privatização do espaço urbano fere em cheio a democratização do uso público.

Daher (2003) enfatiza que o crescimento urbano ¹³ estava em franco desenvolvimento, porém, em decorrência da falta de controle, os bairros foram sendo criados formando grandes vazios. Em relação aos loteamentos particulares vazios em 1964, a autora¹⁴ identifica os seguintes bairros: a) região sul: Jardim Santo Antônio e Bairro Serrinha, Vila Maria José e Vila São João. b) região sudoeste: Vila Rosa, parte do Parque Anhanguera, Jardim Europa, Jardim Ana Lúcia, Vila Lucy, Vila Anchieta, Jardim Vila Boa, Jardim Presidente, região próxima ao Parque Santa Rita ou Jardim Gardênia. c) região oeste: Bairro Goiás, Parque Industrial João Brás, Parque Industrial Paulista. Na região noroeste, constam somente o Jardim

¹³ O crescimento urbano de Goiânia poderá ser visualizado na figura em anexo nomeada de *mapa do surgimento dos bairros por ano*. A figura foi criada com base na obra de Daher (2003). Comparando a descrição da autora, modificamos o mapa cartográfico disponibilizado no site da Prefeitura do Município e colorimos os bairros para dispô-los na ordem do surgimento, de acordo com os anos: 1933 a 1937, 1937 a 1945, 1945 a 1951, 1951 a 1954, 1954 a 1960 e de 1960 a 1964. (Mendes, 2013)

¹⁴ Cumpre destacar que a autora não faz menção dos nomes dos bairros, apenas apresenta os bairros no mapa. Os nomes dos bairros foram descritos em comparação ao mapa atual de Goiânia pela autora desta tese.

Balneário Meia Ponte, Chácara Califórnia, Vila Pompeia, Vila Jardim São Judas Tadeu, Setor Jaó, Setor Asa Branca, Vila Oswaldo Rosa e Bairro Feliz. d) região leste: conjunto Caiçara, Bairro Santo Hilário, Vila Concórdia, Vila Pedroso, Bairro Jardim Califórnia, Parque Industrial Jardim Califórnia, Conjunto Habitacional Aruanã II, Residencial Aruanã, região próxima ao Residencial Vale das Brisas, região próxima ao Jardim Mariliza e Vila Alto da Glória. (Daher, 2003, p. 248)

No entanto, alguns bairros encontravam-se habitados, sendo eles: Setor Coimbra, Setor Bueno, bairros adjacentes ao Setor Campinas, como Vila Aurora, Bairro Rodoviário, Bairro dos Aeroviários, Vila São José, Setor Perim, Vila Santa Helena, região do Crimeia, Santa Genoveva, Jardim Pompeia e Guanabara. Na região sudoeste, temos Cidade Jardim, Jardim América, Parque Amazonas, Jardim Planalto, Parque Anhanguera, Celina Parque e uma parte do Parque Oeste Industrial. Na região noroeste, temos Bairro Capuava, Vila João Vaz e algumas regiões próximas ao Jardim Nova Esperança. Na região leste e sudeste, temos o Jardim Goiás, Bairro Alto da Glória, Jardim Novo Mundo, Bairro Água Branca e Jardim Brasil. (Daher, 2003, p.248)

Sobre as áreas ocupadas até 1964, a autora dispõe que são o Setor Universitário (ocupação em 1945), Setor Vila Nova (ocupação em 1945), Nova Vila (ocupação em 1945), Setor Norte Ferroviário (ocupação em 1945), Setor dos Funcionários (ocupação em 1951), Setor Centro-Oeste (ocupação em 1945) e Setor Pedro Ludovico (ocupação em 1960). (Daher, 2003, p. 248)

Em relação ao Setor Vila Nova, destacam-se as preocupações do prefeito da época, Hélio Seixo de Brito¹⁵, em cuja administração houve aumento das ocupações ou invasões:

De onde hoje existe a mais bela praça de Goiânia, por nós construída no centro do bairro de Vila Nova, retiramos, pacificamente, nada menos de 26 barracos. Todos se lembram do melancólico quadro que apresentava aquele amontoado de casebres construídos com pedaços de tábuas, latas, sacos de cimento, etc. E, o pior, às famílias já se tornava proibido e mesmo perigoso andar por perto. Maus elementos, desordeiros e mulheres de vida fácil já procuravam instalar ali o seu quartel general no bairro Vila Nova. Felizmente nossas providências chegaram a tempo de impedir que isso acontecesse. (Britto, 1966, p. 262)

Da citação lançada, podemos observar a preocupação do prefeito com a paisagem urbana que estava se formando nas proximidades do centro construído, ou seja, havia necessidade de intervenção e a escolha foi pela remoção das famílias instaladas, utilizando-se do poderio estatal para fazer as desocupações forçadas. Essa atitude vai de encontro ao

¹⁵Hélio Seixo de Brito foi prefeito de Goiânia de 31 de janeiro de 1961 a 31 de janeiro de 1966, pelo partido UDN

pensamento burguês de dar solução ao problema da moradia com o afastamento dos trabalhadores para áreas periféricas. Engels *apud* Harvey (2014) destaca o modo como a burguesia resolvia a questão da moradia removendo parte da classe trabalhadora para outro local:

Na verdade, a burguesia só tem um método para resolver a seu próprio modo o problema da moradia – isto é, resolvê-lo de modo que a solução recoloca eternamente os mesmos problemas a cada nova tentativa. Esse método é chamado de “Hausmann” [denominação com a qual] me refiro à prática que atualmente se difundiu muito e consiste em abrir brechas nos bairros operários da classe operária de nossas grandes cidades e, particularmente, em áreas centrais, sem nada que justifique se isso é ou não feito por razões de saúde pública, pelo embelezamento da cidade, pela procura por grandes edifícios comerciais situados no centro, ou devido às exigências do tráfego, do assentamentos de dormentes de estradas de ferro, da ampliação das ruas (o que, às vezes, parece ter o objetivo de dificultar as lutas em barricadas) [...]. Por mais diferentes que sejam os motivos, o resultado será sempre o mesmo; os bicos imundos desaparecem, para grande alegria da burguesia, que se autocongratula por ter contribuído para o enorme sucesso das transformações, mas tudo reaparece imediatamente em outro lugar qualquer [...]. Os focos das doenças, os buracos e porões infames em que o modo de produção capitalista confina nossos trabalhadores noite após noite, não são erradicados; são simplesmente transferidos para outro lugar! A mesma necessidade econômica que os produziu nas vezes anteriores, volta a produzi-los em outros lugares. (Engels *apud* Harvey, 2014, p. 50-51)

Reafirmamos que a divisão do espaço urbano fora definida ainda no plano inicial de estruturação da cidade e é reiterada, caso necessário, pela burguesia agrária transmutada em urbana, intensificando sua atuação para privatização dos espaços. Dessa maneira, os cotidianos da vida são diferentes na ocupação do urbano, a depender da classe social, ou seja, os que moravam mais próximo ao centro urbano usufruíam da infraestrutura pública; aqueles mais afastados, em sua maioria proletários, buscavam condições de sobrevivência digna, seja em casa própria ou alugada, em favelas, barracões, autoconstruções ou ocupações. Segundo Bernardes (2009):

Os operários que construíram Goiânia, em sua maioria, participaram de experiências comuns, homogêneas, nas obras, nas vilas onde moravam, nas suas relações com o comércio nascente, com o Estado, nas formas de representação e organização. O urbano que aí surge é constituído pela participação de sujeitos que, embora construtores deste próprio espaço, são privados, em sua grande maioria, de usufruírem do resultado da produção de seu trabalho. (Bernardes, 2009, p. 40)

A condição do trabalhador não era diferente no restante do país. A situação política do país mudou abruptamente com a entrada dos militares no poder, que passaram a ter influência na gestão do município. O destaque na promoção de política pública habitacional deste período foi a criação do Sistema Financeiro da Habitação¹⁶ e do Banco Nacional do Habitação¹⁷, ambos tinham o intuito de dar cabo ao problema das submoradias de milhões de

¹⁶ Criado pela Lei nº 4.380, de 1964

¹⁷ Criado pela Lei nº 4.380, de 1964

brasileiros¹⁸. A ideia de solução era vender moradias àqueles que pudessem pagar, por certo, a população carente não foi incluída nesse programa social que fortaleceu a realidade da segregação urbana e o déficit habitacional, como abordaremos a seguir.

1.1 Criação do SFH, BNH e COHAB: a segregação institucionalizada

Analisando a conjuntura nacional a partir de 1950, Juscelino Kubitschek, no seu Plano de Metas, 50 anos em 5, não favoreceu a questão habitacional, pois o plano tinha enfoque nas áreas de energia, indústria de base e transporte. Portanto, o país vivia um apagão habitacional: as favelas, ocupações e submoradias eram presenças marcantes nos centros urbanos, agravadas pelo êxodo rural. A segregação do trabalhador lançado à própria sorte nas periferias, à margem de infraestrutura básica, se deu por causa da superexploração da força de trabalho, que é a característica marcante no capitalismo brasileiro, ou seja, o salário¹⁹ não incorporava (ou incorpora) o custeio da habitação, o próprio sistema já exclui do valor do salário-mínimo o gasto com moradia, o que obrigava e ainda obriga as famílias a buscarem moradias precárias para servir de abrigo, como a autoconstrução, os loteamentos clandestinos, cortiços, etc. Neste sentido, Moysés (2004, p.36) expõe que “é natureza do capitalismo produzir estratos sociais diferenciados e antagônicos e não produzir uma sociedade mais justa”. O autor ainda complementa sobre o momento político e econômico do país que culminou no golpe militar:

Em termos nacionais, havia um misto de retomada do desenvolvimentismo na perspectiva do que se chamou de “substituição de importações”, porém com forte afluxo de capital estrangeiro e ameaça de golpe de Estado, que se concretizaria no início dos anos 60. Resumindo, esse período foi composto por três fases: a fase *Juscelinista* de desenvolvimento interiorizado, com grande oferta de capital estrangeiro; a fase *Janista e Janguista*, mais voltada para o mercado interno e, portanto, de caráter nacionalista; e a fase *Militarista*, que se alinhou ao grande capital

¹⁸ A situação do setor habitacional brasileiro no período imediatamente anterior à entrada em funcionamento do SFH era das mais graves. O crescimento explosivo da demanda por habitações urbanas (derivado da intensificação do processo de urbanização do país), em um contexto fortemente inibidor do investimento na área (marcado por forte aceleração inflacionária, taxas de juros nominais fixas e leis populistas no mercado de aluguéis), acabou por gerar um déficit habitacional estimado em oito milhões de habitações [IBMEC, 1974 *apud* Santos, 1999, p.10].

¹⁹ Em 1964, somente as famílias que dispunham de uma renda mensal de ao menos quatro vezes o salário-mínimo legal podiam pagar o aluguel médio de uma casa, o qual equivalia a 76% do salário-mínimo da época. Diga-se de passagem, que, salvo em 1961, os aumentos concedidos do salário-mínimo foram sempre inferiores ao aumento do custo de vida em geral. Diga-se, ainda, que o preço da construção nas cidades aumentou mais rapidamente que o custo de vida, sobretudo no Rio, onde, entre 1948 e 1960, o índice de custo da habitação ultrapassou de quase 15% o índice de elevação do custo de vida. (Mendonça, 1980, p.144)

financeiro e industrial, com um discurso nacionalista, mas, na prática, com fortes compromissos internacionais. Para isso, os governos militares montaram um aparato estatal forte para gerir as ações do capital monopolista internacional no território brasileiro. (Moysés, 2004, p. 146-147)

O golpe militar de 1964 se deu por vários motivos, dentre eles, a contrariedade aos ideais do ex-presidente Jango, que tinha como bandeira principal a reforma de base, a qual, dentre outros pontos, focava a questão social, a reforma agrária, a reforma urbana e, portanto, trazia preocupações com a questão habitacional. Essas demandas habitacionais são constatáveis com a análise do documento “Indicadores Sociais – Relatório de 1979”, produzido pelo IBGE, o qual dispõe que, para uma habitação ser considerada adequada na década de 1970, era necessário preencher cinco condições, quais sejam: material de construção durável; densidade domiciliar de até uma pessoa por cômodo; abastecimento de água por rede geral, poço ou nascente com canalização interna; instalação sanitária com rede geral ou fossa séptica com instalação elétrica. (IBGE, 1979).

De acordo com os indicadores que foram levantados entre 1970 e 1976, existiam, nas áreas urbanas, 5,8 milhões de domicílios que possuíam todas essas cinco condições "adequadas" (39,7% do total) e 542,0 mil (3,7%) que não tinham nenhuma delas. Desses domicílios totalmente inadequados, 189,3 mil (34,9%) pertenciam ao grupo de rendimentos de até um salário mínimo e 218,6 mil (40,3%), ao grupo de um a dois salários mínimos. Dos 9,3 milhões de domicílios urbanos nos grupos de rendimento mensal domiciliar inferior a cinco salários mínimos, apenas 2,4 milhões (26,5%) possuíam todas as cinco condições "adequadas", enquanto que, dos 2,2 milhões de domicílios referentes ao grupo de rendimento mensal domiciliar de mais de dez salários mínimos, 1,7 milhões (75,9%) apresentavam todas essas cinco condições. Dos domicílios adequados, no total dos domicílios urbanos, apenas 34% eram próprios (pagos ou em aquisição) ou cedidos. Assim, dentro dos domicílios próprios ou cedidos adequados, a percentagem era somente de 12,1% no grupo de até um salário mínimo, e de 60,3% no grupo de quem recebia mais de dez salários mínimos. (IBGE, 1979, p. 291-292)

O período estudado pelo IBGE era ainda mais grave se levarmos em consideração outras crises econômicas e a política salarial que achataram o poder de compra ou de moradia da população brasileira. Um documento produzido pela Comissão Parlamentar Mista de Inquérito relatou os efeitos da evolução de custos na construção no início dos anos de 1970:

A partir de 1973, com o chamado “choque do petróleo”, a elevação dos custos do óleo bruto no mercado internacional, teve um forte impacto sobre os custos da construção no país, através do aumento do custo do combustível para a produção de aço, cimento, materiais cerâmicos e outros insumos e elementos construtivos, além de aumentar os

custos de transportes desses mesmos materiais das fontes produtoras até os locais de sua aplicação nos projetos habitacionais.

Essa elevação de custos, somada à política salarial que retardava o crescimento dos salários em relação à inflação, gerou um grande descompasso entre a prestação da habitação e a capacidade de pagar da população, descompasso este gerador das diferentes modificações introduzidas nos critérios de reajuste das prestações, na tentativa de compatibilização desses dois fatores. Além da elevação do que chamamos custo energético da habitação, houve simultaneamente um aumento da pressão de preços sobre áreas urbanizadas para a produção de habitações, o que elevou ainda mais o custo final da habitação. (Brasil, 1993, p. 47)

Notamos, pelos dados, que somente as pessoas as quais recebiam acima de 10 salários mínimos tinham melhores condições de moradias, pelo que, empiricamente, constata-se que aqueles os quais recebiam entre um e cinco salários não eram agraciados por uma moradia digna, reafirmando a tese de que não é incluso no salário mínimo os custos com moradia. Os números mostram, ainda, que a questão da moradia era lastimável, o que denota que havia, por parte desta população, forte pressão por moradia digna. Segundo Baldez (1989), a questão da moradia e da terra geravam lutas sociais:

No campo e na cidade, a classe trabalhadora, historicamente banida da terra e sofrendo, depois de 1964 mais duramente, as consequências políticas do aguçamento da luta da classes, da extorsão da mais-valia social, imposta pela classe dominante através do aparelho do Estado, passa a procurar novos instrumentos de resistência e ação coletiva – as invasões, ou mais adequadamente, ocupações – que, a exemplo das conquistas já consolidadas nas lutas sindicais, lhes assegurem terra de plantação e terra de habitação. (Baldez, 1989, p. 9)

Diante da crise habitacional instalada, o governo militar criou em 1964 o Sistema Financeiro da Habitação e o Banco Nacional da Habitação, e, para os Estados/Municípios, impulsionou a criação das COHABs, as quais eram um elo de ligação dos governos municipais e estaduais com o governo federal para questão de moradia e infraestrutura básica urbana. Santos (1999) destaca, ainda, o problema inflacionário como um dos fatores da crise brasileira:

À época, a resposta do recém-implantado governo militar brasileiro a esse problema foi a criação do SFH, um mecanismo de captação de poupança de longo prazo para investimentos habitacionais, cuja ideia central era que a aplicação de um mecanismo de correção monetária sobre os saldos devedores e as prestações dos financiamentos habitacionais viabilizaria tais investimentos (caracteristicamente de longo prazo), mesmo em uma economia cronicamente inflacionária. (Santos, 1999, p. 12)

No âmbito regional goianiense, um dos problemas relatados pela gestão do prefeito Hélio Seixas Brito era a falta de apoio do governo estadual, bem como do governo federal na questão da moradia. Situação que se modificou com a aproximação e visita da Presidente do BNH, Sandra Cavalcante, a qual prometeu que, se Goiânia criasse a COHAB, o banco construiria 800 casas populares²⁰, em área doada pelo Estado, junto à BR-153, no Km 6. Diante

²⁰BRITTO, Hélio de. *Autonomia municipal de Goiânia. Histórico de uma administração*. Goiânia: Prefeitura Municipal de Goiânia, 1966, p. 265

desta proposta, em 1965, no final de seu mandato, o prefeito criou a Companhia de Habitação Popular de Goiânia (COHAB-Goiânia)²¹, companhia esta que tinha como objetivo a erradicação dos núcleos de habitação sub-humana²² e que gozava de total isenção dos tributos municipais.

Dessa forma, no local doado pelo Estado, foi construído o primeiro conjunto habitacional de Goiânia, mais precisamente o Bairro Vila Redenção. Esse bairro é um grande exemplo de elo entre os entes federativos, pois aliou Goiânia com a nova gestão habitacional nacional:

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. (Goiânia, 2010, p. 32)

Figura 1 - Fotografia Vila Redenção



Fonte: Wilhelm (1969)

²¹Lei nº. 3.012 de 6/04/1965 - Constitui a Companhia de Habitação Popular do Município de Goiânia e dá outras providências

²² Os dados sobre o déficit habitacional em Goiânia são demonstrados por Mendes (2013), que relata que, no ano de 1950, havia 5.538 pessoas sem moradia; em 1960, contava com 14.752 pessoas e, em 1970, o número chegou a 39.511 pessoas sem habitação.

A intenção, segundo a legislação municipal que criou a Companhia, era integrar o município ao Plano Nacional de Habitação e, em especial, celebrar convênio com o Banco Nacional da Habitação²³, que seria o órgão orientador, disciplinador e de assistência financeira para a questão da habitação e infraestrutura urbana. O convênio tinha por objetivo o desfavelamento de Goiânia, que, à época, contava com diversas ocupações relatadas por documentos oficiais expedidos pelo então prefeito Hélio Brito. Um destes documentos, denominado de “Autonomia municipal de Goiânia. Histórico de uma administração” de 1966, discorre que quase não havia moradias em Goiânia e que, quando se encontrava uma casa, o valor do aluguel era abusivo:

Grande parte dos que chegam a esta Capital se compõe da camada mais sofrida da sociedade. Esses menos favorecidos pela sorte têm, pois, que se ajeitar de modo próprio; como que ligados pelo infortúnio, vão se aglomerando em determinados lugares, onde barracos e casebres vão se erguendo paulatinamente. A sujeira e a promiscuidade de imediato se estabelecem. Aos poucos, a cidade vai perdendo sua beleza urbanística. Surgem as favelas, mal social de rápida propagação e difícil cura, principalmente quando não recebe, de início, tratamento adequado. (Britto, 1966, p. 255)

A Goiânia da década de 60 e 70 passou por profundas transformações urbanas, principalmente pelo crescente aumento do número de habitantes, número que pressionou a busca por moradias. Parte desse crescimento advém de pessoas migrantes da região norte e nordeste em busca de melhores condições de vida, incentivadas pelo ideário imaginário de uma nova terra, um novo tempo e das novas oportunidades que surgiriam com a expansão da cidade.

²³ O Banco Nacional da Habitação (BNH) foi instituído pela Lei nº 4.380/1964 e suas finalidades são descritas no artigo Art. 17:

- I - orientar, disciplinar e controlar o sistema financeiro da habitação;
- II - incentivar a formação de poupanças e sua canalização para o sistema financeiro da habitação;
- III - disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado nacional de capitais;
- IV - manter serviços de redesconto e de seguro para garantia das aplicações do sistema financeiro da habitação e dos recursos a êle entregues;
- V - manter serviços de seguro de vida de renda temporária para os compradores de imóveis, objeto de aplicações do sistema;
- VI - financiar ou refinanciar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais...(Vetado)... de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos;
- VII - refinanciar as operações das sociedades de crédito imobiliário;
- VIII - financiar ou refinanciar projetos relativos a...(Vetado)... instalação e desenvolvimento da indústria...(Vetado)... de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do país...(Vetado)..

Parágrafo único. O Banco Nacional da Habitação operará exclusivamente como órgão orientador, disciplinador e de assistência financeira, sendo-lhe vedado operar diretamente em financiamento, compra e venda ou construção de habitações, salvo para a venda dos terrenos referidos no artigo 26 ou para realização de bens recebidos em liquidação de garantias.

Quadro 1 - Número de habitantes de Goiânia

Goiânia	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2022
	(1950/60)	(1960/70)	(1970/80)	(1980/91)	(1991/00)	(2000/10)	(2010/22)	
	53.389	153.505	380.773	717.519	922.222	1.093.007	1.302.001	1.437.366

Fonte: Amaral e Amaral (2019)

A administração municipal relatou que as ocupações se tornaram frequentes e que o interventor federal não colaborava com a prefeitura para solucionar o problema, pelo contrário, “ampliava-a, favorecendo e mesmo incentivando as invasões” (Britto, 1966, p. 256). À época, o Estado de Goiás era chefiado pelo militar Emílio Rodrigues Ribas Junior²⁴, interventor federal nomeado pelo presidente Castelo Branco. O prefeito Hélio Brito encarregou ao Departamento Estadual do Saneamento a tarefa de fazer o levantamento dos lotes vagos pertencentes ao Poder Público, quantificar as ocupações e buscar estabelecer a ordem e o respeito às normas legais. Entretanto, devido à enorme quantidade de ocupações, a empreitada tornou-se ineficaz: praças, logradouros, áreas reservadas pelo Estado, áreas privadas encontravam-se ocupadas por famílias inteiras. Estimou-se que, em cerca de 2.500 barracos, habitavam aproximadamente 13.000 pessoas (Britto, 1966, p. 265).

Quanto à fala do prefeito de que havia um incentivo às “invasões” por parte do interventor federal, acreditamos que a pauta da moradia estava em voga com os militares. Primeiramente, porque havia um descontentamento popular com a falta de moradia que já podia ser observado há alguns anos antes do golpe militar. Não é por menos que, durante a breve administração do Presidente Jango, priorizou-se em sua gestão a questão de reforma agrária e a reforma urbana, motivos fundamentais para ter sido eleito diretamente pelo povo. Depois, havia uma pressão por parte de profissionais do urbanismo, em especial, dos arquitetos, para uma reforma urbana. Segundo Mota (2004, p. 73): “A articulação entre política habitacional e urbana marcou fortemente a atuação do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) nos anos 60.” Além dessas duas teses, as construções de obras no município e no Estado necessitavam de mão de obra barata, situação que pode ter influenciado a vinda de migrantes para o município.

O que ficou aparente na fonte foi que os governos, municipal e estadual, eram totalmente desprovidos de capacidade de gerir a questão da habitação na capital de Goiás. Outra situação que se discute é a ingerência²⁵ do Estado no município, circunstância que teoricamente

²⁴ Governador de Goiás de 23/01/1965 a 31/01/1966. (Goiás, 2019)

²⁵ Importante ressaltar que Goiânia sofreu ingerência também do Governo Federal, a partir de 1964, haja vista a escolha dos interventores no governo estadual.

dificultava o projeto urbano da cidade. Toda essa situação dificultava o planejamento de políticas públicas. De todo modo, Santos (2008) assegura que os entes federados tendem a ter interesses distintos no espaço urbano:

Há diferentes níveis de Estado: a federação, os Estados federados, os municípios. Muitas vezes, o interesse de um desses níveis não é o interesse dos demais, e os resultados de uma mesma ação não serão os mesmos para os diferentes níveis. Há, em todos os casos, uma relação dialética entre o Estado e o mercado, mas isso não elimina o fato de que o Estado exerça o seu auxílio ao mercado. (Santos, 2008, p. 110)

O jogo de “empurra-empurra” entre o Estado e o município foi predominante e, enquanto a inépcia e negligência se arrastavam, diversas pessoas continuavam a chegar a Goiânia, muitas delas vindas pelo imaginário de terras disponíveis, possibilidades de empregos e a construção de Brasília²⁶.

A ingerência do Estado no município de Goiânia ficou evidente em entrevista concedida à jornalista Cunha (2008) pelo ex-prefeito Iris Rezende Machado, que explicou como essa interferência se dava na prática:

A Prefeitura de Goiânia não tinha autonomia administrativa até o governo de Hélio de Brito. “O Estado administrava Goiânia do Lago das Rosas para cá [ele concedia esta entrevista no Setor Oeste]. Até os cemitérios eram administrados pelo Estado. A prefeitura só mexia em Campinas, e como não havia nada [recursos], Campinas ficava lá, abandonada.” Hélio de Brito defendeu a emancipação político-administrativa de Goiânia da tutela do Estado durante sua campanha eleitoral. Eleito, Brito enviou ofício ao governador Mauro Borges, solicitando a emancipação. “O Mauro assinou um decreto transferindo à Prefeitura todos os serviços, mas não transferiu o recurso e o dr. Hélio enfrentou muitas dificuldades. (Cunha, 2008, p. 89)

Para além dos problemas políticos-administrativos, a falta de capacidade na gestão na questão da habitação é manifesta, pois os governos não tinham a visão de que moradia era muito mais do que ter um teto para morar. Como é de conhecimento, moradia devia (e deve) incluir uma infraestrutura necessária para ser considerada uma habitação digna. Para Mota (2004, p. 74): “A realização da política habitacional (setorial) indicava a necessidade de uma política urbana mais ampla, que abrangesse aspectos de infraestrutura, sociais e econômicos.” A nível nacional, o problema da habitação passou a ser discutido pelos arquitetos, que denunciaram a falta de planejamento urbano e habitacional:

Nos anos 60, os arquitetos reivindicavam que as soluções dos problemas habitacional e urbano, em escala nacional, fossem pensadas juntas. Denunciavam a falta de integração entre as políticas setoriais, a falta de planejamento e de coordenação dos investimentos, principalmente em relação aos planos de habitação e urbanismo.

²⁶ Para Moysés (2004, p. 148): Não resta dúvida de que a construção de Brasília potencializou mais ainda a economia goiana, sobretudo, em Goiânia, que, na condição de capital do Estado, transformou-se num termômetro da política que se consolidou, no nível nacional, voltada para o automóvel e para o setor imobiliário. Obviamente, essa política voltou-se mais para o atendimento de um nicho de mercado localizado principalmente na classe média goianiense.

Afirmavam que os programas habitacionais imediatistas, desvinculados de programas nacionais, regionais e locais, apenas acentuavam o problema. Consideravam que a habitação não se restringia ao espaço da casa isolada, mas era definida pelo próprio espaço da cidade, e não se podia mais admitir soluções limitadas à construção de casas. A correta solução era o planejamento urbano e regional. Segundo IAB, apesar dos arquitetos se preocuparem com os problemas da habitação e com a falta de planejamento urbano nas cidades, e lutarem pela formulação de uma política urbana e habitacional nacional, estes temas não eram integrados no Governo. (Mota, 2004, p. 75)

Por certo, a criação da COHAB foi um pontapé inicial de uma regularização ou de uma remota tentativa de dar voz ao problema da habitação no município e somente ocorreu por pressões do BNH, que ofereceu investimento após, se fosse criada a companhia. Entretanto, essa “ajuda” do BNH foi irrisória para atender uma demanda reprimida de 13.000 pessoas sem moradia digna, ou seja, a promessa de 800 casas não resolveria o déficit habitacional existente naquela época que estava em franco crescimento:

A quantidade de habitações desses conjuntos habitacionais não foi suficiente para promover a inclusão dessas famílias e tampouco alcançar o ordenamento territorial desejado. Para além das áreas urbanas e suburbanas, houve o aparecimento de novas áreas de ocupação irregular, levando à elaboração de outros planos para sanar os problemas sociais. (Resende, Vilarinho, 2017, p.19)

Diante desse cenário de descaso, conseguir moradia digna em Goiânia, fosse alugada ou própria, era bastante difícil ou até mais difícil que em outras regiões do país, já que nenhum espaço escapava dos olhos do poder público ou do mercado imobiliário, afinal tudo foi privatizado. A situação habitacional do trabalhador era árdua na tentativa de conseguir a moradia dentro do mercado imobiliário e rapidamente precisou enxergar que essa não era uma opção, pois era uma situação insustentável do ponto de vista da economia familiar e doméstica. Como consequência, as ocupações e as autoconstruções vão ser marcantes na questão da moradia no município.

A situação habitacional da cidade não era diferente do restante do país. Os dados da pobreza brasileira durante a ditadura militar são estarrecedores e estão disponíveis no conjunto de estatísticas do século XX (IBGE, 2003). De acordo com essas fontes, entre 1977 e 1985, o Brasil contava com cerca de 25 milhões de brasileiros e brasileiras indigentes. Ainda em 1977 e 1985, eram 51 milhões de pessoas pobres para uma estimativa populacional em média de 120 milhões de brasileiros em 1980. No mesmo sentido, o Banco Mundial, no relatório de 20 de junho de 1974, declarou a desigualdade de renda no Brasil entre os anos de 1960-70, chamando esta situação de reconcentração de renda e concluiu que os trabalhadores informais e da agricultura foram os mais afetados, visto que, enquanto alguns tiveram um aumento mesmo que simbólico, aqueles tiveram suas rendas diminuídas ao longo dos anos:

Não há dúvida de que o Brasil experimentou uma substancial reconcentração de renda ao longo de 1960-70 ou que sua distribuição de renda agora é altamente distorcida. Embora todos os grupos de renda tenham experimentado aumentos na renda per capita durante o período, a parcela que recebia a porcentagem mais alta aumentou, enquanto a de todos os outros diminuiu. Em 1970, os 25% dos maiores recebedores de renda comandavam dois terços da renda total, enquanto os 75% restantes recebiam apenas um terço e tinham um nível de renda médio um sexto maior. Não há dados suficientemente disponíveis para permitir julgamentos precisos sobre a evolução da distribuição de renda desde 1967. A evidência disponível sugere, no entanto, que tem havido um aumento da absorção de mão de obra no setor moderno da economia, que os salários reais têm aumentado e, como resultado, as participações nas porcentagens médias, que declinaram mais acentuadamente entre 1960-70, podem ter se recuperado. (...) Há, no entanto, evidências de melhorias substanciais nos salários agrícolas, especialmente desde 1970. Trabalhadores urbanos se beneficiaram de uma liberalização das fórmulas de ajuste salarial desde 1968 e o aumento do emprego industrial interrompeu a tendência de declínio da participação dos salários na produção desse setor. Além disso, agora existem relatórios de mercados de trabalho urbanos e rurais no sul, mesmo para trabalhadores relativamente não qualificados. No entanto, há poucos motivos para acreditar que a renda real dos agricultores de subsistência analfabetos ou com baixa escolaridade e de trabalhadores informais urbanos que compõem os dois ou três por cento inferiores, aumentou e sua participação na renda total, provavelmente sua renda continuou a diminuir. (Banco Mundial, 1974, tradução literal da autora)

O documento do Banco Mundial (1974) evidencia a falta de preocupação do governo militar desta época com as famílias de baixa renda as quais, de maneira geral, eram deixadas à margem da cidade, sem acesso à moradia digna. Desse modo, o déficit de moradias foi se acentuando conforme o processo de formação do espaço urbano segregador foi se estruturando. Além disso, a ausência de suporte ao pequeno agricultor culminou com o êxodo rural, acelerando o processo de urbanização e uma maior busca por moradias. Neste sentido, Moysés (2004), se valendo dos dizeres de Dowbor, discorre que o processo de expansão das cidades brasileiras é resultado de um elevado número de trabalhadores do campo para a cidade e expõe motivos do êxodo:

A expansão da monocultura, que utiliza pouca mão de obra ou a utiliza de forma sazonal, desarticulando inclusive a formação de empregos estáveis...a tecnificação generalizada nas grandes propriedades que leva à substituição do homem pela máquina...o uso generalizado do solo urbano como reserva de valor que fechou ao trabalhador rural expulso das grandes propriedades a alternativa de criar pequenas e médias propriedades rurais. (Dowbor, 1998, p. 62 *apud* Moysés, 2004, p. 45)

Moysés (2004) complementa:

Vale reter alguns aspectos dessa citação. A monocultura continua sendo um problema não só para a economia local, mas também para o meio ambiente, por causa do uso crescente de agrotóxicos. Mais ainda, pelo fato de se utilizar largamente de produtos químicos e de tecnologia avançada, a tecnificação, que se apresenta como um processo inexorável, ceifa postos de trabalhos no campo e provoca o que se convencionou chamar de “ocupação sazonal”. Enquanto isso, um contingente enorme de força de trabalho descartável, que mora na periferia das médias e grandes cidades, procura mecanismos de recolocação no mercado formal ou informal de trabalho, fato que

conflita com a enorme retenção de grande parcela do solo urbano para fins especulativos. (Moysés, 2004, p. 45)

O cenário que se configurou foi o do êxodo rural, o qual impulsionou o processo de urbanização, acelerando as ocupações ou subocupações. Assim, o discurso do BNH de ter como vertentes a moradia para pessoas mais pobres, suporte financeiro e de projetos para a COHAB, no decorrer do processo, acabou se transformando em um fracasso, principalmente no tocante à população com menor renda. Salienta-se que a faixa de atendimento das Companhias de Habitação Popular (COHABs) era originalmente de um a três salários mínimos, mas a faixa superior foi aumentada para até cinco salários mínimos com a implantação do PLANHAP²⁷ em 1973 (Lopes, 1978, p.10 *apud* IBGE, 1979). Apesar do aumento da renda para conseguir o financiamento, o número de inadimplentes que já possuía financiamento imobiliário era de mais de 50%. De acordo com IBGE (1979, p. 308-309), o número de unidades financiadas e ocupadas pelas COHABs por todo o Brasil alcançou o patamar de 250.107 moradias de 1966 até junho de 1978 e, destas, 128.929 encontravam-se inadimplentes por mais de 3 meses, totalizando 51,6% de financiamentos em atraso. De forma regionalizada por grupos, Goiás pertencia à região VII junto com a região Norte, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul; o número de moradias produzidas nesse grupo, no mesmo período, foi de 24.698 unidades e a inadimplência, no mesmo período, foi de 8.838 financiamentos, o que corresponde a 35% dos contratos. Portanto, a política habitacional dos militares junto aos governos regionais é de total descompasso com a população carente a qual não possuía renda suficiente para pagar pela moradia; mesmo ampliando a renda para até 5 salários mínimos, o gasto com alimentação²⁸ e a

²⁷A Resolução do Conselho de Administração nº 1 de 30/01/1973 / BNH - Banco Nacional da Habitação aprovou as diretrizes básicas do Plano Nacional da Habitação Popular (PLANHAP), instituiu o Sistema Financeiro da Habitação Popular (SIFHAP) e autorizou a criação de Fundos Estaduais de Habitação Popular (FUNDHAP). O PLANHAP destinou-se a promover permanentemente, de forma atualizada, a ascensão social das famílias com renda regular, compreendida entre um e três salários mínimos regionais, permitindo, em relação a esta faixa de renda: no prazo de dez anos, eliminar o "déficit" de habitações no país; assegurar o atendimento da demanda de habitações das novas famílias; proporcionar condições para melhoria e ampliação de habitação já existentes; apoiar e ampliar programas e projetos de desenvolvimento comunitário. (Banco Nacional da Habitação, 1973)

²⁸Quanto à alimentação na década de 1970, Prado e Carvalho (1979, p. 259) discorrem: A importância da alimentação apreendida como uma prática econômica no quadro da reprodução biológica e da subsistência social está relacionada a múltiplos fatores, dos quais alguns já foram discutidos na parte de Despesa Familiar, tais como: trabalho e renda; conjuntura econômica; ciclo familiar; trabalho da mulher; composição e tamanho das famílias; local de compra; ritmos da produção; distribuição e circulação dos alimentos; preço dos alimentos; práticas e atitudes culturais de uma determinada população e/ou grupo social, suas necessidades, preocupações e aspirações; períodos de crise e desemprego; alterações no consumo pela proximidade ou afastamento do dia do pagamento, etc. Afora isso, o confronto entre a participação da alimentação no total dos gastos e o padrão alimentar que lhe corresponde torna explícita a existência de restrições de ordem econômica ao consumo de alguns produtos por determinados grupos sociais e, remete, em última análise, à relação salários versus gêneros alimentícios. Nesse sentido, o consumo de certos alimentos, tanto quanto o não consumo de outros, menos do que uma escolha livre, resulta sobretudo das restrições de ordem econômica para as famílias dos estratos inferiores de despesa. Não é,

distribuição desigual de renda fortaleceram o cenário de miséria, porque os aumentos concedidos do salário mínimo foram sempre inferiores ao aumento do custo de vida em geral.

Harvey (2014) alerta que a concessão de crédito para a concessão de direitos de propriedade privada, apesar de a moradia ser um direito à cidade, não é a solução para o problema do impacto urbano sobre a pobreza. A inadimplência tende a sobressair e o direito à cidade, a esmorecer:

A maioria dos participantes do sistema de microfinanças será reduzido à escravidão por dívidas, presa em uma posição de intermediária entre as corporações multinacionais e as populações empobrecidas das favelas urbanas, em que as vantagens serão sempre das corporações multinacionais. Esse é o tipo de estrutura que impedirá a exploração de alternativas mais produtivas. Sem dúvida, não confere nenhum direito à cidade. (Harvey, 2014, p. 59)

Para se ter uma noção, na Goiânia de 1968, foram concedidos 3.640 financiamentos pelo SFH por intermédio da COHAB (Goiás, 1978, p.10). Na mesma época, no Brasil, foram construídas 26.630 casas pelas COHABs (Brasil, 1979, p. 264).

Segundo Maricato (1987, p. 46), depois de 1969, os investimentos foram pífios tendo em vista que o banco preferiu partir para financiamentos de grande porte e não mais habitação para pobres. Somente depois de 1976, volta-se a ter resultados para a política habitacional, mesmo assim, destinaram-se somente 9% para pessoas de 1 a 5 salários mínimos:

Diante de tantos fracassos, entre 1969 e 1974, o BNH cuidou de afastar-se do financiamento ao mercado popular. (...) a participação percentual dos financiamentos habitacionais concedidos pelo SFH à Carteira de Operação de Natureza Social é diminuída de 88% em 1965 para 8,21% em 1974. Em contraposição, o mercado de níveis mais elevados de renda foi beneficiado. (Maricato, 1987, p. 46)

Percebe-se, portanto, que o modelo BNH foi excludente desde a sua criação. Segundo Lucas (2016, p. 92), em Goiânia, o BNH produziu alguns conjuntos habitacionais sociais, frutos da política do SFH em conjunto com a Companhia de Habitação Popular de Goiânia (COHAB-Goiânia) e estão localizados nos seguintes bairros, à época, todos periféricos:

pois, simplesmente o hábito cultural – a esfera psicológica de gostos e preferências – o que explica a recorrência destas famílias a certos alimentos. São também e principalmente suas possibilidades objetivas que definem as regras de inclusão e exclusão dos produtos na dieta alimentar, bem como as formas de substituição que entre eles podem ser acionados, face a mudanças nos seus preços relativos. Os gastos em alimentação tomados desta forma configuram, portanto, uma estratégia econômica, uma tentativa permanente de ajuste entre, por um lado, as necessidades básicas e o papel aí atribuído à alimentação e, por outro, as possibilidades objetivas de satisfazê-las. Mas se o estudo da alimentação pelo ângulo das despesas que ora se coloca como tema de análise permite, de um lado, conhecer – além do mencionado jogo de ajustes entre "necessidades" e "possibilidades" – também a estruturação de gastos para cada região e suas particularidades, de outro, ele só ganha pleno sentido quando submetido a uma leitura conjunta com a quantidade consumida que será tratada na parte referente à Saúde.

Redenção (1967), Vila Alvorada (1968), Vila União (1968), Vila Nova Canaã (1969), Vila Novo Horizonte (1974); Vila Itatiaia (1977); Conjunto Anhanguera (1978), Riviera (1979), Vera Cruz (1981) e Vila Mutirão (1983). Já o Bairro Feliz (1967) foi um empreendimento da empresa ENCOL, com financiamento do BNH. Mais uma vez, a administração pública em conjunto com a iniciativa privada definiam o local de moradia pela classe social:

A crescente migração para os centros urbanos intensifica a demanda por moradias e, ao mesmo tempo, resulta na instalação de grande parte dessa população na frente de expansão urbana. Como consequência, produzem-se periferias totalmente desassistidas e carentes da presença do poder público em todas as suas formas e funções. O Estado, na tentativa de equacionar o crescente *déficit* habitacional, mediante a criação de programas de habitação, interfere diretamente no processo de produção do espaço urbano, implantando extensos conjuntos habitacionais e assentamentos populares na malha urbana periférica das cidades planejadas consideradas – Goiânia, Brasília e Palmas. Entretanto, os resultados dessa intervenção são amplamente questionáveis, na medida em que reproduzem e reforçam o mesmo padrão massivo e segregador de ocupação territorial. Assim agindo, o Estado agrava o processo que deveria combater. (Moraes, 2003, p. 221)

Esses conjuntos habitacionais estão localizados distantes do centro urbano, à época, periféricos, desde quando foram implantados, ou seja, nas franjas da cidade. Segundo Maricato (1987):

O isolamento dos conjuntos habitacionais, construídos sempre à longa distância dos locais de trabalho e locais de abastecimento e serviços, a falta de recursos das prefeituras para a produção dos complementos à habitação, a falta de recursos ou de interesses das empresas públicas em relação à implantação de redes de serviços, a falta de fiscalização da construção são alguns dos outros “enganos” cometidos. É surpreendente que experiências tenham sido levadas a cabo de Norte a Sul do Brasil e só depois de muitos fracassos, que resultaram em custos sociais muito altos, as autoridades responsáveis começaram a reconhecer a inviabilidade do BNH em servir a população de rendas mais baixas, mantendo as regras do jogo. (Maricato, 1987, p. 45)

Consequentemente, as décadas de 1960 e 1970 são marcadas por um processo crescente de segregações populacionais, não somente pelo SFH, BNH e COHAB, mas também por outro modelo de expulsão da população pobre para locais afastados, os chamados mutirões, em Goiânia, liderado pelo Prefeito Iris Rezende Machado, o qual assumiu a gestão da cidade em janeiro de 1966. Esta modalidade de construção de moradia se deu (e se dá) via autoconstrução, para a qual se convidam os futuros moradores a “botarem a mão na massa”, construir suas próprias casas com incentivo do governo municipal, que doa material e maquinário. A construção da Vila Redenção (Km 6 da BR 153) se deu neste modelo: o prefeito, aproveitando-se do convênio assinado com o BNH e já dispondo da terra, além do populismo inerente à sua figura, deu o nome ao bairro que foi apropriado para ressaltar a glória dos tempos vindouros. A conotação do termo pode vir no sentido de que pessoas sacrificadas pelo

massificante processo de exclusão e pobreza, agora teriam a sua redenção, a sua salvação vinda das mãos de um sujeito público que, mais à frente, faria toda sua carreira política com este mote, base de um projeto político bem arquitetado o qual se traduziu nos valores da conquista da moradia. Medeiros (2012) demonstra ainda o caráter religioso da empreitada:

Esse “ritmo de mutirão” vai aparecer estampado como referente de uma outra data comemorativa, ainda em 1966. O dia 25 de dezembro foi demarcado para que fosse inaugurada a primeira etapa do conjunto habitacional, às margens da BR 153, cujo convênio para construção foi feito com o BNH, desde o último ano da administração municipal anterior. Fazendo coincidir a entrega da etapa com a data do nascimento de Cristo, Rezende denominou o empreendimento de “Vila Redenção”. Com isso, Rezende demonstrava iniciar a “redenção” da própria cidade, talvez de seu maior “pecado”, que foi o de não ter planejado habitações sequer para os construtores que edificaram a cidade nos anos de 1930, o mesmo ocorrendo com a população migrante e pobre que chegava. (Medeiros, 2012, p.5)

Assim, na gestão de Iris Rezende, em 25 de fevereiro de 1966²⁹, foi publicado no Diário Oficial do Município o estatuto da COHAB, momento em que foram empossados os novos membros nomeados pelo prefeito. No artigo 2º do referido estatuto, consta que a entidade tem por finalidade: a) a erradicação dos problemas de habitação popular, em condições sub-humanas, e o planejamento e a execução em coordenação com os diferentes órgãos estaduais ou não, de suas soluções; b) a execução de medidas de amparo provisório às favelas existentes, visando à assistência de seus moradores e à higienização das áreas ocupadas.

O estatuto da COHAB é um importante documento, haja vista que reconhece o problema da habitação em condições sub-humanas; por outro lado, imbuíu-se de um caráter salvador ao propor amparo provisório às favelas existentes e sobretudo escancarou o caráter higienista. Por certo, o termo utilizado no estatuto como “higienização” está diretamente relacionado com o pensamento da primeira república brasileira, em que a pobreza é analisada do ponto de vista problemático para a saúde física e moral da burguesia brasileira, a qual sempre prezou pela limpeza social. O termo estava relacionado à marginalidade.

