



A EXPANSÃO URBANA DE GOIÂNIA E INSTRUMENTOS DE GESTÃO:

UM ENFOQUE SOBRE A REGIÃO SUDESTE.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
FACULDADE DE ARTES VISUAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PROJETO E CIDADE

LORENA CAVALCANTE BRITO

**A EXPANSÃO URBANA DE GOIÂNIA E INSTRUMENTOS DE
GESTÃO: UM ENFOQUE SOBRE A REGIÃO SUDESTE**

GOIÂNIA
2015



LORENA CAVALCANTE BRITO

**A EXPANSÃO URBANA DE GOIÂNIA E INSTRUMENTOS DE
GESTÃO: UM ENFOQUE SOBRE A REGIÃO SUDESTE**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Projeto e Cidade da Faculdade de Artes Visuais da Universidade Federal de Goiás, como requisito parcial para obtenção do título de mestre em *Projeto e Cidade*, sob orientação da Profa. Dra. Celene Cunha Monteiro Antunes Barreira e co-orientação da Profa. Dra. Erika Cristine Kneib.

GOIÂNIA

2015

Ficha catalográfica elaborada automaticamente
com os dados fornecidos pelo autor (a), sob orientação do SIBI/UFG.

Brito, Lorena Cavalcante

A Expansão Urbana de Goiânia e Instrumentos de Gestão:
[manuscrito]: Um Enfoque sobre a Região Sudeste/ Lorena
Cavalcante Brito. - 2015.

161 f.: il.

Orientador: Profa. Dra. Celene Cunha Monteiro Antunes Barreira;
co-orientadora Profa. Dra. Erika Cristine Kneib.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Goiás, Faculdade
de Artes Visuais (FAV), Programa de Pós-Graduação em
Projeto e Cidade, Goiânia, 2015.

Bibliografia. Anexos.

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

1. Expansão Urbana de Goiânia. 2. Instrumentos de Gestão. 3.
Planejamento Urbano. 4. Região Sudeste de Goiânia. 5. Tipologias de
Ocupação. I. Barreira, Celene Cunha Monteiro Antunes, orient. II.
Kneib, Erika Cristine, co-orient. III. Título.

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

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

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

2. Identificação da Tese ou Dissertação

Autor (a):	Lorena Cavalcante Brito				
E-mail:	lorenacavalcantegyn@yahoo.com.br				
Seu e-mail pode ser disponibilizado na página? ☒ Sim ☐ Não					
Vínculo empregatício do autor	Instituto Unificado de Ensino Superior Objetivo – IUESO (Faculdades Objetivo – Goiânia)				
Agência de fomento:	Fundação Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior			Sigla:	CAPES
País:	Brasil	UF:	DF	CNPJ:	00.889.834/0001-08
Título:	A Expansão Urbana de Goiânia e Instrumentos de Gestão: Um Enfoque sobre a Região Sudeste				
Palavras-chave:	Expansão Urbana de Goiânia; Instrumentos de Gestão; Planejamento Urbano; Região Sudeste de Goiânia; Tipologias de Ocupação.				
Título em outra língua:	Goiania Urban Expansion; Management tools; Urban Planning; Southeast Region of Goiania; Typologies of Occupation.				
Palavras-chave em outra língua:	Goiania Urban Expansion; Management tools; Urban Planning; Southeast Region of Goiania; Typologies of Occupation.				
Área de concentração:	Projeto, Teoria, História e Crítica				

Data defesa: (dd/mm/aaaa)	21/08/2015
Programa de Pós-Graduação:	Programa de Pós-Graduação em Projeto e Cidade
Orientador (a):	Profª Drª Celene Cunha Monteiro Antunes Barreira
E-mail:	celenemonteiro05@gmail.com
Co-orientador (a):*	Profª Draª Erika Cristine Kneib
E-mail:	erikacristine@gmail.com

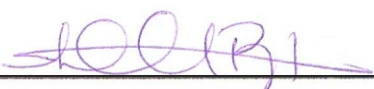
*Necessita do CPF quando não constar no SisPG

3. Informações de acesso ao documento:

Concorda com a liberação total do documento [**X**] SIM [] NÃO¹

Havendo concordância com a disponibilização eletrônica, torna-se imprescindível o envio do(s) arquivo(s) em formato digital PDF ou DOC da tese ou dissertação.