Este pensamento cunhado no final do século XIX no Brasil, encontra-se presente e enraizado na cultura política e elitista do país, não sendo diferente em Goiânia. Neste sentido, a pobreza é vista como perigosa, marginal, espalhadora de doença e promíscua. A moradia precária não é analisada com foco na dignidade humana, mas sim na visão higienista, sempre com o objetivo primário de proteger a ideologia burguesa da ordem e do progresso. Em

²⁹Importante lembrar que, em 7 de fevereiro de 1966, o prefeito criou a Superintendência de pavimentação e obras da capital - PAVICAP (Lei nº. 3.354) com o objetivo de realizar estudos, projetos, construções, obras de arte, esgoto pluviais, pavimentação, meios-fios, logradouros públicos e outras que foram delegadas pelo prefeito municipal de Goiânia. (Goiânia, 1966).

comparação à cidade de São Paulo, Sobrinho (2013) analisa o caráter ideológico da higienização:

A cidade demanda uma intervenção da ordem e disciplina das condições de vida e do próprio trabalho por meio da higiene pública. Utiliza-se dos discursos do progresso como uma utopia para que se possa disciplinar os espaços e corpos. Também a pobreza é associada às doenças causadas pela falta de higiene em moradias insalubres e aos odores exalados pelos ambientes propícios a propagações e manifestações perigosas de todo tipo, inclusive doenças contagiosas. Por isso, o estudo pela medicina será tão importante para compreender o corpo nos mínimos detalhes, para além da aparência. Geralmente, nesses ambientes, ocorre a degeneração do corpo físico e social. Um exemplo comum são os cortiços e as emanções de ratos, micróbios e contaminações perigosas do homem degenerado. Motivo de preocupação das elites e autoridades. Representa também uma ameaça à própria moralidade burguesa cristã da família, em especial, os locais lascivos e destruidores de lares, como os prostíbulos, geralmente localizados em áreas deterioradas da região central. Os cortiços representam, portanto, uma ameaça à noção de civilidade; as greves, uma ameaça à ordem burguesa de cidade limpa, disciplinada e livre das imundícies e de manifestações turbulentas dos operários; a rua será objeto da disciplina devido à ameaça à própria ordem que mantém desigualdades. As doenças que se espalhavam pela urbe, do ponto de vista ideológico, teriam como foco de proliferação justamente as áreas pobres. (Sobrinho, 2013, p. 213-214)

Assim, as tratativas com o BNH continuaram empenhadas. Assegurado pelo Estatuto da COHAB, em 7 de outubro de 1966, o prefeito Iris Rezende sancionava a Lei nº. 3.533, a qual autorizava a Companhia de Habitação Popular de Goiás — COHAB-GO, mediante aval da Prefeitura Municipal de Goiânia, contratar financiamento junto ao Banco Nacional de Habitação, destinado à construção de obras de infraestrutura. E estipulou que o valor não poderia ultrapassar o valor de cinco vezes o capital da sociedade. A relação com o BNH virou pernicioso, o banco não é filantrópico. O BNH possuía toda uma equipe especializada em projetos urbanos, situação que levou à ingerência sobre os governos locais, ou seja, a verba da administração local passou a ser gerida diretamente pelo capital privado (através de parcerias com empresas privadas) e pelo governo federal. Se antes Goiânia aplicava o dinheiro público em prol de bairros ocupados por uma classe favorecida, agora essa verba passava a ser gerida também por agentes financeiros ávidos por lucro. Analisando a influência das agências financiadoras no aspecto urbano, Milton Santos (1993) avalia que os agentes públicos “gastavam os seus recursos próprios e, ainda por cima, perdiam o poder de decisão sobre os recursos que lhes eram alocados”:

Quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam essas mazelas. Isso era menos verdade na primeira metade deste século, mas a urbanização corporativa, isto é, empreendida sob o comando dos interesses das grandes firmas, constitui um receptáculo das consequências de uma expansão capitalista devorante dos recursos públicos, uma vez que estes são orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais. (Santos, 1993, p. 95)

O pensamento de Santos (1993) nos remete ao “caso Delfin” ocorrido no Brasil no início da década de 1980, no qual um escândalo financeiro envolvendo as verbas e o patrimônio do BNH e o Grupo Delfin (Delfin-Rio S/A Crédito Imobiliário e Delfin S/A Crédito Imobiliário) foi desvendado. O escândalo envolvia uma operação em que terrenos pertencentes ao grupo econômico avaliados em Cr\$ 9 bilhões quitaram dívidas com o banco no valor de Cr\$ 70 bilhões. Segundo a reportagem publicada na Folha de São Paulo, o grupo propôs dar em troca ao BNH – numa operação totalmente estranha às finalidades deste – imóveis de sua propriedade, que entraram na operação pelo seu “valor potencial” de mercado e não pelo seu valor real, se imediatamente comercializados. Ou seja, pela vultosa dívida junto ao BNH – várias vezes maior que a de qualquer outra empresa de crédito imobiliário –, a Delfin ofereceu não os terrenos que tinha na época, pelo seu valor da época, mas pelo valor que o BNH poderia vir a ter dentro de oito ou dez anos, se futuramente fossem neles realizados os projetos habitacionais. (Assis, 1982)

Maricato (1987) alertou que a relação do BNH com o governo municipal acarretaria a perda de autonomia desse ente:

Recursos não faltavam ao BNH. Faltavam clientes com estrutura financeira para responder às regras do jogo, daí a investida rumo às prefeituras municipais e aos governos estaduais. O empobrecimento das prefeituras municipais veio fortalecer o esquema: os executivos municipais, necessitados de recursos para suas obras urbanas, são obrigados a solicitar ajuda aos governos estaduais e federal. Este, por sua vez, começa a oferecer, entre outros, os empréstimos do BNH. A perda da autonomia política municipal devido à sua dependência econômica é um lado dos mais importantes dessa estratégia de centralização de recursos e, portanto, de poder nas mãos do governo federal. (Maricato, 1987, p. 38)

Essa investida rumo às prefeituras municipais e aos governos estaduais, era vista pelo Banco Mundial (1974) como se houvesse um interesse por parte do governo militar brasileiro em amenizar os índices de pobreza via investimento em infraestrutura e programas de desenvolvimento regional. Entretanto, para o Banco Mundial, o governo padecia de capacidade técnica ou administrativa na execução dos programas. Um fator relevante e anotado no relatório é que os projetos desenvolvidos careciam de atividades de pesquisa e extensão, ou seja, o desprezo pela educação brasileira é característica marcante dos militares em todas as épocas da história brasileira:

O governo brasileiro está convencido de que a pobreza e o dualismo que afligem o país só podem ser amenizados se as altas taxas de crescimento forem sustentáveis, permitindo a absorção da população economicamente marginal em setor moderno. Dentro de um contexto de política projetado para promover um crescimento rápido, o Governo iniciou um número significativo de regionais e programas sociais de desenvolvimento cujas metas declaradas são o alívio da pobreza, facilitando o acesso

a empregos mais remunerados e, em menor medida, redistribuindo a renda. Os programas de desenvolvimento regional, inclusive do Nordeste (PROTERRA), da Amazônia (PIN) e do Centro-Oeste (PRODOESTE), estão em uma fase inicial e têm sido, até agora, fortemente orientados para a expansão e melhoria da infraestrutura, especialmente rodovias, e fornecimento de crédito para a agricultura comercial e agroindústria. (...) Os objetivos da reforma agrária no Nordeste sob o PROTERRA são ambiciosos, clamando pela distribuição de 250.000 hectares em 1972-74. **No entanto, devido à fragmentação da responsabilidade administrativa, falta de mão de obra técnica qualificada e insuficiente atividade de pesquisa e extensão, o programa está praticamente parado.** Embora a pesquisa, extensão, educação rural e saúde não tenham sido ignoradas, os esforços de desenvolvimento regional parecem fortemente desequilibrados, com ênfase desproporcional na infraestrutura. Este desequilíbrio reflete, em um lado, a preocupação do Governo com as disparidades regionais e a sua vontade de destinar montantes substanciais de recursos para a sua solução e, por outro, as limitações de capacidade técnica e administrativa para execução de componentes de programas que não são de infraestrutura. (Banco Mundial, 1974, tradução literal e grifo da autora)

Todos os programas habitacionais não proporcionaram a erradicação da precariedade das moradias ou a pobreza dos residentes no Estado de Goiás. O Censo Demográfico de 1970 contabilizou que o estado tinha 535.716 domicílios particulares; destes, 2/3 eram do tipo durável e 1/3, rústico. Do total, 331.052 eram próprios, 59.110 alugados e 143.776 entraram na categoria de outros, o que leva a crer que se tratava de imóveis financiados, cedidos ou morada “de favor”. Os domicílios do tipo improvisados eram em torno de 1.778 moradias e poderiam ser autoconstruções, favelas, lona ou papelão.

Figura 2 – Domicílios particulares ocupados

GRANDES REGIÕES E UNIDADES DA FEDERAÇÃO	DOMICÍLIOS PARTICULARES OCUPADOS									
	Total	Segundo as características								
		Permanentes								
		Total	Tipo		Condições de ocupação			Número de cômodos		Improvisados
	Duráveis	Rústicos	Próprios	Alugados	Outros	Total	Dormitórios			
Goiás	535.716	533.938	340.583	193.355	331.052	59.110	143.776	2.431.202	1.046.923	1.778

Fonte: IBGE, 1973

A título de comparação, os dados de todo o Brasil referentes ao espaço urbano demonstram que, em 1970, havia um total de 17.628.699 domicílios (IBGE, 1978): destes, 59,9% eram próprios pagos ou em aquisição; 30,6% eram moradias alugadas e 9,5% eram cedidas, em outra condição, sem declaração ou improvisados (IBGE, 1979). Quanto aos tipos de construção a nível Brasil, os dados do IBGE (1979) informam que 75% dos domicílios particulares permanentes eram duráveis e 24,5% eram rústicos, incluindo zona urbana e rural. Já em 1976, houve uma discreta melhora em relação às moradias rústicas, diminuindo para 22,6%, enquanto em relação às duráveis, houve uma melhora para 77,4%.

Esses dados ajudam a compreender a questão da moradia precária no país e a concentração de renda. Se, por um lado, temos que 75% das habitações eram consideradas duráveis, por outro, necessitamos de melhor análise para verificar se essas habitações duráveis possuíam os 5 elementos para se convalidarem como uma habitação adequada, conforme parâmetros da época. Além de conferir se as condições de infraestrutura pública permitiam o amplo acesso à moradia digna. De todo modo, os números de casas rústicas demonstram que a situação no início da década de 1970 era alarmante neste quesito. Temos absoluta certeza de que não se encaixariam na categoria habitação adequada, uma vez que ferem o primeiro elemento: durabilidade da construção.

Em Goiás, outro dado que chama a atenção é a questão da infraestrutura básica, como água, energia e instalações sanitárias, a qual era disponibilizada às moradias. Conferimos que, dos 533.938 domicílios analisados pelo IBGE (1978) em 1970, somente 61.066 domicílios possuíam abastecimento de água da rede geral³⁰; já 202.128 domicílios eram abastecidos por poço ou nascente. Os dados de instalações elétricas nos imóveis são estarrecedores: somente 132.920 eram energizados. Quanto às instalações sanitárias, apenas 27.918 moradias eram conectadas à rede geral, 27.918 possuíam fossa séptica e a grande maioria, 163.057 moradias, utilizava-se de fossa rudimentar. Sem adentrar no mérito dos 5 elementos da habitação adequada, porém analisando somente o elemento abastecimento de água da rede geral, por poço ou nascente, temos que 50,7% das moradas em Goiás não entravam na categoria habitação adequada.

Figura 3 – Domicílios com abastecimento de água, iluminação elétrica, instalações sanitárias e utilidades existentes em Goiás – 1970

GRANDES REGIÕES E UNIDADES DA FEDERAÇÃO	DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES							
	DOMICÍLIOS	Com abastecimento de água		Com iluminação elétrica	Com instalações sanitárias			
		Rede geral	Poço ou nascente		Rede geral	Fossa séptica	Fossa rudimental	Outro escoadouro
Goiás	533.938	61.066	202.128	132.920	27.918	34.677	163.057	7.270

Fonte: IBGE, 1978

Todos esses dados corroboram a real necessidade de se repensar Goiânia, principalmente quando tínhamos que o número de habitantes em 1970 era de 389.784 e, em uma década, o número praticamente dobrou, chegando a 738.117 mil habitantes em 1980 (IBGE, 1980). O repensar a cidade se deu sobre a necessidade de um plano urgente de reestruturação e organização da zona urbana que fosse inclusivo e propiciasse moradia digna a

³⁰ Em 1977, instalaram-se 22.621 hidrômetros e já existiam 36.347 ligações prediais. Portanto, as moradias que tinham ligações de água pela rede tratada correspondiam a cerca de 15% do total de habitantes. (IBGE, 1978)

seus cidadãos. Neste sentido, a década de 70 pode ser conhecida pela década de grandes reformas urbanas, momento em que várias legislações foram aprovadas, como a Lei nº. 4.522, que institui o novo código de edificações de Goiânia; a Lei nº. 4.525, que delimitou áreas urbanas, de expansão urbana e rural; a Lei nº. 4.526, que dispôs sobre loteamentos urbanos e remanejamento e a Lei n. °4.523, que aprovou o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG). Todas as leis foram publicadas em 20 de janeiro de 1972. Essas reformas urbanas do início da década de 1970 serão discutidas no próximo capítulo.

Assim, para além da tentativa de conter o crescimento desordenado da capital, um dos principais objetivos da reforma urbana da década de 70 foi, portanto, a elaboração do PDIG (Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia), o qual tinha como desígnio primeiro “estimular o desenvolvimento socioeconômico do Município para proporcionar melhores condições de vida à sua população”, conforme dispõe o primeiro artigo da lei. Apesar da aparente simplicidade do objetivo, a lei ainda não é decisiva na ajuda da melhora da população carente, relegando a questão da moradia para esta classe à própria sorte e ao controle do BNH. Isso fica explícito no artigo 20, inciso III, do PDIG, que preconizou: “estimular, com a colaboração do Instituto de Orientação às Cooperativas Operárias (INOCOOP), a criação de cooperativas de produção para financiar a construção de casas pelo sistema de ajuda mútua, ou seja, mutirões de mão de obra.”

Sobre a verba para as cooperativas operárias, em 09 de maio de 1966, por meio do Decreto Federal nº. 58.377, foi instituído o Plano de Financiamento das Cooperativas Operárias, fixando normas gerais de sua constituição e financiamento. Esse decreto expunha que os trabalhadores eram os maiores interessados na resolução do problema da habitação e que a “política habitacional do Governo (sic) procura proporcionar às diferentes camadas da população brasileira múltiplas oportunidades de acesso à casa própria, para que cada um possa encontrar, entre elas, a mais compatível com seu nível de renda e mais conveniente a seus interesses.”

Percebe-se que, para o governo militar, a resolução do problema da habitação era simples, bastava que o proletariado encontrasse a moradia que fosse “compatível com seu nível de renda e mais conveniente a seus interesses”. Como se houvesse escolha aos trabalhadores em um país com salário defasado, desigualdade social, concentração de renda, desemprego e miséria. Sabidamente seria conveniente aos trabalhadores que todos dispusessem das mesmas vantagens urbanas e que os interesses políticos e burgueses abarcassem a dignidade da

população pobre; fora isso, a conveniência de seus interesses é aquela estipulada pela burguesia capitalista.

Ademais, o trabalhador não poderia gerir livremente sua própria cooperativa: a intervenção nas cooperativas por parte do BNH ficava patente nos artigos 2º e 4º do Plano de Financiamento das Cooperativas Operárias:

Art. 2º. O Plano será orientado e coordenado pelo BNH, que fixará as normas de constituição e funcionamento das cooperativas operárias, bem como o plano financeiro de cada uma delas, e supervisionará o esquema de financiamento do sistema.

Art. 4º O Banco Nacional da Habitação prestará assistência técnica às cooperativas, podendo criar, para este (sic) fim, institutos de orientação de cooperativas aos quais caberá a execução direta ou indireta de quaisquer trabalhos ou projetos indispensáveis ao funcionamento da cooperativa.

Por esse motivo, não havia uma autonomia dos trabalhadores cooperados para definição de projetos habitacionais, sempre ficaria a cargo da gestão militar, devendo obediência ao Banco Nacional da Habitação e às determinações da SERFHAU³¹. Nem mesmo com a Política Nacional de Cooperativismo, instituída pela Lei nº. 5.764/1971, as cooperativas ficaram livres do controle estatal, ou seja, mesmo com a ampla legislação, as cooperativas da habitação ainda ficaram sob o controle e fiscalização do BNH, conforme artigo 92, II³² da referida lei. Azevedo (2013) expõe o controle estatal sobre as cooperativas:

A Lei n. 5.764/71 representou também grande avanço na implantação do cooperativismo no Brasil, principalmente porque acolheu todos os pleitos das lideranças cooperativistas da época, exemplificados pelos doutrinadores especializados e que são praticamente unânimes em afirmar tal Lei. No entanto, independentemente da autorização, deixou-se de introduzir na referida norma a possibilidade de imediato funcionamento das cooperativas, liberando-as das amarras do controle estatal. As cooperativas só passaram a ser livres da autorização estatal (art. 5º, inc. XVIII) com a imposição da Carta Magna, no que se define que o

³¹ A Lei 4.380, que criou o BNH, instituiu também o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). As atribuições do SERFHAU compreendiam desde promover pesquisas e estudos relativos ao déficit habitacional, aspectos do planejamento físico, técnico e sócio-econômico da habitação, até assistir os municípios na elaboração ou adaptação de seus planos diretores. (VIZIOLI, 1998, p.20-21)

³² Lei nº. 5.764/1971. Art. 92. A fiscalização e o controle das sociedades cooperativas, nos termos desta lei e dispositivos legais específicos, serão exercidos, de acordo com o objeto de funcionamento, da seguinte forma:

I - as de crédito e as seções de crédito das agrícolas mistas pelo Banco Central do Brasil;

II - as de habitação pelo Banco Nacional de Habitação;

III - as demais pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

§ 1º Mediante autorização do Conselho Nacional de Cooperativismo, os órgãos controladores federais, poderão solicitar, quando julgarem necessário, a colaboração de outros órgãos administrativos na execução das atribuições previstas neste artigo.

§ 2º As sociedades cooperativas permitirão quaisquer verificações determinadas pelos respectivos órgãos de controle, prestando os esclarecimentos que lhes forem solicitados, além de serem obrigadas a remeter-lhes anualmente a relação dos associados admitidos, demitidos, eliminados e excluídos no período, cópias de atas, de balanços e dos relatórios do exercício social e parecer do Conselho Fiscal.

legislador infraconstitucional apoie e estimule o cooperativismo no país (art. 174, § 2º) e com o advento da Constituição Federal de 1988. (Azevedo, 2013, p. 29)

Pelo exposto, no quesito moradia, o PDIG seria somente mais um engodo na tentativa de melhorar as condições de habitação da sua população urbana goianiense. Afinal, previa somente estimular a criação de cooperativas de produção para financiar a construção de casas pelo sistema de ajuda mútua, ou seja, mutirões de mão de obra. No final das contas, o município não tinha competência diante de um decreto federal. O que realmente se pretendia com o PDIG/1972 era obediência às regras do BNH e, em especial, da SERFHAU (como estará detalhado no próximo capítulo) e a manutenção do controle do espaço urbano por uma classe política avessa às necessidades cotidianas dos mais necessitados, limitando-se a pensar que os problemas se resolveriam com pequenos auxílios materiais descritos na legislação, segundo o artigo 33 do PDIG:

Para a solução dos problemas sociais, o Governo Municipal, preferencialmente aos problemas de auxílios meramente materiais aos necessitados, adotará uma política de desenvolvimento comunitário, capaz de capitalizar a participação consciente da população, notadamente com os seguintes objetivos:

- I - Adaptação e integração à vida urbana dos grupos marginalizados;
- II - Dinamização das associações existentes;
- III - Levantamento das reivindicações e das necessidades da população.

Ao analisarmos o referido artigo, já verificamos que não havia menção sobre a disponibilidade de terrenos para a população de baixa renda: o *caput* é categórico ao afirmar que a solução dos problemas sociais se daria *preferencialmente aos problemas de auxílios meramente materiais aos necessitados*; como já dito, a mão de obra seria por autoconstruções. Podemos imaginar a labuta desse trabalhador que laborava diariamente e, no seu dia ou momento de folga, deveria construir a sua casa e ajudar o restante do bairro neste modelo. Do ponto de vista crítico, isso praticamente incita as ocupações, tanto em áreas privadas ou públicas, pois em nada adiantaria materiais (e aqui pensamos que tais materiais seriam insumos para construção de habitações) sem um lote para construir a sua morada³³. Outro ponto que nos leva a pensar, seria em que consistia ou qual a intenção do legislador ao ter como objetivo *a adaptação e integração à vida urbana dos grupos marginalizados*.

³³ De acordo com Genilda (2009, p. 50): Segundo Miguel Kunisch, que trabalhava na Superintendência de Obras com um dos responsáveis pela distribuição dos lotes, foi dado a ele parte dos lotes do Estado para ser distribuída apenas aos operários, como condição de que, em dois anos, teriam de construir suas casas. Muitos operários receberam estas doações, porém, em sua maioria, não conseguiram terminar a construção de suas casas. Os constantes atrasos salariais os obrigavam a colocar à venda seus lotes, muitos deles com construções inacabadas, por um valor bastante inferior ao preço de mercado.

Quanto a essa visão da existência de grupos marginalizados, devemos levar em consideração a teoria da marginalidade que, segundo Rolnik (2015, p.156), “os bairros populares autoconstruídos representavam a permanência de um setor arcaico, tradicional, ligado ao rural, resistindo à modernidade representada pelas cidades.” A autora complementa que esse tipo de percepção é uma espécie de rejeição à presença de pobres nas cidades e local de sua moradia, a qual desemboca em um “discurso hegemônico discriminatório que mobiliza elementos étnicos, econômicos, jurídicos e espaciais para designar esse persistente lugar dos párias urbanos.”

De forma local, temos que esse tipo de adaptação e integração à vida urbana deveria ser baseada na adaptação da burguesia para aceitar pessoas pobres marginalizadas próximas do local em que ela circula. Entretanto, essa aceitação passa pela perspectiva da exploração da mais valia da grande massa de reserva operária, da superexploração da força de trabalho permanente e a espoliação urbana. Na verdade, na prática, a adaptação seria a expulsão deste grupo para as margens da cidade, sob os auspícios da higienização, da questão ambiental ou da necessidade de determinada área para utilidade pública. Baldez (1989) expõe que essa prática é típica do sistema de criminalização capitalista:

E quem não pode aceder à propriedade pelas vias permitidas pelo direito positivo (a compra com registro subsequente é o modo genérico), ou não tem qualidade social, recursos financeiros e boas relações para a prática de grilagem, entra na categoria de “salteador ou ladrão”, pois fica sujeito à ação policial e criminal prevista na lei penal, que tipifica como crime a ocupação da terra fora dos padrões impostos pelo modo de produção capitalista.

Como no estado capitalista, é a lei que organiza a violência e inverte a realidade, criminaliza-se a luta legítima das classes oprimidas pela posse da terra e legitima-se o cerco jurídico que exclui e expulsa o trabalhador do campo, e na cidade, lhe corta o acesso à moradia. (Baldez, 1989, p. 14)

Não seríamos ingênuos o bastante para crer que essa integração e adaptação seriam o urbano democratizado, como exemplo, o trabalhador morando próximo ao seu local de trabalho ou tendo acesso a toda infraestrutura disponível, como eletricidade e água encanada ou transporte público e saúde. A situação era de desigualdade de classes sociais:

O conflito de interesses entre os diversos agentes produtores do espaço reforça a segregação socioespacial, característica do desenvolvimento urbano da capital. Outro aspecto são as relações estabelecidas entre as políticas urbanas em suas mais diferentes esferas de governo e os interesses dos proprietários de terras e empreendedores imobiliários como agentes produtores do espaço urbano, uma vez que a legislação urbanística, desde os anos 1970, tem estimulado o espraiamento urbano, e loteamentos como estes, são caracterizados por estoque de terras, suscetíveis à valorização imobiliária. Essa característica se reafirma por serem loteamentos datados dos anos 1960, mas que se caracterizam por tecidos urbanos em formação, ou seja, conforme descreve Panerai (2006), ainda em fase de ocupação e consolidação de seus elementos reguladores. (Resende, Vilarinho, 2017, p. 20)

Na visão de David Harvey (2014, p. 63), o direito à cidade geralmente se acomoda “sob o controle de uma pequena elite política e econômica com condições de moldar a cidade cada vez mais segundo suas necessidades particulares e seus mais profundos desejos.” Partindo desta certeza, o caso goianiense se afigura como descrito pelo autor. A forma como as legislações eram postas, a privatização das áreas, bem como a reserva para especulação futura visava exclusivamente aos interesses da classe agrária e urbana de Goiânia, que, em muitas partes da história, se fundem ou se confundem.

Enquanto a Prefeitura de Goiânia tentava se impor na condução do espaço urbano, os loteamentos iam se formando e as ocupações ocorriam a todo vapor. Segundo Moraes (2003):

A crescente migração para os centros urbanos intensifica a demanda por moradias e, ao mesmo tempo, resulta na instalação de grande parte dessa população na frente de expansão urbana. Como consequência, produzem-se periferias totalmente desassistidas e carentes da presença do poder público em todas as suas formas e funções. O Estado, na tentativa de equacionar o crescente *déficit* habitacional, mediante a criação de programas de habitação, interfere diretamente no processo de produção do espaço urbano, implantando extensos conjuntos habitacionais e assentamentos populares na malha urbana periférica das cidades planejadas consideradas – Goiânia, Brasília e Palmas. Entretanto, os resultados dessa intervenção são amplamente questionáveis, na medida em que reproduzem e reforçam o mesmo padrão massivo e segregador de ocupação territorial. Assim agindo, o Estado agrava o processo que deveria combater. (Moraes, 2003, p. 221)

No próximo capítulo, iremos aprofundar os estudos dos territórios que serão abrangidos pela zona de expansão urbana e suas novas delimitações, ilustrados com mapas, bem como os atores públicos e privados envolvidos nessa grande reforma expansionista criada no final da década de 1960, início de 1970, culminando na PDIG de 1972.

1.2 A expansão das ocupações: segregação e insegurança jurídica da posse

Quando pensamos em ocupações, vem a nossa mente o descaso do poder público com a população mais carente. De modo geral, essas ocupações são fruto da posse precária desprovida de infraestrutura urbana básica e pela completa insegurança jurídica da propriedade: na maioria dos casos, as casas são improvisadas e autoconstruídas.

Historicamente as ocupações fizeram parte da história da construção de Goiânia desde a chegada dos primeiros trabalhadores que ocuparam área pública às margens do córrego, para posteriormente ocupar bairros operários como o Setor Universitário (ocupação em 1945), Setor Vila Nova (ocupação em 1945), Nova Vila (ocupação em 1945), Setor Norte Ferroviário (ocupação em 1945), Setor dos Funcionários (ocupação em 1951), Setor Centro-Oeste (ocupação em 1945) e Setor Pedro Ludovico (ocupação em 1960).

É sabido que, a partir da década de 1960, o quantitativo populacional cresceu exponencialmente, aumentando a demanda por habitação, fato que ocasionou novas ocupações somadas às crises econômicas e inflacionárias que assolavam o país. Valendo-se de dados colhidos no jornal Diário da Manhã, Moysés (2004) traz um relato desse problema:

Para se ter uma idéia (sic) da abrangência do problema, em 1976, admitia-se a existência de perto de dez mil “invasores”. Nos anos 80, segundo dados da própria Prefeitura, o número de “invasores” aproximava-se dos duzentos mil, numa cidade cuja população estava em torno dos 700 mil habitantes. Mesmo admitindo exagero nessa estimativa, ela constitui um quadro extremamente grave para uma cidade do porte de Goiânia, onde as oportunidades de emprego estável são precárias, condenando grande parcela da população a uma situação de extrema pobreza. (Moysés, 2004, p. 234)

Os anos de 1980 e 1990 foram marcados por lutas sociais de resistência pelo direito à moradia. Conforme ocorria o crescimento do número de habitantes em Goiânia, o aparelho repressor do Estado usava de seu braço armado para reprimir as ocupações. Os relatos dos moradores que viveram neste período em alguma das diversas ocupações existentes demonstram que a violência policial juntamente com as ordens de despejo eram constantes no cotidiano de quem vivia em moradias consideradas ilegais pela ideologia burguesa. O estudo realizado por Almeida e Lima (2021), com dados entre 1975 e 1990, colhidos nos principais jornais de circulação em Goiânia, Jornal O Popular e Diário da Manhã, traz depoimentos e reportagens sobre as ocupações espalhadas por todas as regiões de Goiânia. Segundo os autores: em 1975, havia ocupações nos setores Jardim Xavier e Centro-Oeste, no Setor Universitário, na Vila Abajá, no Setor Norte Ferroviário e nas Margens do Capim Puba; em 1979, havia ocupação na Vila João Vaz; já em 1980, localizaram-se ocupações no Parque Anhanguera, Parque Santa Cruz, ao longo do Córrego Botafogo e na região do Areião, Jardim Botânico, Jardim Acalanto, Vila Redenção, Vila Concórdia, Jardim Nova Esperança, Jardim Goiás, Parque Vitória, Conjunto Fabiana, Parque das Laranjeiras, Vila São José, Parque João Braz, Vila Adélia e Jardim Europa; nos idos de 1987, as ocupações se estendiam pelos bairros Pedro Ludovico IV, V, VI, VII, VIII e IX, Parque das Amendoeiras, Vila Cosme, Jardim Atlântico II, Água Branca, Vila Rica, Vila Perdiz, Bairro Goyá, Conjunto Novo Horizonte I e II, Vila João Vaz, Jardim Novo Mundo IV, VII, VIII, VI, X, XI, XIII, XIV e XV, Conjunto Bandeira, Bairro Santo Hilário, Vila Vera Cruz, Ciclovia Setor Sul, Balneário Meia Ponte, Vila Bandeirante I, Jardim Vitória, Vila Santa Rita, Setor Tancredo Neves, Vila Adélia, Setor Norte Ferroviário, Santo Hilário, Parque Industrial João Braz, Vila Bandeirantes, Jardim Balneário Meia Ponte II, III e IV. (Almeida e Lima, 2021, p. 12)

Além das diversas ocupações, Goiânia ainda contava com loteamentos clandestinos. Moysés (2004, p. 227) narra que, na década de 1990, a região noroeste mereceu destaque, pois contou com bairros regulares, clandestinos e irregulares, dentre eles, o parcelamento clandestino das chácaras Estrela Dalva, Parque Tremendão e Morada do Sol.

Já na virada do século, em 2006, a Gerência de Regularização Fundiária do município de Goiânia, catalogou as áreas de ocupação em Goiânia em áreas de posse e de risco, trazendo os seguintes dados: área/setor; localização da área (endereço); total de imóveis; tempo de existência, infraestrutura, titularidade e dados da regularização fundiária (se o imóvel é escriturado ou possui registro em cartório) (Goiânia, 2006). Importante frisar que essas ocupações foram catalogadas pelos agentes do município em 2006, ou seja, na época, as famílias continuavam ocupando a mesma região e, como é de conhecimento, as ocupações ainda existem até a presente data. Optamos por reformatar a tabela por região, por ano de ocupação, bairro, total de imóveis, população estimada, região e titularidade.

A tabela 2 demonstra a formação e a existência das ocupações nos bairros³⁴ a partir de 1951 a 1981, na região central:

³⁴Os bairros foram organizados por região pela autora, seguindo por base o mapa digital fácil. Disponível em <http://portalmapa.goiania.go.gov.br/mapafacil/>. Acessado em 30/08/2021.

Tabela 2 – Ocupações na região central (1951 – 1981)

ANO DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	BAIRRO	TOTAL DE IMÓVEIS	POPULAÇÃO ESTIMADA	REGIÃO	TITULARIDADE
1951	Setor dos Funcionários	54	216	Centro	Pública
1951	Setor Norte Ferroviário I	235	940	Centro	Pública
1951	Vila Viana	30	120	Centro	Pública
1961	Setor Aeroporto	124	436	Centro	Pública/Particular
1961	Setor Norte Ferroviário II	281	1124	Centro	Pública
1961	Setor Universitário V	26	104	Centro	Pública
1961	Vila Irany	12	48	Centro	Rede Ferroviária Federal
1961	Vila Xavier	41	164	Centro	Rede Ferroviária Federal
1961	Setor Campinas	15	60	Centro	Rede Ferroviária Federal
1962	Setor Universitário III	600	2400	Centro	Pública/Particular
1964	Setor Universitário IV	85	240	Centro	Federal
1966	Vila Paraíso	37	148	Centro	Publica/Particular
1971	Vila Coronel Cosme I	152	608	Centro	Pública/Particular
1971	Vila Mooca	31	124	Centro	Rede Ferroviária Federal
1971	Vila Santa Rita	97	388	Centro	Rede Ferroviária Federal
1971	Cidade Jardim	45	180	Centro	Rede Ferroviária Federal
1971	Vila São Paulo	30	120	Centro	Rede Ferroviária Federal
1976	Setor Norte Ferroviário III	124	496	Centro	Pública
1976	Vila Montecelli	40	160	Centro	Particular/Área PP
1980	Ciclovía/Córrego Botafogo	80	320	Centro	Área de Preservação Ambiental
1981	Vila São José	10	40	Centro	Pública

Fonte: Goiânia (2006). Modificado pela autora.

Fato que nos chama a atenção na tabela 2 é a ocupação às margens da linha férrea, de propriedade federal. Brandão (2017), em sua dissertação de mestrado, retoma toda a história

da construção da linha férrea em Goiás e aprofunda a pesquisa em Goiânia. A autora narra que, em meados de 1940, os trilhos começavam a chegar a Goiânia e que a primeira locomotiva chegou somente em maio de 1950. Complementa que algumas casas foram construídas ao longo da estrada, situação que suscitou uma disputa entre a cidade de Araguari – MG e Goiânia como local da sede da administração ferroviária e que Mauro Borges acabou vencendo a briga. Em um dos documentos trazidos pela autora, o diretor da administração ferroviária expôs diversos motivos para mudança da sede para Goiânia, um destes motivos é que, na cidade, já havia mais de 100 casas na estrada, como exemplo da figura 4. (Brandão, 2017, p. 93).

Figura 4 – Casas ao longo da linha férrea



Fonte: Relatório de realizações na Estrada de Ferro Goiás na gestão Capitão Mauro Borges Teixeira 1953/1954. Acervo: Arquivo Público de Araguari, 2016 *apud* Brandão, 2017, p. 89

A região central, compreendida principalmente por Campinas, recebeu a linha férrea por volta de 1951, o traçado da linha já podia ser visualizado no plano original de Atilio Correa Lima. A via da antiga linha férrea hoje é conhecida como Avenida Leste-Oeste e margeada pela Vila Irany e Vila Xavier, ambas citadas na Tabela 2 como área de ocupação desde a década de 60. As vilas fazem divisa com Campinas e são consideradas áreas de ocupação atualmente. Segundo Brandão (2017, p.86): “Para os funcionários em trânsito, que dormiam ao longo da linha, foram construídos dormitórios coletivos em Ipameri, Pires do Rio, Anápolis e Goiânia, além de várias casas para trabalhadores em Silvânia e Goiânia.” Em tese, acreditamos que até hoje esses imóveis localizados nos bairros considerados de ocupação pelo poder público do município, como Vila Irany, Vila Xavier, Vila São Paulo, Vila Santa Rita, Cidade Jardim e Vila Mocca, são as vilas às margens da estrada de ferro, construídas para a

moradia dos trabalhadores ferroviários e seus familiares ou transeuntes, em especial, aqueles que trabalhavam para a empresa a qual administrava a linha. Como os títulos de propriedade das moradias nunca foram transferidos aos ocupantes dos imóveis, a região ainda continua sendo chamada de ocupação ilegal, sem títulos de escritura pública, ou seja, sem a segurança jurídica da propriedade. O caso é narrado por Almeida e Lima (2021), com base em entrevistas colhidas no jornal O Popular, de 12 de setembro de 1975:

Em 1975, havia ocupações nas margens da Estrada de Ferro, nos setores Jardim Xavier e Centro-Oeste, no Setor Universitário, na Vila Abajá e em outros pontos da cidade, estimando cerca de mil barracos ao longo da estrada de Ferro a partir do Setor Norte Ferroviário, e aproximadamente cem ocupações de mesma tipologia às margens do Córrego Capim Puba. (Almeida e Lima, 2021, p. 5)

Dentro destes conceitos de posse e propriedade, a situação dos trabalhadores ferroviários se encaixa no perfil de pessoas que vivem sem a segurança jurídica da propriedade. Para Rolnik (2015), esse tipo de posse deve ser repensado fora da ilegalidade, afinal, são décadas de ocupação, permissões e tradições outrora recebidas:

Ao tratar dos assentamentos populares das cidades ao redor do mundo, a categoria “ilegal” não deve – e não pode – ser absolutizada. Em vários casos, a maioria dos habitantes vive em sistemas de posse que podem ser considerados paralegais, semilegais ou quase legais, tolerados ou legitimados por leis costumeiras ou pelo simples uso ou tradição, reconhecidos ou simplesmente ignorados pelas autoridades. (Rolnik, 2015, p. 175)

Brandão (2017, p. 128) expõe que, com a desativação da Estação Ferroviária do 4º Distrito, responsável pelo trecho Goiânia-Campinas, a situação das ocupações se intensificou “transformando o leito em um grande território desocupado, sem uso e sem qualquer fiscalização”, culminando, na década de 80 e 90, no surgimento de uma das maiores favelas próximas do centro de Goiânia, o Morro do Aranha. O desfecho já poderia ser previsto, porque, segundo narra a pesquisadora, a situação dos trabalhadores ferroviários era de precarização com salários atrasados por meses e até anos e, posteriormente, foram obrigados a se retirar de sua moradia:

As residências eram destinadas aos funcionários ativos da ferrovia e, em caso de viuvez ou aposentadoria, os moradores eram removidos. Tal prática, apesar de ser regra da rede, era fortemente criticada, chegando inclusive a ser discutida no Congresso Nacional, por governadores do Estado, que se solidarizavam com aqueles que dedicavam a vida aos trilhos e exigiam o direito de moradia. Entretanto, regras ditavam ações e não poderia ser diferente quando a desocupação do 4º Distrito foi concluída. As 300 casas ocupadas por ferroviários seriam totalmente demolidas. Em contrapartida, o Município viabilizou doações de moradias, tipo apartamento, localizadas no Setor Urias Magalhães, na região noroeste da capital. Porém muitos ferroviários recusaram as propostas e mantiveram-se morando nas residências, levando o município a tomar medidas judiciais. Fato era que, para alguns ferroviários, a situação era desvantajosa, uma vez que residiam em casas amplas com quintal e pomar, próximas ao centro, enquanto os apartamentos eram pequenos e distantes, localizados no extremo norte da cidade. Porém aqueles que não saíram de forma

voluntária sofreram constantemente com corte de fornecimento de energia e água, na tentativa de pressionar a saída das famílias, até as últimas medidas, quando foram executadas ordens judiciais de despejo, “numa sexta-feira, com chegada de caminhões para retirar os pertences e tratores para imediata demolição sem tempo de ação dos ferroviários, que poderiam recorrer da decisão”. As casas foram completamente demolidas e tal fato foi pouco documentado nos jornais locais, mas foi inesquecível para os ferroviários, muitos não falam do assunto, outros apenas comentam superficialmente. (Brandão, 2017, p. 136-137)

Empiricamente, a situação de insegurança da posse narra a história do urbano goiano. Rolnik (2015) assevera que a insegurança da posse não pode ser tratada somente do ponto de vista de uma ocupação, por exemplo, que é preciso ampliar o leque de pessoas as quais vivem sem a segurança jurídica da propriedade, como é caso dos refugiados, povos nativos em países com histórico de colonização, inquilinos, migrantes, arrendatários e outros grupos marginalizados. Para a autora, a insegurança da posse deve ser pensada a partir das estruturas dos poderes:

Fundamentalmente, a insegurança da posse é uma questão de economia política – leis, instituições e processos de tomada de decisão relacionados ao acesso e ao uso da moradia e da terra são atravessados pelas estruturas de poder existentes na sociedade. Assim, tanto as formas de gestão do solo como as estratégias de planejamento urbano têm uma enorme incidência sobre as possibilidades de acesso – ou bloqueio – à terra urbanizada para moradores de menor renda. É no interior desta trama jurídico-administrativa que se tecem os mecanismos de inclusão/exclusão da cidade. (Rolnik, 2015, p. 152)

Algumas dessas moradias ainda persistem na atualidade. As ocupações na região central, fincadas entre os anos de 1951 e 1981, logo em 2006, totalizavam cerca de 2.149 imóveis, com população estimada de 8.436 moradores (Goiânia, 2006). A figura 5 ilustra a linha férrea em amarelo e a localização dos bairros, conforme tabela 2:

Figura 5 – Bairros originalmente considerados como ocupações ao longo da linha férrea na região central (1951-1981)



Fonte: Imagem do Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

A história narrada por Brandão (2017) de que 300 casas seriam demolidas, demonstra o caráter nefasto dos poderes constituídos à época, que passou, em um primeiro momento, pelo governo federal, o qual geria a rede férrea, caminhando pelo executivo estadual e municipal, tudo com aval jurídico das decisões do poder judiciário. A mão do Estado pesou sobre esse grupo, em contraposição à leveza que os empreendimentos/loteamentos foram se formando fora das exigências legais.

O cenário de exclusão de determinadas pessoas é visível no cotidiano urbano goianiense: os bairros planejados desde o primeiro plano diretor, bem como as reservas de área para especulação futura propiciavam a expulsão dos pobres para longe do planejamento. Afinal, o direito à cidade é garantido pela resistência e pelo direito de existir de seus cidadãos ditos marginalizados frente à opressão estatal e ao capital imobiliário. Assim, os bairros sinalizados na tabela 3, são formados por lutas e resistência, demonstrando a força do proletariado goianiense ao ocupar uma região planejada para uma classe mais abastada, no caso, a região sul.

Tabela 3 - Ocupações na região sul (1964 – 1986)

ANO DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	BAIRRO	TOTAL DE IMÓVEIS	POPULAÇÃO ESTIMADA	REGIÃO	TITULARIDADE
1964	Rua 115	84	336	Sul	Governo do Estado de Goiás
1964	Areião II	96	384	Sul	Estado
1965	Bosque Areião	12	48	Sul	Pública
1972	Vila Redenção	100	400	Sul	Rua Pública
1972	Setor Pedro Ludovico	15	60	Sul	Pública
1973	Vila Maria José	20	80	Sul	Área de Preservação Ambiental
1973	Jardim Botânico	353	1412	Sul	Área de Preservação Ambiental
1974	Areião III	270	1080	Sul	Estado
1974	Setor Pedro Ludovico	10	40	Sul	Pública
1976	Jardim América	21	84	Sul	Fundo de Vale
1979	Parque Amazonas	435	1820	Sul	Particular/Prefeitura
1980	Jardim Goiás I	248	992	Sul	Pública/Particular
1980	Parque Amazônia	14	96	Sul	Particular
1980	Jardim Goiás VI	8	32	Sul	Pública
1981	Setor Pedro Ludovico/Morro do Urubu	12	48	Sul	Pública
1981	Jardim Goiás II	115	460	Sul	Área de Preservação Ambiental
1981	Jardim Goiás V	96	384	Sul	Pública Estadual
1982	Jardim Goiás III	78	312	Sul	Pública/Particular
1982	Jardim Goiás IV	96	384	Sul	Sem informação
1982	Jardim Goiás VII	36	144	Sul	Pública
1986	Jardim Santo Antônio	24	96	Sul	Particular/Prefeitura

A região sul de Goiânia foi planejada ainda no primeiro Plano Diretor projetado por Atilio Correa Lima e Armando de Godoy. Nesta região, foi construído o Setor Sul, uma área residencial aos moldes de uma cidade-jardim³⁵, ou seja, uma simbiose entre residências e natureza. Importante destacar que era uma área residencial, destinada à população de poder aquisitivo mais elevado, enquanto para os trabalhadores, a região norte seria a indicação para a moradia. Os lotes na região sul começaram a ser vendidos em 1943 e implantados em definitivo em 1950. Vale lembrar que esses lotes eram de propriedade do Estado, tendo sido adquiridos por compra de uma gleba da Fazenda Botafogo³⁶. Destaca-se que, próximo ao Setor Sul, às margens do Córrego Botafogo, localizavam-se os primeiros assentamentos dos trabalhadores da construção civil e, também, as primeiras ocupações da cidade.

A tabela 3 mostra as ocupações da região sul e, apesar de evidenciar que a ocupação mais antiga registrada pela Gerência de Regularização Fundiária (Goiânia, 2006) se deu em 1965, é sabido pela literatura que as ocupações chegaram antes na região sul. As figuras 6 e 7 mostram as ocupações na margem do Córrego Botafogo no início da década de 1960:

³⁵Para Santos (1988, p. 16): Se até mesmo nos inícios dos tempos modernos, as cidades ainda contavam com jardins, isso vai tornando-se mais raro: o meio urbano é cada vez mais um meio artificial, fabricado com restos da natureza primitiva crescentemente encobertos pelas obras dos homens.

³⁶ A escritura pública de compra e venda foi lavrada em 10 de abril de 1934, na cidade de Campinas, comarca de Bella Vista, Estado de Goyaz.

Figura 6 - Ocupação ao longo do Córrego Botafogo ao norte do Parque Botafogo - 1961



Fonte: Centro de Documentação e Biblioteca – SEPLANH *apud* Beker (2017), p. 122

Figura 7 - Ocupação ao longo do Córrego Botafogo ao norte do Parque Botafogo - 1961



Fonte: Centro de Documentação e Biblioteca – SEPLANH *apud* Beker (2017), p. 122

De todo modo, acreditamos que a motivação dessas ocupações intensificadas em meados da década de 1960, em partes, tenha sido a proximidade e as negociações sobre a

construção da Vila Redenção, local em que várias casas foram construídas por autoconstruções e financiadas pelo BNH por intermédio da COHAB. Outra hipótese: o Setor Sul e Marista estavam em franca construção de imóveis; a localização da ocupação no Areião, bem como na Rua 115 e nas margens do Córrego Botafogo, propiciava o acesso mais próximo dos trabalhadores às obras e ao centro da cidade. Bernardes (2009, p 41), ao entrevistar um operário que trabalhou na década de 1930 na construção de Goiânia, revela o que este narra sobre as distâncias para se percorrerem a pé:

Campinas não, não era longe. É que os indivíduos eram indivíduos de luta mesmo. Para quem estava no Rio, por exemplo, chorava. Como eu mesmo chorei um bocado. Eu não tinha costume mais. Quando saí daqui de Goiás, eu era muito novo. Então eu não tinha mais costume de andar a pé. Mas a gente sentia Campinas como elemento integrante da vida da gente. As pensões da gente eram em Campinas. As pensões de Campinas a gente tratava era de “pé de vaca”. Então, a gente saía de Campinas e ia a pé para essas construções. Mais tarde, nós tivemos um ônibus, eu acho que foi em 1937, eram uns ônibus velhos chamados “baú”. Eles pegavam os funcionários que ficavam aqui em Campinas. Na medida que iam construindo casas, eles iam saindo de Campinas e iam pra lá. (Sebastião Barbosa, 1980 *apud* Bernardes, 2009, p. 41).

A região sul e, em especial, os Setores Sul e Marista são considerados áreas nobres desde a sua criação, sendo, portanto, de difícil aquisição para população de classe média ou baixa devido à supervalorização dos imóveis. Daher (2003) confirma a ideia de que os bairros de melhor qualidade de urbanização foram os mais valorizados e ocupados pela classe de maior poder aquisitivo. Neste mesmo sentido, Marinho (2006) discorre:

Dessa forma, a Região Sul, ao longo da produção do espaço urbano da capital, sofreu intensa ocupação populacional e atraiu a instalação de atividades econômicas. Isso favoreceu a implantação de infra-estrutura (sic) e os investimentos da construção civil no seu espaço, a partir da década de 1970. A estruturação e a verticalização da Região acabaram por promover a valorização dos terrenos aí localizados e, conseqüentemente, reforçaram sua posição de lugar “nobre” no imaginário do goianiense. (Marinho, 2006, p. 128)

Figura 8 - Perímetro da ocupação na região sul (1964 – 1986)



Fonte: Imagem do Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

Pelo exposto, em 2006, os locais ocupados pela população pobre na região sul totalizavam cerca de 2.143 imóveis, com população estimada de 8.692 moradores (Goiânia, 2006).