O sistema da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações garante aos autores, que os arquivos contendo eletronicamente as teses e ou dissertações, antes de sua disponibilização, receberão procedimentos de segurança, criptografia (para não permitir cópia e extração de conteúdo, permitindo apenas impressão fraca) usando o padrão do Acrobat.



Assinatura do(a) autor(a)

Data: 21 / 09 / 2015

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

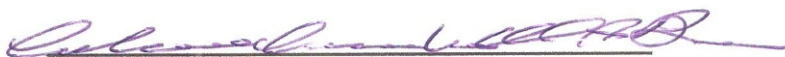
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
FACULDADE DE ARTES VISUAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PROJETO E CIDADE

LORENA CAVALCANTE BRITO

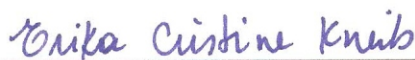
**A EXPANSÃO URBANA DE GOIÂNIA E INSTRUMENTOS DE
GESTÃO: UM ENFOQUE SOBRE A REGIÃO SUDESTE**

Dissertação defendida em 21 de Agosto de 2015.

Banca examinadora:



Profa. Dra. Celene Cunha Monteiro A. Barreira
Orientadora e presidente da banca – FAV/UFG



Profa. Dra. Erika Cristine Kneib
Co-orientadora – FAV/UFG



Profa. Dra. Adriana Mara Vaz de Oliveira
Membro Interno – FAV/UFG



Profa. Dra. Miraci Kuramoto Nucada
Membro Externo – PUC-Goiás

DEDICATÓRIA

Dedico esta dissertação à minha família, cujo apoio e compreensão foram imprescindíveis durante o mestrado.

A ela, minha eterna gratidão.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, quero dizer da minha gratidão a Universidade Federal de Goiás, esta Instituição que tão calorosamente me acolheu e me permitiu compor a primeira turma de Mestrado em Projeto e Cidade, do Programa de Pós-Graduação Projeto e Cidade, da Faculdade de Artes Visuais. Estendo meu reconhecimento a CAPES, cuja bolsa foi de fundamental importância neste período.

Agradeço a todos que estiveram presentes na minha trajetória acadêmica, incluindo aqueles que me ajudaram a realizar a presente pesquisa apresentada. Sem dúvida, este trabalho não seria realizado sem a colaboração de amigos e familiares. A todos expresso meus sinceros agradecimentos.

À prezada professora Celene Cunha M. A. Barreira, por acreditar no projeto de pesquisa apresentado e, sobretudo, por sua orientação, apoio e incentivo, durante toda a elaboração desta dissertação, meu mais profundo reconhecimento.

Minha gratidão à prezada professora Erika Cristine Kneib, por aceitar a co-orientação e, principalmente, pela parceria nas reflexões que visavam o amadurecimento de várias discussões.

Agradeço, ainda, à professora Lana Cavalcanti, membro da Banca de Qualificação, pelas contribuições e sugestões dadas, que me ajudaram a definir melhor a introdução deste trabalho.

Sou grata a todos os professores do Programa particularmente a Adriana Mara Vaz de Oliveira, Eline Maria Moura Pereira Caixeta, José Artur D'Aló Frota e Márcia Metran de Mello que, ora por meio das aulas ministradas, ora pela orientação dos artigos, foram fundamentais na construção das idéias defendidas.

Meu grande carinho a minha querida amiga, arquiteta Maria Ester de Souza, cujo incentivo e apoio foram decisivos, desde o início, quando este mestrado configurava-se, apenas, como um sonho, e cujos livros, indicados e emprestados, foram de grande valia.

Registro minha precoce saudade, bem como gratidão aos colegas do Programa, de maneira especial a Diogo Isao Santos Sakai, Evelyn Cristine Soares, Helloá Fernandes, Irina Alencar, Lucas Vargas e Lucas Felício, pela companhia, parceria e palavras de estímulo em momentos decisivos.