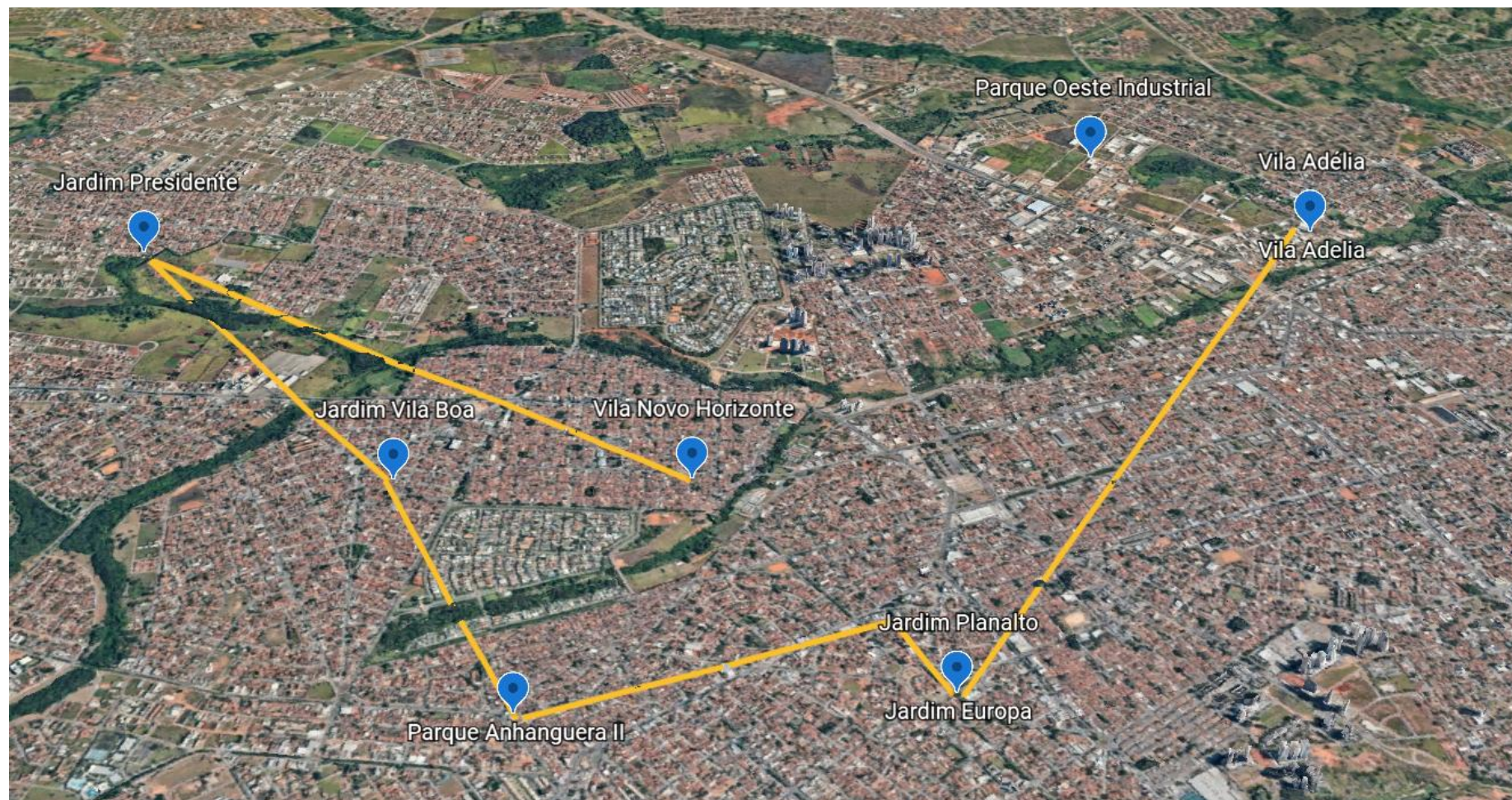
Já na tabela 4, verificamos as ocupações em área contígua à região sul. Nela, consta a presença do conjunto habitacional Novo Horizonte, destinado à população de média e baixa renda, mas que, em sua maioria, conseguia suportar as prestações do financiamento concedido por verbas do BNH e COHAB:

Tabela 4 - Ocupações na região sudoeste (1971 – 1988)

ANO DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	BAIRRO	TOTAL DE IMÓVEIS	POPULAÇÃO ESTIMADA	REGIÃO	TITULARIDADE
1976	Jardim Vila Boa	32	128	Sudoeste	Particular
1976	Novo Horizonte	100	400	Sudoeste	COHAB
1978	Vila Adélia I e II	175	700	Sudoeste	Governo do Estado de Goiás e Particular
1983	Jardim Europa	242	968	Sudoeste	Particular
1986	Bairro Anhanguera	1265	5060	Sudoeste	Particular
1988	Jardim Planalto	27	108	Sudoeste	Pública
1985/1986	Jardim Presidente	21	84	Sudoeste	Municipal

Fonte: Goiânia (2006). Modificado pela autora.

Figura 9 - Perímetro da ocupação na região sudoeste (1976-1988)



Fonte: Imagem do Google Earth, 2021. Modificado pela autora

Um caso emblemático na região sudoeste é a Vila Novo Horizonte. Sua criação advém da política habitacional do BNH e executado pela COHAB, assim como o Conjunto Cachoeira Dourada. A Vila Novo Horizonte é um conjunto habitacional que foi projetado no ano de 1974 para 2.200 casas e provisionado para 7 mil habitantes (Oliveira *et al*, 2004). A localização não era privilegiada, haja vista a distância do centro da cidade, entretanto teve adesão principalmente da população de baixa renda e, como *modus operandi*, essa camada era sempre projetada para as franjas da cidade. Esse *modus* inclusive foi traço marcante da política habitacional nacional instituída pela ditadura militar brasileira, por intermédio do SFH e BNH, com suporte da SERFHAU, a qual pregava que os conjuntos habitacionais deveriam ser indutores do crescimento urbano. Como é sabido, o projeto chegou ao fracasso com a população mais carente, pois a inadimplência atingiu altos picos. Assim, compreendemos que a ocupação, instalada em partes na Vila Novo Horizonte, encontrada pela Gerência de Regularização Fundiária (Goiânia, 2006), se deu pela ausência de quitação do financiamento imobiliário junto ao BNH, em um total de 100 casas e abrangendo 400 pessoas. Mais um caso e exemplo de insegurança jurídica da posse, em consequência da financeirização da moradia.

Outro bairro que merece destaque é o Bairro Anhanguera, pois é sinônimo de luta popular e resistência por mais de mil famílias no final da década de 80. Devido à enorme quantidade de famílias e à tentativa de disponibilizar um lote para cada, as ruas são conhecidas por serem estreitas. O medo da desapropriação, principalmente para alargamento das vias e falta de título de propriedade, traz a insegurança a todos os moradores da região, que, segundo a Gerência de Regularização Fundiária (Goiânia, 2006), contabilizava o total de 1265 imóveis com cerca de 5060 moradores.

Em outra região da cidade, a noroeste, temos mais um caso de luta popular por moradia, que é o Jardim Nova Esperança, localizado na região noroeste, contemplado na tabela 5. Nesta mesma região, surgiu o Parque Industrial João Braz, o qual fica às margens da continuação da Avenida Leste-Oeste, que é o eixo da antiga linha férrea de Goiânia; inclusive a via, já na região oeste, recebe o nome de Rua dos Ferroviários e, no bairro, recebe o nome de Avenida Felix de Bulhões³⁷. Por conseguinte, a característica da ocupação do Parque Industrial João Braz remonta a história da linha férrea nas proximidades dos outros bairros próximos de Campinas, região central, conforme detalhado na figura 5.

³⁷Felix de Bulhões foi poeta e irmão do político Leopoldo de Bulhões.

Tabela 5 - Ocupações na região oeste/noroeste (1961 – 1981)

ANO DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	BAIRRO	TOTAL DE IMÓVEIS	POPULAÇÃO ESTIMADA	REGIÃO	TITULARIDADE
1961	João Braz	298	1192	Oeste	Rede Ferroviária Federal
	Nova				
1980	Esperança	2600	10400	Noroeste	Pública/Particular
1981	Vila João Vaz	20	80	Oeste	Municipal

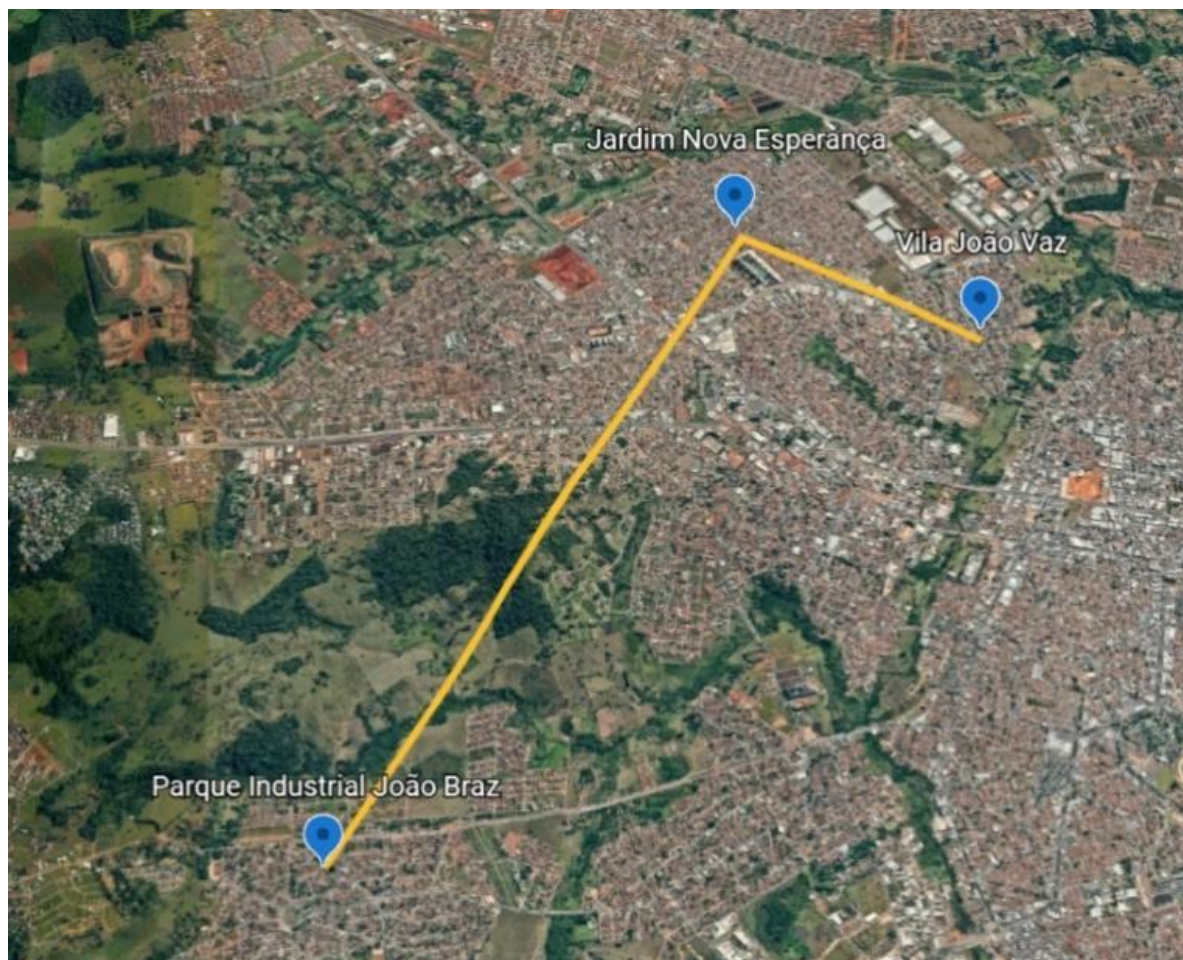
Fonte: Goiânia (2006). Modificado pela autora.

Quanto ao Jardim Nova Esperança, localizado na região noroeste, este recebeu e ainda recebe diversas famílias em busca de moradia. No início da ocupação, a região era conhecida como Fazenda Caveiras, que teoricamente pertencia a um grupo econômico, mas que não utilizava a área para finalidades econômicas. Aliado a esse grupo, estava a prefeitura e o Estado, juntamente com seu aparato repressor. Mesmo diante de opressões, prisões, humilhações e descaso com as questões habitacionais e dignidade dos ocupantes, esses moradores resistiram³⁸ bravamente às pressões mercadológicas e a todas as intempéries que se seguiram.

Como dissemos, a consequência imediata das ocupações urbanas era a ação repressiva por parte da polícia. A ação repressiva veio com a destruição dos barracos. Logo após, um grupo de pessoas reuniu-se e, com a orientação da Igreja Católica, organizaram uma associação de bairro no local, mostrando a esperança de permanência na área. As primeiras moradias na ocupação do Jardim Nova Esperança se iniciaram com os barracos de lona e depois passaram a ser construídas com alvenaria. A prefeitura iniciou a negociação para aquisição da área e posterior venda dos lotes, mas a busca dos trabalhadores era pela doação desses lotes, visto que eram trabalhadores de baixa renda. Eram “[...] trabalhadores rurais que tiveram que abandonar as lavouras, despejados pelos próprios patrões, e a maioria de nós, hoje, trabalha na construção civil e as mulheres são domésticas, lavadeiras, ou trabalhavam em empresas de limpeza.” (A voz dos trabalhadores, 1979, p. 8 *apud* Cruz e Deus, 2017, p. 198)

³⁸ Para leitura especializada sobre o Jardim Nova Esperança, vide a obra de Aristides Moysés (2004), denominada *Goiânia, metrópole não planejada*, fruto da dissertação de mestrado e tese de doutorado do autor, que teve como objeto de estudo o Jardim Nova Esperança e toda a região noroeste nos anos 1980.

Figura 10 - Perímetro da ocupação na região oeste/noroeste (1961 – 1981)



Fonte: Imagem do Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

Mesmo assim, foram autoconstruindo suas casas, modelo característico das ocupações goianienses e, em especial, na região noroeste, como o caso da Vila Mutirão³⁹. Segundo Oliveira (2019, p.53), “os 126 ha e 144m² ocupados pelo Bairro Jardim Nova Esperança dividiam-se em 04 quadrantes, com 137 quadras e aproximadamente 4.200 lotes de 300m², o que resulta numa população estimada em 25.000 pessoas no ano de 1980.”

Podemos caracterizar o Jardim Nova Esperança como uma ocupação coletiva, que, segundo Baldez (1989), é um importante instrumento de ruptura com o sistema do direito positivo burguês, fazendo da posse em si a propriedade. O autor complementa:

É importante captar as principais características das ocupações como direito novo das classes oprimidas, engendrando fora da fonte estatal de produção de leis. A primeira e mais importante característica da ocupação está em ser coletiva, não há como imaginá-la dentro do padrão individualista e subjetivado do direito burguês, pois o ato de ocupar passa inevitavelmente por três etapas distintas que bem poderiam ser chamadas, sucessivamente, *preparação*, envolvendo uma ampla discussão em torno das dificuldades e dos encaminhamentos necessários ao sucesso da luta, *entrada na terra e permanência na terra*. Em qualquer desses estágios, os riscos próprios do movimento de ocupar e a eventual dureza da repressão, com que sempre se há de contar, exigem uma forte consciência solidária, e só podem ser enfrentados pela ação coletiva e organizada dos ocupantes. (Baldez, 1989, p. 15)

Falando sobre a insegurança da posse perante o aparato ideológico do direito, o processo de regularização do bairro Jardim Nova Esperança se arrastou por décadas. Somente em 1996, foi aprovado o loteamento; em 1998, foi autorizada a doação dos lotes, posteriormente algumas escrituras foram entregues; atualmente, outras tantas residências ainda se encontram sem a escritura definitiva. Segundo Gerência de Regularização Fundiária (Goiânia, 2006), havia, em 2006, cerca de 10.400 pessoas e cerca de 2.600 imóveis aguardando a regularização. Essa situação reforça a necessidade de se pensar o caráter coletivo da ocupação, já que, até a presente data, os títulos de propriedade vêm sendo entregues de forma individualizada. De acordo com Oliveira (2019), em 2017, ainda restavam 1200 lotes a serem regularizados:

Após tantos anos de luta, desde a invasão em 1979 até hoje, no ano de 2017, nota-se que a regularização fundiária infelizmente não está completa. As primeiras 239 escrituras foram entregues aos moradores somente no dia 29 de junho de 2016 e ainda faltam proximamente 1200 lotes para serem regularizados em uma das etapas. Como

³⁹ A Vila Mutirão foi concebida de modo a dar uma resposta para a sociedade quanto à questão da habitação, mas a resposta não foi a esperada. Casas foram construídas por meio de mutirões com intenção meramente populista, assistencialista. O modelo da Vila Mutirão — monótono, repetitivo, de baixa qualidade arquitetônica, urbana e ambiental — espalhou-se Goiás afora. A região noroeste da capital foi escolhida para abrigar o conjunto sem nenhum critério urbanístico para tanto. (LUCAS, 2016, p.89)

Em suma, a prefeitura de Goiânia relatou que: Projetos como a Vila Mutirão, onde se construíram, num único dia, mil casas, contou com a participação de empresas imobiliárias no campo da construção civil, para a produção das peças pré-fabricadas, que foram montadas em cima de um arruamento pré-definido, com os lotes demarcados e preparados para receber a casa pré-moldada. A qualidade e os custos finais destas habitações, além da localização na zona rural, à beira da rodovia GO-070, foram os aspectos mais criticados. (GOIÂNIA, 1990, p. 42)

relatado anteriormente, na ocupação, foram estimados 4200 lotes; após 37 anos de luta, tivemos míseras 239 escrituras entregues, o que demonstra claramente a morosidade e o descaso dos responsáveis pelo processo de regularização fundiária. O que ilustra que os instrumentos urbanísticos não estão ao alcance da população de baixa renda, aumentando, dessa forma, a segregação urbana. (Oliveira, 2019, p.71)

Mais recentemente, em 31 de julho de 2020, a prefeitura de Goiânia entregou outras 237 escrituras públicas às famílias residentes no Jardim Nova Esperança e divulgou que, até o final do ano, outras 600 pessoas poderiam receber o título. No entanto, isso somente foi acontecer em 07 de julho de 2021, quando foram entregues outras 141 escrituras aos moradores. (Goiânia, 2021).

De 1979 a 2021, foram entregues 617 escrituras de um total almejado de 4.200 lotes. Ainda existem cerca de 3.583 imóveis em completa insegurança jurídica da posse. Conclui-se que o caso do Jardim Nova Esperança ocorreu envolto as tramoias jurídicas e administrativas, envolvendo uma relação perniciosa do setor privado e público. A relação direta da prefeitura com os supostos proprietários de uma gleba da fazenda Caveiras demonstra o jogo de interesses em que o interesse privado se apropriou, com a permissão do poder público, do direito à cidade e de tudo aquilo que é rentável.

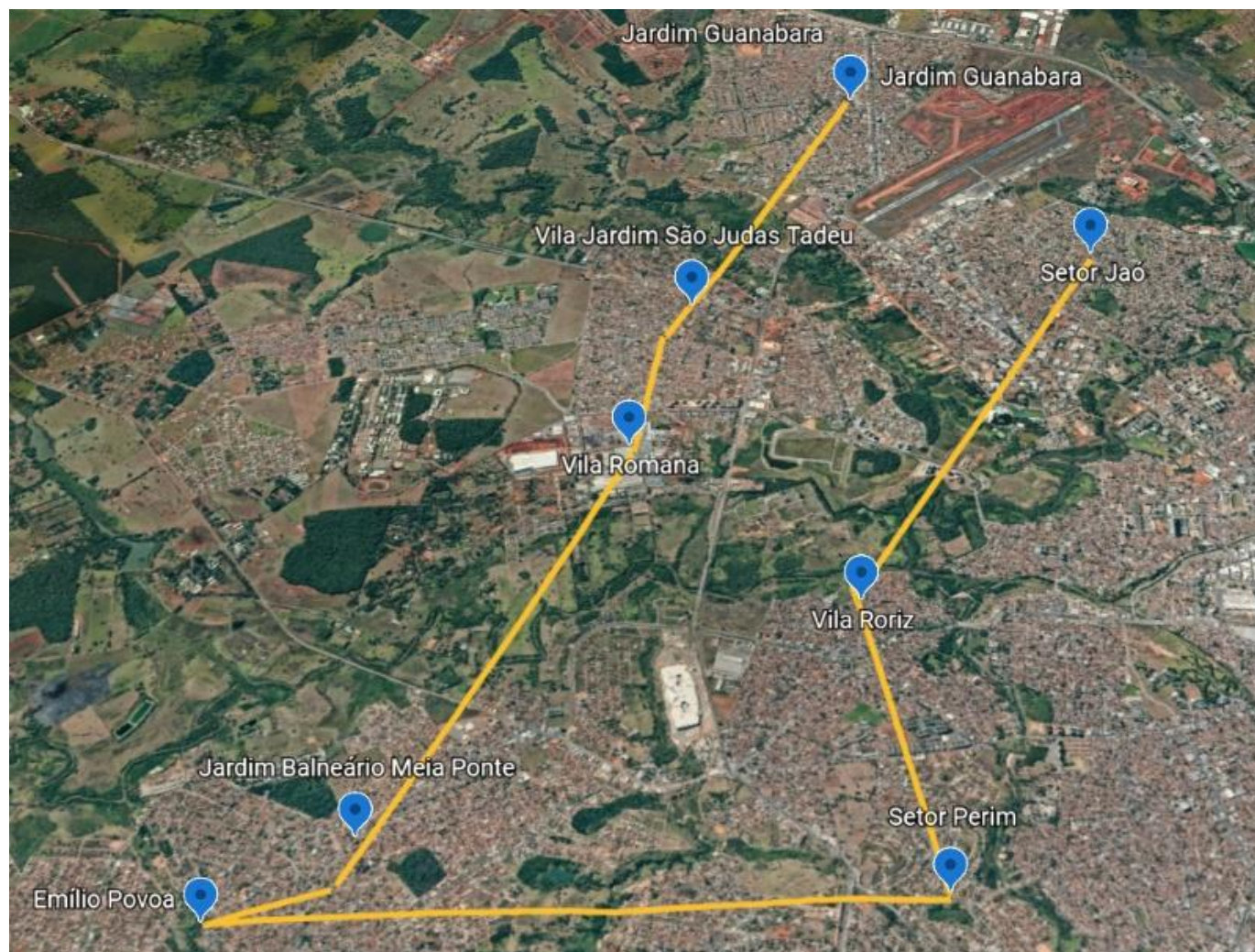
Outras ocupações também ocorreram em outras localidades como na região norte. Esta região traz, em especial, o fato de ter sido projetada pelo Decreto nº. 90 de 1938 como área para residência operária, visto que ali também deveriam ficar as indústrias, caminho da linha férrea. Portanto, somente caberia aos proletários morarem ali, já que a área não seria completamente salubre para pessoas com maior poder aquisitivo, conforme narrado nas declarações de explicação do plano original de Goiânia.

Tabela 6 – Ocupações na região norte (1961 – 1994)

ANO DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	BAIRRO	TOTAL DE IMÓVEIS	POPULAÇÃO ESTIMADA	REGIÃO	TITULARIDADE
1961	Emílio Póvoa	265	1060	Norte	Pública
	Balneário Meia				
1971	Ponte III	12	48	Norte	Pública
	Balneário Meia				
1976	Ponte	50	128	Norte	Pública
					Area de Preservação Ambiental
1976	Setor Jaó	100	400	Norte	
	Bairro São Judas				
1976	Tadeu	3	12	Norte	Pública
1976	Vila Romana	16	64	Norte	DNER
	Balneário Meia				
1980	Ponte I	8	32	Norte	Pública
	Balneário Meia				
1981	Ponte VII	1	4	Norte	Pública
	Jardim Guanabara				
1981	IX	5	20	Norte	Particular
	Jardim Guanabara				
1982	III	14	56	Norte	Pública
1987	Vila Roriz	228	1140	Norte	Área alagadiça
1989	Jardim Guanabara II	508	2032	Norte	Pública
1989	Jardim Guanabara II	508	2032	Norte	Pública
1989	Perim	74	296	Norte	Pública
1994	Jardim Guanabara V	400	1600	Norte	Pública
	Jardim Guanabara				
1994	VI	2	8	Norte	Pública
Sem data	Urias Magalhaes	85	340	Norte	Pública
Sem data	Vila Rica	243	972	Norte	Pública
Sem data	Jardim Guanabara I	5	20	Norte	Pública
	Jardim Guanabara				
Sem data	IV	1	4	Norte	Pública
	Jardim Guanabara				
Sem data	VII	1	4	Norte	Pública
	Jardim Guanabara				
Sem data	VIII	2	8	Norte	Pública
Sem data	Jardim Guanabara X	3	12	Norte	Pública

Fonte: Goiânia (2006). Modificado pela autora.

Figura 11 - Perímetro da ocupação na região norte (1961 – 1994)



Fonte: Imagem do Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

Como dito, a região norte é parte integrante do Plano Diretor inicial de Goiânia, proposto por Atílio Correa Lima e reformulado por Armando de Godoy. De forma crítica, a intenção da região norte era a de segregação da classe pobre, ou seja, a divisão de classes pelos bairros de Goiânia foi planejada desde o marco inicial. Conforme Moysés (2004), “os espaços são ocupados de forma desigual, porque a cidade está dividida em classes sociais que disputam um lugar para morar, para trabalhar, para se divertir.” Ilustrando, a região seria zona industrial, passagem para estrada de ferro e, também, local de moradia para classe operária:

Atílio já tinha lançado anteriormente a estrutura da cidade baseada em um sistema de zonas, segundo a escola francesa, na qual existe a separação entre “zona residencial” e “zona residencial para operários”. Atílio distingue as diferentes classes sociais que habitariam Goiânia, afirmando que a Avenida Goiás seria futuramente o local onde a elite faria seu “*footing* à tarde e à noite” (Lima, 1937, p. 143). Esta também não consta nas Referências Bibliográficas. Documento importante elaborado por Atílio Correa Lima. Segundo ele, o zoneamento dos bairros residenciais em Goiânia não seria muito rigoroso, pois “o nível médio da riqueza ainda é muito baixo” (idem, *ibidem*). O zoneamento estabelecido por Atílio separava a zona residencial operária, localizando-a próximo à zona industrial, ideia que foi mantida, segundo o relatório de Coimbra Bueno. (Daher, 2003, p. 163)

Sobre o Setor Perim, apesar de não citado na tabela 6, entendemos que muito provavelmente tenha sido ocupado na década de 1950/60, pois faz divisa com a Vila Irany e Vila São Paulo, bairros que margeavam a linha férrea e se tornaram área de ocupação para alguns trabalhadores da linha, pois as condições como funcionários da companhia eram desastrosas:

De um modo geral, faltavam vagões, dormentes, trilhos, moradias para o pessoal que vivia em ranchos de capim, funcionários e, principalmente, verba. As dificuldades orçamentárias eram alarmantes, os funcionários recebiam com três meses de atraso, as dispensas eram constantes, assim como a extinção dos programas salário-família e gratificações. O tráfego só aumentava, junto com os custos de manutenção, na contramão do superávit que permanecia o mesmo, em consonância com o baixo valor do frete aplicado. O resultado não poderia ser outro senão um alto déficit, que aumentava com o passar dos anos. (Brandão, 2017, p. 87)

Apesar de haverem passado décadas e outros planos diretores terem sido implantados, a região norte continuou servindo de abrigo à classe proletária. O caso do Jardim Guanabara preenche esse perfil, incluindo uma faixa de funcionários públicos⁴⁰. Melo (2015) expõe que o setor surgiu da política conjunta do BNH e COHAB entre a década de 70 e 80,

⁴⁰ Para Melo (2015, p.7), o Decreto nº 638 de 1988 dispôs a obrigatoriedade da doação de lotes urbanos no loteamento Jardim Guanabara II para a Cooperativa Habitacional dos Funcionários Públicos Municipais de Goiânia. Os imóveis doados se destinaram exclusivamente para a construção de casas populares. O conjunto era formado por 504 casas, com lotes de 200 m² e residências não geminadas de um ou dois dormitórios.

implantando diversos conjuntos habitacionais, dentre eles, a Vila Itatiaia e o Jardim Guanabara II e III:

A compreensão do Jardim Guanabara requer que seja feita a distinção entre os bairros que o compõem, uma vez que o Jardim Guanabara I e o Jardim Guanabara IV foram organizados a partir de loteamentos urbanos, enquanto o Jardim Guanabara II e III são conjuntos habitacionais, implantados por meio do Sistema Financeiro de Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário. (Melo, 2015, p.5)

De acordo com a Gerência de Regularização Fundiária, a região norte, em 2006, ainda carecia de regularização de 2.534 imóveis que beneficiariam cerca de 10.292 pessoas. (Goiânia, 2006)

No que tange à região leste, por se tratar do objeto da presente tese, merece um capítulo à parte para averiguar o desenvolvimento de sua expansão urbana até ser objeto de cobiça pela especulação imobiliária e obtenção de apoio do setor público com infraestrutura, culminando com a transferência do paço municipal, em 2009, símbolo do poder executivo goiano.

2. CAPITAL IMOBILIÁRIO E A REFORMA URBANA EXPANSIONISTA: RUMO À REGIÃO LESTE

O presente capítulo tem como objetivo demonstrar a dinâmica que movimentou e movimentou a região leste de Goiânia, limítrofe ao município de Senador Canedo - Goiás⁴¹. A priori, a formação da capital de Goiás foi instigada por uma dinâmica de uma modernidade em movimento, ou seja, a transformação do local nos levou à compreensão de que a sinergia gerada por diversos atores alterou o ambiente de espaço⁴² para território, culminando em um local de lutas e resistências. Santos (2008) pontua sobre a importância do movimento para compreender o novo e o velho em sua transição:

Cada situação é diferente da outra, como já dissemos. Nenhuma situação reproduz outra, mas é sempre composta de pares dialéticos. Só podemos compreender a situação através do movimento. E movimento é um outro nome para o tempo. As diversas variáveis têm múltiplas dimensões, apresentam as mais diversas vertentes. Uma mesma variável apresenta o novo e velho, existe nela uma luta contínua entre esses dois agentes. Muitas vezes, o novo expulsa logo o velho; às vezes, este resiste por muito tempo. Essa resistência não depende só dessa variável velha, mas do conjunto de variáveis, da combinação e relação que existem entre elas. É essa relação contextual que vai estabelecer como se dará a luta entre o novo e o velho. Aliás, o novo não é obrigatoriamente o interno, nem obrigatoriamente o externo, nem todo o externo é o novo absoluto. (Santos, 2008, p. 107-108)

Essa dinâmica refere-se, também, ao movimento de afastamento dos trabalhadores e pobres do centro de Goiânia ainda na década de 1930, sendo obrigados a se instalarem às margens do córrego Botafogo, à mercê das intempéries. Assim, atores regionais, locais, nacionais ou até internacionais devem ser levados em consideração para compreensão dessa dinâmica. O método é inspirado em Santos (1988), que expõe os meios de análise de transformação do local:

Num estudo regional, se deve tentar detalhar sua composição enquanto organização social, política, econômica e cultural, abordando-lhe os fatos concretos, para

⁴¹ Segundo o IBGE, a origem de Senador Canedo está relacionada com a estrada de ferro da Rede Ferroviária Federal S/A. O crescimento do município se deu juntamente com a construção da ferrovia, e as primeiras famílias de trabalhadores eram oriundas dos Estados de Minas Gerais e Bahia. A Fazenda Vargem Bonita, do senador Antônio Amaro da Silva Canedo, foi o local onde foram montados os acampamentos dos trabalhadores, que deram início à construção da ferrovia e das primeiras moradias. O nome do povoado Senador Canedo, que antes era denominado Esplanada, foi em homenagem ao senador Antônio Amaro da Silva Canedo, primeiro representante de Goiás junto ao Senado Federal. Em 31 de março de 1953, o povoado foi elevado à condição de distrito, pertencente a Goiânia. Em 1988, a Assembleia Legislativa aprovou a emancipação do município, e passou a denominar-se Senador Canedo. A instalação foi efetivada em 1º de junho de 1989. Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/dtbs/goias/senadorcanedo.pdf>. Acessado em 25-02-2018.

⁴² Para Santos (1988, p. 25): O espaço seria um conjunto de objetos e de relações que se realizam sobre estes objetos; não entre estes especificamente, mas para as quais eles servem de intermediários. Os objetos ajudam a concretizar uma série de relações. O espaço é resultado da ação dos homens sobre o próprio espaço, intermediados pelos objetos, naturais e artificiais.

reconhecer como a área se insere na ordem econômica internacional, levando em conta o preexistente e o novo, para captar o elenco de causas e conseqüências (sic) do fenômeno. Os elementos que se agrupam dando a configuração espacial de um lugar têm que passar por um estudo aprofundado, desde o homem até as instituições que vão dirigir, juntamente com as firmas, as formas de materialização da sociedade. Destrinchar as relações existentes entre estes elementos, tornando os conceitos em realidades empíricas, permitirá que se vislumbre, no tempo e no espaço, a transformação. (Santos, 1988, p. 17)

Assim, o estudo da história urbana e da geografia crítica devem permear a discussão, principalmente diante das condições históricas da construção de Goiânia, que sempre foram pautadas na apropriação do espaço e do território, visando a uma especulação imobiliária – não só imediata, mas também futura – entrelaçada tanto pelo capital regional como, posteriormente, pelo capital internacional em conjunto com o Estado e seus agentes, como fabricantes de um território de exploração e dominação, inclusive dos objetos⁴³.

2.1 Delimitação da região leste

De antemão, entende-se por região leste neste estudo⁴⁴, a região delimitada aos arredores no Jardim Goiás, perpassando a BR-153 e situando-se entre a GO-020 e GO-403. A plenitude de expansão urbana foi atingida legalmente no início da década de 1970, após a apresentação do plano diretor integrado encabeçado pelo urbanista e arquiteto Jorge Welhiem. A título de visualização, é a área compreendida pelo Bairro Jardim Goiás, Shopping Flamboyant, atravessando a BR-153, Park Lozandes, sentido município de Senador Canedo, passando pelo Centro Cultural Oscar Niemeyer⁴⁵, chegando aos condomínios fechados, campo de golfe,

⁴³ Para Moysés (2004, p. 47): Planos estratégicos estão sendo elaborados e implantados numa perspectiva em que as cidades são vistas como *mercadorias que precisam ser eficientemente colocadas no mercado* (Vainer, 2000). Essa visão tem por objetivo atrair investimentos, ignorando que a racionalidade econômica não pode e não deve comandar as esferas da vida individual e coletiva, sobretudo no que se refere à educação e ao desenvolvimento comunitário, e das instituições democráticas.

⁴⁴ O termo utilizado “região leste” neste estudo visa informar que não se pretende limitar as definições cartográficas; visa, na verdade, identificar os pontos que serão averiguados na pesquisa. Em especial, a região compreendida nas proximidades do bairro Jardim Goiás, shopping Flamboyant, autódromo e condomínios fechados.

⁴⁵ Para a construção do Centro Cultural Oscar Niemeyer, o governador Henrique Antônio Santillo, em 1989, sancionou a Lei nº. 10.815, que autorizou alienar à pessoa jurídica 80% (oitenta por cento) do imóvel contendo a área certa e demarcada de 11.00.00 (onze hectares, situado na Fazenda Gameleira, havido por doação de Lourival Louza e sua mulher. Bem como autorizou que a alienação da área fosse através de doação em pagamento de 20% (vinte por cento) do custo total das obras do Espaço Cultural de Goiânia. Assim, todos os custos de execução das obras ficarão a cargo da empresa eleita, incluindo-se projetos, licenças perante órgãos públicos, materiais, equipamentos, mão de obra, encargos sociais, despesas eventuais e responsabilidade civil. Por fim, determinou a instituição de condomínio entre o Estado de Goiás e a empresa eleita, na proporção de 20% (vinte por cento) e 80% (oitenta por cento), respectivamente, sobre os bens imóveis por natureza e por acessão física que vierem a integrar o Espaço Cultural de Goiânia. (Goiás, 1989). Apesar da lei, uma licitação foi aberta para as obras do

loteamentos de alto padrão e, correndo em paralelo com os prédios da administração pública, como Ministério Público Federal, Fórum Cível⁴⁶ e Criminal, Prefeitura de Goiânia, Assembleia Legislativa do Estado de Goiás, Paróquia Menino Jesus, Escola Maple Bear Goiânia, além de outros órgãos que já possuem terrenos para construção como a Justiça Federal⁴⁷, Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás (TCM-GO)⁴⁸ e a Ordem dos Advogados do Brasil de Goiás⁴⁹. Além da doação desses terrenos, também foi cedida uma área pública de 22.978,81 m² para o uso do Sesi e Senai⁵⁰.

Centro Cultural. Segundo o Tribunal de Contas do Estado de Goiás: “Em 23 de abril de 2005, a Agetop firmou contrato nº 017/05 com firma vencedora da licitação, a Warre Engenharia de Saneamento Ltda., no valor global de R\$ 37.430.303,87. Um segundo contrato, o de nº 240/05, foi celebrado entre as mesmas partes no dia 29 de dezembro de 2005, no valor de R\$ 14.161.831,80, para atender a serviços e obras complementares... A obra, projetada pelo arquiteto que lhe empresta o nome, foi definida pelos técnicos como “atípica, com uma arquitetura arrojada”. Ela foi inaugurada em março de 2006 ao custo de R\$ 60.888.569,33, dos quais a Agetop já tinha quitado R\$ 53.555.829,04. O primeiro relatório feito pelo TCE apontou, dentre outras irregularidades, serviços previstos e não realizados, serviços substituídos e serviços acrescentados – e outros a serem justificados e acertados quando da entrega da obra, mediante cálculos apontados como sobrepreços na planilha orçamentária. (Goiás, 2009)

Sobre a empresa Warre, em uma outra obra, em 2012, o Ministério Público Federal (MPF) pediu fim de contrato de obra da Warre em Goiás. Segundo o MPF, a empresa promoveu diversas irregularidades constatadas pelas fiscalizações na obra do Parque Mutirama e que, mesmo assim, a Prefeitura de Goiânia insistia em manter o contrato, mesmo relatórios da Polícia Federal e da Controladoria-Geral da União comprovarem o desvio de mais de 2 milhões de reais na execução do projeto. A suspeita era de uma possível ligação de Carlinhos Cachoeira, pois, segundo declarações do mesmo, ele seria uma espécie de sócio oculto da empresa Warre Engenharia e teria direito a 30% de participação na obra. (Veja, 2012)

⁴⁶ A lei municipal nº. 8115/2002 autorizou o chefe do executivo municipal a permutar 4 imóveis totalizando 112.793,95 m² localizados na Fazenda Gameleira, anexos à gleba do Paço Municipal, de propriedade de Lourival Louza e doar área de 40.083,52 m² retirada da área maior, ao Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, para a construção de sua sede.

⁴⁷ O terreno localiza-se na Av. PL-02, no reloteamento do Park Lozandes, com uma área de 20.253,05 m², avaliado em R\$ 49.256.633,00, valores referentes ao ano de 2017. (Brasil, 2017) .

⁴⁸ A lei estadual nº. 20.060 de 27/04/2018 autorizou o Governador do Estado a adquirir para o Estado de Goiás, mediante doação onerosa feita pelo Município de Goiânia, uma área pública municipal com 9.457,75 m², localizada no Park Lozandes. (Goiás, 2018).

⁴⁹ A Câmara Municipal de Goiânia aprovou a doação de área de terreno de 10,9 mil m² avaliada em R\$ 25 milhões de reais. A lei sancionada é da nº. 10.772 de 9 de maio de 2022.

⁵⁰ O prefeito Rogério Cruz sancionou em 08 de março de 2022 o projeto de lei de autoria da prefeitura de Goiânia, que desafetou e autorizou o uso da área para construção da Escola Plus Sesi Senai. Segundo o presidente do Sistema Fieg, Sandro Mabel, haverá um investimento de R\$ 100 milhões para construção e estruturação da escola de educação básica, profissional e tecnológica. (Senai Goiás, 2022)

Figura 12 – Delimitação do objeto estudado



Fonte: Imagem do Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

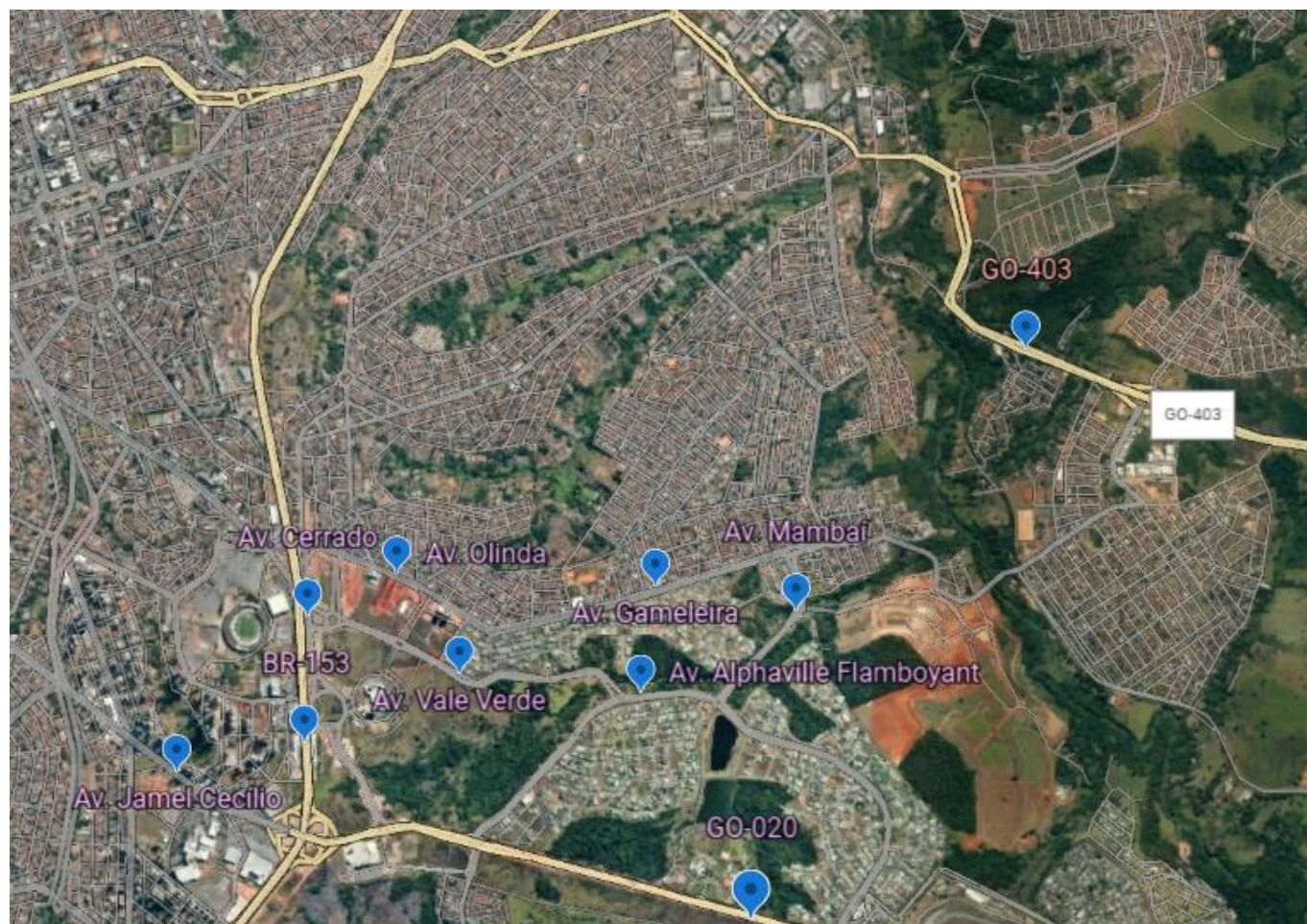
dois municípios que são conurbados com Goiânia. A região é composta, ainda, pela macrozona rural Lajeado⁵¹, a qual conta com propriedades produtivas, pela influência do Ceasa e a macrozona rural do Barreiro⁵², composta de loteamentos com maior valor comercial, em sua maioria, dentro dos muros dos condomínios fechados de alto luxo. Destaca-se que o primeiro loteamento aprovado foi o Jardim Goiás, ainda em 1950, tendo sido intensificado o aumento populacional e de moradias a partir dos anos 1990, momento de intensos parcelamentos de terrenos.

As principais vias de acesso são pelas avenidas 136 e Jamel Cecílio (vias provenientes do Setor Sul e Setor Marista), continuadas pela GO-020 e com saída para a BR-153. Após a criação dos condomínios de alto luxo e a transferência de órgãos públicos para a região, outras avenidas foram criadas, provenientes do Setor Sul e Central, como Avenida Olinda, Avenida Cerrado, Avenida Gameleira, Avenida Vale Verde, Avenida Mambaí e Avenida Alphaville Flamboyant. As vias circundam a porção que liga os órgãos públicos aos condomínios.

⁵¹ A Macrozona Rural do Lajeado (MzRL) é constituída pelas áreas integrantes da sub-bacia do Córrego Lajeado, perfazendo uma área de 47,12 km². Margeia, a noroeste, o Parque Ecológico Altamiro de Moura Pacheco e a Área de Proteção Ambiental João Leite. (Goiânia, 2008, p. 36-37)

⁵² A Macrozona Rural do Barreiro (MzRB) é constituída pelas áreas integrantes da sub-bacia do Córrego Barreiro, perfazendo uma área de 19,90 km². A macrozona também é banhada pelos Rio Meia Ponte e o Córrego São José. (Goiânia, 2008, p. 37).

Figura 14 – Principais vias de acesso à região leste



Fonte: Google Maps (2022), modificado pela autora.

De acordo com o anuário estatístico de Goiânia de 2013, a região possuía 193 bairros, com a população estimada de 172.858 habitantes.

Economicamente, podemos considerar que o território é uma região mista e desigual, conta com uma população de alta renda horizontalizada nos condomínios fechados, uma outra parte morando em bairros de classe média e outra vivendo em ocupações ou aluguéis em bairros para pessoas com renda baixa. A região sofre com a especulação imobiliária, o que dificulta a vida das pessoas de baixo poder aquisitivo que vivem em áreas periféricas, hoje ocupadas pelos condomínios horizontais em franca expansão, próximo a vias de grande fluxo de veículos, como no caso da BR-153, GO-020 e GO-430.

De modo geral, a estrutura urbana da região leste é caracterizada por uma zona horizontalizada, marcada por condomínios fechados, onde se destaca muitos espaços vazios e a existência de órgãos públicos distantes de outras regiões da cidade, situação altamente segregadora. Os municípios do entorno, Aparecida de Goiânia e Senador Canedo, formam áreas conurbadas ou em dinâmica de conurbação.

Consideramos, ainda, que região é de conflito de interesses sociais, econômicos e políticos, pois, se, de um lado, temos o espaço urbano, público e privado, do outro, temos a burguesia em busca de um bom negócio imobiliário que surge principalmente por uma boa campanha de vendas e apoio do Estado. Vemos, portanto, que a acumulação do capital é a regra que vem sustentando a especulação imobiliária, engendrada por poderosos atores regionais e até internacionais, situação que perdura há quase cem anos em Goiânia. Assim, o território da região leste é de franca acumulação de capital, privatização do território, de segregação urbana e altamente elitizada e apropriadora de áreas públicas, como parques, e produtora de vazios urbanos.

Historicamente, a ocupação da região por bairros começou ainda na década de 1950 com a aprovação do Jardim Goiás e seguiu com as ocupações ditas ilegais. A tabela 7 expõe diversos bairros que foram ocupados na década de 1960 (Goiânia, 2006):

Tabela 7 – Ocupações na região leste (1963 – 1987)

ANO DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	BAIRRO	TOTAL DE IMÓVEIS	POPULAÇÃO ESTIMADA	REGIÃO	TITULARIDADE
1963	Vila Concórdia	668	2672	Leste	Pública
1971	Vila Bandeirantes	44	176	Leste	DNER
1971	Dom Fernando III	80	320	Leste	Particular
1971	Chácara Botafogo	45	180	Leste	Particular
1971	Vila Maria Luiza III	8	32	Leste	Pública
1971	Jardim Novo Mundo	351	1440	Leste	Pública
1974	Vila Maria Luiza II	4	16	Leste	Pública
1976	Jardim Vitória	80	320	Leste	Área de Preservação Ambiental
1976	Vila Maria Luiza I	38	152	Leste	Particular
1978	Vila Água Branca I Parque	141	705	Leste	Área de Preservação Ambiental
1981	Amendoeira II	124	500	leste	Sem informação
1981	Jardim Novo Mundo I	55	220	Leste	Pública
1981	Jardim Novo Mundo XXVI	18	72	Leste	Pública
1981	Vila Legionárias / Av. Bela Vista	37	148	Leste	Estadual
1981	Parque Amendoeiras I	125	496	Leste	Pública
1986	Setor Santo Hilário	72	288	Leste	Pública
1986	Jardim da Luz	12	48	Leste	Pública
1986	Jardim Mariliza	50	200	Leste	Sem informação
1986	Cachoeira Dourada	5	20	Leste	COHAB
1987	Bosque do Jardim das Aroeiras	100	400	Leste	Pública
1987	Bosque do Jardim das Aroeiras	100	400	Leste	Pública

Fonte: Goiânia (2006)

Notamos que a maioria dos bairros foi se formando após a legislação de 1972, que definiu a zona urbana e de expansão urbana de Goiânia, com exceção da Vila Concórdia, que aparece nos registros de Daher (2003) como área de ocupação antes de 1964, apesar de o local onde a Vila foi erguida ter entrado na zona de expansão urbana somente em 1973. Já os bairros que também entraram na zona de expansão urbana de 1973 foram o Dom Fernando, Parque

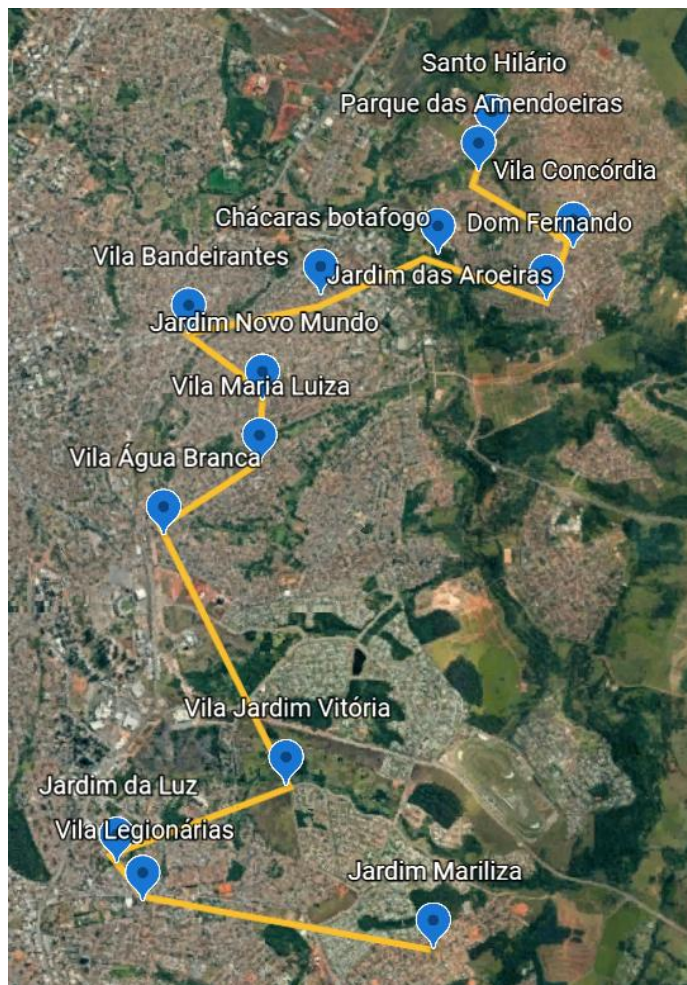
Amendoeira, Setor Santo Hilário e Parque das Aroeiras. Os bairros Vila Bandeirantes, Chácara Botafogo, Vila Maria Luiza, Jardim Novo Mundo, Vila Água Branca e Jardim Vitória, todos estavam no perímetro delimitado pela zona urbana de 1972. Por fim, os bairros Vila Legionárias, Jardim da Luz e Jardim Vitória entraram na zona de expansão urbana em 1972.

Sobre o Jardim Vitória, parte dele já estava na zona urbana e a outra parte veio como zona de expansão urbana em 1973. Outro fato que nos chama a atenção sobre o bairro, é que o Jardim Vitória é local de forte especulação imobiliária, porque atualmente é composto por um grande vazão urbano, onde serão construídos novos condomínios de alto padrão (futuro Jardins Itália), além de contar com os Jardins Verona e Valência, todos da incorporadora FGR. Neste mesmo sentido, temos a Vila Água Branca, a qual vem sofrendo, nos últimos anos, um processo de gentrificação, já que a sua localização, rente ao Condomínio Alphaville (pertencente à família Louza), tem intensificado a especulação imobiliária sobre os imóveis. O Jardim Mariliza, devido a sua proximidade com os Jardins Milão e Paris (incorporadora FGR), também deve ser afetada pela gentrificação e especulação imobiliária.

Desse modo, de acordo com a Gerência de Regularização Fundiária (Goiânia, 2006), a região leste contava, em 2006, com cerca de 2.157 imóveis com insegurança da posse e com população estimada de 8.805 habitantes.

Conclui-se que a região leste, no recorte feito para esta pesquisa, é formada por condomínios de alto luxo ocupados pela alta burguesia. As muralhas dos condomínios, em alguns casos, fazem divisa com bairros que foram se formando via ocupações e isso é um problema para a expansão elitizada da região. Por conseguinte, os bairros mais próximos aos condomínios têm sido atacados pela especulação. Outros bairros no perímetro, por serem de ocupações “ilegais”, sofrem um esforço concentrado entre entidades públicas e privadas com reforço opressor na retirada dos moradores que neles habitam.

Figura 15 – Faixa da ocupação na região leste (1967 – 1987)



Fonte: Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

2.2 Goiânia: do espaço ao território

Historicamente, Goiânia surge no contexto da primeira metade do século XX, época pujante de desenvolvimento urbano brasileiro e do discurso expansionista do sul/sudeste para centro-oeste/norte, preconizada sob os auspícios da “Marcha para o Oeste”⁵³. Para Moysés (2004):

O que se cogitava era a implantação de uma nova capital para o Estado. Tinha-se consciência, entretanto, de que isso só seria possível se o Estado assumisse o papel de agente responsável pela sua construção. Por essa razão, a construção de Goiânia insere-se também no contexto da Marcha para o Oeste e da acumulação de capital no centro dinâmico do país, razão pela qual construir Goiânia significava inserir o Estado de Goiás na economia de mercado. (Moysés, 2004, p.129-130)

A mudança da capital de Goiás foi idealizada por Pedro Ludovico Teixeira, interventor do Estado de Goiás, nomeado pelo então presidente Getúlio Vargas. Para tanto, os envolvidos na construção da cidade apresentaram o discurso do sonho da modernidade, ou seja, uma capital que trouxesse sonhos de vidas prósperas⁵⁴; que fosse, ao mesmo tempo, arrojada, dotada de técnicas de engenharia, arquitetura e urbanismo; representasse o novo em contraposição ao velho da antiga capital Goiás.

A propósito, a contradição entre moderno e arcaico, novo e velho, é típico do discurso mudancista capitalista que tem como objetivo, dentre outras questões, dizer que a modernidade é palavra de ordem, fato que gera cobiça por parte de diversos atores:

São racionalizações administrativas e burocráticas do Estado que se impõem na lógica do capitalismo. São espaços que permitem organizar o jogo político, são palcos do aplauso dos oportunistas de plantão, mas também perspectivas que se abrem rumo à modernidade. Goiânia foi o símbolo do moderno e do urbano em solo rural. Um teatro de *art nouveau* cravado no meio do Planalto Central. Um ruidoso berrante do Pantanal tocando no Olympia de Paris. Os homens do sertão demorariam a entender os estranhos “currais” de concreto, a nova fronteira humana (Chaul *apud* Mendes, 2013, p. 25).

⁵³ Para Arrais (2016, p. 5), com o intuito de pensar esta conexão entre os estados, Getúlio lança em 1938 a Marcha para o Oeste. O projeto da Marcha visava proteger o território a partir do povoamento para o interior. Assim foram criadas comissões e órgãos do governo para avaliar como se daria a efetivação do projeto e a ocupação territorial. Várias missões foram instituídas, sendo que estas tinham como destino o sertão para realizar análises do solo e dimensionar como ocorreria a migração. O Estado Novo, por meio da Marcha, tinha como pretensão controlar tanto o território quanto a população. Vale lembrar que a Marcha foi observada de perto pelo governo: Getúlio procurou monitorar todas as ações referentes ao projeto de ocupação em que se fez presente o lema da luta para o estabelecimento da unidade da nação.

⁵⁴ Segundo Moysés (2004, p. 151-152): Muitos dos imigrantes possuíam espírito de “novos bandeirantes”, já que saíam de suas terras “livremente” em busca de melhores condições de vida, ou seja, não se deslocavam somente em função dos fatores de expulsão, mas também por fatores de atração, dentre eles, a crença de que, numa terra distante, poderiam construir vida nova. A esse afluxo de migrantes, acrescentam-se a perda do controle estatal sobre a expansão urbana da cidade para a iniciativa privada e a fragilidade do planejamento diante dos proprietários de terra – imobiliárias, incorporadoras ou construtoras.

Chaul (1999) percebeu que os grandes negócios e a crescente valorização das terras goianas, desde o princípio, serviam para atrair capitalistas de todas as partes. De igual forma, Moysés (2004, p. 143) assevera que “na nova capital, a mercadoria terra passou a ser o objeto de desejo daqueles que queriam maximizar, num curto espaço de tempo, sua riqueza”. Assim, a construção em si promovia a circulação de capital, uma vez que os elementos produzidos moviam o comércio local e, principalmente, valorizavam as terras:

As mudanças e dinamização ocorridas na economia goiana após 1930, além das transformações em nível nacional, [...], vieram cooperar, sobremaneira, para uma procura cada vez mais intensa das terras goianas, aumentando, assim, seus preços. Outro fator importante a se considerar era o baixo preço das terras goianas em relação às paulistas, mineiras e fluminenses. Devemos entender todo esse processo dentro do contexto de acumulação capitalista em Goiás que, mesmo não contando com uma burguesia nas rédeas políticas, tinha, no Estado, um cumpridor em potencial das novas orientações econômicas nacionais (Chaul, 1999, p.36).

Geograficamente, o espaço para construção de Goiânia é aprovado, entretanto não se trata de um lugar inóspito: a região era formada por diversas fazendas⁵⁵, como a Fazenda Botafogo, Fazenda Crimeia, Fazenda Vaca Brava, Fazenda Santa Antônio e Fazenda Gameleira, todas grandes latifúndios. Pensando em espaço enquanto lugar de tempo lento, afirmamos que, apesar de grandes fazendas instaladas na área destinada à construção da capital, tratava-se ainda de um espaço de formação original, com pouca interferência humana a não ser pelas delimitações escriturárias e a própria renda da terra.

A título de compreensão, Milton Santos (2002, p. 10), referindo-se à construção de um local de maneira geral, esclarece que, “num primeiro momento, há um dinheiro local, expressivo, de contexto geográficos limitados e de um horizonte comercial limitado. Era um

⁵⁵Podemos, assim, definir quem eram os donos das terras de Goiânia. No tocante à fazenda Crimeia, antiga fazenda Barra, os possuidores eram Otávio Tavares de Moraes e sua esposa Maria Alves de Melo, Urias Alves Magalhães e sua esposa Cândida Tavares de Moraes e Maria Alves de Magalhães. Consta, em escritura, que a fazenda foi recebida de herança de Francisco Alves de Araújo, pai dos Alves e sogro de Tavares, conforme os registros formais de partilha. Ao todo, esta família doou para o Estado 50 alqueires de terras compreendidos entre o córrego Capim Puba e Botafogo. (Mendes, 2013, p. 49)

Em relação à Fazenda Botafogo, esta pertencia a Andreino de Moraes e sua esposa Bárbara de Sousa Moraes, que doaram 50 alqueires, se obrigaram a permutar mais 76 alqueires, vender de 30 a 40 alqueires e, caso saiam de seus terrenos mais que o estabelecido, obrigam-se a permutar com Urias Alves de Magalhães e sua esposa, com Otávio Tavares de Moraes e sua esposa e com Georgeta Revalina Duarte (Fazenda Vaca Brava), o restante do terreno. Na oportunidade, reservaram 2 alqueires, dentro do perímetro da nova capital, para serem utilizados pela família dos doadores. (Monteiro *apud* Mendes, 2013, p. 50)

A fazenda Santo Antônio, localizada abaixo da fazenda Botafogo, pertencia a Abílio Antônio de Melo e sua esposa Madalena Cândida Borges, que doam 2 alqueires para a prefeitura para que esta pudesse, com o produto dessas terras, comprar outros terrenos dentro do perímetro definido para a nova capital (Monteiro, 1938, p. 100).

A fazenda Vaca Brava era de propriedade da Sra. Georgeta Revalina Duarte, que a recebeu de herança do pai, fazendeiro que doou lotes para a construção da capital. A fazenda abrangia toda a região do Setor Bueno. Na década de 50, Georgeta vendeu os lotes para a empresa Coimbra Bueno, que, mais tarde, os vendeu para outras pessoas. (Martins Júnior *apud* Mendes, 2013, p. 50)

dinheiro com circulação apenas local, ou quase.” Com esta assertiva, o autor comprova a característica do espaço em produção.

Os conceitos de Lefebvre (2006) de espaço absoluto e espaço-natureza ajudam-nos a compreender a produção do espaço em consideração ao elemento proposto, que são, neste momento, as fazendas:

O espaço absoluto consiste em fragmentos da natureza, em lugares eludidos por suas qualidades intrínsecas (caverna ou cume, fonte ou rio), mas dos quais a consagração termina por esvaziá-los dessas características e particularidades naturais. O espaço-natureza se povoa de forças políticas. A arquitetura subtrai à natureza um lugar para aprestá-lo ao político através de um simbolismo. (Lefebvre, 2006, p.78)

Ainda conceituando o espaço, para Haesbaert (2009, p.105), “o espaço é a expressão de uma dimensão da sociedade, em sentido amplo, priorizando os processos em sua coexistência/simultaneidade (incorporando aí, obviamente, a própria transformação da natureza).”

Por outro lado, Raffestin (1993, p.144) alude que “o espaço é anterior, preexistente a qualquer ação”:

O espaço é, de certa forma, dado como se fosse uma matéria-prima. Preexiste a qualquer ação. Local de possibilidade, é a realidade material preexistente a qualquer conhecimento e a qualquer prática dos quais será o objeto a partir do momento em que um ator manifesta a intenção de dele se apoderar. Evidentemente, o território se apoia no espaço, mas não é o espaço. (Raffestin, 1993, p.144)

Apesar de Haesbaert (2009, p.106) propor uma definição de espaço diverso do assinalado por Raffestin (1993) no sentido de que não é possível definir uma linha tênue de divisão entre espaço e território, é interessante analisar que, para o primeiro, é possível que haja espaço no território, mas que a assertiva contrária não é verdadeira, ou seja, não há território em um espaço. O pensamento do autor se assemelha ao de Lefebvre (2006) em sua teoria da produção do espaço sobre a coexistência de uma realidade social interconectada no espaço-tempo, representada pelas práticas espaciais, representações do espaço e espaços de representação. Entretanto, Haesbaert (2009) analisa o território dentro de “uma dimensão política ou que envolve as relações de poder”, o que aparentemente sugere, de certo modo, o distanciamento conceitual das duas categorias espaço e território. De toda forma, há consenso que, para que haja território, é necessária a relação social (e de classes), econômica, política, cultural, ideológica entre habitantes de uma determinada região.

Sendo assim, acreditamos que o espaço para a construção de Goiânia, a partir da década de 1930, é um espaço pensado para formação de um território dinamizado por disputas políticas,

econômicas, ideológicas, pensado no lucro voltado pela e para a especulação imobiliária desde sua essência. Logo, essas características são imperiosas para assimilação de como se formou o território da capital de Goiás e que culminou na expressão máxima da apropriação do território da região leste.

Para Raffestin (1993, p.144), o território é um espaço no qual se projetou um trabalho, seja energia e informação, e que, por consequência, revela relações marcadas pelo poder. Para o autor: “O espaço é a prisão original, o território é a prisão em que os homens constroem para si.” Haesbaert (2009, p.105) alega que “o território pode ser concebido a partir da imbricação de múltiplas relações de poder, do poder mais material das relações econômico-políticas, ao poder mais simbólico das relações de ordem mais estritamente cultural”. Para ambos, o território refere-se ao poder representado por atores, redes, imagens, ideologias, dentre outros fatores. Um exemplo da expressão do poder e da ideologia, pode ser constatado ainda na construção inicial de Goiânia, em que Bernardes (2009) narra como era a relação dos trabalhadores no processo ideológico de dominação da classe hegemônica:

Os construtores – operários iguais em suas condições de vida e vivenciando um mesmo cotidiano –, se expunham frontalmente, no dia a dia, aos grupos e às classes com interesses opostos aos seus. Em Goiás, o governo adota uma política com predomínio de relações coronelísticas. Porém, em que pese essas condicionantes, as forças hegemônicas no Estado assumem o discurso do desenvolvimento, da modernização e do progresso, ideologias que serão amplamente absorvidas pelos trabalhadores. (Bernardes, 2009, p. 47)

Além dessas definições de espaço e território, principalmente relacionadas às questões de poder e às relações intersociais, Santos (2002) propõe discutir o território enquanto identidade de pertencimento:

O território não é apenas o conjunto dos sistemas naturais e de sistemas de coisas superpostas. O território tem que ser entendido como o território usado, não o território em si. O território usado é o chão mais a identidade. A identidade é o sentimento de pertencer àquilo que nos pertence. O território é o fundamento do trabalho, o lugar da residência, das trocas materiais e espirituais e do exercício da vida. O território em si não é uma categoria de análise em disciplinas históricas, como a Geografia. E o território usado que é uma categoria de análise. Aliás, a própria ideia de nação, e depois a ideia de Estado Nacional, decorrem dessa relação tornada profunda, porque um faz o outro, à maneira daquela célebre frase de Winston Churchill: “Primeiro fazemos nossas casas, depois nossas casas nos fazem”. Assim é o território que ajuda a fabricar a nação, para que a nação depois o afeiçoe. (Santos, 2002, p. 10)

Diante desta discussão de transição ou comutação de espaço para território ou espaço/território, a diferenciação dos conceitos é primordial para a análise das relações de poder (econômico/político/ideológico) envolvidas na construção de Goiânia e, especificamente, verificar se a mesma dinâmica utilizada na década de 1930 continuou sendo a dinâmica de formação de outras regiões dentro da capital, em especial, a região leste.

Por certo, o lapso temporal do pensamento da construção de Goiânia e da região de estudo é de, no mínimo, 50 anos, isso se colocarmos o shopping Flamboyant (1981) como o objeto expansionista da região leste, pois sabemos da possibilidade de ampliação de infraestrutura quando grandes empreendimentos são inaugurados em algum local. Entretanto, este lapso temporal não desabona o estudo, ao contrário, está interligado pelo fato que toda essa área era ocupada por grandes fazendas as quais foram se transformando em glebas menores e, posteriormente, transformadas em grandes loteamentos, ou seja, esta dinâmica representa a reprodução do espaço. Carlos (2007) explica *pari passu* o processo de reprodução do espaço urbano e a apropriação do território:

Esse processo de reprodução do espaço urbano nos coloca diante de formas que ganham novos conteúdos: cada vez mais, acentua-se a contradição que está na base do processo de produção do espaço, qual seja produção socializada — processo de apropriação privada do solo urbano. O espaço fragmenta-se, divide-se em inúmeras parcelas compradas e vendidas aos pedaços, pois o acesso ao solo urbano dá-se através da mediação do mercado. Convém lembrar que a propriedade monopoliza a distribuição como domina a produção, o que implica a produção espacial hierarquizada e fragmentada que se generaliza pelo espaço mundial. (Carlos, 2007, p.37)

É sabido que a repartição de grandes áreas em glebas, geralmente, para futuro loteamento, é cobiçada pelo capital que almeja um lucro rentável com a especulação imobiliária. A região leste recortada para esta pesquisa, em especial, a partir dos anos 2000, é um modelo, já que passa por profundas transformações impulsionadas por uma classe de alto poder aquisitivo, a qual destoa da maioria da população brasileira e goianiense.

Por isso, é interessante compreender a dinâmica de formação deste território, relacionando a práxis com os conceitos trabalhados. Para Santos (1988):

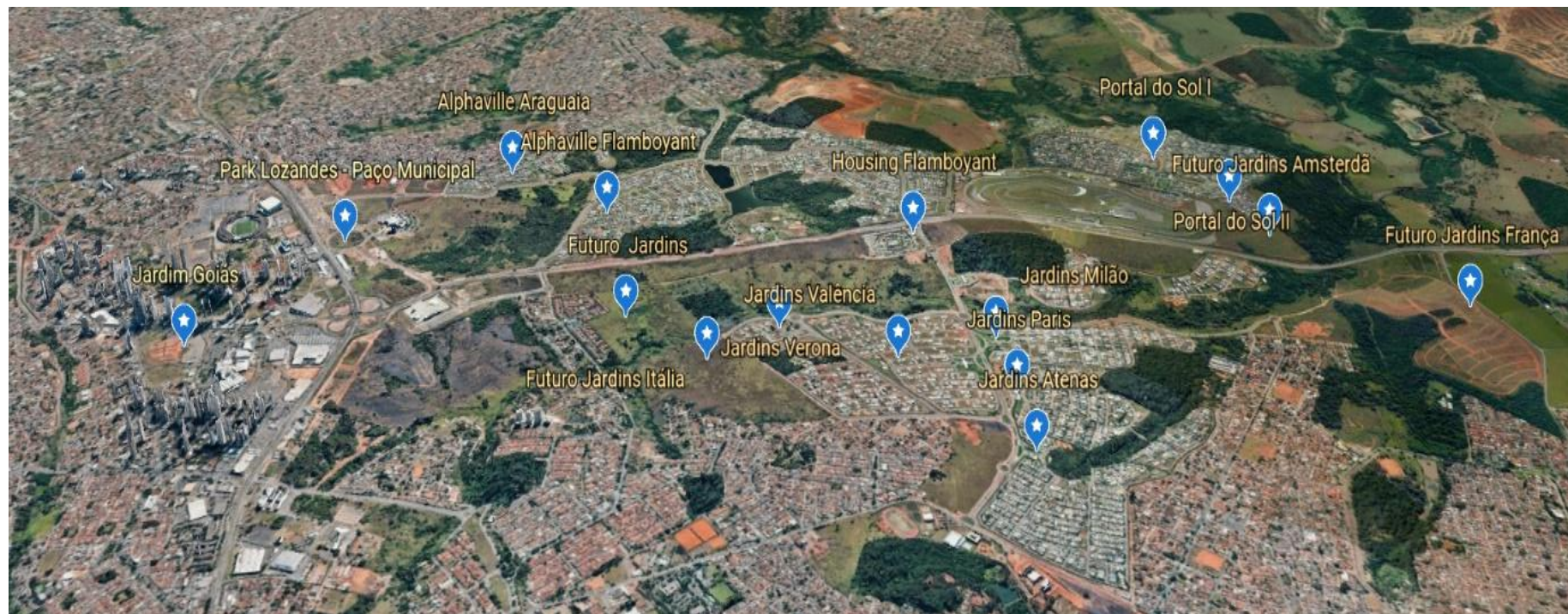
A paisagem tem, pois, um movimento que pode ser mais ou menos rápido. As formas não nascem apenas das possibilidades técnicas de uma época, mas dependem, também, das condições econômicas, políticas, culturais, etc. A técnica tem um papel importante, mas não tem existência histórica fora das relações sociais. A paisagem deve ser pensada paralelamente às condições políticas, econômicas e também culturais. Desvendar essa dinâmica social é fundamental, as paisagens nos restituem todo um cabedal histórico de técnicas, cuja era revela; mas ela não mostra todos os dados, que nem sempre são visíveis. (Santos, 1988, p. 24)

Historicamente, a dinâmica envolveu questões agrárias imobiliárias, econômicas e políticas. Inicialmente, por meio de permutas e doações de terras, construiu-se um autódromo (1974), o Estádio Serra Dourada (1975) e, na sequência, o shopping center (1981) Flamboyant. Vale lembrar que vários bairros já existiam naquela região como o Jardim Novo Mundo, Conjunto Riviera e a proximidade com a Vila Redenção. Já na década de 90, foi construído o

Park Lozandes⁵⁶ e o Aldeia do Vale, um condomínio de alto luxo às margens da BR-153. Na virada do século, entre os anos 2000 e 2005, ocorreu a inauguração de diversos condôminos de alto padrão, dentre eles, Alphaville Flamboyant, Portal do Sol I e II, Jardins Paris, Atenas e Milão e Golfe Residence. Passando-se mais de 10 anos, a construção de novos loteamentos continua a todo vapor nas adjacências. A pujança da região, além de ser fruto de uma intensa exploração capitalista que veio se acentuando com o passar dos anos, principalmente, na virada do século, é caracterizada pelas diversas permutas dos proprietários com o Estado de Goiás ou Município de Goiânia, situação que será demonstrada mais adiante.

⁵⁶ O Park Lozandes é fruto da uma repartição ou desmembramento de uma grande fazenda denominada Gameleira, de propriedade da família Louza, a qual inclusive era/é dona de alguns loteamentos ou empreendimentos de alto luxo construídos na região leste, o que será detalhado no próximo capítulo.

Figura 16 – Condomínios fechados na região leste (2021)



Fonte: Imagem do Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

Quadro 2 – Condomínios Fechados localizados na região leste

Bairro	Área Parcelada (m²)	Área Sistema Viário (m²)	Áreas Públicas (m²)	Área dos Lotes (m²)	Número de lotes	Número do Decreto	Data do Decreto
Jardins Milão	342.836	83.060	50.554	207.927	282	3111	28/12/2004
Jardins Paris	424.059	94.468	55.201	253.882	320	2427	04/12/2002
Jardins Verona	392.156	145.498	49.541	187.091	380	547	04/03/2008
Jardins Atenas	404.946	111.904	41.898	230.861	451	2427	04/12/2002
Jardins Lisboa	453.398	122.065	61.004	223.874	498	3450	30/11/2005
Jardins Munique	418.043	83.703	124.093	209.514	239	1.774	27/07/2010
Jardins Valência	491.143	138.993	86.029	264.573	638	546	04/03/2008
Residencial Araguaia	632.425	165.412	98.613	368.400	558	3422	30/12/2003
Residencial Goiânia Golfe Clube	2.058.645	510.478	155.753	1.156.703	860	2974	11/11/2003
Jardins Florença	424.986	133.880	74.946	210.195	408	2559	12/09/1996
Jardins Madri	735.508	224.048	111.601	399.860	943	1636	19/08/1999
Portal do Sol I	629.937	235.237	155.297	233.928	528	949	30/05/2000
Portal do Sol II	636.370	211.667	81.439	337.728	772	2098	31/10/2000
Residencial Alphaville Flamboyant	2.308.637	646.506	446.109	957.385	1110	2329	18/12/2000
Residencial Aldeia do Vale*	1.372.251	114.109		1.258.659	684	1396	02/07/1999

Fonte: Goiânia (2013)

Deste modo, podemos encaminhar a hipótese de que a dinâmica utilizada na década de 1930 para a construção de Goiânia, continua sendo a dinâmica de formação de outras regiões, como a leste, haja vista que Goiânia e sua expansão estiveram diretamente ligadas à noção de produção do território enquanto poder. O poder político e econômico, além do caráter cultural coronelista, de quem detinha as fazendas, ajudou a definir os limites/fronteiras da cidade, bem como a sua expansão. “Falar de território é fazer uma referência implícita à noção de limite que, mesmo não sendo traçado, como em geral ocorre, exprime a relação que um grupo mantém com uma porção do espaço” (Raffestin, 2009, p. 153). As vantagens obtidas nas transações imobiliárias foram diversas, incluindo a acumulação do capital, advinda com a apropriação de um vasto território, símbolo de poder que será detalhado posteriormente.

2.3 A expansão urbana de Goiânia para a região leste

A expansão de Goiânia sempre foi pautada pelos interesses privados com participação de entes públicos. Desde a década de 1930, as primeiras negociações para a construção do núcleo urbano foram resultado das transações entre fazendeiros e administração pública. Posteriormente, a tentativa de controle (1940/1950) da construção de novos loteamentos com os planos diretores, quedou-se malsucedida, já que os tentáculos da iniciativa privada permaneceram presentes no berço político estadual e municipal.

Analisar a expansão da cidade rumo à região leste é primordial para compreendemos como a relação privado e público foi sendo construída e se realmente houve favorecimentos em prol de um grupo ou pessoa. Por este motivo, a leitura atenta das diversas legislações, principalmente, as municipais e estaduais, vai nos indicar o caminho da privatização da região. Alguns autores, como Mota (2004) e Daher (2003), adotaram como método a organização histórica da expansão urbana de Goiânia por décadas, ou como a Prefeitura Municipal de Goiânia (1990), que passou a organizar por períodos históricos da expansão, chamando-a de fases⁵⁷. Moysés (2004, p. 108-109) propõe o estudo que visa compreender o processo de estruturação da malha urbana de Goiânia, por intermédio de quatro fases⁵⁸: a primeira, que é a fase de criação do lugar (1933 a 1950); a segunda fase (1950 a 1964), denominada de fase da ampliação do espaço; a terceira fase (1964 a 1975), compreendida de fase de concentração de lugares no espaço; e, por fim, a quarta fase (1975 a 1990) caracterizou-se pela preocupação com a expansão urbana de Goiânia, com fortes reflexos no seu entorno. Optamos pela divisão via legislações que vão definindo o crescimento urbano da cidade até o momento em que a região leste atinge a sua plenitude territorial.

Primeiramente, vale ressaltar um importante ato normativo o qual assinalou o domínio do Estado sobre os loteamentos dos bairros inicialmente planejados. Trata-se do Decreto nº. 90-A de 1938⁵⁹, que definiu basicamente o Plano de Urbanização de Goiânia. Este

⁵⁷ Concordamos com Moysés (2004, p. 107) que: A periodização ou divisão em ciclos é uma forma de se recortarem, no tempo, os vários momentos da dinâmica de um fenômeno qualquer.

⁵⁸ Cumpre ressaltar que o autor não pretendeu, em sua obra, esgotar o entendimento das fases da dinâmica de estruturação e expansão da cidade de Goiânia.

⁵⁹ Este Decreto demonstrou preocupação com as nascentes de córregos que banhavam Goiânia e tratou de preservar algumas áreas verdes, como: o Córrego Areião (denominado Parque Areião pelo Decreto 1.530 de 10 de dezembro de 1992); nascentes do Jardim Botânico; Córrego Buritis (denominado Bosque dos Buritis, criado pelo Plano Original de Goiânia de 1938) e o Córrego Botafogo (denominado Parque Botafogo, criado como Parque Municipal pela Lei Orgânica de Abril de 1989, art. 9º. Das disposições transitórias.) (Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/download/amma/areas_preservadas.pdf. Acessado em 02/12/2021)

decreto manteve o cronograma de implantação física projetada pelo engenheiro Armando de Godoy e aprovou os setores Central, Norte, Sul, Oeste e Satélite de Campinas. Apesar deste decreto permitir somente loteamentos de propriedade pública e comercialização pelo poder público, neste parcelamento inicial do solo urbano, foi incluído o Setor Coimbra⁶⁰, de propriedade privada de Jerônimo Coimbra Bueno. Isso quer dizer que, mesmo havendo uma legislação que proibia o loteamento privado, isso não foi suficiente para coibir a prática perniciosa da relação entre público-privado na apropriação do espaço. Esse decreto prevaleceu até o fim da gestão de Pedro Ludovico, em 1945, que, à época, reforçou a proibição de novos loteamentos, com o intuito de conter a expansão urbana e novas ocupações. Para Rolnik (2015):

As políticas de planejamento, administração e gestão da terra – inclusive das terras públicas – têm enorme impacto na construção da matriz segurança/insegurança. No entanto, assim como nas políticas habitacionais, a propriedade privada individual ganhou hegemonia sobre todas as outras formas de posse nos programas de reforma e administração fundiárias no mundo. Por focar na concessão de títulos de propriedade privada individual a usuários ou proprietários de terrenos não disputados, a maioria desses projetos tem se revelado inadequada para reconhecer e garantir todas as formas de posse e, em particular, para proteger os mais pobres. (Rolnik, 2015, p. 153)

Deste modo, o único loteamento privado existente até 1945 pertencia a Coimbra Bueno, que, logo adiante, atinge o poder, com o fim do Estado Novo. Em 1947, Jerônimo Coimbra Bueno assume o poder como governador do Estado e, posteriormente, senador. A conjunção do empresário com a política resulta em vantagens inevitáveis. Goiânia parte para uma nova etapa de expansão urbana, novos loteamentos privados são criados, todos legalizados com o Decreto-Lei 574/1947, o qual, entre outras atribuições, estendeu o raio urbano de 4 km para 15 Km, diminuiu o tamanho mínimo dos lotes e estabeleceu que toda infraestrutura devia se dar pela iniciativa privada. Logo, o raio urbano passou a ser compreendido pelos terrenos privados e, oficialmente, deu-se a abertura mercadológica para a iniciativa privada lotear glebas mais afastadas do centro urbanizado, apesar de que ainda prevalecia a suspensão de novos loteamentos desde 1944 até 1949, por determinação de Pedro Ludovico, o qual impediu criação de loteamentos por um período de 5 anos, por meio do Decreto n. 11. (Mendes, 2013, p. 70)

⁶⁰ O Setor Coimbra adveio de uma reserva de área de Coimbra Bueno, adquirida em razão dos serviços prestados pela firma Coimbra Bueno e Pena Chaves Ltda em 1935; mesmo indo em desacordo com a legislação vigente, a época, que proibia os loteamentos privados, o setor já se encontrava dividido em lotes. Coimbra Bueno continuou se beneficiando de terrenos extremamente bem localizados dentro da nova capital, pois, de fácil constatação, o Setor Coimbra ficou em uma área bem estratégica, afinal ligava Campinas ao Centro, trajeto que rapidamente contaria com infraestrutura pública como transporte e iluminação. Portanto, a rentabilidade desta gleba para seu proprietário foi bastante satisfatória, haja vista que o custo foi somente de loteamento, uma vez que a infraestrutura foi provida pelo Estado. Além disto, hoje, o setor é cortado por uma via expressa denominada Av. Castelo Branco, que é a segunda avenida mais longa de Goiânia, perdendo somente para Avenida Anhanguera. Sabe-se que vias expressas valorizam o espaço de determinada região. (Mendes, 2013, p. 68)

Além disso, o Decreto 574/47 trouxe também outra mudança que marcaria fortemente o posterior crescimento da cidade: permitia que, nas “cidades-satélites” destinadas à “construção de casas de habitação operária”, fossem implantados lotes menores e aqueles definidos para o restante da cidade desde o Plano de Atílio, com frente mínima de doze metros e área mínima de 360 m². Os lotes para os operários poderiam ter nove metros de frente e 225 m² de área.

A possibilidade de implantação de loteamentos privados e de se criarem lotes menores destinados aos operários trazida pelo Decreto 574/47, foi o primeiro passo, mas não o definitivo, no sentido de atender aos interesses dos grandes proprietários de terras na cidade. Este decreto vigorou até março de 1950, quando foi alterado. (Mota, 2004, p. 41)

Na década de 1950 e 1960, houve um crescimento populacional em Goiânia na ordem de 10,96%, a segunda cidade brasileira que apresentou o maior acréscimo populacional. Ainda de acordo com a Prefeitura Municipal de Goiânia, “essa mobilidade social contribuiu para a existência de um clima de grande euforia nas transações imobiliárias, já detectado na década de 1960.” (Goiânia, 1990, p. 32)

Em meio ao crescimento desordenado eufórico, sem qualquer tipo de controle prático, Goiânia, dentre outras capitais, entra no radar das cidades que necessitava de um Plano de Desenvolvimento devido ao crescimento urbano acelerado com o aumento da aglomeração populacional. Havia a necessidade de se pensar no local e no regional, ampliando o leque da discussão que deveria focar em um plano integrado regionalizado e não somente no âmbito municipal. Esse pensamento é fruto da política habitacional, já discutida, a qual possibilitou a criação do BNH, SFH e que, na mesma lei, criou o SERFHAU, o qual posteriormente passou por uma reformulação de atribuições, *a priori*, a autarquia manteve a função de organização da estrutura urbana habitacional, dando vazão à produção de moradias sob a coordenação ou o financiamento do BNH.

O Decreto nº. 59.917 de 30 de dezembro de 1966, que regulamentou o SERFHAU (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo), estabeleceu suas finalidades e seu modo de operação, além de criar o Fundo de Financiamento de Planos de Desenvolvimento Local Integrados e deu outras providências. Os recursos para esse fundo de financiamento seriam supridos por recursos colocados à disposição pelo BNH; por empréstimos ou doações de entidades internacionais ou estrangeiras; por recursos colocados à sua disposição por instituições financeiras nacionais; por rendimentos provenientes de suas operações como reembolso de capitais, juros, correção monetária, taxas, comissões e outros. Para Verri (2014, p. 101) o decreto possibilitou o afastamento do SERFHAU da política habitacional e o encaminhou como órgão regulador da política nacional no âmbito do planejamento urbano integrado.

Neste sentido, quando analisamos a mudança das atribuições do SERFHAU, notamos a perda de diversas funções como, por exemplo, a de realizar estudos relativos ao déficit habitacional ou de fomentar o desenvolvimento da indústria de construção, através de pesquisas e assistência técnica, estimulando a iniciativa regional e local (artigo 55 da Lei nº. 4.380/1964). Por outro lado, a reformulação da autarquia trouxe foco na realização de estudos e análise de projetos e planos relacionados com o desenvolvimento local integrado (artigo 5º, do Decreto nº. 59.917/1966).

Salientamos que a autarquia foi de suma importância na ampliação da interdisciplinaridade de áreas técnicas na gestão do desenvolvimento e expansão urbana. Uma das principais características era a de cadastramento de diversos escritórios de arquitetura que tinham uma equipe multidisciplinar composta de arquitetos, engenheiros, geólogos, sociólogos, economistas. Segundo Visioli (1998):

O SERFHAU contava ainda com um cadastro de técnicos e escritórios especializados em planejamento, instituído com o objetivo de registrar os recursos humanos que seriam utilizados na implantação do sistema de planejamento local integrado e facultar, aos municípios interessados, elementos para a escolha de equipes a serem contratadas para a elaboração de seus planos. Foram cadastrados no SERFHAU, 2.412 Técnicos e 257 firmas. (Visioli, 1998, p. 44)

Assim, no final da década de 1960, foi pensada a necessidade de elaboração do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG), que contou com a participação do arquiteto e urbanista Jorge Wilhelm. O urbanista foi contratado pela gestão do então prefeito Iris Rezende Machado, o qual, em 1968, levantou a verba⁶¹ necessária para o financiamento da elaboração dos planos de Estudos Preliminares e do Plano de Desenvolvimento Local e Integrado do Município de Goiânia. De acordo com Mota (2004, p. 63), a SERFHAU⁶² “orientava que os planos fossem desenvolvidos em duas etapas consecutivas, financiadas separadamente – Estudo Preliminar e Plano de Desenvolvimento Local Integrado”.

A verba de contratação para a elaboração dos estudos adveio de uma autorização do prefeito para a contratação com a SERFHAU de um empréstimo de NCr\$ 336.000,00 (Trezentos e trinta e seis mil cruzeiros novos), conforme a Lei municipal nº. 3.834/1968. A

⁶¹ Segundo Verri (2014, p. 118): 83% dos planos de desenvolvimento local integrados foram elaborados entre 1969 e 1975. E complementa: As circunstâncias pareciam, assim, favoráveis ao desempenho de um papel de destaque pelo Serfhau. O Fundo de Garantia (FGTS), recentemente criado, permitiu a aplicação de grandes investimentos em programas habitacionais em todo o país. (Verri, 2014, p. 104)

⁶² A autarquia foi criada pela Lei nº. 4.380/1964 e teve, dentre outras funções, elaborar e coordenar a política nacional no campo de planejamento local integrado (Brasil, 1964). Em 22 de agosto de 1975, o SERFHAU foi extinto pelo decreto nº. 76.149 (Brasil, 1975).

empresa contratada para a elaboração do plano foi a Serete Engenharia, em parceria com o escritório de arquitetura de Jorge Wilhelm, o qual havia participado dos planos integrados de Curitiba (1965), Joinville (1965), Osasco (1966), Plano do Vale Urbano do Tietê (1966) e Natal (1967) (Medeiros, 2014). Em uma primeira análise, “Wilhelm começou identificando a dominância dos aspectos especulativos, o crescimento vertiginoso, a carência de habitação, fruto dos acontecimentos ocorridos na fase anterior” (Goiânia, 1994). Segundo Medeiros, a questão habitacional como metodologia urbanística apareceu na trajetória profissional do urbanista, pois essa metodologia abrangeu um contexto de planejamento urbano brasileiro (Medeiros, 2014, p.628). Neste sentido, Mota afirma que:

Preparar as cidades para o impacto do grande número de novas construções gerado pelo BNH era uma questão que se colocava ao SERFHAU, o que encontramos ao analisar o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia, de Jorge Wilhelm/Serete, que confere grande importância aos conjuntos habitacionais financiados pelo Banco. Harry Cole⁶³ afirmava que as cidades deveriam ter uma política de desenvolvimento local integrado, capaz de controlar o impacto dos grandes investimentos do Banco. (Mota, 2004, p. 79)

Quanto à questão da habitação, Jorge Wilhelm traçou um panorama de Goiânia naquela época:

1) Dominância especulativa da terra por grandes proprietários; 2) Crescimento vertiginoso de 14% ao ano; 3) Utilização de conjuntos habitacionais como força indutora de adensamento e expansão urbana; 4) Estratégia política; 5) Grande processo de imigração de populações camponesas ou de pequenas cidades; 6) Concentração de mão de obra sem especialização; 7) Situação sanitária precária; 8) Baixo valor aquisitivo, promiscuidade e habitações inadequadas em regiões de assentamento irregular. (Wilhelm, 1969, p. 72 *apud* Pasqualetto, Guimarães, 2018, p.174)

Para o arquiteto e urbanista, a inserção da questão habitacional seria uma diretriz do desenvolvimento urbano goiano. Podemos dizer que Wilhelm via a casa própria como uma força motriz mais poderosa que a própria indústria:

Em primeiro lugar, parece que, no que pese o desejo de industrialização, a mística do distrito industrial e a garantia de melhor estrutura empregatícia oriunda da implantação de indústrias, existe uma força agente mais poderosa; mais atuante, no que concerne a transformações físicas de curto e médio prazos. Trata-se da “busca pela casa própria”, como elemento subjetivo integrante do sistema chamado “habitação”; dêsse (sic) sistema participam: os negócios de terras, loteamentos, a construção da casa própria, os esquemas de financiamento e a mobilidade urbana. A vitalidade dêsse (sic) sistema é capaz de orientar toda (sic) a futura ocupação do solo, dirigindo demandas que podem viciar tanto as infra-estruturas (sic), como o transporte urbano. Ora, o Plano (e a Prefeitura) podem agir sobre (sic) importantes elementos dêsse (sic) sistema (financiamentos, legislação, construção de conjuntos habitacionais, mutirões, etc.) (Wilhelm, 1969, p.270)

⁶³ Harry Cole foi superintendente do SERFHAU, sendo nomeado em junho de 1967, dirigindo a autarquia pelos próximos dois anos. Ele era arquiteto e urbanista e sempre participou dos debates sobre política urbana brasileira. Colaborou na promoção da reforma da autarquia. (Verri, 2014, p. 105)

Jorge Wilhelm, além de levar em consideração sua formação, seu conhecimento e sua expertise na organização e desenvolvimento de espaços urbanos, não escondia que estava alinhado à política habitacional da época: “a estratégia do plano não pode dissociar-se de uma estratégia política”. Dessa maneira, o plano de Goiânia deveria ser elaborado sem se esquecer da carência de habitações, portanto “planejar em Goiânia significa fundamentalmente utilizar conjuntos habitacionais como força indutora de adensamento e expansão urbana” (Wilhelm, 1969, p. 247). Foi analisado, também, que alguns conjuntos habitacionais como a Vila Redenção ficavam distante do centro, fato que desencadeou diversos vazios urbanos. Para o urbanista, o centro de Goiânia, fruto do traçado de seu plano original, ainda permitia um adensamento:

Figura 17 – Centro de Goiânia



Fonte: Wilhelm (1969, p. 248)

Tendo em vista a necessidade do adensamento urbano, para Wilhelm (1969, p. 265), “o crescimento populacional previsto, até 1970, poderia estar todo contido dentro da área hoje considerada ocupada pela cidade, preenchendo os vazios e as áreas de baixíssima densidade da faixa ao sul e sudoeste do centro”. Por esse motivo, uma das propostas do PDIG foi a suspensão da aprovação de loteamento de terras até a aprovação de Lei sobre parcelamento.

Diante da instrução da necessidade de legislações de organização urbana, a partir de 1970, várias legislações foram aprovadas sobre o uso e parcelamento do solo, bem como edificações. Esse fenômeno, em parte, foi incentivado pelo debate público sobre a importância de o país atualizar as legislações sobre a temática.⁶⁴ Apesar do amplo debate, a discussão no âmbito do executivo e legislativo federal ainda foi lenta: tivemos a primeira legislação que trata sobre o parcelamento do solo somente em 1979, apesar de municípios já terem avançado neste aspecto anteriormente. Com a disposição da Lei Federal n. 6.766/1979, ficou definido, no parágrafo único do artigo primeiro, que: “Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais”; desde que não afrontasse a legislação federal.

O baixo adensamento e a ausência de legislação não foram os únicos motivos para a suspensão de novos loteamentos. Segundo o urbanista, a especulação imobiliária em voga traria danos à cidade e também precisaria ser revista:

Goiânia vive, hoje, um clima de euforia, no que concerne às transações imobiliárias. Esta característica, que a acompanha desde a fundação, tomou conta, desde 1960, das atividades econômicas, proporcionando, por vezes (sic), lucros de 1000% em 2 ou 3 anos; essa euforia acarreta uma valorização artificial de terrenos e uma não distribuição de rendas, pois os altos lucros se concentram e são geralmente re-investidos em terra ou capitalizados e dispendidos fora do município. A fraqueza da estrutura empregatícia pode resultar, a médio prazo, na diminuição da procura de lotes; é por isso que, apesar da contínua imigração, o mercado poderá vir a saturar-se. Por enquanto, constitui uma atividade que predomina dentro da cidade, ocasionando até fuga de capitais de outras atividades econômicas. (Wilheim, 1969, p. 250)

O apontamento do urbanista sobre o problema da especulação pode também ser visto do ponto de vista do déficit habitacional: o franco crescimento populacional, fruto principalmente de migrantes vindo de outros locais do país em busca de melhores condições de vida, acentuava o problema da moradia. Segundo Wilheim (1969, p. 250), dos 65.813 domicílios, 30% constituíam “invasões” e construções clandestinas:

No que tange à *problemática social*, verifica-se que as características migratórias e a fraca estrutura empregatícia, acima assinalada, ocasionaram déficit e baixo nível habitacional, elevada taxa de analfabetismo e falta de qualificação profissional. A construção civil vem absorvendo a maior porcentagem dos necessitados. Os planos assistenciais revelam, por um lado, forte paternalismo e interferência política e, por outro lado, planos assistenciais originais (especialmente, os da LBA), um início de coordenação entre as diversas entidades. O grau associativo é ainda pouco significativo, sendo que numerosas entidades populares, anteriormente bastante

⁶⁴Uma proposta de lei, aprovada no último dia de 1971, praticamente reproduzia o anteprojeto de lei de loteamento, apresentado pelos professores Cândido Malta Campos Filho, Celso Antônio Bandeira de Mello e o Bacharel José Osório de Azevedo Júnior, no Seminário sobre o Uso do Solo e Loteamento Urbano, promovido pelo SENAM, CEPAM E SAMSU, em agosto de 1969, em Salvador. (Goiânia, 1994, p. 32)

dinâmicas, permanecem hoje inativas por terem sido consideradas politicamente comprometidas. O desejo de obtenção de emprego e de casa própria figura entre as reivindicações aparentemente básicas. Entre as iniciativas de organização e desenvolvimento comunitário mais importantes, cita-se a organização dos mutirões, de grande repercussão, por iniciativa da Prefeitura e empreendimentos, ora em começo de implantação (clube de mães, seleção e colocação de mão de obra, centros e hortas comunitárias, etc). (Wilheim, 1969, p. 252)

Ainda sobre a elaboração do plano de Goiânia por Jorge Wilheim, o urbanista estudou uma ampla análise das questões econômicas, demográficas, educacionais, da problemática social, estrutura física e propôs as alternativas para o desenvolvimento urbanístico. É importante aprofundarmos os estudos de Wilheim com foco na expansão urbana de Goiânia, em especial, discorrermos sobre as três alternativas ou hipóteses de desenvolvimento físico da cidade propostas pelo arquiteto, pois seus apontamentos guiaram o crescimento urbano da cidade nos próximos anos.

Medeiros (2014) expõe sobre as três hipóteses de ordenamento urbano de Goiânia proposto por Wilheim: a primeira traçando um eixo norte-sul, tendo a BR-153 como barreira (figura 18); a segunda hipótese no sentido leste-oeste em função da Avenida Anhanguera e a BR-153 como barreira (figura 19); e, por último, um desenvolvimento linear ao longo do Rio Meia Ponte, tendo como vetor a Rua 83 (no Jardim Goiás) e o início da nova estrada para Senador Canedo (figura 20).