Agradeço à Secretaria do Programa, em especial a Glauciene Santos, sempre prestativa e interessada em auxiliar. Também aos colegas do grupo de pesquisa da orientadora Celene Barreira no IESA – NURBE, Laura Vasconcelos, Débora Cunha, Vandervilson Carne, Ivonaldo Duarte, Elcilene de Melo Borges, Márcia Pelá e Rosângela Vieira.

Finalmente ao meu irmão e designer gráfico Antônio Folha pelo auxílio na programação visual, à revisora do texto, professora Sandra Mara Azevedo Borges e ao geógrafo, Leonardo de Castro Araújo, pelo auxílio na elaboração dos mapas, o meu muito obrigada.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figuras

Figura 1 – Diagrama com a estrutura do trabalho e objetivos atendidos por capítulos	24
Figura 2 – Linha do Tempo em Goiânia-GO de 1933-2015 com destaque para ocupação da Região Sudeste	31
Figura 3 – Esquemas clássicos de segregação residencial	75
Figura 4 – Evolução do parcelamento urbano em Goiânia de 1951 até 1959, com destaque para a Região Sudeste	86
Figura 5 - Planta de distritalização de Goiânia-GO, pelo PDIG 2000, com destaque para os distritos 58 e 61 – atual Região Sudeste	95
Figura 6 - Planta evolução do zoneamento de Goiânia-GO, com destaque para a Região Sudeste, 2014	96
Figura 7 - Vista aérea da divisa entre Jardins Atenas e Jardim Mariliza	122
Figura 8 - Ilha de Aleganza	124
Figuras 9 e 10 – Fotos aéreas do Parque das Laranjeiras recém-implantado, eleito em 1978 como o conjunto modelo para o BNH	127
Figura 11 – Praça das Mangueiras no Parque das Laranjeiras. Ao fundo <i>skyline</i> da BR-153, Bairro Alto da Glória e Jardim Goiás	129
Figura 12 – Avenida Prof. Alfredo de Castro, divisa entre Chácara do Governador e Parque Santa Cruz	130
Figura 13 – Alphaville Flamboyant, vista do Paço Municipal	136
Figura 14 - Localização dos empreendimentos EuroPark e Lozandes Corporate	140
Figura 15 – A Esplanada JK é do povo	142
Figura 16 – Fim de tarde no Centro Cultural, Esplanada JK	143

Mapas

Mapa 1 – Localização e status de implantação dos corredores preferenciais em Goiânia-GO, 2015	33
Mapa 2 – Região Metropolitana de Goiânia-GO, 2000	38
Mapa 3 – Macrozonas Rural e Construída de Goiânia-GO, 2007.....	42

Mapa 4 - Regiões Administrativas de Goiânia-GO, 2007	44
Mapa 5 – Localização da Região Sudeste em Goiânia-GO	99
Mapa 6 – Caracterização da Região Sudeste em Goiânia-GO	101
Mapa 7 - Localização dos Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia-GO, com destaque para a Região Sudeste, 2014	105
Mapa 8 - Aprovação dos parcelamentos na Região Sudeste de Goiânia-GO por décadas	107
Mapa 9 - Abertura de novas vias na Região Sudeste de Goiânia-GO	109
Mapa 10 - Tipologias de Ocupação na Região Sudeste em Goiânia-GO, 1950-2010	116
Mapa 11 – Localização dos Recortes (Bairros) por Tipologia de Ocupação na Região Sudeste de Goiânia-GO	119
Mapa 12 – Jardim Mariliza e a relação entre cheios e vazios em 2014.....	121
Mapa 13 – Parque das Laranjeiras e a relação entre cheios e vazios em 2014	126
Mapa 14 – Chácara do Governador e a relação entre cheios e vazios em 2014	131
Mapa 15 – Alphaville Flamboyant e a relação entre cheios e vazios em 2014	134
Mapa 16 - Localização das áreas institucionais na Região Sudeste	137