Figura 18 - Primeira hipótese: eixo norte-sul



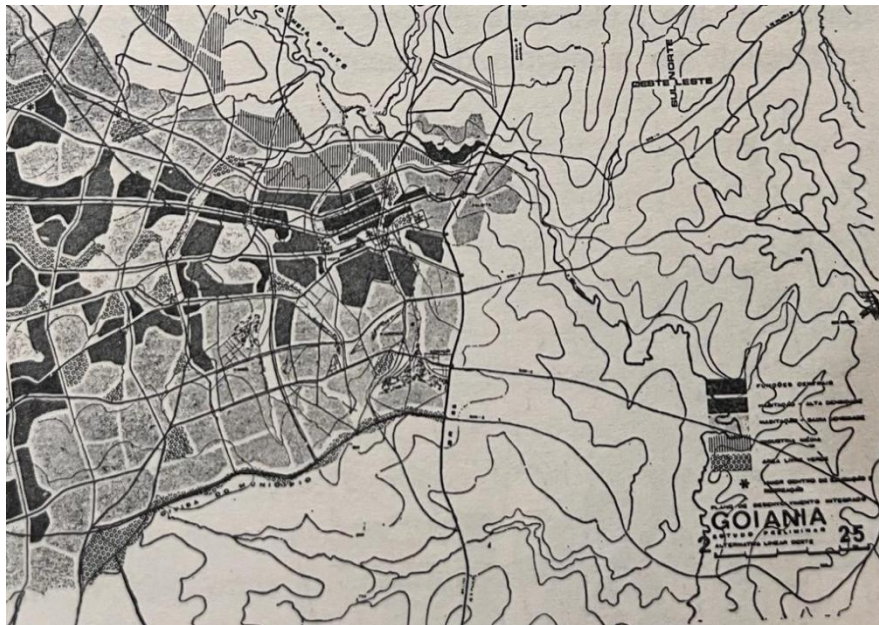
Fonte: Wilheim (1969, p. 266)

Em relação à primeira hipótese (figura 18), Wilheim (1969, p. 266) apontou a necessidade da criação de legislação que impedisse a ocupação a leste da BR-153; em suma, deveria haver a abertura de via paralela a essa rodovia na zona rural de Aparecida que propiciasse o acesso aos novos terrenos industriais e residenciais; advertiu sobre a importância

de reserva de grandes áreas verdes para parques futuros; por fim, ressaltou a indispensabilidade de abertura de novas vias ao sul.

Em análise da primeira alternativa do plano de elaboração de Wilhelm, verificamos que o urbanista vai no sentido de isolar a região leste e de integrar Aparecida de Goiânia a Goiânia, situação que ia de acordo com a perspectiva do SERFHAU, de integração regional e também com a conurbação, que existia de maneira descontrolada. A ideia do urbanista não foi a escolhida naquele momento pela gestão de Goiânia, todavia, anos mais tarde, ocorreram novas aberturas de vias paralelas a BR-153 em Aparecida de Goiânia, bem como a criação de terrenos industriais, como o caso da abertura de loteamento realizada na década de 1980 para a criação do Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia⁶⁵.

Figura 19 – Segunda hipótese: eixo leste-oeste



Fonte: Wilhelm (1969, p. 267)

Para a segunda hipótese, no mesmo sentido da primeira, o urbanista propôs a observância de criação de legislação e bloqueio da ocupação do solo a leste da BR-153. A via aparece aqui como barreira ao crescimento. Apesar da tentativa de contenção a leste da BR, Wilhelm acentuou que deveria haver uma garantia de autossuficiência para o setor Palmito⁶⁶;

⁶⁵ Conforme dispõe a Fieg (2015, p. 19): O Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia foi inaugurado em junho de 1989, possuindo área de 1.175.837,00 m², sendo o primeiro da região. Através da Lei nº 1849/1998, o Poder Executivo Municipal aprovou o loteamento onde está instalado o DAIAG, com a seguinte especificação: 19 quadras; 506 módulos com 702.823,67 m²; 150.590,58 m² de Sistema Viário; 240.938,07 m² de Área de Preservação Permanente; 1.175.837,00 m² de Área Verde.

⁶⁶ Segundo o vereador de Goiânia Anselmo Pereira, o Setor Palmito era o antigo nome dado ao Jardim Novo Mundo. (Goiânia, 2019)

propôs a criação de uma barreira ao Sul, mediante reserva florestal, via de contorno e legislação, evitando invasão do município vizinho Aparecida de Goiânia; bem como a necessidade de resolução dos problemas técnicos decorrentes da topografia e ligados ao abastecimento de águas e esgoto.

Vejamos que, nesta hipótese, houve uma tentativa de evitar a conurbação ou aproximação com o município Aparecida de Goiânia, propondo uma barreira verde entre as duas cidades. A via principal do eixo leste-oeste seria a Anhanguera, uma importante avenida da cidade, de circulação para os moradores da região oeste e noroeste. Essas duas regiões tiveram ocupação desenfreada a partir da década de 1980, algumas provenientes de ocupações ditas ilegais, como o Jardim Nova Esperança e outras incentivadas pelo poder público como a Vila Mutirão. Conforme relatado por Medeiros (2014), essa foi a hipótese aprovada e serviu para nortear as legislações que vieram na sequência.

Figura 20 – Terceira hipótese - desenvolvimento linear ao longo do Rio Meia Ponte



Fonte: Wilhelm (1969, p. 268)

Sobre a terceira hipótese, Wilhelm (1969, p. 268) dispôs que as implicações para a realização dessa alternativa seriam as seguintes: reconhecimento da impossibilidade de impedir a ocupação da margem leste da BR-153 e consequentes projetos e obras que permitiriam a inserção da rodovia dentro do organismo urbano; capitalização da força geradora da diretriz inicial que demandava a Senador Canedo; criação de vias e estímulos e bloqueios da ocupação

ao sul no município vizinho; distribuição mais dispersa da pequena e média indústria; e legislação de coexistência, possibilidade de expansão além do ano 2000.

Nesta alternativa, ficou clara a integração com o município de Senador Canedo, inclusive com propostas que vislumbravam o desenvolvimento econômico, mediante o estímulo à implantação de indústrias, investimento em infraestruturas, benefícios fiscais e doações de terrenos, assim como o desenvolvimento social da região, com a construção de um núcleo residencial no município. Wilhelm (1969) ainda discorreu que seria um bom negócio vender o terreno localizado em Goiânia com grande lucro e comprar um imóvel em Senador Canedo. O urbanista levantou algumas situações para caso essa hipótese fosse escolhida, dentre elas, que o governo deveria atentar-se para alterações estruturais como proteção das margens da BR-153 ou a intensificação do fluxo entre os municípios. Sobre o posicionamento do governo, em nota, o urbanista relatou que “conforme prevíamos, a implantação deste (sic) ilusório distrito industrial foi adiado ‘sine die’ pelo governo estadual”. (Wilhelm, 1969, p. 269)

Apesar de a proposta de integração com Senador Canedo não ter sido aprovada à época, não tardou a expansão urbana da cidade de Goiânia até a fronteira com o Canedo, tendo como barreira o Rio Meia Ponte, conforme iremos demonstrar logo adiante, com a Lei nº 4.832/1973, a qual trouxe uma ampliação do espaço urbano de Goiânia.

Assim, de acordo com Medeiros (2014, p. 638), a segunda hipótese foi a escolhida, porque foi ela que levou “em conta o caráter específico da habitação como vetor do desenvolvimento”. O motivo disso era que alguns conjuntos habitacionais já estavam em andamento, como a Vila Redenção, Bairro Feliz, Vila Iara e Vila União. Para além da perspectiva da moradia, a questão política sobressaiu no plano de Wilhelm, pois o PDIG foi financiado pelo SERFHAU, logo, a ingerência política era aparente, situação já relatada por gestores à época como Iris Rezende e Brito. Mota (2004, p.79) afirmou que o SERFHAU seria responsável por preparar as cidades para receber muitas moradias geradas pelo BNH e reforçou o destaque para os conjuntos habitacionais ao se pensar no plano de desenvolvimento.

Vejamos, portanto, que, em duas das hipóteses (primeira e segunda) de ordenamento urbano, Wilhelm colocou a BR-153 como barreira de contenção ao crescimento desordenado e ao descontrole da especulação imobiliária. Havia a preocupação de que a região leste a BR-153 não deveria ser ocupada, fazendo, dessa forma, o controle da expansão urbana com vistas ao adensamento da população na área urbanizada, fato que proporcionaria o acesso de toda a comunidade a equipamentos básicos de infraestrutura. (Mota, 2004)

Após a entrega do plano de elaboração pela equipe de Jorge Wilhelm e a empresa Serete, o município de Goiânia providenciou uma ampla reforma urbana. Ponto de destaque foi em 20 de janeiro de 1972, quando o prefeito Manoel dos Reis Silva,⁶⁷ assinou uma pequena lei (composta de 6 artigos) que provocou uma grande mudança em Goiânia. Tratou-se da Lei nº. 4.525, a qual dividiu o território municipal em áreas urbanas, de expansão urbana e rural. A lei tinha por finalidades a organização do uso do solo, definição do direcionamento dos investimentos públicos, deliberação de que a área de expansão urbana se destinava ao atendimento do crescimento normal dos aglomerados além da área urbana, que a área rural se destinava ao uso agropastoril e a indústrias inadequadas às áreas urbana e de expansão urbana. Essa lei, em específico, é de suma importância para compreensão da expansão da cidade rumo à região leste.

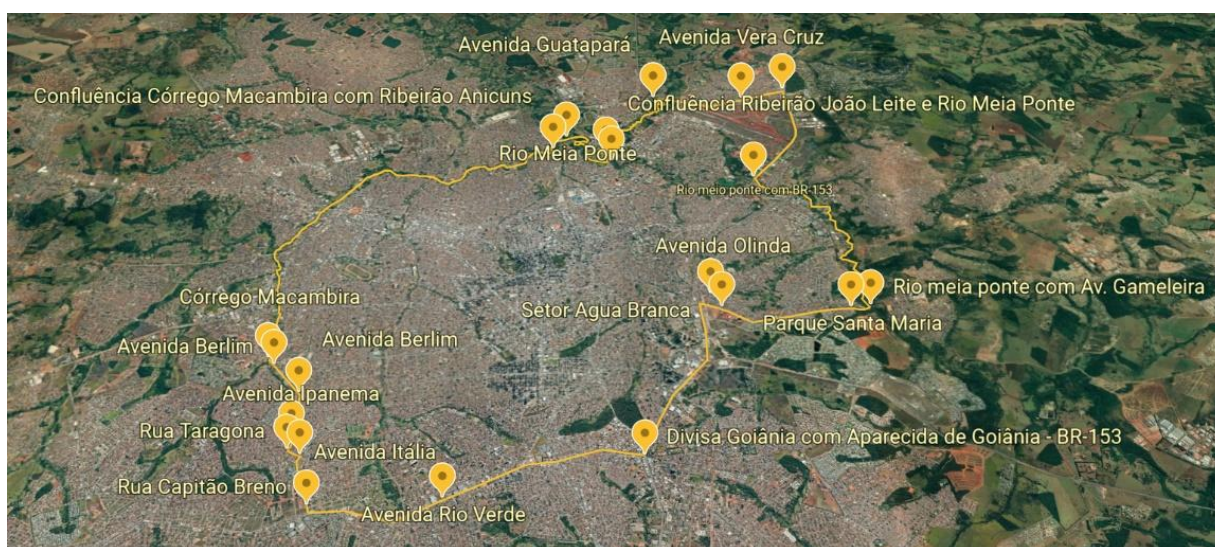
Um dos objetivos da lei nº. 4.525/1972, era propiciar a ocupação prioritária da área urbana visando ao adensamento populacional do município, conforme as orientações de Jorge Wilhelm. De antemão, ao avaliarmos a legislação denominada expansão urbana, já notamos uma contradição com o que foi proposto pelo urbanista quanto à necessidade do adensamento. Isso quer dizer que empiricamente não houve uma preocupação com o adensamento urbano, haja vista que existiam vazios a serem ocupados antes de se pensar em uma zona de expansão, como se criou na referida lei. O artigo 5º da lei tratou de fixar os limites da zona urbana da seguinte forma:

Inicia na confluência do córrego Macambira com o Ribeirão Anicuns, daí segue pelo Ribeirão Meia Ponte; daí segue pelo Rio Meia Ponte abaixo até sua confluência com o Ribeirão João Leite acima, até o ponto de passagem da Av. Guataparã e **pela Av. Vera Cruz no Setor Jardim Guanabara, até o cruzamento desta última com a Rodovia BR-153; daí segue pela Rodovia BR-153 até o encontro desta com o Rio Meia Ponte; daí segue pelo Rio Meia Ponte acima até o ponto de encontro deste com a Av. Gameleira, da Vila Parque Santa Maria; daí continua pela Av. Gameleira, e pela Av. Olinda, da Vila Água Branca, até o cruzamento desta com a Rodovia BR-153;** daí segue pela Rodovia Br153 até o cruzamento da linha divisória dos Municípios de Goiânia e Aparecida; daí segue pela linha limite dos Municípios até o encontro desta com a Rua Cap. Breno, na Vila Rosa, daí segue por esta e pela Avenida Ipanema, Rua Taragomia, Avs. Itália e Berlim, do Jardim Atlântico e Jardim Europa; daí segue pelo prolongamento da Av. Berlim até encontrar o Córrego Macambira; daí segue córrego Macambira abaixo até sua confluência com o Ribeirão Anicuns, onde tiveram início estes limites. (Grifo da autora)

⁶⁷Falecido em 13 de março de 2020, Manoel dos Reis e Silva foi nomeado pelo ex-governador de Goiás Otávio Lage de Siqueira, e exerceu o mandato à frente da capital no período de 1970 a 1974. Presidiu a Sociedade Goiana de Pecuária e Agricultura (SGPA), o Banco do Estado de Goiás (BEG), foi fundador do Country Clube e da Faculdade Federal de Medicina de Goiás. Disponível em: <https://sagresonline.com.br/morreu-aos-94-anos-o-ex-prefeito-de-goiania-manoel-dos-reis-e-silva/>. Acessado em 06/12/2021.

Podemos analisar, na figura 21, a configuração da zona urbana desenhada pela Lei nº. 4.525/1972. Percebe-se que seus limites são delimitados: a oeste, pelo Córrego Macambira; ao norte, pela confluência do Córrego Macambira com o Ribeirão Anicuns, seguindo pelo Rio Meia Ponte até alcançar a região do aeroporto de Goiânia, tendo como barreira a BR-153; a leste, balizado pela barreira física do Rio Meia Ponte com a Avenida Gameleira; ao Sul, a divisa entre Goiânia e Aparecida de Goiânia, fecha a zona urbana apurada em 1972.

Figura 21 – Limites da Zona Urbana - 1972



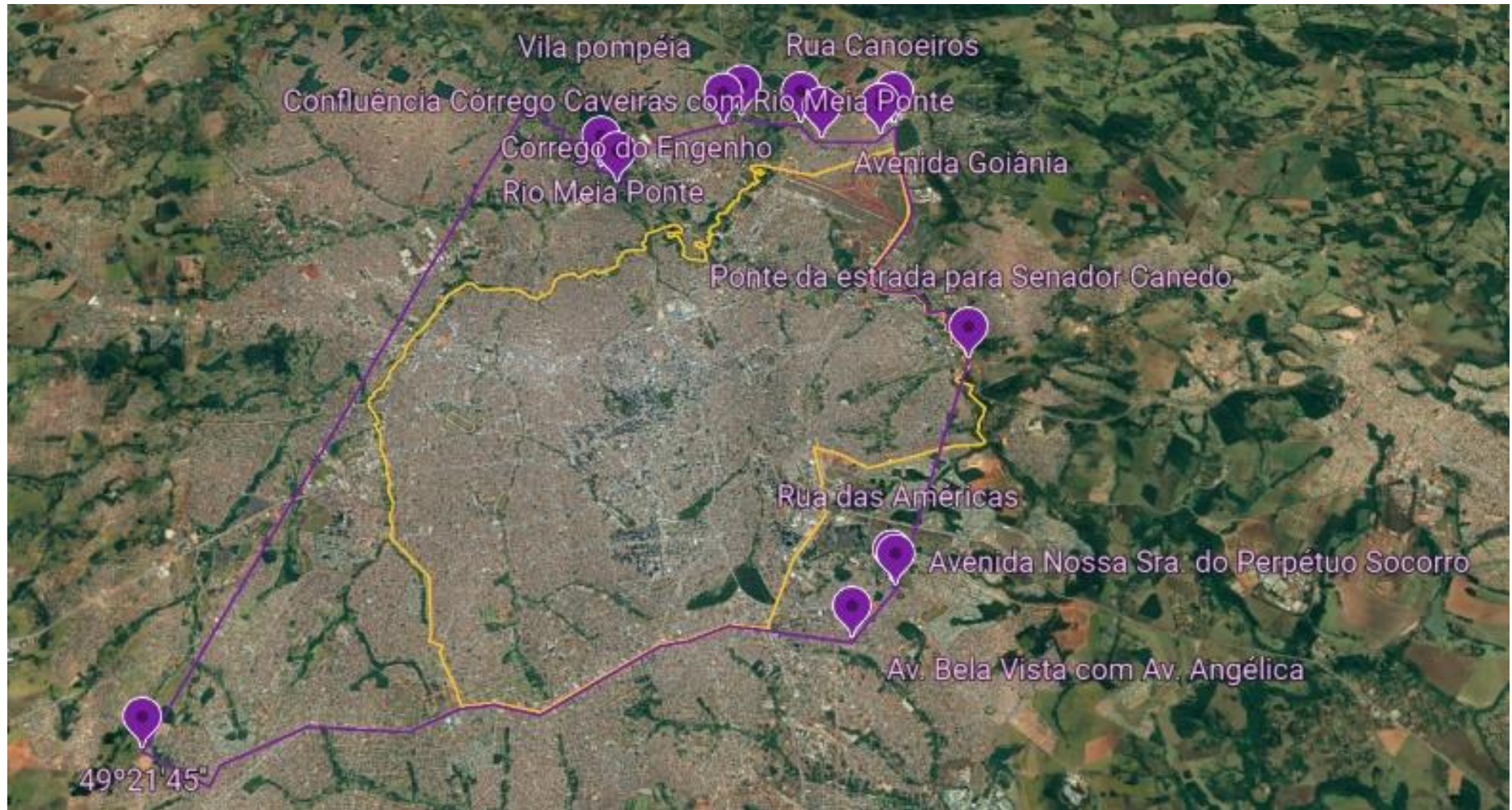
Fonte: Imagem do Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

Importante ponderar que parte da região, objeto deste estudo, qual seja, aquela compreendida entre a BR-153, a GO-403 e a GO-020, o Córrego Barreiro e o Rio Meia Ponte não foi incluída como Zona Urbana. Todavia, como veremos adiante (Figura 22), parte deste território entrará como área de expansão urbana ainda na Lei nº. 4.525/1972, em seu artigo 6º, que define a área de expansão urbana:

São os seguintes os limites da zona de expansão urbana: Inicia na confluência do córrego Caveira com o Rio Meia Ponte; por este rio acima até o ponto resultante do prolongamento da Rua Dr. Napoleão Rodrigues Laureano, do Setor Jardim Pompeia; daí segue por esta rua e pela Rua da Harmonia, do Setor Jardim Pompeia; e pelo prolongamento da última rua mencionada até o ponto de encontro com o córrego Engenho, afluente da margem direita do Ribeirão João Leite; por este córrego abaixo até o ponto de encontro, resultante do prolongamento da Avenida Goiânia, do Jardim Guanabara; daí segue por este prolongamento e pela Avenida Goiânia até a Rua Canoeiros e por esta até encontrar a BR-153; **daí segue pela BR-153 até encontrar o Rio Meia Ponte; e por este abaixo até a ponte da estrada que demanda a Senador Canedo; daí segue uma linha reta até encontrar a Rua das Américas, no Jardim Vitória; daí segue pela Rua das Américas até seu encontro com a Avenida Nossa Senhora do Pronto Socorro, também do Jardim Vitória; daí segue em reta até o ponto de encontro das Avenidas Bela Vista e Angélica, no Jardim Bela Vista; daí continua pela Avenida Bela Vista e pela linha de limite entre o Município de Goiânia e Aparecida de Goiânia até o ponto de cruzamento da linha que define o meridiano 49°21'45" a oeste de Greenwich; aí segue por esta até**

encontrar o córrego Caveira; daí segue Córrego Caveira abaixo até a sua confluência com o Rio Meia Ponte, ponto de partida deste limite. **(Grifo da autora)**

Figura 22 – Limites da Zona de Expansão Urbana – 1972



Fonte: Imagem do Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

Denota-se que a área de expansão urbana delimitada pela linha de cor lilás abarca em aproximadamente 1/3 das terras da Fazenda Gameleira, não incluindo nem ao menos o local onde seria construído, em breve, o autódromo de Goiânia. No entanto, logo na sequência temporal, mais precisamente em 31 de dezembro de 1973, um ano após a expansão urbana de 1972, houve nova expansão, agora por intermédio da Lei nº. 4.832, ano que modificou a Lei nº. 4.525/1972. No artigo 6º, consta a expansão da região leste/Fazenda Gameleira, que, naquele momento, atingiu a sua plenitude em expansão urbana, com a seguinte redação:

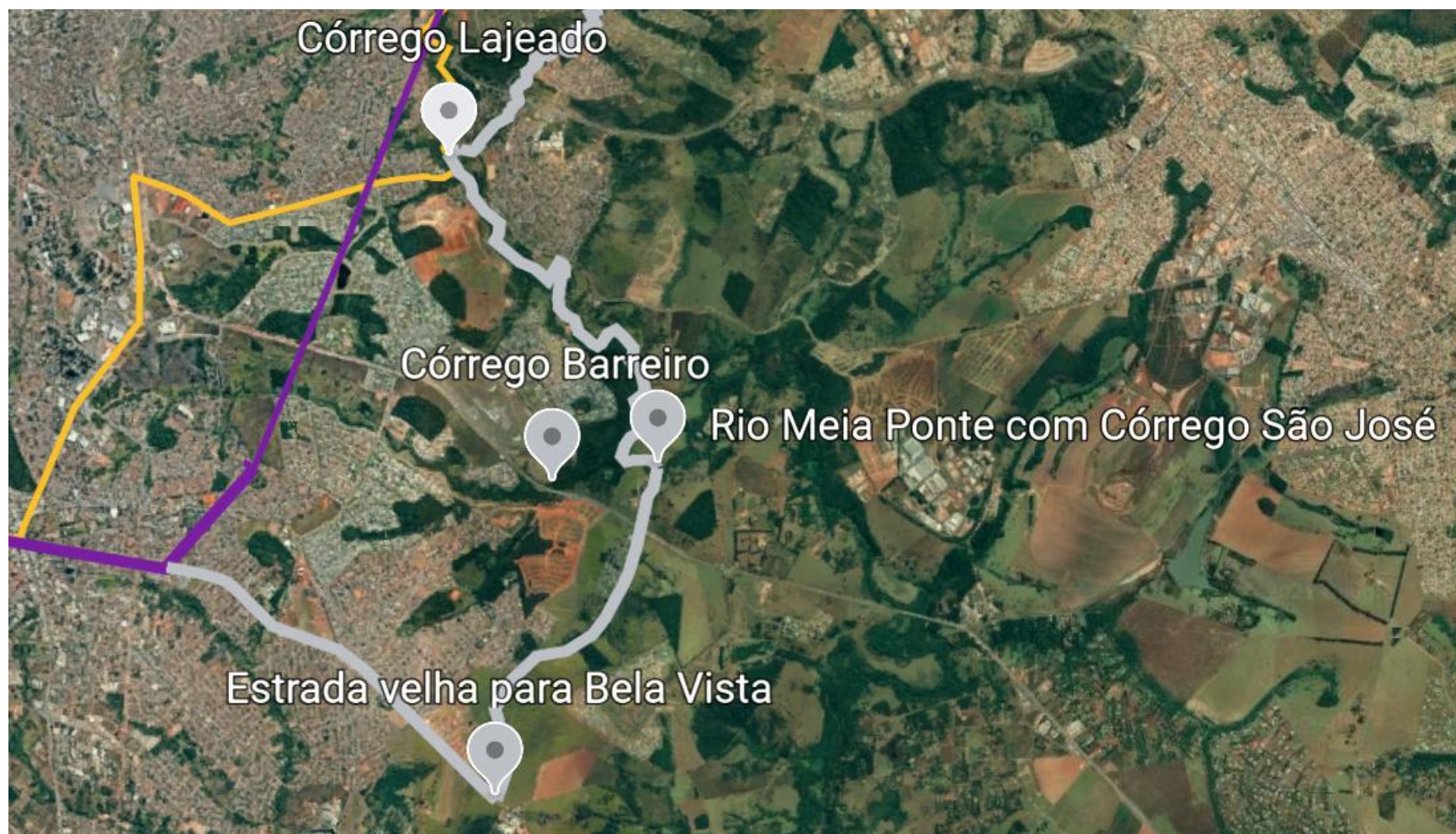
Art. 6º - São os seguintes os limites da zona de expansão urbana: inicia na confluência do Rio Meia Ponte com o Córrego Samambaia; e por este córrego acima até o cruzamento com a estrada que demanda à Cerâmica Ideal; e por esta estrada até o seu encontro com o acesso da Rodovia GO-5 ao Campus Universitário; e daí segue por este acesso até cruzar com o Ribeirão João Leite; e por este Ribeirão abaixo até a barra do primeiro afluente de sua margem esquerda; e daí segue por este afluente acima até a estrada que demanda à sede da Fazenda Serra; e daí segue por esta estrada até o seu entroncamento com a BR-153; **daí continua pela BR-153 até os limites dos terrenos da Estação Experimental do Ministro da Agricultura; e daí segue acompanhando a cerca de arame desses terrenos, numa extensão de aproximadamente 800 m, até cruzar com a outra cerca, também desses terrenos; e daí continua acompanhando a mesma cerca em reta, atravessando, neste percurso, a antiga estrada que demanda a Anápolis, até cruzar com o Córrego do Capoeirão; e por este abaixo até cruzar com a estrada que demanda do Distrito de Senador Canedo; e daí segue por esta estrada no sentido de Senador Canedo até sua confluência com o Rio Meia Ponte, e continua pelo Rio Meia Ponte abaixo até a barra de uma vertente, a primeira após o Córrego Barreiro pela margem direita do Rio Meia Ponte; e daí segue por esta vertente acima até a estrada que demanda a Bela Vista de Goiás, e continua por esta estrada até o seu entroncamento com a BR-153; e daí segue pelos limites de Goiânia e Aparecida até cruzar com o Córrego Dourado;** e por este córrego acima até sua confluência com o Córrego Olho D'água; e daí segue por este córrego acima até suas cabeceiras no entroncamento das estradas que demandam Aparecida e Aragoiânia; e daí segue deste ponto com um rumo verdadeiro de 15º13'OO"NW até a cabeceira do Córrego Caveira; e daí segue em reta até as cabeceiras do Córrego Fundo nas proximidades da Rodovia GO-4; e daí continua pelo Córrego Fundo até a sua confluência com o Córrego do Poço; e por este abaixo até a barra do Córrego Caveira; e daí segue em reta até as cabeceiras de uma vertente do lado direito do Rio Meia Ponte, cuja confluência, com este, se dá próximo às instalações do Clube Balneário Meia Ponte; e daí segue por este Rio abaixo até o ponto onde tiveram início estes limites. (Grifo da autora)

Apesar da alta complexidade para compreensão do mencionado artigo⁶⁸, ao considerarmos os dados diretamente no mapa, averiguamos que a expansão urbana da região leste abarcou praticamente toda expansão territorial da área até a divisa com o município de Senador Canedo, banhada pelo Rio Meia Ponte. Duas referências do artigo nos levam a crer na confirmação desta configuração. Primeiro, o citado Rio Capoeirão está localizado na divisa com o município de Goianápolis e a expansão determina que sigamos por ele até a estrada sentido

⁶⁸Principalmente pela nomenclatura dos rios/córregos e a sazonalidade das águas em Goiânia, quando utilizamos o google *maps* de janeiro de 2022 para localizar os pontos de georreferencia alguns rios ou córregos desaparecem de acordo com o período de chuva ou estiagem.

Senador Canedo, daí até a confluência com o Rio Meia Ponte. Neste ponto, acreditamos que o córrego referido não é o Capoeirão e sim o Córrego Lajeado, apesar de ambos terem a mesma nascente. O Córrego Lajeado se encontra com o Rio Meia Ponte nas proximidades do atual bairro Aruanã Park, margeando a divisa com Senador Canedo. Em seguida, a linha de expansão continuou pelo Rio Meia Ponte, que se encontrou com o Córrego Barreiro (o Córrego Barreiro tem sua nascente no atual Jardim da Luz e foz no Rio Meia Ponte) e logo à direita do mapa (figura 22), se encontrou também com o Córrego São José (a que a lei se refere como: “e continua pelo Rio Meia Ponte abaixo até a barra de uma vertente, a primeira após o Córrego Barreiro pela margem direita do Rio Meia Ponte”), seguindo por este até a estrada velha para Bela Vista de Goiás, continuando por esta estrada, no sentido Goiânia, até o seu entroncamento com a BR-153; e daí segue pelos limites de Goiânia e Aparecida até cruzar com o Córrego Dourado. De modo ilustrado, temos a Figura 23, que aponta a área da expansão urbana da região leste ocorrida em sua plenitude em dezembro de 1973 com a linha de cor prata:

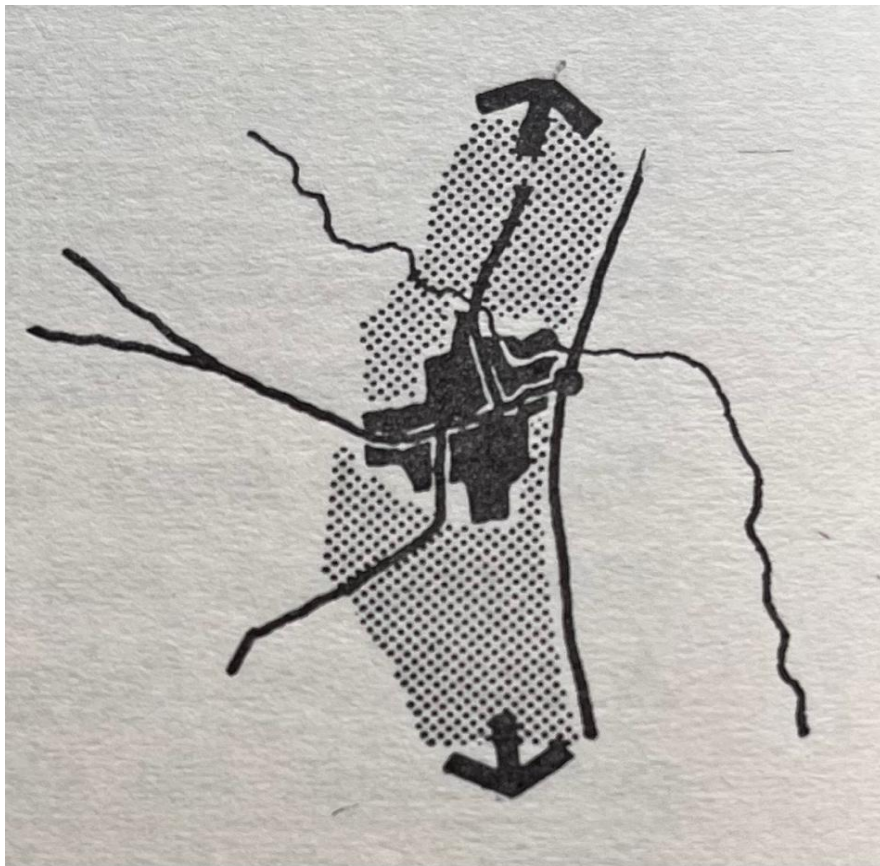
Figura 23 – Limites da Zona de Expansão Urbana - 1973



Fonte: Imagem do Google Earth, 2022. Modificado pela autora.

Se comparamos as expansões urbanas com o advento das duas legislações de 1972 e de 1973 com o plano de Jorge Wilhelm, verificamos que houve pouca fidelidade ao proposto pelo urbanista. A segunda hipótese escolhida pelo município de Goiânia previa um crescimento sentido leste-oeste, tendo como força direcional os conjuntos habitacionais. Na expansão trazida pela Lei nº. 4.525/1972, verificamos que houve uma pequena expansão sentido oeste, mas um expressivo crescimento sentido sudoeste aproximando-se com as fronteiras de Aparecida de Goiânia e de Abadia de Goiás, com maior proximidade e conurbando, na atualidade, com o município de Aparecida de Goiânia. Jorge Wilhelm (1969) propôs que fosse mantida uma barreira verde para a não invasão do município de Aparecida de Goiânia ao Sul, entretanto tal fato não foi seguido no campo sudoeste. No caso da terceira hipótese, que previa o desenvolvimento urbano rumo à região leste, sentido Senador Canedo, embora tenha sido refutada pelos governantes, rapidamente entrou como área de expansão, atingindo a sua plenitude em 1973, situação que aparentemente beneficiou a especulação imobiliária e reforçou a apropriação privada da região leste.

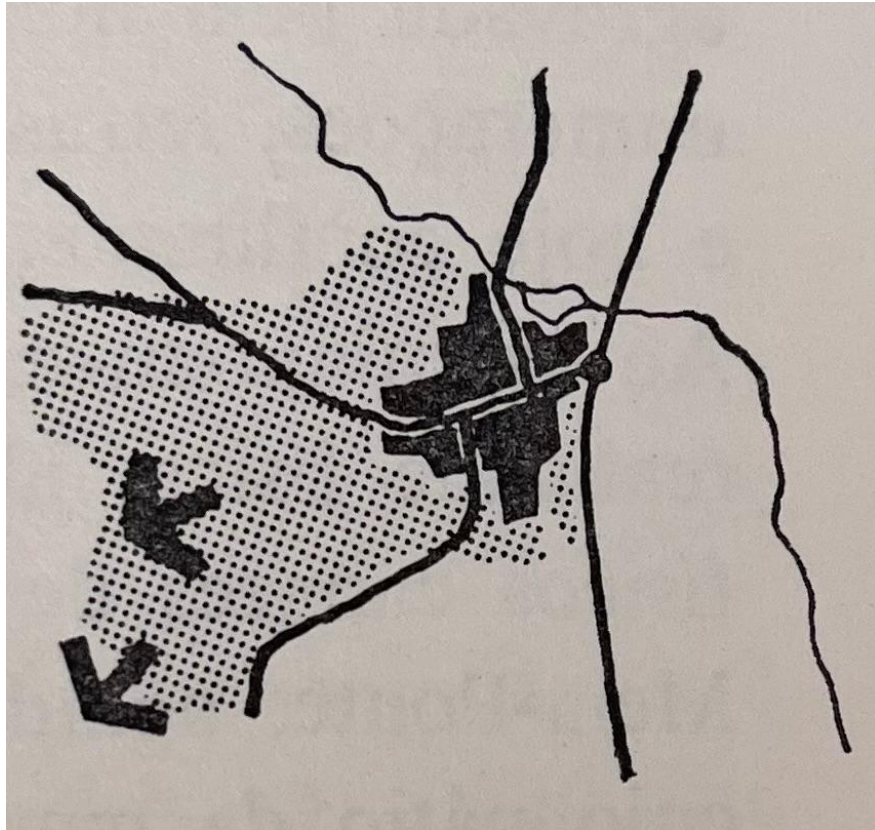
Figura 24 – Esboço da primeira hipótese de expansão de Jorge Wilhelm



Fonte: Wilhelm (1969)

O esboço da figura 24 previu uma expansão sentido norte a sul, porém, verificando a área urbana (figura 22) e a área de expansão urbana (figura 23), a região sul já estava nas proximidades com o município de Aparecida de Goiânia. Já no sentido norte, ainda seria possível haver o crescimento. Como já visto, no entanto, essa hipótese não foi aprovada pelo plano integrador.

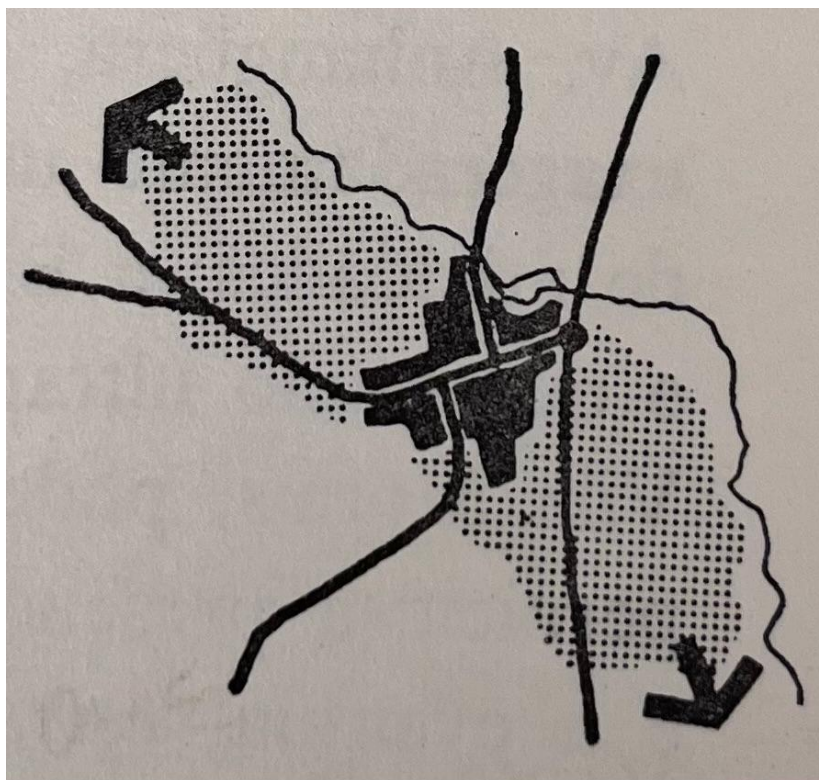
Figura 25 – Esboço da segunda hipótese de expansão de Jorge Wilhelm



Fonte: Wilhelm (1969)

A segunda hipótese, esboçada na figura 25, foi a escolhida e previa o crescimento sentido leste-oeste. Podemos confirmar que a expansão urbana aprovada em 1972 (figura 22) se assemelhou ao desenho planejado por Wilhelm, o qual teve como indutor os conjuntos habitacionais construídos à época.

Figura 26 – Esboço da terceira hipótese de expansão de Jorge Wilhelm



Fonte: Wilhelm (1969)

Apesar de a terceira hipótese não ter sido aprovada pela gestão pública, o desenho de Wilhelm foi seguido na reforma da expansão urbana de 1973, a qual direcionou o crescimento da cidade sentido leste, ultrapassando a BR-153, tendo como foco a integração com o município de Senador Canedo, paralelo ao Rio Meia Ponte. Ainda em suas observações sobre a expansão para região leste, o urbanista relatou problemas de pavimentação das vias (um problema em outras regiões também), em especial, a via que ligava o Setor Sul a BR-153, atravessando o Jardim Goiás, que, segundo o autor, havia sido aberta recentemente (embora não precise a data) e seria o ponto inicial da estrada que levaria a Senador Canedo. Pela fotografia apresentada por Wilhelm, acreditamos que a via se tratava da Avenida Jamel Cecílio:

Figura 27 – Fotografia de uma via cruzando o Jardim Goiás



Fonte: Wilhelm (1969)

Mesmo diante do problema de pavimentação e escassez de vias, Wilhelm percebeu a potencialidade da região leste desaguando em Senador Canedo. Ele acreditou que a abertura da estrada sentido ao município constituiria “forte elemento gerador de ocupação do solo, em toda a região sudeste, de ambos os lados da BR-153”:

A BR-153 é forte pólo (sic) de atração, em virtude da escassez de boas e pavimentadas vias. Na medida em que fôr (sic) permitido o desenvolvimento de Palmito e se a ligação a Senador Canedo fôr (sic) iniciada, essa rodovia passará a ser utilizada como trecho do sistema viário; a ocupação de ambas as suas margens a transformará, parcialmente, em via de ligação norte-sul, entre bairros de ocupação recente. A duplicação de vias e obras de arte (passagem em desnível) será medida necessária, mas paliativa. (Wilhelm, 1969, p. 259)

Abrindo um adendo, podemos perceber que os pensamentos urbanísticos de Wilhelm referentes à expansão urbana sentido à região leste, tendiam a favorecer os objetivos e a valorização das terras da família Louza. A construção das vias, pavimentação, infraestrutura, técnicas de engenharia, sentido ao município de Senador Canedo, seriam realizadas e disponibilizadas em terras da Fazenda Gameleira, de propriedade da família. Essa situação aconteceu por meio de relações público-privadas, por intermédio de permuta, doações, compra e venda, indenizações entre a família e o poder público. Esta relação será melhor demonstrada no próximo capítulo.

Ainda visando à reforma urbana e alinhada a uma política nacional, em 20 de janeiro de 1972, foi promulgada a Lei nº. 4.526, que dispunha sobre loteamentos urbanos e

remanejamentos. Da leitura da legislação, percebemos que o governo municipal se utilizava da lei para organizar o espaço urbano no sentido de exigir maior controle e fiscalização na abertura de novos loteamentos ou desmembramentos. Ainda exigia que o empreendedor executasse às suas custas, a abertura de vias públicas e praças e, que, no mínimo, melhorasse os projetos de rede de energia elétrica e do sistema público de abastecimento de água, tudo no prazo de 2 anos. E, posteriormente, endureceu ao exigir em garantia da execução das obras e serviços, fiança, a ser prestada por estabelecimento bancário, com renúncia ao benefício de ordem, ou caução de terras, mediante escritura pública, uma e outra em valor correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados (artigo 12, com nova redação dada pela Lei nº 5.881, de 22 de abril de 1982). Vale lembrar que a caução de terras não é um problema neste tipo de transição, tendo em vista que a própria terra do loteamento é dada em garantia, prática comum nos dias de hoje.⁶⁹

Interessante perceber que todos os planos diretores de Goiânia previam delimitar área de expansão urbana e rural, tendo como mote a organização do espaço urbano, principalmente, em relação à construção de infraestrutura, como vias de acesso, iluminação, rede de eletricidade. Segundo Raffestin (1993, p. 153), “delimitar é, pois, isolar ou subtrair momentaneamente ou, ainda, manifestar um poder numa área precisa”. De tal modo, fica claro que essa delimitação tinha como principal objetivo a reserva de áreas para especulação imobiliária. De acordo com Rolnik (2015), essa reserva legal urbanística refere-se ao funcionamento dos mercados de terra:

Se examinarmos mais de perto o funcionamento dos mercados da terra urbana e seus vínculos com a legislação urbana, o que aparece como o mais claro fracasso da legislação urbana – a existência de mercados informais paralelos – constitui, na verdade, seu maior êxito na economia política da urbanização excludente. Em tese, o planejamento urbano e a regulação urbanística dele decorrente deveriam operar como uma espécie de molde para a cidade ideal ou desejada. Todavia, completamente construída sob a lógica econômica e adaptada aos ritmos e às estratégias do mercado, especialmente, os dos incorporadores e promotores de investimentos imobiliários para os setores de maior renda, a legislação urbana serve basicamente para definir e lhes reservar as melhores áreas, impedindo sua “invasão” pelos pobres. Sua maior função – ainda mais eficaz graças à presença de mercados informais da terra – é a construção de barreiras invisíveis para conter a penetração de territórios populares nas áreas de melhor localização, garantindo sua destinação para os produtos imobiliários dos grupos de mais alta renda na cidade. (Rolnik, 2015, p.185-186)

⁶⁹Vide caso dos Jardins França, da FGR Incorporações. Na matrícula de nº. 56.068, referente ao loteamento, consta a caução hipotecária dada ao município de Goiânia com os fins de assegurar a execução da implantação da infraestrutura do sistema de abastecimento de água, sistema de esgoto sanitário, redes elétricas e iluminação pública, terraplanagem, pavimentação urbana e drenagem, orçados em R\$ 11.950.684,46, do loteamento Jardins França, cuja área foi avaliada em R\$ 56.563.073,00. A caução foi lavrada em 5/08/2019 no 4º Tabelionato de notas da capital.

A reserva da zona rural, por exemplo, comprova a influência do capital agrário nas decisões do plano diretor. Podemos afirmar seguramente que a legislação visava à reserva, porque o crescimento continuava ocorrendo indiscriminadamente e de maneira desigual, sob o domínio hegemônico do capital imobiliário e do Estado. “A clara distinção outrora existente entre o urbano e o rural estava desaparecendo aos poucos, dando lugar a espaços permeáveis”. (Harvey, 2014, p. 55)

Importante salientar que não é comum que ocorram expansões urbanas em tão pouco tempo como o ocorrido em Goiânia, que, apesar de ter-se feito uma grande reforma urbana em 1972, logo em 1973, preparou uma nova legislação de crescimento do espaço. No entanto, é compreensível se pensarmos na lucratividade do capital quando regulações urbanísticas ocorrem na visão de Rolnik (2015):

Na literatura econômica neoclássica sobre o impacto da legislação urbana no desenvolvimento dos mercados informais da terra, prevalece a análise que relaciona a difusão da informalidade com o alto nível de exigência dos padrões de regulação urbanística. Essa literatura teve início nos anos 1960 com os trabalhos de William Alonso. Entretanto, foi na década de 1970 que se consolidou a ideia de que os preços do solo urbano e dos imóveis não dependem somente da relação entre oferta e demanda, pois também há um limite (artificial) da oferta, estabelecido pela legislação urbanística. Assim, essa perspectiva relacionou a existência de regras de uso e controle do solo urbano derivadas do planejamento urbano com o aumento dos preços de moradia nas cidades.

De acordo com esse ponto de vista, altos padrões e parâmetros urbanísticos provocam a elevação dos preços da terra, o que dificulta – ou impossibilita – o acesso dos pobres à moradia e ao solo urbano. A consequência é, então, o crescimento de um mercado de terra fora dos padrões, tolerado pelas autoridades municipais, já que, nas cidades onde isso ocorre, não há alternativas de moradia ou de localização de baixo custo. (Rolnik, 2015, p. 185)

A análise da autora sobre o encarecimento da moradia motivado pelo surgimento de legislações urbanísticas, vai de encontro com os dados de Goiânia sobre o número de pessoas sem moradia a partir da década de 1970 (período das reformas urbanas). Por exemplo, “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 ‘posseiros’ aproximava-se de 200 mil, enquanto a população da cidade estava em torno dos 700 mil habitantes.” (Goiânia, 2010, p. 19). Além desta análise no tocante ao déficit habitacional, podemos verificar que, a partir das regulamentações urbanísticas da década de 1970, as transações entre o poder público e os proprietários de terras na região leste ocorreram intensamente.

Fato que nos chama atenção é o terreno para a construção do Autódromo Internacional de Goiânia ter ficado fora da área de expansão em um primeiro momento, tendo em vista que, segundo o site da Assembleia Legislativa do Estado de Goiás, o autódromo

começou a ser construído em 1972⁷⁰. Em busca do motivo da expansão de 1972 não ter atingido a área do autódromo ou não ter atingido a integralidade da região leste ou da Fazenda Gameleira, fez-se necessário compreender quem eram os donos da principal fazenda que compunha a região leste e verificar se as transações imobiliárias podem ter facilitado ou favorecido, de alguma forma, a posterior expansão imobiliária de 1973, fato que será aprofundado no capítulo seguinte.

⁷⁰ Disponível em: <https://portal.al.go.leg.br/noticias/121253/ha-32-anos-o-autodromo-internacional-de-goiania-passou-a-se-chamar-ayrton-senna>. Acessado em: 13/01/2022

3. A APROPRIAÇÃO DA REGIÃO LESTE DE GOIÂNIA PELO CAPITAL

O capital imobiliário⁷¹ deu origem a Goiânia e perpetuou-se ao longo das décadas, vindo a desencadear o alto luxo da região leste, a qual vem como formadora de uma fronteira imaginária, tendo a BR-153 como paradigma da prosperidade, modernidade, do desenvolvimento, região do *new rich* goianiense e local de trabalho para funcionários públicos⁷².

De início, o ato de guardar ou reservar terras para que se valorizassem financeiramente para ganhos futuros recebe o nome de especulação imobiliária. Posteriormente, na literatura, o capital responsável pelo agenciamento de imóveis recebeu o nome de capital imobiliário. Segundo Moysés (2004):

A fragilidade do poder político (executivo e legislativo) diante das forças do capital fez parte do processo de submissão que o capital imobiliário, gradativamente, foi impondo, marcando de forma decisiva o longo período de 1950 a 1979. A esse jogo, não só o Estado se submeteu, mas também o proprietário de terra. Este, cada vez mais necessitou das imobiliárias, e estas ganharam força enquanto mediadoras entre o dono da terra e o construtor. Dessa simbiose, nasceu a força do capital imobiliário, que se estruturou e evoluiu até chegar à maturidade da promoção imobiliária. (Moysés, 2004, p.151)

No estágio contemporâneo desta cadeia, este capital especulador recebeu o nome de financeiro, devido, principalmente, ao fato de ser um dinheiro que circula livremente, veloz, sem uma pátria definida⁷³. Para Milton Santos (2002):

O espaço habitado se tornou ‘um meio geográfico completamente diverso do que fora na aurora dos tempos históricos. Não pode ser comparado, qualitativa ou estruturalmente, ao espaço do homem anterior à Revolução Industrial. Conforme assinala Garrett Ekbo em seu belo livro *A Paisagem Que Vemos, com a Revolução Industrial*, a articulação tradicional, histórica, da comunidade com o seu quadro orgânico natural, foi então substituída por uma vasta anarquia mercantil. Agora, o fenômeno se agrava, na medida em que o uso do solo se torna especulativo e a determinação do seu valor vem de uma luta sem trégua entre os diversos tipos de capital que ocupam a cidade e o campo. O fenômeno se espalha por toda a face da

⁷¹O capital imobiliário à época era proveniente de fazendas nas quais foram feitas permutas, trocas, vendas, culminando em loteamentos/imóveis negociados pelo poder público, gerando renda para si e para outros atores envolvidos nas negociações.

⁷² Aliás, é importante ressaltar que o funcionalismo público goianiense, em especial, o alto escalão, sempre obteve moradias em locais de excelente localização, lembrando que ainda na mudança da capital, enquanto alguns trabalhadores dormiam em ranchos, outros dormiam às margens do Córrego Botafogo, os funcionários públicos já tinham suas casas construídas na região central, além de benesses nos financiamentos.

⁷³ Para Santos (1988, p. 16): “é evidente que o dinheiro nacional sofre modulações internacionais. Ele é parcialmente um respondente interno das modulações internacionais.” Para o autor, a globalização trouxe a fluidez ao dinheiro, além de permitir o compartilhamento de técnica via determinação de uma matriz única; “criam uma fluidez potencial transformada nessa fluidez efetiva a serviço de capitais globalizados, de tal modo que o dinheiro aparece como fluido dos fluidos, o elemento que imprime velocidade aos outros elementos da história.”

Terra e os efeitos diretos ou indiretos dessa nova composição, atingem a totalidade da espécie. Senhor do mundo, patrão da natureza, o homem se utiliza do saber científico e das invenções tecnológicas sem aquele senso de medida que caracterizará as suas primeiras relações com o entorno natural. O resultado, estamos vendo, é dramático. (Santos, 2002, p.12)

Em Goiânia, observa-se que a especulação imobiliária adveio e advém com direcionamento, ou seja, com a bússola da iniciativa privada, mas também com o apoio do poder público. Isto é evidenciado pela relação entre a apropriação privada da terra e a segregação espacial da cidade, que deve ser entendida como parte de um amplo processo de exclusão social característico do modelo capitalista. Neste sentido, o sistema harmônico do arcabouço jurídico urbano é a mola propulsora do sistema capitalista expansionista com a consequente apropriação do espaço, objetivando a dinâmica da acumulação. A produção ideológica do Estado contribui, portanto, para a dinâmica da estruturação ou produção do espaço urbano, definindo os territórios de poder.

Desse modo, dentro do pensamento marxista, a lei surge como aparelho ideológico de dominação das cidades, a simbiose do público com o privado, culminando na segregação do povo na ocupação das cidades. Assim, a constante crise na questão da moradia é uma constante crise no cotidiano da família brasileira, sendo a crise uma tendência capitalista em produzir graves tensões no processo de acumulação. Para Marx *apud* Harvey, as crises são consequências da acumulação capitalista:

O capitalista é respeitável apenas enquanto capital personificado. Como tal, ele partilha com o avarento a paixão pela riqueza enquanto riqueza. No entanto, aquilo que, no avarento, é mera idiossincrasia, é, no capitalista, consequência do mecanismo social, do qual ele é apenas uma das forças propulsoras. Além disso, o desenvolvimento da produção capitalista torna constantemente necessário o sustento crescente do volume de capital despendido num determinado empreendimento industrial, e a competição faz cada capitalista sentir as leis imanentes da produção capitalista como leis coercitivas externas. Essas leis forçam cada capitalista a manter constantemente o aumento do seu capital, para preservá-lo; no entanto, ele não consegue aumentá-lo, exceto por meio da acumulação progressiva. (Marx, 1967, p. 592 *apud* Harvey, 2005, p. 44)

A expansão da cidade de Goiânia na grande reforma de 1970, gerou a superprodução de loteamentos a qual provocou crises sociais devido ao agravamento das ocupações com a consequente ausência de moradia, infraestrutura, vazios urbanos e principalmente, ausência de legalidade burguesa. Entretanto, para o capitalismo, essa crise foi benéfica do ponto de vista da acumulação, já que a produção de parcelamentos ocasionou os vazios urbanos que culminaram na reserva do espaço para a especulação imobiliária. Então, nos parece que a racionalidade da crise é uma vertente no sistema capitalista de apropriação do espaço. Nesse mesmo sentido, Harvey pontua que:

Em geral, as crises periódicas devem ter o efeito de expandir a capacidade produtiva e de renovar as condições de acumulação adicional. Podemos conceber cada crise como uma mudança do processo de acumulação para um nível novo e superior. Provavelmente, esse ‘novo nível’ apresentará certas características combinadas, envolvendo os seguintes tipos:

...

3) O excedente de capital, que careceu de oportunidades de investimento na crise, será atraído por linhas de produção novas e muito lucrativas. (Harvey, 2005, p. 47)

No caso de Goiânia, entre a década de 60 e 70, houve um expressivo e crescente número de novos loteamentos que foi sendo produzido juntamente com a criação do BNH, o qual pode ser considerado, dentro dessa perspectiva, um motor com efeito de produzir e renovar as condições de acumulação com capacidade de aumentar a absorção desses novos produtos, ou seja, o consumo dos lotes. Harvey pontua que:

A criação de novos desejos e novas necessidades, desenvolvendo novas linhas de produtos (os automóveis e os bens eletrônicos são excelentes exemplos do século XX) e a organização do consumo, para que se torne “racional” em relação ao processo de acumulação (por exemplo, a demanda da classe trabalhadora por boa moradia talvez seja cooptada por um programa público de habitação, que serve para estabilizar a economia e para aumentar a demanda por materiais de construção de terminado tipo). (Harvey, 2005, p. 48)

Esse modelo de acumulação faz-se bastante presente na cidade, em parte, pela grande quantidade de corporações e incorporações imobiliárias⁷⁴ que estão situadas na localidade, muitas destas movimentadas pelo capital regional e internacional, as quais, ainda, levam em consideração os aspectos da geografia pautada na formação do urbano. Toda essa apropriação privada da terra, de segregação espacial e do capital financeiro que circula livremente, projetou e alavancou a acumulação do capital imobiliário. David Harvey (2005) trabalha a acumulação do capital como uma “ocorrência profundamente geográfica”:

Sem as possibilidades inerentes da expansão geográfica, da reorganização espacial e do desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo, há muito tempo, teria deixado de funcionar como sistema econômico político. Essa mudança incessante rumo a um “ajuste espacial”, referente às contradições internas do capitalismo (registrada, de modo mais perceptível, como superacumulação de capital numa área geográfica específica), junto com a inserção desigual de diversos territórios e formações sociais no mercado mundial capitalista, criaram uma geografia histórica global da acumulação do capital, cujo caráter precisa ser mais bem entendido. (Harvey, 2005, p.191)

Acreditamos que a necessidade de entendimento proposta por Harvey (2005), deve ser procurada em todas as esferas do conhecimento, bem como em nível regional. Por este motivo, é importante compreender o processo de apropriação da região leste e como foi primordial o

⁷⁴ O conceito de incorporações imobiliárias pode ser visto na Lei nº. 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. O artigo 28 conceitua: Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

apoio estatal para a acumulação do capital. Para tanto, ao considerarmos decretos e leis, não nos restam dúvidas de que alienações e permutas com o capital imobiliário foram fatores decisivos para a segregação urbana. Woods (2003) corrobora com a hipótese, dizendo que a integração da produção e da apropriação representa a “privatização final da política”, pois funções antes associadas a um poder político coercitivo, estão agora firmemente alojadas na esfera privada como funções de uma classe apropriadora privada, isentas das obrigações de atender a propósitos sociais mais amplos.

Além da apropriação da terra e de outros bens essenciais para o desenvolvimento urbano e comunitário (“privatização final da política”), cabe discorrer sobre a questão burocrática associada à aproximação da burguesia a órgãos de primeira necessidade a qualquer cidadão, como a Prefeitura de Goiânia, instalada no local observado. O poder público, em conjunto com a iniciativa privada, projetou e implementou políticas públicas para a área de expansão de Goiânia, sendo que a própria transferência de diversos órgãos públicos⁷⁵ para o Park Lozandes evidencia que o Estado intervém e gerencia ações, fazendo-se presente no sentido de transformar os novos espaços em áreas produtivas, porém controladas, de maneira geral, pela iniciativa privada, incluindo o controle de áreas verdes que tendem a ser elementos de valorização de determinada região.

A priori, podemos compreender que fatores ideológicos, como o discurso do moderno representado pelos imóveis de alto luxo e o Shopping Flamboyant com suas grifes internacionais, a rentabilidade da terra, a disponibilidade do aparato estatal nas redondezas foram fatores que contribuíram para a elitização às margens da BR-153, em especial, a região do shopping, do Jardim Goiás e dos condomínios fechados, como disposto na figura 12. Campanário *apud* Mendes (2013) afirma que esse processo deriva diretamente do poder dos proprietários de reter o terreno ao uso de troca. Desse modo:

A influência de Marx e do marxismo na Geografia, estabelece uma contribuição profunda para uma linha de pensamento que visa se estruturar na compreensão da dinâmica do modo de produção capitalista, tendo como referências o funcionamento de sua dinâmica e as implicações sobre a estrutura espacial e territorial. (Silva, 2015, p. 15)

Para Raffestin (1993), o conjunto de elementos inseridos em um território forma a imagem, ou seja, a mudança de parte da estrutura burocrática do Estado de Goiás e do município de Goiânia para a região leste. São imagens de elementos (prefeitura, shopping, vias de rápido

⁷⁵ Atualmente, está localizado, no Park Lozandes, o fórum cível de Goiânia, o Ministério Público Federal, a Prefeitura de Goiânia, além de futuras instalações da Assembleia Legislativa, Justiça Federal e Câmara Municipal. Todos os órgãos que, por si só, carregam consigo uma estrutura faraônica.

acesso por automóveis, escritório de advocacia), “sendo a forma assumida pela estrutura manipulada por um sistema de objetivos intencionais e de ações.”

As imagens territoriais revelam as relações de produção e consequentemente as relações e poder, e é decifrando-as que se chega à estrutura profunda. Do Estado ao indivíduo, passando por todas as organizações pequenas ou grandes, encontram-se atores sintagmáticos que produzem o território. De fato, o Estado está sempre organizando o território nacional por intermédio de novos recortes, de novas implantações e de novas ligações. (Raffestin, 1993, p. 152)

Souza (2013, p.88) acredita que a causa do desejo de controle do território é atribuída à forma espacial, ou seja, as imagens do lugar. No mesmo sentido, Gomes (2005, p.37) infere que “a forma de espacialização dos objetos, ou seja, a maneira como esses objetos estão distribuídos e relacionados no espaço, é um dos fundamentos que delimitam e condicionam as dinâmicas que têm lugar”. O autor ainda argumenta sobre a dinâmica do território:

O que transforma uma área ou um espaço em território é a maneira pela qual essa ordem espacial serve como um instrumento essencial a quem exerce o controle sobre as outras pessoas. Assim, levando ao extremo essa delimitação conceitual, podemos dizer que o território só existirá quando o poder for construído a partir do controle sobre esse espaço. (Gomes, 2005, p.37)

Fica claro que a produção do território está diretamente relacionada ao poder. O conceito de poder aqui abordado não está relacionado ao pensamento de Hannah Arendt no sentido de legitimação de alguém por um grupo para representação política em uma sociedade estabelecida. Está relacionado à apropriação do território urbano sem legitimação direta da sociedade (enquanto o espaço urbano for um ambiente democrático), entretanto com o apoio político do Estado, ou seja, o território como objeto e demonstração de poder político, econômico, social e ideológico. Também é oportuno usar o conceito de poder e relações apresentado por Poulantzas (1977), que caracteriza a discussão:

O conceito de poder reporta-se ao tipo preciso de relações sociais que é caracterizado pelo “conflito”, pela luta de classes, isto é, a um campo no interior do qual, precisamente pela existência de classes, a capacidade de uma delas realizar, pela sua prática, os seus interesses próprios, encontra-se em *oposição* com a capacidade – e os interesses – de outras classes. Isso determina uma relação *específica* de *dominação e subordinação* das práticas de classes, que é precisamente caracterizada como relação de poder. (Poulantzas, 1977, p. 101)

Diante de uma sociedade dividida em classes, existe uma hierarquia que determina quais objetos ou imagens irão estar presentes em determinados locais, privilegiando atores distintos em detrimento do restante da população. Conforme pontua Santos (2008), “a história das relações, dos objetos sobre os quais se dão as ações humanas, já que objetos e relações mantêm ligações dialéticas, em que o objeto acolhe as relações sociais, e estas impactam os objetos.” Harvey (2005, p. 201) observa, por exemplo, “como os jogos geopolíticos de poder, se

interligam com a posição de mercado, em estruturas variáveis de relações espaciais, que, por sua vez, privilegiam determinados locais e territórios para a acumulação capitalista”. Gomes (2005), no mesmo sentido, associa a produção do território ao poder:

Assim, de forma muito sintética e breve, o território é a forma espacial instrumentalizada como forma de poder, pelo domínio sobre a distribuição ou simplesmente pelo controle dos objetos especializados; a territorialidade é a estratégia específica pela qual se opera o controle ou o domínio sobre esse espaço. (Gomes, 2005, p.38)

Quando nos referimos ao “controle dos objetos especializados”, citado por Gomes (2005), tem-se em mente que o fato de diversos órgãos burocráticos terem migrado ou, ao menos, sinalizarem a transferência para a região leste, de uma maneira geral, observou-se melhorias no seu sistema viário com a duplicação da GO-020 e criação de novas vias que também dão acesso aos condomínios de alto luxo.

3.1 Os donos da região leste

A região leste, em sua maior parte, é fruto do parcelamento da Fazenda Gameleira, que, em grande parte, pertenceu a Lourival Louza e sua esposa Nadir de Andrade Louza⁷⁶. A fazenda Gameleira foi adquirida por Lourival Louza em primeiro de julho de 1943, na época, solteiro, dos vendedores Alonso Marçal da Silva e sua esposa Jandira de Castro Marçal, pelo valor de Cr\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil cruzeiros). Estes últimos adquiriram a propriedade comprando de Joaquim Martins Borges em 30 de dezembro de 1941. A escritura pública⁷⁷ descreve que a propriedade rural denominada “Gameleira”, foi dividida judicialmente e era constituída de “202 (duzentos e dois) alqueires de terras de campo e cultura, com todas as benfeitorias existentes, uma casa de morada de 6 cômodos, dispensa, cozinha, garagem, água encanada, cocheira, casa para empregados, engenho de cana, paiol, currais, seis invernadas cercadas de arame”. Ainda segundo a escritura pública, a terra fazia divisa com as terras de

⁷⁶Falecida em 07/01/1996, deixou como herdeiro seu único filho Lourival Louza Junior e o meeiro Lourival Louza.

⁷⁷ Escritura pública disponível no 2º Tabelionato Público de Notas, folha nº. 159v/162v, Livro nº. 25.

Andrelino Rodrigues de Moraes⁷⁸ e com a fazenda de Juvêncio Chaveiro⁷⁹, dividindo com as terras de Joaquim Paulista até a divisa dos menores herdeiros de Moisés Moraes e com estes, pela mesma cerca, com as terras de Franciso de Assis Moraes e Andrelino de Moraes.

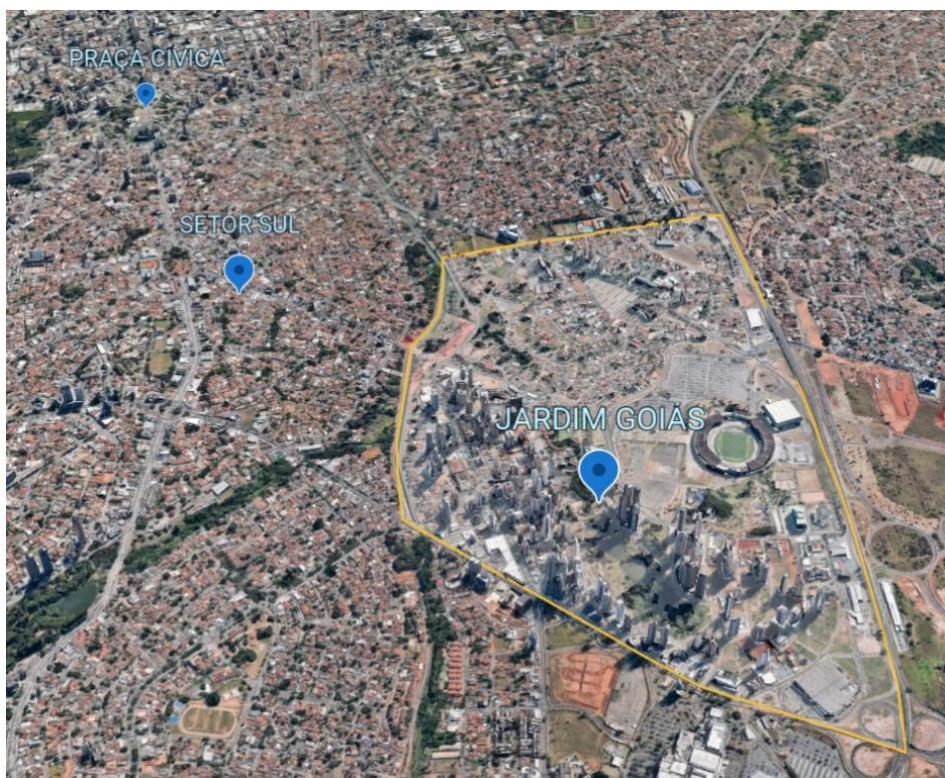
A título de elucidação quanto à extensão da Fazenda Gameleira, temos que 202 alqueires goianos equivalem a 9.776.800 m². Se compararmos a área do campo do estádio Serra Dourada em Goiânia, que mede 8.250 m², com a Fazenda Gameleira, temos que a Fazenda corresponderia a cerca de 1.185 campos de futebol do tamanho do estádio Serra Dourada. Logo, temos Lourival Louza e sua esposa como um dos maiores latifundiários goianos e proprietários de outras fazendas no Estado de Goiás.

Entendemos que a família Louza, diante da oportunidade de adquirir uma enorme fazenda, não perdeu a chance de se verem donos de área lindeira aos primeiros bairros planejados de Goiânia. A localização, como se pode notar na Figura 28, é extremamente privilegiada, pois está rente ao núcleo inicial, junto ao Setor Sul, Setor Central e Setor Marista. Note-se que a figura ilustra a faixa contígua referente ao Bairro Jardim Goiás e demais bairros planejados ainda na construção de Goiânia. Importante ressaltar que as terras da Fazenda Gameleira possuíam extensão superior ao demonstrado na figura, que se refere somente à gleba menor da Fazenda, transformada no loteamento denominado Jardim Goiás em 1950.

⁷⁸Andrelino Rodrigues de Moraes e sua esposa Bárbara de Sousa Moraes são personagens conhecidos da literatura goianiense por terem sido donos da fazenda Botafogo e colaborado com o Estado de Goiás na formação do futuro núcleo urbano goianiense. Em relação à Fazenda Botafogo, esta pertencia a Andrelino de Moraes e sua esposa Bárbara de Sousa Moraes, que doaram 50 alqueires, se obrigaram a permutar mais 76 alqueires, vender de 30 a 40 alqueires e, caso saia de seus terrenos mais que o estabelecido, obrigam-se a permutar com Urias Alves de Magalhães e sua esposa, com Otavio Tavares de Moraes e sua esposa e com Georgeta Revalina Duarte (Fazenda Vaca Brava), o restante do terreno. Na oportunidade, reservaram 2 alqueires, dentro do perímetro da nova capital, para serem utilizados pela família dos doadores (MONTEIRO, 1938, p. 96 *apud* MENDES, 2013, p. 49).

⁷⁹Acreditamos que Juvêncio Chaveiro, na verdade, é Juvêncio Rodrigues Chaveiro, agricultor, lavrador e fabricante de fumo em Goiânia conforme anunciado no Almanak Laemmert de 1936, edição A0092. Disponível em <http://memoria.bn.br/DocReader/Hotpage/HotpageBN.aspx?bib=313394&pagfis=116993&url=http://memoria.bn.br/docreader#>. Acessado em 06/12/2021.

Figura 28 – Localização do bairro Jardim Goiás



Fonte: Google Earth, 2021. Modificado pela autora.

Em relação ao parcelamento da gleba para a construção do bairro, segundo Oliveira e Peixoto (2009), Lourival Louza procurou mão de obra especializada para promover o loteamento:

O bairro foi criado em 1950, por iniciativa de Lourival Louza, proprietário de uma fazenda cujas terras foram, em parte, loteadas. Essa fazenda, adquirida com capital acumulado em garimpos de ouro, segundo as informações de Délio Moreira de Araújo, foi seccionada pela rodovia. A parte mais próxima à cidade foi, portanto, a porção destinada a um novo parcelamento, para o qual Louza buscou os serviços técnicos em São Paulo. No memorial do projeto urbanístico, encontrado na Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia (SEPLAN), a autoria do projeto é assinada pelo engenheiro-arquiteto Roberto Magno Ribeiro, que atribui as origens de sua proposta ao anteprojeto elaborado por Prestes Maia para o mesmo local. (Oliveira, Peixoto, 2009, p. 6)

Assim, o pontapé histórico para o desmembramento de parte da Fazenda Gameleira foi a criação do Jardim Goiás em 1950. O bairro foi aprovado pelo Decreto nº. 18 de 22 de setembro de 1950 e, em conjunto, veio a criação do Parque Flamboyant⁸⁰.

⁸⁰Estava previsto um Parque Público Municipal, ainda na implantação do Jardim Goiás, que hoje corresponde à parte do que é o Parque Flamboyant, aprovado pelo Decreto nº 18 de dezembro de 1950 e Decreto-Lei nº 58/37.

Figura 29 – Planta do bairro Jardim Goiás



Fonte: Ewald Janssem (1950) *apud* Guimarães (2019, p.81)

Compreendemos que, apesar de o Bairro Jardim Goiás, bem como o Parque Flamboyant pertencerem à região sul de Goiânia, é importante incluí-los no presente estudo, pois é extremamente representativo o início da história de povoamento e ampliação dos empreendimentos da família Louza, além de esclarecer como os objetos são criados e colocados de modo a beneficiar a especulação futura, como o próprio bairro em discussão. No decorrer da história, analisamos que Lourival Louza estava disposto a ser o proprietário de toda região: a criação do bairro parecia ser a “menina dos olhos” do latifundiário e ele não mediu esforços para que a aspiração especulatória saísse do papel para a rentabilidade.

Embora Goiânia tenha sofrido um boom populacional na década de 50, o Bairro Jardim Goiás permaneceu, por muitos anos, com baixa população habitacional. Com o passar dos anos, o processo de ocupação da região foi se intensificando, principalmente, em áreas próximas ao Estádio Serra Dourada. Essas ocupações eram de moradores com posses precárias e moradias populares, já que os posseiros não detinham o título de propriedade do imóvel:

Até a década de 1970, a ocupação do Jardim Goiás era tímida, com a presença majoritária de ocupações irregulares às margens do Córrego Botafogo. Formaram-se as invasões do Areião e da Vila Lobó. Esses moradores procediam de diversos lugares, alguns haviam sido transferidos da invasão do Jardim Botânico com a promessa de que seriam proprietários dos terrenos que compunham parte das áreas institucionais do Jardim Goiás, contudo, convém ressaltar, nunca obtiveram a propriedade legal desses lotes.

...

Ainda durante esse período, as invasões expandiram-se com a chegada de trabalhadores para a construção do estádio Serra Dourada, uma das maiores parcerias estabelecidas entre o Sr. Louza e o Estado. A gleba de terra, em sua grande parte, foi doada pelo primeiro para a construção de um monumental estádio de futebol que pudesse dar visibilidade a Goiás. Na época, o governador era Leonino Di Ramos Caiado, também o responsável pela construção do Autódromo Internacional de Goiânia, mais uma área doada por Louza, fora dos limites do Jardim Goiás, mas em suas adjacências. (Oliveira e Peixoto, 2009, p. 7)

Conforme acentuado pelas autoras, as ocupações faziam parte do cenário daquela região, vários foram os relatos envolvendo disputas por lotes do Jardim Goiás. Podemos citar, como exemplo destas contendas, a ação de usucapião movida por Mauro Dias da Silva em face de Lourival Louza, proposta nos anos 2000. O autor alega que foi morar no local com sua família em 28/02/1962, mas que a posse do terreno era anterior, pois foi ocupado por seu pai, antigo funcionário do Sr. Louza; à época, o imóvel era descrito como gleba de terras na Fazenda Botafogo⁸¹. Por outro lado, o título confirma a propriedade de Lourival Louza e consta que ele

⁸¹ O imóvel ora citado está inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO, no livro 3-K, fls. 136, matrícula 13.668, com a seguinte descrição: “Imóvel: Uma gleba de terras com área de 57 hectares, 66 ares e 94 centiares de campo, na Fazenda Botafogo, situado neste município, confrontando com Andreilino Rodrigues de Moraes, Quincas Borges, Dr. José Camelo, Cezário Gonçalves da Cunha, Geraldo

a adquiriu em 05/09/1945. Mesmo assim, o imposto do terreno, as contas de água e energia estavam em nome de Mauro Dias. O imóvel objeto do litígio está localizado na Rua 2, Bairro Jardim Goiás.

No ano de 2017, a Prefeitura de Goiânia ingressou no processo, alegando que o loteamento em que se encontrava o imóvel de Mauro Dias da Silva, foi aprovado pelo Decreto de Regularização fundiária nº 186 de 21/01/2011 e esclareceu que a área não poderia ser usucapida devido ser Área Pública Municipal em Área de Preservação Permanente – APP. Diante deste fato, o juízo se declarou incompetente para julgar, tendo em vista que o processo deveria ser remetido a uma das varas da fazenda pública municipal. Após 21 anos de disputa judicial e outros longos 59 anos vivendo com a insegurança da posse, em julho de 2021, o processo foi julgado procedente em favor de Mauro Dias da Silva. (Goiânia, 2000a)

Fica claro que, além de travar uma disputa judicial contra o proprietário legal do imóvel, o morador ainda enfrentou o poder público na luta pelo direito de morar. Segundo Rolnik (2015):

Os mecanismos de aquisição das terras públicas, assim como o aparato jurídico (ou sua ausência) que sustenta os processos de expropriação, são profundamente dependentes das relações políticas estabelecidas entre o Estado – que expropria – e os indivíduos ou comunidades – que são expropriados. Em geral, as desapropriações ou *eminent domain* – ou seja, a capacidade soberana do Estado de requisitar terras para si, alegando razões de interesse público – estão estabelecidas nas leis e normas que regem a aquisição de terras públicas. (Rolnik, 2015, p.228)

Outro caso conturbado envolvendo lotes do Jardim Goiás iniciou-se em 1968. Consta nos autos da ação de anulação de ato jurídico e de anulação de registro imobiliário, cumulada com ressarcimento de perdas e danos, proposta pela família Louza, que em 23 de setembro de 1968, foi lavrada uma escritura pública de compra e venda no 2º Tabelionato de Notas local (Livro 281 – fls. 53/58), em que figurou como supostos outorgantes vendedores Lourival Louza e Nadir de Andrade Louza, e como suposto outorgado comprador, José de Azevedo, tendo por objeto 7 lotes urbanos situados no Setor Jardim Goiás, em Goiânia. A saber, tratava-se de compra e venda dos seguintes lotes: Lote 01, Qd. A-20 na rua 02; lote 22, Qd. A-

Rodrigues de Moraes e outros, cujas divisas circunstanciadas constam da respectiva escritura; no valor de Cr\$ 15.000,00; em que é o adquirente, Lourival Louza e, são transmitentes Francisco De Assis Moraes, - s/m. , Maria Nazareth De Moraes, qualificados na transcrição ; conforme esc. púb. de compra e venda de 31.08.45, lav. pelo 2º tab., subst., d/Capital, Graciano da Silva Moraes. Certifica, mais que, o imóvel supra tem como transcrição anterior nº.7.005, d/Cartório e vários seguintes d/Cartório e da 4º Circunscrição. Dados extraídos da petição inicial da ação de usucapião de número 0288665-29.2000.8.09.0051 em trâmite no fórum da comarca de Goiânia. O fato do imóvel pertencer à gleba da Fazenda Botafogo (e não à Fazenda Gameleira) e posteriormente ser comprado por Lourival Louza, mostra que, em definitivo, toda aquela região pertenceria a ele e a sua cobiça por aquelas terras.

20, na Avenida C; lote 01, Qd. A-21, Avenida C; lote 02, Qd. B-14, Rua 56; lote 10, Qd. B-14, Rua 56; lote 26, Qd. B-16, na Rua 53; lote 18, Qd. B-17, na rua 53.

Os autores da ação afirmam que nunca venderam tais lotes e que a escritura pública de compra e venda era resultado de ato criminoso de falsificação. Nesse sentido, o tabelionato certificou que o Livro 281, no qual fora registrado a escritura, foi extraviado antes de 1975 e que não existiam anotações sobre a escritura pública ter sido lavrada nele. Segundo o escrevente: “Em janeiro de 1.975, o Livro 281 já havia sido requisitado pelo Fórum desta Capital, para uma perícia e não foi mais devolvido.” Por este motivo, os autores ingressaram com a ação ainda no ano 2000 e, após 7 anos, os autos desapareceram do fórum da comarca de Goiânia. Essa situação levou Louza a ingressar com nova ação para restaurar os autos desaparecidos, tendo sido restaurados em fevereiro de 2010. Na continuidade da ação, restou demonstrado que a família Louza foi vítima de estelionato e a sentença declarou nula a escritura de compra e venda dos imóveis em comento e reestabeleceu o domínio dos autores sobre os lotes. (Goiânia, 2000b)

Adentrando em outra transação imobiliária envolvendo a família, agora na década de 1970, época da grande reforma urbana de Goiânia, notamos que o Governo do Estado de Goiás também estava inserido no projeto de mudança urbana da capital. Em 11 de novembro de 1971, o chefe do poder executivo, à época Leonino Di Ramos Caiado, promulgou a Lei nº. 7.406, que autorizou a abrir, à secretaria do Governo, créditos especiais de até Cr\$ 500.000,00 (Quinhentos mil cruzeiros), para fazer face às despesas com a desapropriação de área de terreno urbano destinado à instalação de um estádio e um autódromo na Capital do Estado (Goiás, 1971). De posse da verba para desapropriação do terreno, este foi localizado rapidamente após a assinatura da lei orçamentária ocorrida em 11/11/1971, apesar de a lei ter sido publicada no diário oficial do estado somente em 25 de novembro de 1971. O terreno em questão foi uma área de terras situada no imóvel denominado Fazenda Gameleira, de propriedade de Lourival Louza. Assim, o terreno com área de 937.765,40 m² foi decretado como de utilidade pública, em caráter de urgência, para fim de desapropriação. o Decreto em comento é de número 315/1971 e foi publicado no diário oficial em 29/11/1971⁸². Para tanto, Leonino Di Ramos Caiado justifica a desapropriação com base na importância do automobilismo para os goianos:

⁸²Pode-se abrir uma discussão sobre o caráter autoritário da figura do Decreto, principalmente, no caso do Decreto-Lei nº. 3.365 de 21 de junho de 1941, em que Getúlio Vargas legislou sobre a desapropriação por utilidade pública permitindo que os chefes dos poderes executivos pudessem decretar a utilidade pública (artigo 6º). Este exemplo concebe a absoluta hierarquia do Estado perante o indivíduo e a coletividade, sendo algo assimétrico diante de

Considerando que o automobilismo é uma das modalidades esportivas que alcança, no Brasil, a cada instante, sensível expansão, além de conquistar sempre mais e numerosos adeptos; Considerando que, desde os primeiros tempos de Goiânia, as competições automobilísticas, nas suas diferentes categorias, sempre figuraram como motivo de atração nos programas comemorativos do aniversário da metrópole goiana; Considerando que ao poder público, dentro de seu território e nos limites de sua competência, cabe assegurar o amparo e o incentivo às diversas modalidades esportivas, promovendo e criando condições favoráveis à realização de competições. DECRETA: Art. 1º - Fica declarado de utilidade pública, em caráter de urgência, para fim de desapropriação, um terreno com a área de 937.765,40 m², situado no imóvel denominado "GAMELEIRA", em Goiânia, de propriedade de Lourival Louza.

...

Parágrafo único – O imóvel a que se refere este artigo destina-se à construção de um autódromo. (Goiás, 1971, p. 1-2)

De acordo com Baldez (1989), a questão jurídico-histórica da desapropriação visa, acima de tudo, assegurar ao proprietário a renda fundiária:

Na teia jurídica que reveste a propriedade, protegendo-a aos senhores da terra, função de peso é atribuída à categoria da desapropriação, que não é, como aparenta ser no direito positivo, uma exceção ao direito de propriedade, mas um modo de assegurar ao titular do domínio, quando o Poder Público transforme em público a destinação de sua terra, o recebimento da renda fundiária. (Baldez, 1989, p. 11)

Aqui percebemos claramente que as negociações imobiliárias estavam em andamento durante a feitura da lei municipal que possibilitou a expansão urbana rumo à Fazenda Gameleira, de propriedade de Lourival Louza e da assinatura de lei estadual que liberou verba para desapropriação de área para construção de um estádio e de um autódromo. Reitera-se que, somente após poucos dias da verba estar empenhada para a desapropriação de uma área, o terreno fora encontrado sem grandes esforços nas terras de Louza. Um decreto, ato unilateral do governador do Estado Leonino Di Caiado Ramos, possibilitou uma mudança significativa em toda aquela região, afinal, a construção do autódromo por certo traria toda uma infraestrutura urbana a qual possibilitaria a valorização dos imóveis lindeiros. As festividades de inauguração foram realizadas no período de 22 a 28 de julho de 1974. (Goiás, 1974)

Não podemos nos olvidar que a legislação a qual possibilitou a expansão urbana de Goiânia adveio de ato da câmara municipal de Goiânia e foi sancionada pelo Prefeito Manoel dos Reis Silva, já a desapropriação foi um decreto estadual. Mesmo assim, é sabido que a prefeitura se envolveu na construção do autódromo, tendo em vista a lei municipal nº. 4.701 de 20 de março de 1973, a qual autorizou a prefeitura municipal de Goiânia a firmar convênio com a Fundação Estadual de Esportes, no valor de Cr\$ 1.000.000,00 (Um milhão de cruzeiros), para plantio de 200.000 m² de grama do autódromo (Artigo 1º da lei nº. 4.701/1973) (Goiânia, 1973).

modelos democráticos. Não obstante o Decreto-Lei ter sido utilizado somente nos anos de 1937 a 1946 e 1965 e 1988, o Decreto-Lei que legisla sobre a desapropriação continua vigente, malgrado a Constituição Federal de 1988 ter extirpado esse ato normativo e dado lugar à Medida Provisória. (Brasil, 2021)

Após o envolvimento da prefeitura, com a assinatura do prefeito Manoel dos Reis e Silva sancionando a lei que firmou o convênio, no mesmo ano, foi autorizada pelo prefeito a expansão urbana na totalidade das terras em que estavam localizadas as propriedades de Lourival Louza na região leste.

Por essas e outras situações, resta comprovado que a questão imobiliária em Goiânia caminhou em conjunto com os poderes constituídos e grandes latifundiários, os quais, se apoiando em relações público-privadas, foram construindo e direcionando os seus territórios em um jogo de poder e privilégio. Alvarez (2018) destaca a importância do Estado na condução do processo de produção do espaço:

Nesse contexto, ganha ainda maior importância o papel do Estado, seja para regulamentar as alianças entre os setores fundiário, imobiliário e financeiro, seja na definição de projetos urbanísticos de renovação/reestruturação urbana, ou ainda no uso do poder da violência para definir o lugar que cabe a cada um na cidade, como ocorre nos processos violentos de reintegração de posse em terrenos ou edifícios ocupados. (Alvarez, 2018, p. 71)

A lei que liberou verba para a desapropriação de terras para a construção do autódromo, também abrangeu verbas para desapropriação de terreno para a construção de um estádio. Segundo Alvarez (2018, p. 71), “para que o movimento de desvalorização-revalorização se suceda, tem sido fundamental o papel do Estado, que tem a possibilidade de intervir sobre a propriedade de vários modos, desapropriando, removendo, permutando, por desmembramento e/ou remembramento de lotes, definindo novos usos, implantando infraestrutura e erigindo fragmentos que serão alvos de futuros investimentos”. Desse modo, a história do Estádio Serra Dourada remonta a mesma época das negociações para a construção do Autódromo Internacional de Goiânia e perpetua atualmente, via disputa judicial, que envolve a família Louza, ocupantes de alguns lotes e terrenos nos arredores do estádio. A priori, apontamos que a desapropriação do terreno e arredores do Estádio Serra Dourada, teve início com o Decreto nº. 302 de 11 de novembro de 1971, mediante transações entre a família Louza e o Estado de Goiás e, por último, com o decreto nº. 160 de 13 de agosto de 1973.

O primeiro Decreto Estadual de nº. 302/1971, de autoria de Leonino Caiado, em seu artigo 1º, declarou de utilidade pública, em caráter de urgência, para o fim de desapropriação, a área total de 252.645,71 m², situada no loteamento “Jardim Goiás”, constituída pelos seguintes imóveis, parte de propriedade de Lourival Louza e a outra parte de terceiros.

Tabela 8 – Imóveis objeto de desapropriação pelo Decreto Estadual nº 302/1971

QUADRAS	LOTES	LOTES
C-3		
C-10		
C-37		
A-31		
C-4	1 a 12	21 a 28
C-5	1 a 9	26-30
C-7	1 a 11	25 a 29
C-11	1 a 16	32 a 44
C-19	1 a 5	29 a 32
C-25	1 a 2	24 a 27
C-24	9 a 20	
A-30	3 a 18	
A-29	13 a 33	
A-28	14 a 40	
A-27	14-32	
C-15	1 a 21	
Área livre entre as ruas 8, 10,13, 11, 9, 78 e 77		

Lembrando que o Governador Leonino Di Ramos Caiado tinha autorizado, na mesma época do Decreto nº. 302/1971, créditos especiais de até Cr\$ 500.000,00 (Quinhentos mil cruzeiros) para as despesas com a desapropriação de área de terreno urbano destinada à instalação de um estádio e um autódromo na capital do Estado, em 06 de março de 1972, o Sr. Lourival Louza e sua esposa Nadir de Andrade Louza, representada por procuração outorgada a seu esposo, compareceram ao cartório e doaram ao Estado de Goiás um terreno que os proprietários haviam reservado para localização de centros esportivos e recreativos⁸³ no Jardim Goiás. O casal fez a doação dos seguintes terrenos: a) terreno denominado “área livre”, de 82.695,00 m²; b) área denominada “A-31”, com 14.816,50 m² e c) área denominada “C-37, com 14.816,50 m², perfazendo, o conjunto das áreas, o total de 112.238,00 m². Além dessas terras, optaram por doar todas as quadras e lotes que fazem parte do perímetro definido no Decreto nº. 302/1971, conforme escritura pública:

⁸³O Memorial descritivo e justificativo do projeto de urbanização do Jardim Goiás, escrito pelo engenheiro arquiteto Roberto Magno Ribeiro, prevê a reserva de área para doação: “Dentro do plano geral de urbanização foram previstas áreas para a localização adequada de estabelecimentos escolares, centro de saúde, parque infantil, igrejas, centro esportivo e recreativo etc. Estas áreas que, na planta, se mostram ajardinadas, ficarão reservadas e de posse do proprietário do “Jardim Goyaz”, que fará delas oportuna doação ou concessão à entidade pública ou particulares, para os fins indicados no projeto, ou outro mais apropriado, desde que não sejam para fins industriais ou outro qualquer que venha prejudicar o caráter essencialmente residencial do bairro projetado.”

...mais toda área, considerada pública ou servidão, existente no perímetro tomado de utilidade pública, que, com o cancelamento da respectiva inscrição, naquele trecho, em consequência da modificação do traçado do loteamento, por força de haver sido proclamada de utilidade pública, para fins expropriatórios, pelo Decreto nº 302/1971, reverteria aos outorgantes doadores, e que, por este instrumento, passam a pertencer, exclusivamente, ao outorgado donatário, que, possuindo eles, outorgantes doadores, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, tributos e encargos, as áreas acima descritas e caracterizadas, atualmente localizadas dentro do perímetro atingido pelos efeitos do Decreto nº. 302, de 11 de novembro de 1971, declarando-as de utilidade pública de se construir o Estádio Goiano, acharam, por isso, de bom alvitre, doá-las, para esse fim, ao Estado de Goiás, como na verdade e efetivamente ora lhes doam, por via desta escritura ...para que tudo com a frisada área de 112.238,00 metros quadrados, passam usar, gozar e livremente beneficiar, seguindo a destinação específica, acima consignada, com suas que, efetiva e integralmente, ficam sendo, doravante e em definitivo, salvas de quaisquer dívidas e litígios, a cuja liberalidade, para fins de direito, dão o valor de Cr\$ 336.984,00 (Trezentos e trinta e seis mil, novecentos e oitenta e quatro cruzeiros). (Goiânia, 2006)

Isto quer dizer que Lourival Louza e sua esposa resolveram doar toda a terra desapropriada pelo Estado de Goiás, mesmo tendo direito à indenização e sabendo que havia verba empenhada para o fim. Em compensação, também em 06 de março de 1972, venderam outros 129 lotes compreendidos, ainda, pelo Decreto nº. 302/1971, que se juntariam com o perímetro do novo estádio goiano. Pela negociação, faturaram o valor de Cr\$ 245.752,32 (Duzentos e quarenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e dois cruzeiros e trinta e dois centavos).

Tabela 9 – Vendas de lotes da família Louza ao Estado de Goiás – 1972

QUADRAS	LOTES
A-27	15,17,18,20,22,24,25,28,32
A-28	17, 22, 23,26,27,32,34,35,36
A-29	15,16,17,18,19,20,21,22,24,25,26,27,28,29,13,14,30,31,32,33
A-30	4,5,6,8,9,10,11,12,14,17,18
C-3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12
C-4	1,4,8,11,23,24
C-5	1,2,3,4,9,26
C-7	1,2,3,4,6,7,10,11,26,27,28
C-10	1,5,6,7,9,11,12,13,15,19,21
C-11	2,5,6,7,11,12,13,16,33,34,37,40,41,42,43,44
C-15	1,3,21
C-19	1,3,31,32
C-24	10,11,12,13,14,15,16
C-25	1,25,26,27
Total de lotes: 129 unidades	
Área total: 81.917,44m²	
Valor da negociação: Cr\$ 245.752,32	

Desta vez, não houve filantropia por parte da família Louza; pelo contrário, aceitaram receber como indenização o valor de Cr\$ 3,00 por metro quadrado, conforme escritura pública⁸⁴ lavrada nas notas do cartório do 7º ofício de Goiânia, por todos os seus terrenos disponíveis encravados no perímetro considerado de utilidade pública e se comprometeram a vender outros lotes que ficassem no perímetro desapropriado. (Goiânia, 1972, p. 30-36). O valor da fixação do preço dos terrenos em referência foi feito com base na avaliação procedida pela prefeitura municipal de Goiânia, pela Bolsa Oficial de Imóveis do Estado de Goiás⁸⁵ e pela Associação dos Corretores de Imóveis. (Goiânia, 1972, p. 8)

Não podemos deixar de mencionar que o laudo de avaliação – ofício dirigido à Procuradoria do Estado de Goiás – foi expedido pelo responsável que assina em nome da Bolsa Oficial de Imóveis, Sr. Geraldo Cezário de Jesus. O mesmo foi categórico ao afirmar, após ser questionado sobre o valor do metro quadrado no Jardim Goiás, que a situação urbana de Goiânia em 1972 era caótica, as imobiliárias demandavam tratamento diferenciado por parte do poder público, que o mercado imobiliário estava em crise e a infraestrutura urbana deixava, em muito, a desejar:

Considerando que a Bôlsa (sic) Oficial de Imóveis do Estado de Goiás, tem, por base, as oscilações do mercado imobiliário local. O qual, no presente, atravessa uma de suas maiores crises, motivando a desvalorização acentuada nos imóveis de Goiânia.

Considerando que as imobiliárias forçam e até exigem tratamentos especiais para seus loteamentos, cujo crescimento é notório e desordenado.

Considerando o progresso incontrolável de nossa Capital, que reclama melhoramentos públicos em quase todos os bairros, como sejam: água, luz, esgoto, asfalto, ônibus, meio fio, arborização, passeio e pavimentação asfáltica.

...

Com os considerandos acima, remetemos a V. Exc.^a o levantamento dos lotes do loteamento JARDIM GOIÁS, cujo valor por metro quadrado é, em média, de Cr\$ 3,00 (três cruzeiros). (Goiânia, 1972, p. 25-27)

Diante desta narrativa histórica, entendemos que a família Louza havia feito um excelente negócio ao aceitar o valor de Cr\$ 3,00 (três cruzeiros) pelo metro quadrado de seus imóveis. Se foi afirmado pelo responsável pela precificação dos imóveis de Goiânia que o

⁸⁴Escritura pública de compra e venda nº. 190/72, registrada no livro nº. 18, fls. 136v/142, lavrada no Cartório do 7º Ofício de Notas.

⁸⁵A Lei nº. 1.788 de 12 de novembro de 1957 criou a Bolsa Oficial de Imóveis do Estado. Uma entidade autônoma, de personalidade jurídica própria e com foro e sede na cidade de Goiânia. Destinava-se às operações de compra e venda de propriedades de imóveis em geral. O cargo de corretor de imóveis constituía ofício público e seria provido por ato do chefe do executivo estadual. Além de instituir este órgão, a lei também permitiu que o poder executivo vendesse os lotes para a construção do setor Pedro Ludovico, definindo os preços por metro quadrado, dividindo em lotes residenciais e lotes comerciais. A legislação tratou, também, de alterar a tabela de preços dos lotes de outros setores de Goiânia, com os seguintes acréscimos: Setor Central em 500%, Setores Oeste e Aeroporto em 200%, Setor Norte em 180%, Setor Sul em 150% e Setor Leste em 100%. Por derradeiro, permitiu o poder executivo dar, em concessão à firma comercial idônea, pelo prazo de 15 anos, a área de terras reservadas no Setor Oeste para ser construída e explorada a estação rodoviária de Goiânia.

mercado imobiliário local estava vivendo uma de suas piores crises e a condição do bairro era lastimável, nada melhor que conseguir vender centenas de lotes para o Estado e receber todo o valor à vista, sem burocracia ou entraves. Além de tudo, ver o Jardim Goiás receber infraestrutura urbana com a chegada de um estádio e lembrando da proximidade com o futuro autódromo.

Como dito, os imóveis desapropriados pertenciam também a outros proprietários que já haviam comprado o terreno de Louza. Infelizmente, os proprietários dos outros lotes abrangidos pelo Decreto nº. 302 não tiveram a mesma sorte que a família Louza. O Estado de Goiás, por intermédio de sua procuradoria, no dia 06 de março de 1972 – mesma data que Louza vendeu e recebeu o valor pela venda de lotes – ingressou com uma ação de desapropriação contra os proprietários dos lotes restantes que eram abarcados pelo decreto expropriatório. Diferentemente do tratamento dado à família especuladora, a imissão na posse foi o pedido almejado e conseguido pelo Estado de Goiás na ação, atingindo por completo o objetivo do Decreto nº. 302, que era desapropriar terreno para a construção do Estádio Serra Dourada.

Para compreendermos o tratamento diferenciado com os outros proprietários no tocante à rápida indenização por parte do Estado à família Louza, é indispensável a análise processual da referida ação de desapropriação nº. 82-34 de 15/03/1972. Em sua peça inicial, o Estado narra que, devido ao maior proprietário de terras do Jardim Goiás ter aceitado e recebido o valor de Cr\$ 3,00 por metro quadrado e tendo em vista a urgência que o Estado tinha de iniciar os trabalhos de construção do estádio, foi que se requereu a imediata imissão na posse de toda faixa de terras descritas no Decreto nº. 302/1971, independentemente de citação dos expropriados, uma vez que o Estado fez um depósito judicial (caução) no valor de Cr\$ 50.000,00 (Cinquenta mil cruzeiros) para garantir o pagamento dos lotes aos proprietários que ainda não haviam sido indenizados. Entretanto a peça judicial não faz menção daqueles que já haviam sido indenizados, a nosso ver, devido à quantidade enorme de pessoas processadas (94 proprietários); ninguém, com exceção de Louza, havia sido indenizado.

Na marcha processual, a liminar de imissão na posse foi concedida. Conforme as citações foram acontecendo ao longo dos anos (as citações terminaram somente em 1979 e o estádio foi inaugurado em 1975), alguns proprietários aceitaram o valor de Cr\$ 3,00 (Três cruzeiros), outros resolveram contestar o valor ofertado. Após 19 (dezenove) anos, em 1991, a sentença foi proferida, determinando o pagamento pelos imóveis expropriados, atualizando os

valores com juros e correção monetária. A demora na prestação jurisdicional e administrativa causou espanto e indignação ao próprio magistrado⁸⁶ que sentenciou o processo:

São passados exatamente 19 (dezenove) anos do ajuizamento da ação. Uma geração se passou, a obra objeto da ação há muito foi concluída, o objetivo foi alcançado, a finalidade foi atingida. Entretanto, a indenização somente agora está chegando, quando as esperanças de muitos já se foram ou não mais a esperavam.

Não creio seja oportuno procurar identificar aqui as causas dessa demora. Elas são muitas e muitos contribuíram para isso. No entanto, é preciso repensar. Não há mais lugar para acomodação, para aceitar tamanha lerdeza. Vivemos hoje em um mundo informatizado, computadorizado ou agilizado, não devemos aceitar, então, tamanho atraso na prestação jurisdicional, sob pena de frustrar as esperanças dos jurisdicionados.

Precisamos de leis ou de normas mais práticas, dinâmicas e severas, que assegurem maior agilidade no resultado da demanda e, sobretudo, de meios – material e humano – para o atingimento e cumprimento desse resultado. Nessa parte, tanto o Poder Legislativo, na elaboração das leis e o Poder Executivo, na liberação de verbas suficientes para tanto, são os maiores responsáveis, de modo que se houver críticas, estas não podem recair somente sobre o Poder Judiciário, como geral e infelizmente acontece.

No entanto, mesmo frustrado em algumas de suas esperanças, o Poder Judiciário continuará a cumprir sua missão, com sacrifícios que nem sempre são reconhecidos, consciente de que a pedra angular do Estado de Direito, intérprete das leis e árbitro dos dissídios entre os cidadãos e deste com Estado e cuja força e independência têm sido universalmente reconhecidas como a garantia maior do regime democrático. (Goiânia, 1972, p. 37-42)

Enquanto esse processo tramitava lentamente, as transações imobiliárias continuavam no perímetro do estádio. A continuação das transações já era prevista na escritura pública de 06/03/1972, quando Louza prometera vender outros lotes que estivessem no perímetro do estádio. Todavia, para além da dita promessa de venda, o Governo do Estado decidiu fazer nova desapropriação de lotes para juntá-los ao terreno já recebido de doação ou através de compra à família. Assim, em 13 de agosto de 1973, por meio do Decreto nº. 160, o Governo do Estado decretou, para fins de utilidade pública, em caráter de urgência, para fim de desapropriação, a área total de 125.037,97 m² localizada no Jardim Goiás, a maior parte de propriedade de Lourival Louza e outra parte de terceiros. O Decreto nº. 160 desapropriou os seguintes terrenos, assim como as ruas, avenidas e praças existentes no perímetro que os circundava:

⁸⁶A indignação não surge somente por parte do magistrado; o ato de desapropriar é extremamente autoritário sobre o cidadão que tem seu bem expropriado, pois não cabe nenhum recurso contra o ato em si, cabe somente o pedido de revisão dos valores oferecidos pelo ente expropriante. Vide Lei nº. 3.365/1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

Tabela 10 – Imóveis objeto de desapropriação pelo Decreto Estadual nº 160/1973

QUADRAS	LOTES	LOTES
A-27	1 a 13	33 a 44
A-28	1 a 13	41 a 48
A-29	1 a 12	34 a 38
A-43		
C-4	13 a 20	
C-5	10 a 25	
C-7	12 a 24	
C-11	17 a 31	
C-19	6 a 26	
C-23	1 a 28	
C-24	1 a 8	21 a 23
C-25	3 a 23	

Mais uma vez, nos intriga a rapidez com que a família Louza negociou com o governador Leonino Caiado a referida desapropriação. No mesmo dia que foi publicado o Decreto nº.160, ou seja, em 13 de agosto de 1973, a escritura de compra e venda foi lavrada entre o Estado de Goiás e Lourival Louza e sua esposa, respectivamente, comprador e vendedores, e os valores foram pagos. Novamente, não houve quaisquer dificuldades, morosidades ou entraves para receber a prévia indenização do Estado expropriador, que adquiriu 123 lotes mais uma área de 6.810,75 m². Os lotes vendidos na transação foram os seguintes:

Tabela 11 – Vendas de lotes da família Louza ao Estado de Goiás – 1973

QUADRAS	LOTES
A-27	1,2,4,5,6,11,32,36,41,42,43,44
A-28	1,5,10,11,12,43,47
A-29	1,4,5,7,8,9,10,11,12,35,36,37,38
A-30	1,19
A-43	Área total de 6.810,75 m ²
C-4	19
C-5	14,19,21,22
C-7	12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24
C-11	20,21,25
C-19	10,12,18,19,20,21,23,24,25,26,27,28
C-23	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28
C-24	1,2,3,4,5,6,7,8,21,22,23
C-25	3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21

Diante do caso do Estádio Serra Dourada, compreendemos que a desapropriação, em especial, a de 1973, foi tomada em consenso entre a família Louza e Leonino Di Ramos Caiado. De fato, foi surpreendente que Lourival Louza e sua esposa conseguiram receber os valores da indenização pela desapropriação tão rapidamente, afinal, é sabido por todos(as) que a tentativa de receber indenização da administração pública pode levar anos, ela tem a pecha de ser má pagadora, ao menos, foi para o restante dos proprietários expropriados. E a pecha se concretizou: os outros expropriados não tiveram a mesma sorte que a família empreendedora do Jardim Goiás; muito pelo contrário, até o ano de 2022, existe pessoa que ainda não foi indenizada por aquelas terras desapropriadas em 1972/1973⁸⁷.

Ainda sobre a relação das terras da família Louza e o poder público, é importante destacar que, depois da construção de duas grandes obras como a construção do estádio e o autódromo, a abertura de vias/estradas foi primordial. Para tanto, o governador Irapuan Costa Junior sancionou a lei nº. 8.040, de 17 de dezembro de 1975, a qual autorizou auxílio financeiro para pagamento do financiamento para a construção das vias de acesso ao Estádio Serra Dourada e ao trevo do Autódromo Internacional de Goiânia:

Autoriza o Poder Executivo a conceder auxílio financeiro ao Consórcio Rodoviário Intermunicipal S/A - CRISA e dá outras providências. A Assembleia Legislativa do Estado de Goiás decreta e eu sanciono a seguinte lei: Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, ao Consórcio Rodoviário Intermunicipal S/A - CRISA, auxílio financeiro para pagamento do financiamento, no valor atual de Cr\$ 35.744.003,27 (trinta e cinco milhões, setecentos e quarenta e quatro mil e três cruzeiros e vinte e sete centavos), corrigível trimestralmente nos moldes estipulados pela legislação federal, contraído junto à Caixa Econômica do Estado de Goiás para a construção das vias de acesso ao Estádio Serra Dourada e ao trevo do Autódromo Internacional de Goiânia. (Goiás, 1975)

As obras de infraestrutura da via mais uma vez se dariam nas terras da Fazenda Gameleira, só que, desta vez, não houve compra, permuta ou doação por parte da família Louza. Do contrário, a família, em 18 de março de 1980, ajuizou uma ação de indenização por desapropriação indireta⁸⁸ contra o Estado de Goiás sob o argumento de que a família era proprietária de uma gleba de terras na Fazenda Gameleira, situada em zona de extensão urbana, limítrofe e contígua a outra área de 36.552,06 m², representada pelos seguintes lotes:

⁸⁷Vide processo judicial nº. 0343592-90.2010.8.09.0051, que tramita na comarca de Goiânia. O processo é derivado da ação de desapropriação nº 82-34/1972, que tem como autor o Estado de Goiás e réu Helios de Goiás Melo e outros. (Goiânia, 2010)

⁸⁸ Autos nº. 15.722/1980, que tramitou na Vara da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Goiânia – Estado de Goiás.

Tabela 12 – Lotes desapropriados pelo Estado de Goiás – 1973

QUADRAS	LOTES
C-28	10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28
C-29	14, 15, 16, 17, 18, 18 e 20
C-35	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7
C-36	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44
D-03	1, 2, 20, 21, 22, 23 e 24
D-04	19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26

A referida ação alega que, no último ano da gestão de Leonino Di Ramos Caiado, o Governo Estadual construiu o trecho da rodovia estadual GO-020, que liga Goiânia à cidade de Bela Vista de Goiás, nas terras de propriedade da família Louza, atingindo uma área de 35.200,00 m². E que fez construir, através do Departamento de Estrada e Rodagem (DERGO), o trevo terminal da rodovia GO-020, atingindo todos as glebas e os lotes já mencionados. A família alegou ainda que as obras foram realizadas sem a prévia desapropriação e que deveriam receber indenização em dinheiro do valor real do imóvel com os acréscimos de juros e correção monetária desde à época da efetiva ocupação.

O Estado de Goiás alegou em sua defesa já ter indenizado os proprietários pelo apossamento das áreas descritas e que o pedido deles se caracterizava como verdadeira intenção de locupletamento indevido em detrimento do erário estadual. O Ministério Público foi contra o prosseguimento da ação e o juiz da primeira instância acolheu o entendimento do Ministério Público e extinguiu o processo sem entrar no mérito. Inconformada, a família Louza recorreu da sentença e viu seu pedido de continuidade do processo ser aceito pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, que ordenou que o juízo de primeira instância fizesse a análise e o julgamento do processo. Desta feita, foram realizadas perícias dos terrenos para verificar o valor e, desta vez, o Ministério Público concordou com o pedido da família Louza de que realmente deveria ser indenizada. O Estado de Goiás apontou que parte dessa área já havia sido indenizada⁸⁹ pelo Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER) para fins de afetação da rodovia Federal BR-153 no valor de Cr\$ 496.758.859,00.⁹⁰

⁸⁹ Esclarecemos que, de acordo com a análise documental, a indenização paga pelo DNER foi paga em 1985, 5 anos após a propositura da ação de indenização por desapropriação indireta contra o Estado de Goiás.

⁹⁰ Escritura Pública de Desapropriação de Imóvel Declarado de Utilidade Pública para fins de Afetação Rodoviária Federal, lavrada em data de 25.07.85, às Folhas 19 verso a 32 verso do Livro nº 457 do Cartório do 70 Ofício de Notas desta Capital

Em 18 de setembro de 1996, foi publicada a sentença que julgou procedente parte do pedido, tendo em vista que outra parte havia sido indenizada pelo DNER e condenou o Estado de Goiás a pagar a quantia de R\$ 2.811.737,39 pelos lotes urbanos listados e pela gleba de 35.200 m² da Fazenda Gameleira.

No início dos anos 2000, a família Louza entrou com a execução de sentença contra o Estado de Goiás no valor de R\$ 17.991.909,81, ou seja, aquele valor determinado em sentença, corrigido conforme determinações legais, se transformou nessa quantia exorbitante e continuou a ser corrigido devido à demora do Estado em cumprir a obrigação. Logo em 2003, o valor da condenação estava em R\$ 24.084.780,85, situação que levou as partes a fazerem um acordo em 16 de julho de 2003 para limitar o montante da condenação ao valor de R\$ 24.097.447,05 (vinte e quatro milhões, noventa e sete mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e cinco centavos), a ser recebido via precatório⁹¹.

Esse acordo, além do valor da indenização, ainda incluía uma outra gleba de terras com superfície de 110.000,00 m² destacada da Fazenda Gameleira, que havia sido doada pela família ao Estado de Goiás em 27 de julho de 1988 sob a condição de o Estado edificar no local um prédio para abrigar o “Espaço Cultural de Goiânia”. Acontece que não foi estabelecido prazo para cumprimento da obrigação e nem pena de reversão ao patrimônio do doador em caso de descumprimento. Mesmo assim, a família Louza moveu ação contra o Estado de Goiás para anular a doação⁹². Assim, foi incluso no mesmo acordo que a família Louza iria desistir do processo de anulação da doação e o Estado de Goiás iria edificar um novo espaço cultural denominado de Centro Cultural Oscar Niemeyer para, desta forma, atender à exigência da doação de construção de um espaço cultural. Nesta transação, o Estado reconhecia que não precisaria de uma gleba de terras do tamanho doado pela família; que, na verdade, necessitaria somente de 67.573,20 m² (gleba 1) e acordou, à época, de devolver ao Sr. Lourival Louza a área remanescente de 42.426,80 m², localizada na rodovia BR-153, próximo ao trevo com a GO-020, divisa com setor Jardim Goiás. Atualmente, nesta área remanescente, consta uma placa que certifica que aquele terreno é de propriedade particular da empresa Flamboyant Urbanismo. Na figura 30, podemos verificar ao fundo, já na GO-020, o Centro Cultural Oscar Niemeyer.

⁹¹ Consta em nossas pesquisas que até o ano de 2016 esse valor ainda não havia sido pago em sua integralidade ao herdeiro Lourival Louza Junior e, em 20 de novembro de 2008, o valor corrigido estava na casa dos R\$ 30.335.147,17 (trinta milhões, trezentos e trinta e cinco mil, cento e quarenta e sete reais e dezessete centavos) conforme precatório nº. 1364235.

⁹² Ação número 200002118712, autos nº. 637 que tramitou na 2ª Vara da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Goiânia – Estado de Goiás.

Figura 30 - Área remanescente do Centro Cultural Oscar Niemeyer



Fonte: Google maps (2022)

Pelo exposto, resta claro o conhecimento da família Louza em liderar negócios imobiliários. No inventário⁹³ do espólio de Lourival Louza, protocolizado no Poder Judiciário em 12/11/2004, constava que o herdeiro Lourival Louza Júnior ainda possuía 151 imóveis no bairro Jardim Goiás e 30 apartamentos do Condomínio Comfort Suítes Flamboyant, localizado no mesmo bairro, além de fazendas localizadas nos municípios de Anapólis, Hidrolândia, Israelândia, Silvânia, Goiânia, Guapó e Leopoldo de Bulhões; somados às fazendas, ainda possuía gados, caminhão, aeronave; administrações em outras empresas, além de ações e cotas em sociedades empresariais, como ações nominativas na principal empresa de comunicação de Goiás, filiada à Rede Globo, Tv Anhanguera LTDA.

Quanto aos negócios imobiliários, podemos acrescentar outras duas empresas do ramo imobiliário que estão presentes principalmente na região leste e proximidades do Jardim Goiás. A primeira empresa é a Jardim Goiás Empreendimentos, que, segundo o contrato social registrado em 10/12/2020 na Junta Comercial do Estado de Goiás, tem o capital social de R\$ 68.454.000,00 (Sessenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil), destes, 49,01% são integralizados a Lourival Louza Júnior Participações LTDA e o restante, integralizado a outros representantes da família. A sociedade tem como objetivos sociais, o aluguel de imóveis próprios, a gestão e administração de Shopping Center, estacionamento de veículos, corretagem na compra e venda, avaliação e aluguel de imóveis, serviços de marketing, publicidade e propaganda, gestão de administração de negócios, gestão e locação de espaços para artes

⁹³ Processo nº. 200.402.155.925, autos nº. 1723/2004 que tramitou na 3ª Vara de Família, Sucessões e Cível da Comarca de Goiânia – Goiás. (Goiânia, 2004)

cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas, culturais, musicais, feiras, leilões, congressos, convenções, conferências e exposições, participação no capital de outras empresas (JUCEG, 2015).

Fato que chama atenção é que, no contrato social registrado 5 anos antes, em 02/02/2015, previa que o capital social da empresa era de R\$ 20.879.000,00 (vinte milhões, oitocentos e setenta e nove mil) e que 98% do capital social pertencia a Lourival Louza Júnior. Passados 5 anos, o capital social da empresa foi multiplicado por 3, atingindo o montante de 68.454.000,00 (Sessenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil) e o capital social dividido entre os membros da família.

A Jardim Goiás Empreendimentos é a empreendedora do Flamboyant Shopping Center, o maior shopping do Estado de Goiás, possui área de terreno de 157.314,16 m² e área construída de 138.429,85 m². Conta com 264 lojas variadas, 8 salas de cinema, 40 espaços para quiosques, polo gastronômico com restaurantes nacionais e internacionais e estacionamento com 3.200 vagas. (Flamboyant, 2022)

A segunda empresa do ramo imobiliário da família é a Flamboyant Urbanismo, pertencente aos mesmos sócios da Jardim Goiás Empreendimentos e tem capital social de R\$ 138.436.272,00 (cento e trinta e oito milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, duzentos e setenta e dois reais), destes, 48,98% são integralizados a Lourival Louza Júnior Participações LTDA e o restante, a outros familiares. A sociedade tem como objetivo social o loteamento de imóveis, compra, venda, incorporação e aluguéis de imóveis próprios (JUCEG, 2020). No site da empresa, encontramos que a Flamboyant Urbanismo investe em imóveis de alto padrão localizados na região leste, principalmente, na região dos condomínios fechados, Parque Flamboyant e Jardim Goiás.

É cristalino que a família Louza, desde a década de 1940, isso se colocamos Lourival Louza no centro dos negócios, vem comprando terras e fazendas, formando um enorme patrimônio, primeiramente agrário, posteriormente, desmembrando e transformando uma de suas fazendas em loteamento de alto padrão. Segundo SECOM UFG (2020), a história do fazendeiro Lourival Louza (1915-2004) passa pela participação da Fundação da Cooperativa dos Produtores Agropecuários do Estado de Goiás, da Fundação da Sociedade Goiana de Pecuária e do Banco Agropecuário de Goiás. A experiência da família vem de longas décadas e continua passando por gerações.

Neste contexto, a expansão urbana de 1971 a 1973 se dirigiu para onde estavam fincadas as terras da família Louza. As transações para construções de grandes empreendimentos como o Autódromo Internacional de Goiânia, o Estádio Serra Dourada, o Centro Cultural Oscar Niemeyer, o Shopping Flamboyant, foram a base para que o Estado direcionasse toda a infraestrutura urbana e a base para a prestação de serviços públicos. O fato de centenas de empreendimentos imobiliários se conduzirem a uma mesma região tem muito a ver com a natureza dos serviços públicos oferecidos pelo poder público. A região leste, ao longo dos anos, foi provida de toda estrutura, valorizada pelas benfeitorias públicas e apropriada pelo capital imobiliário da família Louza. Os empreendimentos imobiliários da família e de empresas parceiras serão detalhados no tópico seguinte.

3.3 Vazios Urbanos e apropriação pelo capital financeirizado

O vazio urbano sempre foi visto como uma dificuldade na história da urbanização do século XX e XXI, haja vista ser um problema de falta de planejamento, controle do espaço público, ganância e descaso por parte de empreendedores imobiliários⁹⁴ privados. A formação de novos loteamentos deve vir precedida de toda infraestrutura pública necessária para o bom funcionamento das cidades, como exemplo, rede viária, transporte público, área para lazer, dentre outros equipamentos e serviços. Destarte, há uma preocupação por parte dos urbanistas, engenheiros e arquitetos em seguir as diretrizes do plano diretor de cada cidade, para que, principalmente, diante dessa temática, não ocorram os chamados vazios urbanos, com a abertura de novos loteamentos sem que as regiões sejam adensadas.

Consideremos que os vazios urbanos são áreas privatizadas ao interesse privado do especulador imobiliário e funcionam como reserva para lucro futuro, mas que trazem grandes desgastes para parte dos habitantes, em especial, à população de baixa renda, principalmente, pelo encarecimento do custo da moradia. Geral ou preferencialmente, novos loteamentos vão sendo formados em áreas contíguas a bairros que já possuem infraestrutura adequada ou em adequação, também consideradas melhorias ou benfeitorias, logo o loteamento estará

⁹⁴ Na definição de Silva (2013, p. 6): Os empreendedores imobiliários podem ser definidos como os agentes que realizam as operações de incorporação, estudo técnico, preparação da área, construção das edificações, financiamento e comercialização. A atuação é diversa, podendo igualmente estabelecer parcerias com outros agentes, assumir papéis específicos em cada empreendimento realizado, portanto a ação dos empreendedores imobiliários é difusa, mas, em todas suas formas de atuação, visam assegurar a reprodução do capital. Por essas características, os empreendedores imobiliários são agentes tipicamente capitalistas.

valorizado⁹⁵. Diferentemente, o *modus operandi* da criação de vazios urbanos acontece quando o agente imobiliário se antecipa e abre novos loteamentos em áreas mais distantes, mesmo quando o loteamento anterior não está completamente ocupado ou adensado, e o espaço urbano vai se expandindo com “buracos vazios” entre o centro e a periferia. Assim, novos loteamentos e bairros vão sendo criados mesmo sem ter compradores, as reservas vão se formando e a população carente vai ficando cada vez mais distante da infraestrutura dos centros urbanos como hospitais, escolas, transporte público e afins.

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. 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. (Goiânia, 2010, p. 17)

Em Goiânia, esses grandes vazios se formaram principalmente na terceira fase da expansão urbana⁹⁶, quando, em 1950, fora permitida a abertura de novos loteamentos indiscriminadamente, conforme descrito no capítulo 1 e apresentado no mapa em apêndice. A partir da década de 1960, os níveis de privatização das terras de Goiânia atingiram grandes patamares, possibilitados pela Lei nº. 2.053 de 03 de setembro de 1962, a qual autorizava o chefe do poder executivo municipal à aprovação de loteamentos urbanos, posteriormente à liberação de novos loteamentos e à expansão urbana da década de 1970. Toda essa narrativa colaborou com a formação dos vazios urbanos, confirmando que essa tática especulativa sempre foi inerente à história urbana da cidade.

A própria característica da urbanização brasileira dos idos de 1980 propiciou o crescimento desordenado do espaço urbano, pois a migração do campo para as cidades, o

⁹⁵ A valorização é propícia para compreender a dinâmica da formação das classes no espaço urbano, pois certas áreas valorizadas já têm o seu próprio nicho.

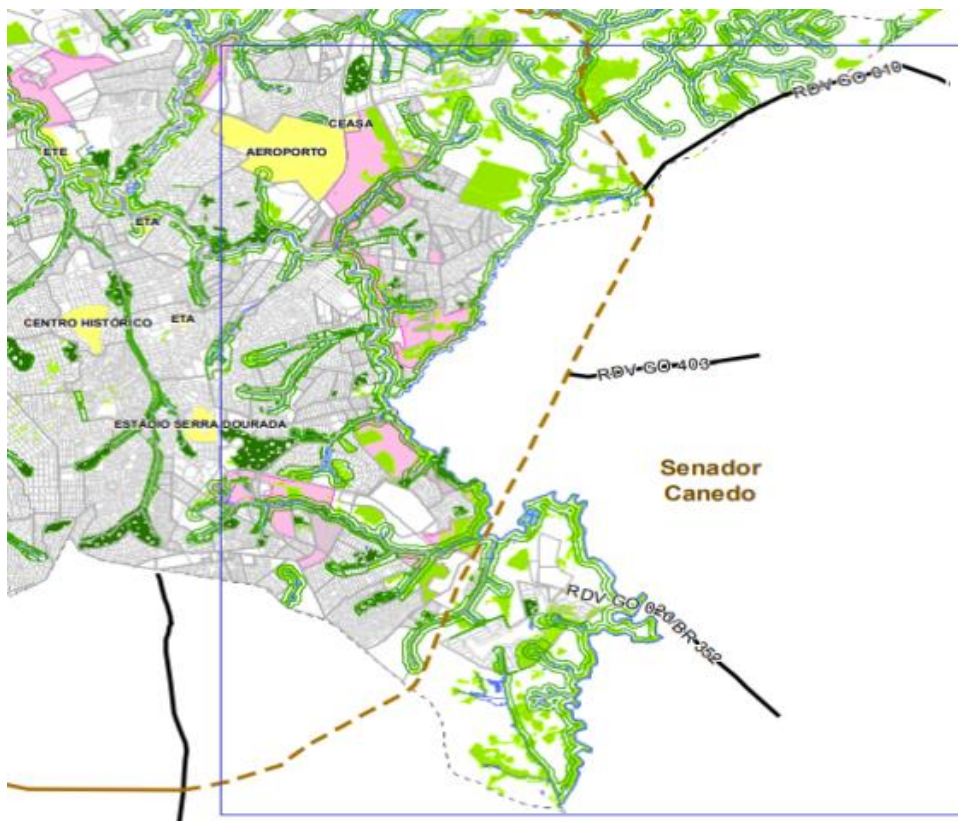
⁹⁶ A primeira fase foi promovida pelo plano diretor inicial feito por Atilio Correa Lima e reformulado por Armando de Godoi (Decreto 90-A de 1938). A segunda fase é caracterizada após a tentativa de impedir novos loteamentos na década de 1947 (Decreto-Lei nº. 11 de 06/03/1944). A liberação de novos loteamentos se deu com o Decreto-Lei nº. 16 e Lei nº. 175, ambos de 1950, adentrando a terceira fase. Em 1950, 1300 lotes foram aprovados pelo poder público. De 1950 a 1964, foram aprovados 183 loteamentos, de maneira aleatória e sem nenhuma conexão entre si, gerando uma ocupação rarefeita, sem qualquer preocupação com a estrutura urbana já existente. (Goiânia, 1994, p. 27)

crescimento da população urbana, a falta de emprego e a ausência de estímulos ou programas sociais para esse migrante resultaram no crescimento periférico e nas ocupações mais afastadas dos centros das cidades. Mota (2004) aponta no mesmo sentido:

Segundo dados apresentados por Pastore (1984), em 1950, Goiânia tinha 13.563 lotes urbanos aprovados, para uma população de 39.871 habitantes, o que produzia uma média de 2,94 habitantes por lote. Já em 1960, havia 150.117 lotes aprovados para 133.462 habitantes, o que gera uma média de 0,89 habitante por lote. Esses números mostram como, na década de 50, os loteamentos aprovados foram excessivos, superando a demanda e criando, conseqüentemente, baixa densidade e vazios urbanos. (Mota, 2004, p. 47)

Essa periferização é fruto da privatização do espaço advindos pelos vazios urbanos que impedem o acesso da população de baixa renda a uma moradia digna. De forma mais recente, os vazios urbanos ainda são uma característica forte na região leste, bem como na área de conurbação com o município de Senador Canedo. O fato é constatável pela figura 31, apresentada na Lei complementar 171/2007, que dispôs sobre o Plano Diretor e processo de planejamento urbano do Município de Goiânia. O plano diretor de 2007 expôs, de forma ampla, os vazios urbanos identificados pela cor rosa em toda Goiânia. Em relação à região leste, a figura foi modificada, tendo como corte do centro à região leste da cidade:

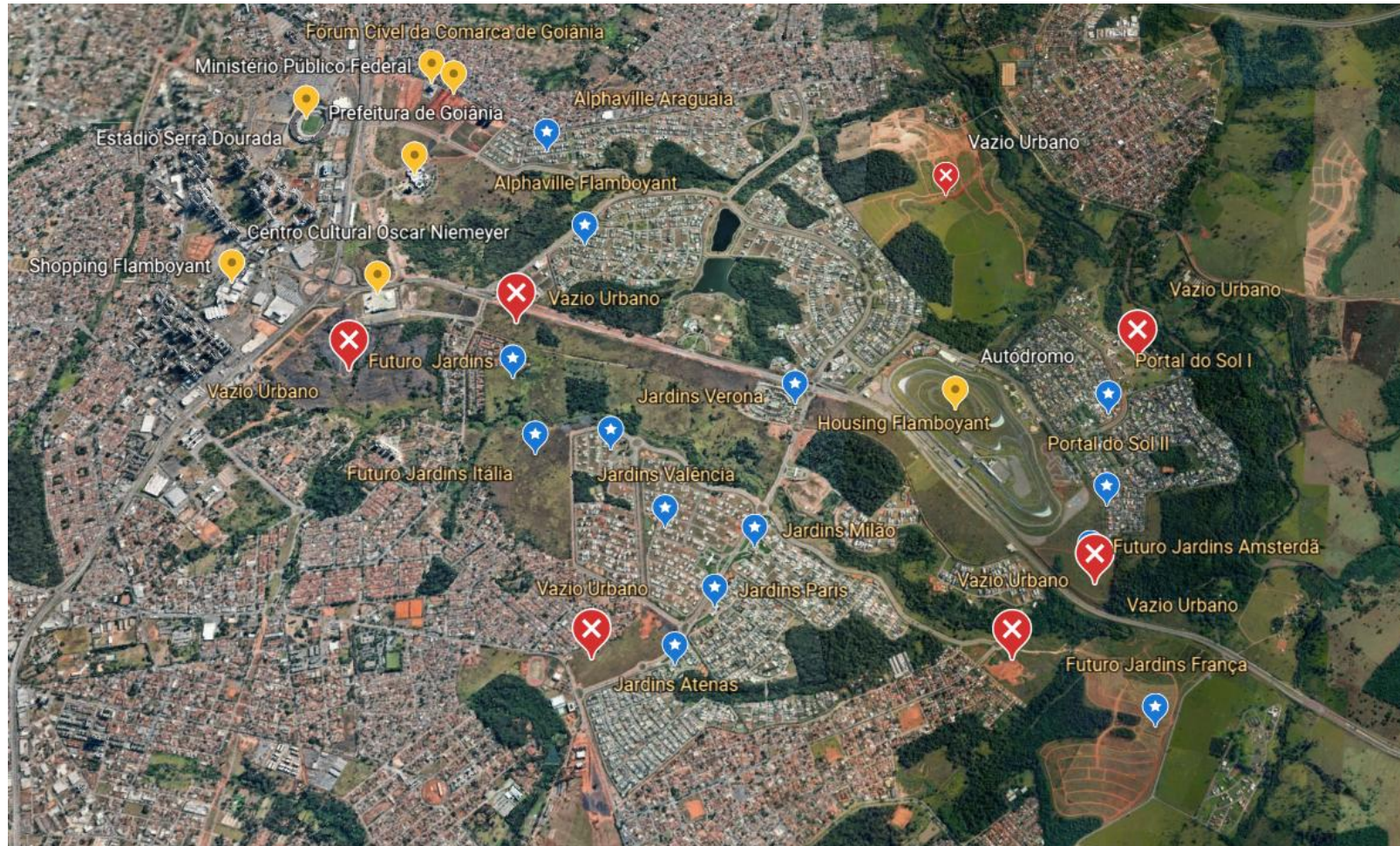
Figura 31 – Vazios urbanos na região leste



Fonte: Lei complementar 171 de 29 de maio de 2007. Modificado pela autora.

Ao considerarmos a figura 31, verificamos que muitos dos vazios urbanos estão localizados na região dos condomínios fechados de médio e alto padrão. A figura ainda demonstra os limites geográficos entre Goiânia e Senador Canedo, hoje, área conurbada, principalmente pela junção de condomínios horizontais de médio e alto padrão entre os dois municípios. Para Lima (2014), “o papel do mercado imobiliário e de seus atores na produção do espaço metropolitano é visto a partir de suas formas organizadas e articuladas, com impactos consideráveis e centrais na conversão dos estoques de terras na Região Metropolitana de Goiânia”. A área ainda possui vazios em menor quantidade em virtude da expansão agressiva sobre a área verde pelas construtoras e incorporadoras, visando à construção de novos condomínios horizontais. Muitos desses espaços vazios já se encontram com projetos para futuros condomínios conforme o próprio site das incorporadoras, em especial, a FGR Incorporadora e Flamboyant Urbanismo, que são, em alguma medida, proprietárias de todos os condomínios fechados.

Figura 32 – Futuros condomínios, vazios urbanos e condomínios já instalados



Fonte: Google Earth (2020). Mapa criado pela autora.

Quando nos referimos à certa medida, queremos dizer que geralmente a construção desses condôminos horizontais passa por parcerias entre o dono do terreno ou parcerias entre incorporadoras que se utilizam de mecanismos jurídicos para se protegerem ou blindarem o negócio imobiliário. Um destes métodos de negócio é a apropriação do terreno por meio de uma sociedade de negócio denominada de Sociedade de Propósito Específico (SPE). Este é um modelo empresarial para criação de uma nova empresa geralmente entre quem possui conhecimento ou domínio na área da construção e incorporação imobiliária, com o proprietário do terreno, por exemplo. Segundo Cabral (2021, p. 90), “desta forma, é estabelecida uma permuta financeira com o proprietário das terras, o qual recebe uma participação líquida do empreendimento.” Para ilustrar o método, o autor expõe o caso da FGR Incorporações:

Ainda se tratando das estratégias de apropriação das terras pelos atores imobiliários, ao analisar as demonstrações financeiras da FGR Incorporações, dos anos de 2019 e 2020, que foram disponibilizadas no endereço eletrônico da empresa, notou-se que a FGR faz uso de duas formas para desenvolver os parcelamentos, podendo ocorrer em terrenos adquiridos por conta própria ou de parceria com terceiros, através da criação de Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs). No mesmo documento, é destacado que “na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade de negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com expertise do negócio, construindo uma Sociedade de propósito Específico SPE”. Dessa forma, é estabelecida uma permuta financeira com o proprietário das terras, que recebe uma participação líquida do empreendimento. Como descrito pela empresa, o seu papel na sociedade é entrar com a sua expertise, por incorporar nesse seguimento imobiliário desde 1995, totalizando 31 CHF lançados e entregues, além de possuir recursos técnicos e financeiros, relações de poder com as demais forças sistêmicas do espaço urbano (atores) e de ter estabelecido uma marca consolidada no mercado da RMG, com os denominados Condomínios Jardins. (FGR Incorporações, 2019, p. 13 *apud* Cabral, 2021, p. 90)

Na prática, podemos explicitar como acontece esse tipo de sociedade, trazendo o caso de uma parte da Fazenda Gameleira, que pertencia a Jorge Jungmann e sua esposa Henedina de Azevedo Jungmann. A gleba de terras totalizava uma área de 1.773.731,00 m² ou 177,37,31 ha, parte integrante das Fazendas Santo Antônio (mais ao sudoeste da cidade de Goiânia, fazendo divisa com o Bairro Parque Ateneu) e Gameleira. Em 2005, o imóvel de matrícula nº. 50.066, foi averbado como localizado em zona de expansão urbana do município de Goiânia, por força da Lei complementar nº. 060 de 30/12/1997. Em março de 2005, o imóvel foi desmembrado em 4 glebas: gleba A – 39,3274 ha, gleba B – 29,531 ha, gleba C – 11,3960 ha, gleba D – 97,1185 ha, todas matriculadas sob os números: 56.067, 56.068, 56.069 e 56.070⁹⁷.

Após o falecimento de Jorge Jungmann (24/07/1995), foi averbada a escritura pública de inventário e partilha, lavrada em 25/08/2017, na qual consta que a gleba B foi

⁹⁷ Todas as matrículas constam no 4º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia.

avaliada em R\$ 18.728.478,33 (dezoito milhões, setecentos e vinte e oito mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e três centavos) e a gleba D, em R\$ 65.590.212, 38 (Sessenta e cinco milhões, quinhentos e noventa mil, duzentos e doze reais e trinta e oito centavos). Posteriormente, em janeiro de 2018, as duas glebas foram integralizadas ao capital social da FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE – LTDA. O valor da integralização foi de R\$ 83.991.600,00 (Oitenta e três milhões, novecentos e noventa e um mil e seiscentos reais) com área de 971.185,32 m² ou 97,1185 ha. Na sequência, em outubro de 2019, procedeu-se o registro do parcelamento da área, que passou a constituir o loteamento denominado “Jardins França”, um condomínio fechado horizontal de alto padrão.

O loteamento é composto de 567 lotes residenciais, 59 lotes comerciais, 6 lotes de equipamentos, 5 lotes destinados à portaria e serviço, 69 áreas públicas municipais, 3 áreas de preservação permanente, 3 matas, 5 áreas *non aedificandi*, 3 áreas de servidão. Para garantia de execução da implantação da infraestrutura referente ao sistema de abastecimento de água, sistema de esgoto sanitário, redes elétricas e iluminação pública, terraplanagem, pavimentação urbana e drenagem, os loteadores deram como garantia, através de caução hipotecária ao Município de Goiânia, um imóvel denominado gleba B, com área de 295.311,34 m², objeto da matrícula nº. 50.068, integrante das Fazendas Santo Antônio e Gameleira, conforme consta na escritura pública de caução hipotecária⁹⁸. O parcelamento foi devidamente oficializado e aprovado pelo Decreto nº. 2010, de 20.08.2019, publicado no Diário Oficial do Município – Eletrônico nº. 7121, de 20.08.2019.

Esta narrativa configura o modo de operação da especulação imobiliária e o procedimento da multiplicação do capital. No caso, o capital agrário aguarda uma legislação sobre expansão urbana; posteriormente, faz-se o parcelamento da gleba e integraliza o capital na criação de uma SPE via parceria com a empresa de engenharia, construtora/incorporadora e proprietário do terreno. Na sequência, busca a aprovação na prefeitura e oferece caução do próprio terreno que será loteado para garantia da determinação legal de construção da infraestrutura. Nisso, podemos observar a ocorrência de apropriação de áreas públicas municipais com a apropriação de áreas de preservação permanente e matas que passam a ser de uso exclusivo dos futuros proprietários dos lotes e moradias as quais serão adquiridas do empreendimento. Por derradeiro, com o intuito de facilitar a aquisição de um lote, algumas incorporadoras imobiliárias trabalham com financiamento próprio, liberando o crédito para

⁹⁸ Certidão de matrícula nº. 56.070, expedida pelo 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia livro 6104-N. folhas 80/86, lavrada em 5/08/2019.

compradores que optam por adquirir algum imóvel de seus empreendimentos, como é o caso dos condomínios denominados Jardins, voltados para classe média alta que pode adquirir o lote e a construção da casa.

Diante dessa situação, podemos analisar a segunda fase da apropriação da região leste pelo capital, agora através da participação de grandes incorporadoras com participação do capital agrário e financeiro. Rolnik (2015, p. 161) confirma que “o movimento de tomada das terras por um capital financeirizado tem assumido várias formas. Uma delas é a compra – a partir da “regularização” da propriedade e de seu registro como propriedade privada.” Em Goiânia e em outras cidades como Senador Canedo, ocorreu à semelhança do explicitado pela autora. Verificamos que, em alguns casos, principalmente, em áreas rurais, ou seja, que ainda não se tornaram urbanas por questões legais, porém estão em região próxima aos centros urbanos, as construtoras ou incorporadoras geralmente se apossam do terreno, comprando do proprietário, oferecendo, em alguns casos, dividendos ou lotes do futuro loteamento a ser construído e reservam o território para especulação imobiliária. Neste ínterim, os especuladores usam de sua influência dentro do setor público para conseguir que aquele terreno negociado, antes rural, passe a ser de área urbana para que, desta forma, consigam fracionar o espaço para feitura de futuros loteamentos. Neste sentido, percebe-se a conjunção entre capital fundiário e imobiliário:

O mercado imobiliário, de forma objetiva, pode ser definido como aquela parcela do mercado que está diretamente ligada ao negócio fundiário e imobiliário. O circuito fundiário (solo não edificado) e o circuito imobiliário (solo edificado) compreendem uma gama de atividades que não gravitam apenas no mercado habitacional, bastando, para isso, observar as negociações (locação e compra) em torno da localização para atender à ampliação do setor atacadista nos ambientes metropolitanos. A separação entre esses circuitos reveste-se, contudo, de um sentido artificial, uma vez que os diversos atores atuam nos dois circuitos na busca de lucratividade, especialmente, nos ambientes metropolitanos. (Arrais, 2013, p. 11 *apud* Lima, 2014, p. 96)

Importante esclarecer que o processo de financeirização passa a ser marcante no pós-guerra, com a influência do neoliberalismo nas políticas urbanas. Em Goiânia, torna-se mais presente com a criação das incorporações e abertura para o mercado de investidores, ou seja, uma política urbana de urbanismo especulativo. Isso expressa o papel da terra urbana na produção financeirizada da cidade que, segundo Rolnik (2015):

Não se trata apenas de competição no mercado por localizações e de pressão permanente pelo postulado do uso no mais rentável da terra, mas de uma nova forma de agenciamento da terra que combina investimentos privados em infraestrutura e *real estate* e é promovida por corporações que articulam engenharia, gestão de obras e projetos e produtos financeiros. (Rolnik, 2015, p. 224)

Nessa perspectiva, as incorporadoras FGR e Flamboyant Urbanismo utilizam de suas técnicas para apropriar-se do território compreendido entre a GO-403, GO-020 e BR-153 para, principalmente, construir condomínios fechados e todo aparato de objetos que o empreendimento carrega consigo. Isso acontece principalmente por processos de segregação que se alteram de acordo com a lógica capitalista de produção do espaço e refletem um modelo de separação espacial das classes, implicando uma diferenciação no modo de morar e no local de moradia. Essa trajetória é consubstanciada no discurso de que as cidades ou os centros urbanos são locais de violência, criminalidade, ilhas de asfalto quente, de grande circulação de pessoas e que não têm a característica de exclusividade, incentivando, portanto, a busca por locais isolados, como em um refúgio que abrigue um número determinado de pessoas de classe social semelhante, com parques próprios, segurança e toda sorte de infraestrutura e benesses que o dinheiro possa comprar e excluir.

Assim, essas duas incorporadoras, em conjunto a outros tipos de parcerias ou sociedades, como a SPE, inspiram e impõem a tendência dos condomínios fechados horizontais localizados em maior quantidade na região leste de Goiânia. A propaganda se encarrega do processo de convencimento através de campanhas maciças de publicidade voltadas para a venda de seus empreendimentos. Geralmente são campanhas que trazem slogans os quais se referem ao novo, moderno, à felicidade, liberdade e segurança, como “Jeito Jardins de viver: um estilo de vida para Goiânia e região” (Globo, 2019); “FGR: O melhor lugar para se viver” ou “É hora de abraçar o novo! Natureza, lazer, segurança e liberdade para ser feliz pertinho da sua família” (FGR, 2022), “Um novo horizonte para inspiração”, “Goiânia terá um empreendimento único que carrega em seu nome a grandeza dos países europeus” (Flamboyant, 2022).

Para compreensão da apropriação do espaço por essas duas incorporadoras, em específico, a região leste e o bairro Jardim Goiás, verificamos que a FGR Incorporadora dispõe, em seu site de vendas, os seguintes condomínios fechados horizontais já entregues: Jardins Itália, Jardins Florença, Jardins Madri, Jardins Paris, Jardins Milão, Jardins Atenas, Jardins Lisboa, Jardins Valência, Jardins Verona, Jardins Munique. Os condomínios em obras são os Jardins Parma e Jardins França; como lançamento, há os Jardins Londres e Jardins Amsterdã. Já em área adjacente à região leste, no município de Senador Canedo, a incorporadora tem os condomínios fechados horizontais entregues, em obras e lançamento, que são os Jardins Capri, Jardins Nápoles, Jardins Bolonha, Jardins Porto, Jardins Barcelona, Jardins Turim, Jardins Berlim e o novo Jardins na GO-020 (FGR, 2022).

Em relação aos empreendimentos da Flamboyant Urbanismo, localizados na região leste e no bairro Jardim Goiás, possui os seguintes condomínios verticais: Park House Flamboyant (parceria OPUS Incorporadora LTDA), Edifício Magnific, It Flamboyant (parceria Grafisa S/A), Parque Flamboyant 56, Residence Imperador do Park (parceria OPUS Incorporadora), La Residence Visionnaire, Reserva Grann Parc Lifestyle (parceria EBM Desenvolvimento Imobiliário S/A e Cyrela), Reserva Du Parc, Metropolitan Sidney Smart Style (Parceria EBM Desenvolvimento Imobiliário S/A), Horizonte Flamboyant. Já os condomínios fechados horizontais são o Housing Flaboyant, Alphaville Flamboyant, Jardins Itália (parceria FGR Incorporadora). A incorporadora ainda conta com três imóveis comerciais: New Business Style, Juscelino Kubitschek New Concept Business, Flamboyant Park Business.

A denominação desses empreendimentos imobiliários vem para demonstrar a quantidade de negócios envolvidos em uma só região que concentra pessoas de rendas mais elevadas. E partir daí, podemos verificar o quanto as estruturas, infraestruturas, os elementos e objetos influenciaram e influenciam na especulação imobiliária do local. Além da forte presença da iniciativa privada, é importante salientar que o poder público tem sido conivente com a apropriação de áreas públicas dentro desses condomínios fechados que impedem o acesso da população goianiense a esses locais privatizados.

Recentemente, em setembro de 2022, iniciou-se, na Câmara Municipal de Goiânia, uma discussão legislativa para regulamentação de implantação e funcionamento dos condomínios horizontais fechados até então regidos pela Lei nº. 4.526/1972 e a Lei 7.042/1991. Entretanto essas legislações não complementam diversas situações, como, por exemplo, a manutenção e conservação viária ou as regras de ocupação de áreas verdes e equipamento público. Por este motivo, a nova legislação tratará sobre o parcelamento do solo e visa à adequação ao plano diretor aprovado em 2022, bem como a atualização da Lei nº. 4.526/1972, que dispõe sobre loteamentos urbanos e remanejamentos. Por outro lado, há uma pressão por parte dos proprietários dos atuais condomínios fechados que as novas regras passem a valer somente para novos empreendimentos. (Abreu, 2022b)

Conclui-se, por conseguinte, que, a exemplo da região leste, os vazios urbanos são áreas que estão desocupadas ou subutilizadas devido à especulação imobiliária. Neste caso, os vazios estão diretamente associados à permissividade do poder público, que deveria levar em consideração o impacto social ou ambiental destes espaços, bem como a apropriação pelo capital financeirizado, ou seja, por investidores que buscam lucro financeiro rápido e especulativo, levando à inutilização desses espaços para a comunidade local, além de elevar os

preços dos imóveis, tornando a moradia inacessível para muitas pessoas, contribuindo para a gentrificação. Além disso, o capital financeirizado provoca a privatização de espaços públicos, como parques e praças, transformando-os em empreendimentos exclusivos para a classe dominante, afetando a qualidade de vida da população mais pobre, que não tem acesso a esses espaços.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A apropriação privada do território de Goiânia, especificamente, da região leste, representa a herança da especulação sofrida na cidade, que, na atualidade, é visível aos olhos do goianiense, em especial, do trabalhador que busca a sua morada. A escolha do objeto de estudo para a realização da pesquisa decorre dos fatos históricos diretamente associados ao processo de ocupação do planalto central, conhecido como Marcha para o Oeste, o qual culminou na mudança da capital do Estado de Goiás para Goiânia, após a sua construção. A fase inicial da construção de Goiânia foi marcada por negociações imobiliárias com fazendeiros locais na permuta de suas terras com o Estado para definição territorial do espaço, vislumbrando o sonho do moderno, a proximidade das áreas com o futuro centro administrativo e a renda da terra. Para Chaul (1999), as principais razões para a construção de uma nova capital se deram tanto através da estratégia política adotada pelo Interventor na tentativa de consolidar sua força política quanto pelo desejo e necessidade dos grupos oligárquicos do sul e sudoeste em alavancar Goiás no mercado nacional, ampliando assim o processo de acumulação capitalista no Estado.

Em um primeiro momento da pesquisa, se questionou se a relação do poder público, de estar associado aos proprietários agrários, principalmente, nos processos de expansão urbana foi marcante em todas as décadas de crescimento da cidade, e se concessões ou políticas públicas favoreceram, em alguma medida, agentes privados. Assim, o aprofundamento da pesquisa sobre a cidade de Goiânia tornou-se viável para que se chegasse a considerações sobre Estado, apropriação territorial, especulação imobiliária e segregação urbana. O objeto de estudo foi a região leste, que passou por profundas transformações a partir da década de 1970 e, atualmente, é o local onde estão localizados os principais condomínios horizontais fechados de luxo de Goiânia conurbando com os condomínios fechados localizados no município de Senador Canedo.

As metodologias anotadas na introdução desta tese mostraram-se produtivas, ou seja, o estudo qualitativo nos ajudou a compreender os fenômenos sociais, culturais, políticos e econômicos que foram investigados, permitindo que novas ideias e temas aparecessem no processo e houvesse o aprofundamento de fenômenos discutidos.

Entende-se que foram comprovadas as hipóteses levantadas, a dizer: a cidade cresceu com o espaço tomado pela lógica do valor de troca; o processo de ocupação da região

leste desenvolveu-se com o apoio estatal; as negociações entre iniciativa privada e poder público interferiram no processo de expansão, contribuindo para um novo desenho urbano da região leste e foram fatores decisivos para a segregação urbana; as negociações entre o capital e o Estado favoreceram o especulador imobiliário, em especial, a Família Louza.

Desde a criação da cidade até os dias atuais, a questão imobiliária se sobrepõe, praticamente, a todos e quaisquer outros interesses que a coletividade goianiense possa ou podia vir a ter. A direção da expansão do urbano, bem como a estruturação é (e sempre foi) definida por quem irá lucrar com a rentabilidade da terra, não importando que sejam atores locais com apoio internacional, via capital financeirizado. No caso específico, não podemos nos esquecer de que os donos das fazendas originárias da formação de Goiânia compõem um grupo de poder que organizou os elementos do espaço e corroborou com a dinâmica de formação do território.

O diálogo entre os conceitos de espaço, território e poder, apresentados por Raffestin (1993), Haesbaert (2009), Santos (2002), Souza (2013), Harvey (2005), Lefebvre (2006), foi preponderante, pois encaminhou a discussão teórica para associar com a práxis e perceber que a burguesia goianiense tende a manter-se atrelada a ambientes segregadores de alto luxo, pois a experiência nos mostrou que assim o foi desde a origem da cidade. O envolvimento com a problemática regional nos permitiu analisar a conjuntura espacial, territorial e o caminho da apropriação privada da região leste. Entendemos, ainda, que todo esse processo desembocou no controle do poder e na acumulação do capital imobiliário do centro da cidade às franjas urbanas.

Sendo assim, uma das conclusões é que, ao remontar a estratégia política e imobiliária de Pedro Ludovico Teixeira na construção da cidade, percebemos que a atuação do especulador imobiliário em Goiânia é a mesma há algumas décadas. Isso quer dizer que a estreita relação entre Estado e iniciativa privada, seja por concessão de benefícios ou por conhecimento privilegiado de políticas públicas, posteriormente favorecia determinada região ou determinado(s) especulador(es) imobiliário(s). Esse favorecimento estava diretamente ligado, em um primeiro momento, a um capital local e regional e, na sequência, a um capital financeirizado.

Desta forma, o processo de urbanização da cidade de Goiânia revelou situações conflitantes, de contradições sociais e de segregação do espaço urbano. A apropriação do território, apoiado pela gestão pública, trouxe a confusão do valor de uso e de troca, o que, geralmente, passou por um modelo de dominação relacionado ao poder. Os entraves de

expansão do capital tendiam a ser resolvidos por intermédio do aparato estatal, como é caso da ocupação Residencial Santa Marta, que vem sofrendo pressões ou coerções constantes para desocupação da região, típica de processos de gentrificação. Em soma, a disputa também tem o sistema capitalista como ator.

Sinalizamos que dois atores mais atuantes, na região leste, apropriaram-se do espaço convertido em território de poder: foram a família Louza, hoje representando as empresas Flamboyant Urbanismo e Jardim Goiás Empreendimentos, e a FGR Incorporadora, ambas, na atualidade, representantes do capital financeirizado, canalizado para atividades financeiras, como a compra e venda de ativos financeiros, empréstimos, seguros voltados para a área imobiliária e a construção civil. O resultado é a financeirização econômica, em que valores monetários são priorizados em detrimento de direitos sociais, como a habitação, garantida constitucionalmente, levando à instabilidade, desigualdade social, segregação urbana e à apropriação privada do território nas mãos de uma burguesia goiana.

De fato, a análise da teoria marxista nos ajudou a compreender como o modo de produção capitalista funciona na perspectiva territorial goianiense e como ela pode gerar desigualdades políticas, econômicas e sociais. Dentro dessa perspectiva, a exploração dos trabalhadores é uma característica intrínseca, uma vez que a classe dominante se apropria do excedente gerado pelo trabalho dos trabalhadores, pagando-lhes apenas uma fração do valor criado por eles, que não inclui, nem ao menos, o acesso à moradia para uma grande parte.

Essa exploração gerou a concentração territorial nas mãos da burguesia goianiense e a exclusão econômica e social dos trabalhadores e de outras classes subalternas. Nesse sentido, a emergência do protesto popular pode ser entendida como uma resposta das classes subalternas à opressão e à exploração geradas segregação urbana. Conforme preconizou Moysés (2004, p. 33), *o desafio que se coloca, portanto, é de como reorganizar o espaço da cidade, social e territorialmente, numa perspectiva incluyente, face às mudanças que estão sendo operadas com os novos processos produtivos e de organização empresarial.*

Vislumbramos que o desafio deve ser atingido com a gestão democrática do urbano envolvendo a população de forma ativa e participativa na gestão das cidades e do espaço urbano, possibilitando a tomada de decisões relacionadas ao planejamento, desenvolvimento e à gestão do ambiente urbano que supere a segregação e implique mudanças inclusivas da coletividade, opondo-se à abordagem tradicional de planejamento urbano centralizada e hierárquica que negligencia a participação da população afetada pelas decisões tomadas. Por fim,

compreendemos que a gestão democrática do urbano é o meio de garantir que o desenvolvimento seja justo e atenda às necessidades e aos desejos da população local, contribuindo para a construção de cidades mais humanas e democráticas.

FONTES E BIBLIOGRAFIA

Fontes:

ABREU, Vandr . (2022a). *Favelas já ocupam mais de 496 hectares em Goiânia*. O Popular, Goiânia, 12 de novembro de 2022. Disponível em: <https://opopular.com.br/noticias/cidades/favelas-j-ocupam-mais-de-496-hectares-em-goi-2nia-1.2559528>. Acessado em 12/11/2022.

ABREU, Vandr . (2022b). *Condomínios de Goiânia ter o regras específicas pela primeira vez*. O Popular, 20 de junho de 2022. Disponível em: <https://opopular.com.br/noticias/cidades/condom-nios-de-goi-2nia-ter-3o-regras-espec-4dficas-pela-primeira-vez-1.2476768>. Acessado em 12/11/2022.

ASSIS, José Carlos. (1982) *Caso Delfim*. Folha de São Paulo. São Paulo, Edi o de 30 de dezembro de 1982.

BANCO MUNDIAL. (1974). *Economic Position and Prospects of Brazil (In Three Volumes) Volume I: The Main Report June 20*. Report No. 355a-BR Latin America and the Caribbean Regional Office, p. II, 1974.

BANCO NACIONAL DA HABITA O. (1973) *Resolu o do Conselho de Administra o n . 1/1973. Aprova as diretrizes básicas do Plano Nacional da Habita o Popular (PLANHAP), institui o Sistema Financeiro da Habita o Popular (SIFHAP) e autoriza a cria o de Fundos Estaduais de Habita o Popular (FUNDHAP)*. Presidente: Rubens Vaz da Costa. Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 1973 Disponível em <https://www.diariodasleis.com.br/legislacao/federal/205713-aprova-as-diretrizes-basicasdo-plano-nacional-da-habitacao-popular-planhap-institui-o-sistema-financeiro-da-habitacaopopular-sifhap-e-autoriza-a-criacao-de-fundos-estaduais-de-habitacao-popular.html>. Acessado em 14/12/2021.

BRASIL. (1964). Lei n  4.380 DE 21 de agosto de 1964. *Institui a corre o monetária nos contratos imobiliários de interêsse social, o sistema financeiro para aquisi o da casa própria, cria o Banco Nacional da Habita o (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habita o e Urbanismo e dá outras providências*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm. Acessado em: 10/08/2021.

BRASIL. (1964). Lei n . 4.380, de 21 de agosto de 1964. *Institui a corre o monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisi o da casa própria, cria o Banco Nacional da Habita o (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habita o e Urbanismo e dá outras providências*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14380.htm. Acessado em 27/03/2020.

BRASIL. (1966). Decreto n . 58.377 de 09 de maio de 1966. *Cria o Plano de Financiamento de Cooperativas Operárias e fixa as normas gerais de sua constitui o e funcionamento*. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1960-1969/decreto-58377-9-maio-1966-399033-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acessado em 10/08/2021.

BRASIL. (1966). Decreto nº. 59.917 de 30 de dezembro de 1966. *Regulamento o SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, estabelece suas finalidades e modo de operação, cria o Fundo de Financiamento de Planos de Desenvolvimento Local Integrado, e dá outras providências*. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1960-1969/decreto-59917-30-dezembro-1966-400520-publicacaooriginal-1-pe.html#:~:text=Regulamenta%20o%20SERFHAU%20%2D%20Servi%C3%A7o%20Federal,Integrado%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAsncias>. Acessada em 05/01/2023

BRASIL. (1971). Lei nº. 5.764 de 16 de dezembro 1971. Define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15764.htm. Acessada em 10/08/2021.

BRASIL. (1975). Decreto nº. 76.149, de 22 de agosto de 1975. *Dispõe sobre a liquidação do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo – SERFHAU, autarquia vinculada ao Ministério do Interior, e dá outras providências*. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1970-1979/decreto-76149-22-agosto-1975-426008-publicacaooriginal-1-pe.html> . Acessado em 05/01/2023

BRASIL. (1979). Lei nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acessado em 12/01/2022.

BRASIL. (1993) *Comissão Parlamentar Mista de Inquérito do Sistema Financeiro da Habitação. Relatório Final*. Brasília: Câmara dos Deputados, 1993.

BRASIL. Tribunal Regional Federal. (2017). *Prefeitura de Goiânia doa terreno para construção da sede própria da Justiça Federal*. Disponível em: <https://portal.trfl.jus.br/sjgo/comunicacao-social/imprensa/noticias/prefeitura-de-goiania-doa-terreno-para-construcao-da-sede-propria-da-justica-federal.htm>. Acessado em 16/12/2022.

FGR. (2023). *A casa é sua*. Disponível em: www.fgr.com.br. Acesso em: 10/01/2023.

FIEG. (2015). *Polos industriais do Estado de Goiás. Aparecida de Goiânia*. Disponível em: https://www.sistemafieg.org.br/repositoriosites/repositorio/portalfieg/download/Publicacoes/polos_industriais/polo_industrial_aparecida.pdf. Acessado em 09/01/2023

FLAMBOYANT. (2022). *Flamboyant Urbanismo*. Disponível em: www.flamboyanturbanismo.com.br. Acessado em 20/12/2022.

GLOBO. (2019). *Jeito jardins de viver: um estilo de vida para Goiânia e região*. Disponível em: [Jeito Jardins de Viver: um estilo de vida para Goiânia e região | Roteiro Completo: Condomínios Horizontais de Goiânia | G1 \(globo.com\)](http://jeitodiviver.globo.com/jeito-jardins-de-viver-um-estilo-de-vida-para-goiania-e-regiao-roteiro-completo-condominios-horizontais-de-goiania-g1-globo.com), Acessado em 20/12/2022.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1938). Decreto-Lei 90-A de 30 de julho de 1938. *Sistema de Informação Geográfica de Goiânia - Docs*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1947). Decreto-Lei n.º 574, de 12 de maio de 1947. *Aprova o zoneamento do Município de Goiânia. Goiânia*.

GOIÂNIA, Prefeitura dr. (1950). Decreto nº. 18 de 22 de setembro de 1950. *Autoriza a criação do bairro Jardim Goiás*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1962). Lei nº. 1988 de 21 de março de 1962. *Autoriza o prefeito a desapropriar terreno na Vila Perdiz e abrir o crédito respectivo.*

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1962). Lei nº. 1991 de 04 abril de 1962. *Doa área de terras ao Goiânia Terras Clube.*

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1962). Lei nº. 1998 de 25 de maio de 1962. *Concede isenção de impostos a Sra. Martinha Pereira Lima.*

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1962). Lei nº. 2.053 de 03 de setembro de 1962. *Autoriza a aprovação de loteamentos urbanos.* Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1962/lo_19620903_000002053.pdf. Acessado em 15/07/2020.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1962). Lei nº. 2.053 de 03 de setembro de 1962. *Autoriza a aprovação de loteamentos urbanos.* Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1962/lo_19620903_000002053.pdf. Acessado em 10/08/2021.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1962). Lei nº. 2061 de 16 de setembro de 1962. *Autoriza a desapropriação de terreno urbano.*

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1962). Lei nº. 2068 de 30 de outubro de 1962. *Isenta de multa.*

GOIÂNIA, Prefeitura de (1963). Lei nº. 2.501 de 4 de dezembro de 1963. *Autoriza o prefeito municipal a empreitar os serviços de abertura, patrolamento e encascalhamento de ruas.*

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1965). Lei nº. 3.012 de 6 de abril de 1965. *Constitui a Companhia de Habitação Popular do Município de Goiânia e dá outras providências.* Disponível em https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1965/lo_19650406_000003012.pdf. Acessado em 09/08/2021.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1966). Lei nº. 3.354 de 07 de fevereiro de 1966. *Cria a Superintendência de pavimentação e obras da capital (PAVICAP) e dá outras providências.* Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1972/lo_19720120_000004526.html. Acessado em 10/01/2021

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1966). Lei nº. 3.533 de 7 de outubro de 1966. *Estatuto da COHAB.*

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1968). Lei nº. 3.834 de 15 de março de 1968. *Autoriza o Prefeito de Goiânia a contratar com o SERFHAU, à conta do Fiplan, em empréstimo até o montante de NCr\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil cruzeiros novos), para o financiamento da elaboração dos planos de Estudos Preliminares e do Plano de Desenvolvimento Local e Integrado do Município de Goiânia.*

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1968) Lei nº. 3.834, de 15 de março de 1968. *Autoriza o Prefeito de Goiânia a contratar com o SERFHAU, à conta do Fiplan, em empréstimo até o montante de NCr\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil cruzeiros novos), para o financiamento da elaboração dos planos de Estudos Preliminares e do Plano de Desenvolvimento Local e Integrado do Município de Goiânia.* Disponível em https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1968/lo_19680315_000003834.pdf. Acessado em 15/10/2022.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1972) Lei nº. 4.522 de 20 de janeiro de 1972. *Código de Edificações de Goiânia*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1972). Lei nº. 4.523 de 20 de janeiro de 1972. *Aprova o plano de desenvolvimento integrado de Goiânia*. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1972/lo_19720120_0000_04523.pdf. Acessado em 10/01/20221

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1972). Lei nº. 4.525 de 20 de janeiro de 1972. *Delimita áreas urbana, de expansão urbana e rural e dá outras providências*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1972). Lei nº. 4.526 de 20 de janeiro de 1972. *Dispõe sobre loteamentos urbanos e remanejamento*. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1972/lo_19720120_0000_04526.html. Acessado em 10/01/2021

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1973). Lei nº. 4.701 de 20 de março de 1973. *Autoriza a prefeitura municipal de Goiânia a firmar convênio com a Fundação Estadual de Esportes*. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1973/lo_19730320_0000_04701.pdf. Acessado em 12/01/2022.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1973). Lei nº. 4.832 de 31 de dezembro de 1973. *Modifica a Lei nº. 4.525 de 31 de dezembro de 1971 e dá outras providências*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (1982). Lei nº 5.881, de 22 de abril de 1982. *Modifica a Lei nº. 4.526, de 31 de dezembro de 1971*. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1982/lo_19820422_0000_05881.html. Acessado em 13/07/2020.

GOIÂNIA, Prefeitura de Goiânia. (1994) *Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia*. Diário oficial do Município de Goiânia, nº. 1.316. Goiânia, 23/12/1994

GOIÂNIA (2006). *Certidão de escritura pública de doação de terreno*. 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia. Registrada em 06/03/1972, no livro 018, fls. 142/144v. Data da certidão 07/11/2006.

GOIÂNIA (2022). *Divisas das regiões administrativas de Goiânia*. Disponível em: <https://portalmapa.goiania.go.gov.br/mapafacil/#>. Acessado em 15/06/2022.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2006). *Relação das áreas de posse urbana existentes no município de Goiânia*. Goiânia: Gerência de regularização fundiária, 2006.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2007). Lei complementar nº. 171 de 29 de maio de 2007. *Dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano do Município de Goiânia e dá outras providências*. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2007/lc_20070529_0000_00171.html. Acessado em 12/12/2021.

GOIÂNIA, Prefeitura Municipal. (2008). *Zoneamento Ecológico Econômico do Município de Goiânia*. Goiânia: SEPLAM, FMDU, ITCO, 2008.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2009). A lei nº. 8.755 de 06 de janeiro de 2009. *Desafeta área de sua destinação primitiva e dá outras providências*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2010). *Plano municipal de habitação de Goiânia*, 2010. Disponível em:

<http://www4.goiania.go.gov.br/portal/Dados/uploads/arquivos/3597/429824303356481.pdf>.

Acessado em 10/02/2021

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2012). Lei nº. 10.586 de 07 de janeiro de 2023. *Desafeta de sua destinação primitiva e autoriza a permissão de uso de Área Pública Municipal*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2013). *Anuário estatístico de Goiânia 2013. Secretaria Municipal de desenvolvimento urbano sustentável. Prefeitura de Goiânia. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/anuario2013/_html/d_populacao.html*. Acessado em: 27/08/2022

GOIÂNIA. *Mapa fácil*. (2017) Disponível em <http://portalmapa.goiania.go.gov.br/mapafacil/> Acessado em 30/08/2021.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2019) *Projeto propõe nomear espaço público no Jardim Novo Mundo*. Disponível em: <https://www.goiania.go.leg.br/sala-de-imprensa/noticias/projeto-propoe-nomear-espaco-publico-no-jardim-novo-mundo>. Acessado em 09/01/2023.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2021) *Prefeitura entrega 141 escrituras no Jardim Nova Esperança*. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/_prefeitura-entrega-141-escrituras-no-jardim-nova-esperanca/ . Acessado em 07/09/2021

GOIÂNIA. Prefeitura de. (2021) *Prefeitura entrega escrituras do jardim nova esperança*. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br/prefeito-entrega-escrituras-do-jardim-nova-esperanca/> . Acessado em 02/09/2021

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2022). A lei nº. 8115/2002 de 15 de julho de 2002. *Desafeta imóveis e dá outras providências*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2022). Lei nº. 10.702 de 25 de novembro de 2022. *Desafeta de sua destinação primitiva e autoriza a permissão de uso de Área Pública Municipal*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2022). Lei nº. 10.714 de 20 dezembro de 2022. *Desafeta de sua destinação primitiva e autoriza a permissão de uso de Área Pública Municipal*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2022). Lei nº. 10.763 de 13 de abril 2022. *Desafeta de sua destinação primitiva e autoriza a permissão de uso de Área Pública Municipal*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2022). Lei nº. 10.768 de 27 de abril de 2022. *Desafeta de sua destinação primitiva e autoriza a permissão de uso de Área Pública Municipal*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2022). Lei nº. 10.772 de 09 de maio de 2022. *Desafeta e autoriza a doação de área pública municipal a Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Goiás*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2022). Lei nº. 10.796 de 08 de junho 2022. *Desafeta de sua destinação primitiva e autoriza a permissão de uso de Área Pública Municipal*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2022). Lei nº. 10.823 de 13 de setembro 2022. *Desafeta de sua destinação primitiva e autoriza a permissão de uso de Área Pública Municipal em favor da Associação Evangélica Beneficente da Região Noroeste de Goiânia*.

GOIÂNIA, Prefeitura de. (2022). Lei nº. 10.834 de 04 de outubro de 2022. *Desafeta de sua destinação primitiva e autoriza a permissão de uso de Área Pública Municipal*.

GOIÂNIA. (1972). Fórum da comarca. Ação de desapropriação nº. 0343592-90.2010.8.09.0051. Intervenção do Estado na propriedade privada. Desapropriação.

GOIÂNIA. (1972). Fórum da comarca. Ação de desapropriação nº 82-34.1972.8.09.0051. Autor: Estado de Goiás. Réu: Espólio de Lourival Louza, Helios de Goiás Melo e outros. Juíza: Mariuccia Benicio Soares Miguel. Goiânia, 15 de março de 1972.

GOIÂNIA. (2000a). Fórum da comarca. Ação de usucapião de autos nº. 0288665-29.2000.8.09.0051. Certidão de matrícula nº. 13.668 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO, no livro 3-K, fls. 136. Autor: Mauro Dias da Silva e outra. Réu: Espólio de Lourival Louza. Juíza: Marina Cardoso Buchdid. Goiânia, 22 de novembro de 2000.

GOIÂNIA. (2000b). Fórum da comarca. Ação de restauração de autos nº. 0016620-11.2000.8.09.0051. Ação de anulação de ato jurídico e de anulação de registro imobiliário, cumulada com ressarcimento de perdas e danos. Autor: Espólio de Lourival Louza. Réu: Wilson Antônio de Azevedo e outros. Juíz: Sandro Cássio de Melo Fagundes. Goiânia, 17 de fevereiro de 2000.

GOIÂNIA. (2004) Fórum da comarca. Ação de inventário nº. 200402155925. 3ª Vara de Família, Sucessões e Cível da Comarca de Goiânia – Goiás.

GOIÂNIA. (2014). Fórum da comarca. Ação de reintegração de posse nº. 0305339-13.2014.8.09.0174. Reintegração de posse de área do residencial Santa Marta. Autor: Goinfra. Réu: Olair Pereira da Silva. Juiz Wilton Muller Salomão. Goiânia, 21 de agosto de 2014.

GOIÂNIA. (2015). Fórum da comarca. Ação de usucapião nº. 366372-48.2015. Decreto Estadual nº. 160 de 13/08/1973. Considera de utilidade pública, para os fins de desapropriação, a área que específica. Autor: Estado de Goiás. Réu: Espólio de Lourival Louza e outros. Juíza: Zilmene Gomide da Silva. Goiânia, 08 de outubro de 2015.

GOIÁS, Estado de. (1971). Lei nº. 7.406 de 11 de novembro de 1971. *Autoriza abertura de créditos especiais, à Secretaria do Governo, até o limite de Cr\$ 500.000,00.* Disponível em: <https://legisla.casacivil.go.gov.br/api/v2/pesquisa/legislacoes/90093/pdf>. Acessado em: 12/01/2022.

GOIÁS, Estado de. (1971). Decreto nº. 302 de 11/11/1971. *Declara de utilidade pública os imóveis que específica.* Disponível em: https://legisla.casacivil.go.gov.br/pesquisa_legislacao/71788/decreto-302. Acessado em: 03/01/2022

GOIÁS, Estado de. (1971). Decreto nº. 315 de 19 de novembro de 1971. *Declara de utilidade pública o imóvel que específica.* Disponível em: <https://legisla.casacivil.go.gov.br/api/v1/arquivos/15725>. Acessado em 12/01/2022.

GOIÁS, Estado de. (1974). Decreto nº. 160, de 24 de julho de 1974. *Dispõe sobre a inauguração e a administração do Autódromo internacional de Goiânia.* Disponível em: https://legisla.casacivil.go.gov.br/pesquisa_legislacao/68576/decreto-160. Acessado em 12/01/2022.

GOIÁS, Estado de. (1975). Lei nº. 8.040 de 17 de dezembro de 1975. *Autoriza o Poder Executivo a conceder auxílio financeiro ao Consórcio Rodoviário Intermunicipal S/A - CRISA e dá outras providências.* Disponível em: https://legisla.casacivil.go.gov.br/pesquisa_legislacao/88172/lei-8040. Acessado em 10/01/2022.

GOIÁS, Estado de. (1978). *Anuário estatístico de Goiás – 1978*. Vol. II. Sistema Estadual de Planejamento Secretaria de planejamento e coordenação. Programa de cooperação técnica – SEPLAM-PR/SAREM. GOIÂNIA, 1978

GOIÁS, Estado de. (1978). *Anuário estatístico de Goiás*. Vol. I. Sistema estadual de planejamento, secretaria do planejamento e coordenação, 1978.

GOIÁS, Estado de. (1989). Lei nº 10.815, de 08 de junho de 1989. *Dispõe sobre alienação de imóvel e dá outras providências*.

GOIÁS, Estado de. (2018). Lei nº 20.060, de 27 de abril de 2018. *Autoriza a aquisição, por doação onerosa, do imóvel que especifica e dá outras providências*.

GOIÁS, Estado de. (2019) *Relação dos Governantes do Estado de Goiás – República*. Disponível em: <https://www.casacivil.go.gov.br/noticias/615-governantes-republica.html>. Acessado em 26/01/2023.

GOIÁS, Tribunal de Contas do Estado de. (2009). *TCE conclui nova vistoria nas obras do centro cultural Oscar Niemeyer*. Disponível em: <http://www.tce.go.gov.br/noticia/detalha?noticia=2525>. Acessado em 01/03/2023

IBGE. (1979). *Indicadores Sociais. Relatório 1979*. Superintendência de Estudos Geográficos e Socioeconômicos. Departamento de estudos e indicadores sociais. Rio de Janeiro, 1979.

IBGE, (1980). *Sinopse preliminar do censo demográfico: Goiás*. Disponível em https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/310/cd_1980_v1_t1_n24_go.pdf. Acessado em 26/08/2021.

IBGE. (2003). *Estatísticas do século XX*. Centro de Documentação e Disseminação de Informações. Coleção Ibegeana.

IBGE. (2021). *Cidades e Estados. Goiânia*. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/go/goiania.html>. Acessado em 10/07/2022.

JUCEG. (2015). *Oitava alteração contratual Jardim Goiás Empreendimentos LTDA*.

JUCEG. (2020). *Instrumento particular de 15ª alteração contratual da sociedade limitada denominada Jardim Goiás Empreendimentos LTDA*.

VITOR, Frederico. (2014). *Processo em que Iris Rezende é réu por irregularidade na Prefeitura está em fase de instrução*. Jornal Opção. Goiânia, 20 de setembro de 2014. Disponível em> <https://www.jornalopcao.com.br>. Acessado em 15/02/2023

Bibliografia:

ADORNO, Kleber. (2002). *Goiânia, seu Primeiro Plano Diretor e Aspectos Atuais da Realidade da Cidade: uma leitura ambiental*. Revista Anhanguera, Goiânia v.3 n.1, p.77-100, jan./dez. 2002. Disponível em: https://anhanguera.edu.br/wp-content/uploads/cap_03_2002.pdf. Acessado em: 30/01/2021

ALMEIDA, Lythielle Silva; LIMA, Leandro Oliveira. (2021). *Lutas populares pela moradia em Goiânia, Goiás, Brasil: as narrativas e a espacialização a partir da imprensa goiana entre 1975 e 1990*. Elisée, Rev. Geo. UEG – Goiás, v.10, n.2, e102217, jul./dez. 2021

ALMEIDA, Maria Geralda de. (2017). *A propósito do trato do invisível, do intangível e do discurso na geografia cultural*. Revista Da ANPEGE, 9(11), 41–50. <https://doi.org/10.5418/RA2013.0911.0004>

ALTHUSSER, Louis. *Ideologia e Aparelhos Ideológicos de Estado*. 3. ed. Tradução Joaquim José de Maura Ramos. Lisboa: Martins Fontes, 1980.

ALVAREZ, Isabel Pinto. (2018). *A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação*. A cidade como negócio. Ana Fani Alessandri Carlos, Danilo Volochko, Isabel Pinto Alvarez (org.). 1ª ed. São Paulo: Contexto, 2018

AMARAL, Ernesto Friedrich de Lima e AMARAL, Camilo Vladimir de Lima. (2019) *Estruturas invisíveis de segregação na Região Metropolitana de Goiânia*. Revista Brasileira de Estudos de População [online]. 2019, v. 36, e0089. Disponível em: <<https://doi.org/10.20947/S0102-3098a0089>>. Epub 02 Dez 2019. ISSN 1980-5519. <https://doi.org/10.20947/S0102-3098a0089>. Acessado em 12/12/2022.

ARRAIS, Matheus Eurich. (2016). *A marcha para o oeste e o Estado Novo: A conquista dos sertões*. Artigo de conclusão de curso. UNB. Brasília, 2016

ASSIS, Carlos Alberto Martins de. (1982) *Caso Delfin, fraudes no BNH*. Folha de São Paulo: São Paulo.

AZEVEDO, Janamaina Costa Bezerra de. (2013). *Cooperativas habitacionais em Goiânia e o programa habitacional minha casa minha vida*. 71 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Exatas e da Terra) - Pontifícia Universidade Católica de Goiás: Goiânia, 2013.

BALDEZ, Miguel Lanzellotti. (1989). *Sobre o papel do direito na sociedade capitalista – Ocupação coletivas: direito insurgente*. Petrópolis: Centro de Defesa dos Direitos Humanos, 1989;

BARISON, Thiago. (2010). *Nicos Poulantzas e o direito: um estudo do Poder Político e Classes Sociais*. Dissertação de mestrado. São Paulo: Faculdade de Direito da USP. 169 f.

BEKER, Susana Sardinha. (2017). *Goiânia-GO: um projeto de cidade jardim que não resistiu à força do progresso e do capital imobiliário: 1930-2010*. 167 f. Dissertação (Mestrado), Universidade Estadual de Goiás, Campus Morrinhos, 2017.

BERNARDES, Genilda D'arc. (2009). *O cotidiano dos trabalhadores*. Dossiê cidades planejadas na hinterlândia. Revista UFG / junho 2009 / Ano XI nº 6

BRANDÃO, Simone Buiate. (2017). *A antiga linha férrea de Goiânia: De símbolo da modernidade à obsolescência*. Dissertação (Mestrado). 187 f. Universidade Federal de Goiás, Faculdade de Artes Visuais (FAV), Programa de Pós-Graduação em Arquitetura – Projeto e Cidade: Goiânia, 2017.

BRITTO, Hélio de. (1966). *Autonomia municipal de Goiânia. Histórico de uma administração*. Goiânia: Prefeitura Municipal de Goiânia, 1966.

CABRAL. Gabriel da Costa. (2021). *A atuação da FGR Incorporações em Senador Canedo/GO: mercado imobiliário e apropriação do espaço na região metropolitana de*

- Goiânia. 2021. 114 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2021.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. (2007). *O lugar no/do mundo*. São Paulo: FFLCH, 2007.
- CHAUL, Nars Fayad. (1999). *A construção de Goiânia e a transferência da Capital*. Goiânia: UFG, 1999.
- CRUZ, Renatha Cândida da; DEUS, João Batista. (2017). *Da Esperança ao Triunfo: o estudo da formação de uma nova classe trabalhadora de Goiânia (GO)*. *Ateliê Geográfico - Goiânia-GO*, v. 11, n. 3, dez./2017, p. 193-212. Disponível em: <https://repositorio.bc.ufg.br/handle/ri/21430>. Acessado em: 20/12/2022
- CUNHA, Cileide Alves. (2008). *Aval do passado: Iris Rezende – memória e política (1958-1982)*. Dissertação (Mestrado). 198 f. Universidade Federal de Goiás, Faculdade de Ciências humanas e filosofia, 2008.
- DAHER, Tânia. (2003). *Goiânia, uma utopia europeia no Brasil*. Goiânia: ICBC, 2003.
- DEL ROIO, Marcos. (2007). *Gramsci e a emancipação do subalterno*. *Revista de sociologia e política*, 29, p. 63-78, nov. 2007. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rsocp/a/SGm4TV8CbnyNpf5rrHCRs9h/?format=pdf>. Acessado em 22/12/2022.
- FERNANDES, Florestan. (2013). *Mudanças sociais no Brasil*. 1ª edição digital. São Paulo: Global Editora, 2013.
- GOMES, Paulo Cesar da Costa. (2005). *Sobre territórios, escalas e responsabilidade*. In: HEIDRICH, A. L. et al. (Org.). *A emergência da multiterritorialidade: A resignificação da relação do humano com o espaço*. Porto Alegre: UFRGS, 2005, p. 37-45.
- GOOGLE. *Google Earth* (2021). Disponível em: <https://www.google.com.br/intl/pt-BR/earth/>. Acessado em 15/11/2021.
- GUIMARÃES, Leandro Davi. (2019). *Goiânia, a cidade desplanejadas do oeste (1950/1980): Reflexões sobre a capital goiana nos aportes da Coleção Ewald Janssem*. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal de Goiás, Faculdade de História (FH). Programa de Pós-Graduação em História. Goiânia, 2019.
- HAESBAERT, Rogério. (2009). *Dilemas de conceitos: Espaço-território e contenção territorial*. In: SAQUET, M, A.; SPOSITO, E.S. (Org.). *Territórios e territorialidades: Teorias, processos e conflitos*. São Paulo: Expressão popular, 2009, p. 95-120.
- HARVEY, David. (2005). *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, David. (2014). *Cidades Rebeldes. Do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
- JANOTTI, Maria de Lourdes Monaco. (1981). *O coronelismo uma política de compromissos*. 2a edição. São Paulo: Editora Brasiliense, 1981
- LEFEBVRE, Henri. (2006). *A produção do espaço*. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: ÉditionsAnthropos, 2000). Primeira versão: início – fev, 2006
- LEFEBVRE, Henry. (2016). *O direito a cidade*. 5ª Ed. São Paulo: Centauro, 2016

- LIMA, Leandro Oliveira. (2014). *A metropolização e o mercado imobiliário: análise da produção do espaço a partir dos condomínios de chácaras da RMG*. 2014. 198 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2014.
- LUCAS, Edinardo Rodrigues. (2016). *Cidades na cidade: habitação social e produção do espaço urbano em Goiânia*. Dissertação (Mestrado). 172 f. Universidade Federal de Goiás, Faculdade de Artes Visuais (FAV), Programa de Pós-Graduação em Arquitetura – Projeto e Cidade: Goiânia, 2016
- MARICATO, Ermínia. (1987) *Política habitacional no Regime Militar. Do milagre brasileiro à crise econômica*. Petrópolis: Rio de Janeiro, 1987.
- MARINHO, Clorisnete Borges. (2006). *Região sul de Goiânia: um lugar valorizado na metrópole*. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, nº 19, pp. 113 - 129, dezembro de 2006
- MARQUES, Andressa Ledo. (2019). *Franjas metropolitanas e as dimensões da sustentabilidade: o caso da sub-bacia Juqueri-Cantareira da região metropolitana de São Paulo*. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo). São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2019
- MARX, Karl. (1985). *O capital. O processo da economia política*. Volume VI. São Paulo: Difel, 1985.
- MEDEIROS, Wilton Araujo. (2014). *PDIG/ Goiânia (1968): A inserção da questão habitacional na metodologia urbanista de Jorge Wilhelm*. URBANA, V.6, nº 8, jun.2014 - Dossiê: Cidade e Habitação na América Latina - CIEC/UNICAMP.
- MEDEIROS, Wilton de Araujo. (2012). *Goiânia, 1968: transformações da cidade no “tempo mutirão”*. VI Simpósio Nacional de História Cultural Escritas da História: Ver – Sentir – Narrar. ISBN: 978-85-98711-10-2. Teresina-PI: Universidade Federal do Piauí – UFPI, 2012
- MELO, Camila Arantes de. (2015). *Goiânia, crescimento urbano e demandas habitacionais: o caso do Jardim Guanabara*. XXVIII Simpósio Nacional de História. Lugares dos historiadores: velhos e novos desafios. 27 a 31 de julho de 2015. Florianópolis, SC. Disponível em: http://www.snh2015.anpuh.org/resources/anais/39/1428373207_ARQUIVO_ANPUH-JardimGuanabara-Camila.pdf. Acessado em 20/04/2021
- MENDES, Julianna Fernandes; (2013). *Uma cidade para o capital: especulação imobiliária e déficit habitacional em Goiânia (1933-1964)*. 164 f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2013.
- MENDONÇA, Lycia de. (1980). *A política habitacional a partir de 1964*. Rio de Janeiro: Revista ciência política, set./dez. 1980.
- MONTEIRO, Ofélia S. do N. (1938). *Como Nasceu Goiânia*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1938.
- MORAES, Lucia Maria. (2003). *A segregação planejada: Goiânia, Brasília e Palmas. Goiânia*. Goiânia: UCG, 2003.
- MOTA, Juliana. (2004). *Planos diretores de Goiânia, década de 60: A inserção dos arquitetos Luís Saia e Jorge Wilhelm no campo do planejamento urbano*. Dissertação (Mestrado). Universidade de São Paulo. São Carlos, 2004.
- MOYSES, Aristides. *Goiânia. Metrópole não planejada*. Goiânia: Editora UCG, 2004.

OLIVEIRA, Adriana Mara Vaz de; PEIXOTO, Elane Ribeiro. (2009). *Estudos de bairros: entre a arquitetura e a história*. Revista Mosaico, Goiânia, v.2, n.1, p.59-67, jan./jun., 2009.

OLIVEIRA, Everton Narciso de. (2019). *O processo de regularização fundiária: um estudo de caso sobre o jardim nova esperança – Goiânia/go*. 80 f. Dissertação (Mestrado). Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Escola de Gestão e Negócios: Goiânia, 2019.

OLIVERA, Karla Annyelly Teixeira de; GOMES, Karina Fernandes; LIMA, Leuter Cristina de; CASTRO, Selma Simões de. (2004). *Da ocupação do conjunto habitacional à produção do lugar: o caso do setor vila novo horizonte em Goiânia-Go*. Observatório Geográfico de Goiás, Goiânia, 2004. Disponível em: https://files.cercomp.ufg.br/weby/up/215/o/Oliveira_karla_annyelly_teixeira_ocupacao_conjuto_habitacional.pdf. Acessado em 15/08/2021.

PASQUALETO, Antonio; GUIMARÃES, Cibele de Moura (orgs). (2018) *Goiânia: Parques e Prédios*. Goiânia: London Seven Editora, 2018.

PASTORE. Everaldo A. (1984). *Renda fundiária e parcelamento do solo: Goiânia (1939-1983)*. Dissertação mestrado. Universidade de Brasília, 1984.

PERES, Maria de Lourdes Corsino. (2009). *Imaginário, paisagens e urbanização em Goiânia: os parques Vaca Brava e Flamboyant*. Dissertação (Mestrado). 70 f. Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2009.

POULANTZAS, Nicos. (1977). *Poder político e classes sociais*. São Paulo: Martins Fontes, 1977.

PRADO, Regina de Paula Santos; CARVALHO, Maria Alice Machado de. (1979) *Despesa familiar. Indicadores Sociais. Relatório 1979*. Superintendência de Estudos Geográficos e Socioeconômicos. Departamento de Estudos e Indicadores Sociais. Rio de Janeiro, 1979.

RAFFESTIN, Claude. (1993). *Por uma geografia do poder*. São Paulo: Ática, 1993.

RAMOS, et al. (2021) *Pobreza e desigualdade social: um debate necessário dentro da agenda social do Estado*. Disponível em http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2021/images/trabalhos/trabalho_submissaoId_130_13060fbf74fdf190.pdf. Acessado em 20/12/2022.

RANGEL, Natália Fonseca de Abreu. (2015). *O esvaziamento do conceito de gentrificação como estratégia política*. Cadernos Naui, vol. 4, n. 7, Jul-Dez 2015. Disponível em: <https://nauipaginas.ufsc.br/files/2016/06/O-esvaziamento-do-conceito-de-gentrificacao.pdf>. Acessado em 09/03/2023.

RESENDE, Sandra Catharinne Pantaleão; VILARINHO, Luana Chaves. (2017). *Plano de desenvolvimento integrado (PDI), áreas de especial interesse social e adensamento urbano de Goiânia*. Anápolis (GO): Revista Mirante. ISSN 19814089101. v. 10, n. 5, dez. 2017.

ROLNIK, Raquel. (2015). *Guerra dos Lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças*. 1ª Ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

SABINO JUNIOR, Oscar.(1980) *Goiânia global*. Goiânia: Oriente, 1980.

SALATA, Andre Ricardo; RIBEIRO, Marcelo Gomes. (2022). *Boletim desigualdade nas metrópoles*. Porto Alegre, nº. 9, 2022. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrosoles.net.br/>. Acessado em 19/12/2022.

- SANTOS, Boaventura de Souza. (2008). *Para uma revolução democrática da justiça*. São Paulo: Editora Cortez, 2008.
- SANTOS, Cláudio Hamilton M. (1999). *Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998*. texto para discussão nº. 654. Brasília, 1999
- SANTOS, Milton. (1988). *Metamorfoses do espaço habitado, fundamentos Teórico e metodológico da geografia*. Hucitec. São Paulo 1988.
- SANTOS, Milton. (1993). *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1993
- SANTOS, Milton. (2002). *O dinheiro e o território*. In: Território e territórios. Niterói: PPGEO/UFF/AGB, 2002.
- SANTOS, Milton. (2006). *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção*. 4ª Ed. 2. Reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.
- SANTOS, Milton. (2008). *Metamorfoses do espaço habitado*. 6ª ed. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 2008.
- SECOM UFG. (2020). *UFG inaugura Ala Lourival Louza no novo prédio do Hospital das Clínicas*. Disponível em <https://www.ufg.br/n/137270-ufg-inaugura-ala-lourival-louza-no-novo-predio-do-hospital-das-clinicas>. Acessado em 24/01/2023.
- SENAI GOIÁS. (2022). *Prefeitura sanciona lei que cede área para construção da Escola Plus Sesi Senai*. Disponível em: <https://senaigoias.com.br>. Acessado em 16/12/2022.
- SENRA, Nelson. (2008). *História das estáticas brasileiras. Estáticas organizadas (C.1936-C.1972)*. Vol. 3. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.
- SILVA, Karinne Machado. (2019). *Camadas do tempo: representações geográficas nas fotografias e cartões postais da cidade de Goiânia - (1933 – 1970)*. Programa de Pós-Graduação em Geografia. Orientadora: Geisa Daise Gumieiro Cleps. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Uberlândia, 2019
- SILVA, Valdenido Pedro. (2015). *Apropriação do território e meio ambiente: uma leitura geográfica*. Artigo submetido em outubro de 2015, Revista Geoconexões. Disponível em <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1135.pdf>. Acessado em 18/07/2018.
- SILVA, Vânia. (2013). *A financeirização na produção do espaço urbano*. 14º Encuentro de Geógrafos de América Latina. Peru, 2013. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Geografiurbana/042.pdf>. Acessado em 25/01/2023.
- SOBRINHO, Afonso Soares de Oliveira. (2013). *São Paulo e a Ideologia Higienista entre os séculos XIX e XX: a utopia da civilidade*. Sociologias, v. 15, n. 32, pp. 210-235, abril, 2013. Disponível em: Epub 18 Abril 2013. ISSN 1807-0337. <https://doi.org/10.1590/S1517-45222013000100009>. Acessado em: 24/11/2021
- SOUZA, Jessé. (2017). *A elite do atraso: da escravidão à Lava Jato*. Rio de Janeiro: Leya, 2017.
- SOUZA, Marcelo Lopes. (2013). *Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

UM-HABITAT. (2008). *State of the world's cities 2008/2009. Harmonious Cities*. London: Earthscan, 2008. Disponível em: <https://unhabitat.org/state-of-the-worlds-cities-20082009-harmonious-cities-2>. Acessado em: 19/12/2022.

VEJA. Por Da Redação 11/05/2012. *MPF pede fim de contrato de obra da Warre em Goiás*. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/brasil/mpf-pede-fim-de-contrato-de-obra-da-warre-em-goias/>. Acessado em 01/03/2023.

VERRI, F. *O planejamento urbano integrado e a atuação do Serfhou no Rio Grande do Sul (1964- 1975)*. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2014.

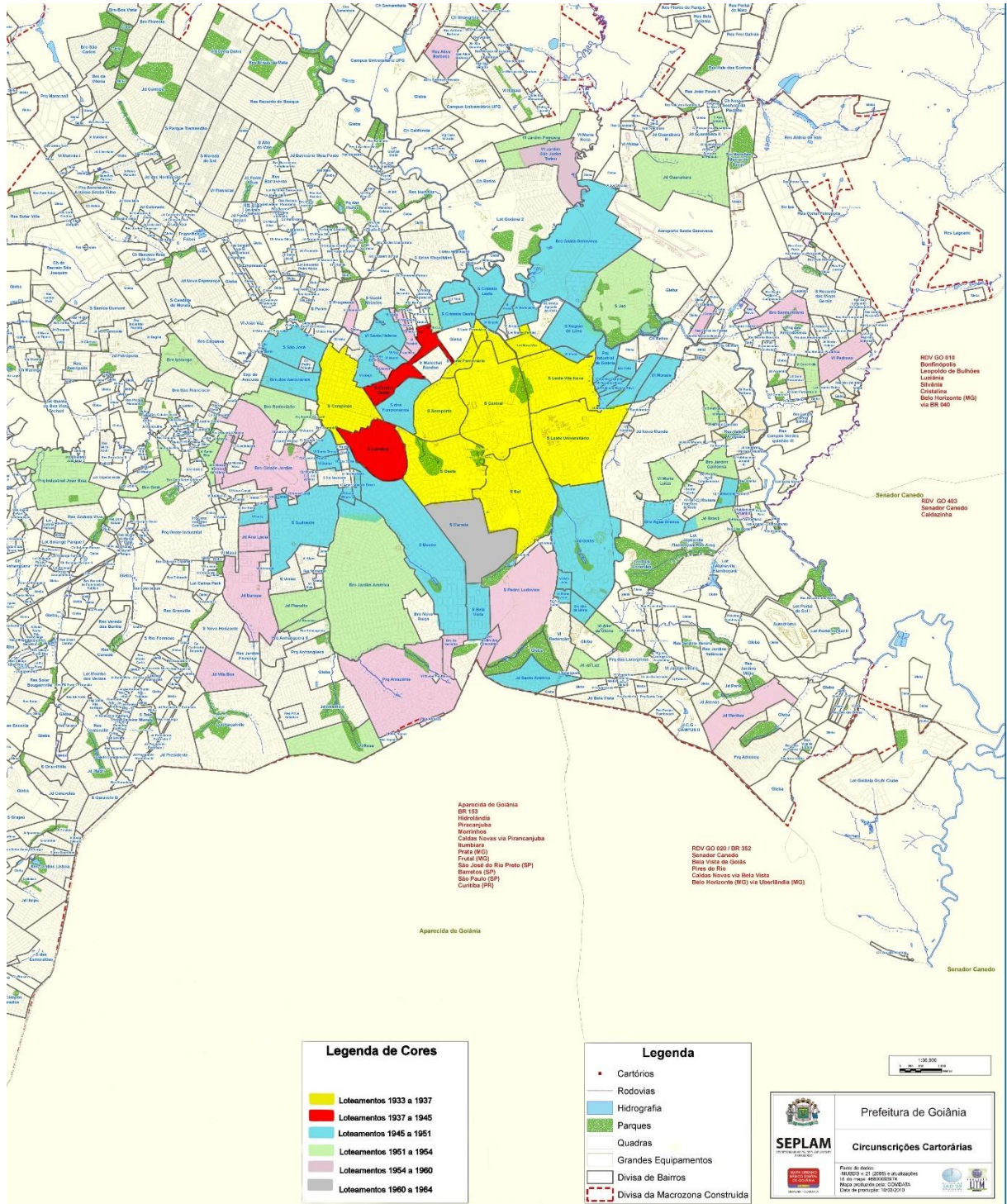
VIZIOLI, Simone Helena Tanoue. (1998). *Planejamento urbano no Brasil: A experiência do SERFHAU enquanto órgão federal de planejamento integrado ao desenvolvimento municipal*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1998.

WILHEIM, Jorge. *Urbanismo no subdesenvolvimento*. Rio de Janeiro: Editora Saga, 1969.

WOODS, Ellen Meiksins. (2003). *Democracia contra capitalismo: A renovação do materialismo histórico*. São Paulo: Boitempo, 2003.

APÊNDICE

Mapa do surgimento dos bairros por ano



Fonte: Mendes (2013)