Tabelas

Tabela 1 - Resumo dos Planos Diretores da Cidade de Goiânia-GO	34
Tabela 2 – Resumo dos Impactos dos Instrumentos de Gestão na Região Sudeste de Goiânia-GO	87
Tabela 3 – Relação dos Empreendedores Imobiliários na Região Sudeste de Goiânia-GO	111
Tabela 4 - Tipologias de Ocupação da Região Sudeste de Goiânia	117

LISTA DE ABREVIATURAS

ADEMIGO – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás

BNH – Banco Nacional da Habitação

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

CAU/GO – Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Goiás

COHAB - Cooperativa de Habitação

CRECI/GO – Conselho Regional de Corretores de Imóveis Goiás

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FUNAPE - Fundação de Apoio a Pesquisa

IESA - Instituto de Estudos Sócio-Ambientais (UFG)

IPLAM – Instituto Municipal de Planejamento

MCMV – Programa do Governo Federal Minha Casa, Minha Vida

PDIRMG – Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Goiânia

SEMDUS - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (antiga SEPLAM)

SEPLAM – Secretaria Municipal de Planejamento

SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

RESUMO

Este trabalho discute o processo de expansão urbana de Goiânia, sob o viés dos instrumentos de gestão, a partir de um estudo de caso aplicado à Região Sudeste da Capital. São analisados os impactos sofridos por essa Região, em decorrência do processo de metropolização da Cidade por conurbação com os municípios vizinhos e, simultaneamente, do processo de abandono das áreas centrais, por parte da elite. O período estudado, do início da estruturação da Região até os dias atuais (1950-2015), é marcado por várias fases que, por vezes, exemplificam a própria história de expansão de Goiânia. Apresenta reflexões sobre: o papel dos instrumentos de gestão no processo de expansão da cidade, os processos espaciais, bem como a ação dos agentes sociais produtores da Cidade. Percebeu-se um padrão de ocupação na Região Sudeste, cuja abordagem foi possibilitada pela aplicação da metodologia de análise baseada em PANERAI (2015), classificando os tipos de ocupação encontrados. O recorte possibilitou compreender a Região Sudeste em sua totalidade, bem como a atual tendência de expansão urbana por que passa a Capital do Estado de Goiás.

Palavras-chave: Expansão Urbana de Goiânia; Instrumentos de Gestão; Planejamento Urbano; Região Sudeste de Goiânia; Tipologias de Ocupação.

ABSTRACT

This paper discusses the process of urban expansion of Goiânia, under the bias of management tools, from a case study applied to the Southeast of the capital. The impacts suffered are analyzed for this region, due to the City metropolization process by conurbation with neighboring municipalities and simultaneously the process of abandonment of the central areas, by the elite. The period studied, the start of structuring the region to the present day (1950-2015), is marked by several phases that sometimes exemplify the history of expansion of Goiânia. It presents reflections on: the role of management tools in the city's expansion process, the spatial processes and the action of social agents producers of the City. It was noticed a pattern of occupation in the Southeast, whose approach was made possible by the application of analytical methodology based on PANERAI (2015), classifying the types of occupation found. The clipping possible to understand the Southeast as a whole as well as the current trend of urban expansion undergone by the State of Goiás Capital.

Keywords: Goiania Urban Expansion; Management tools; Urban Planning; Southeast Region of Goiania; Typologies of Occupation.

SUMÁRIO

DEDICATÓRIA

AGRADECIMENTOS

LISTA DE ILUSTRAÇÕES E ABREVIATURAS

RESUMO

ABSTRACT

1. INTRODUÇÃO	15
2. REFERENCIAL TEÓRICO	25
2.1 - Planejamento e Gestão Urbanos	26
2.1.1 – Instrumentos de gestão	28
2.1.2 – Planejamento, gestão e instrumentos de gestão no contexto de Goiânia	30
<i>Do ponto de vista do planejamento</i>	<i>30</i>
<i>Do ponto de vista da gestão</i>	<i>39</i>
2.2 – Pós-Modernismo e a questão urbana	45
2.2.1 – A teoria urbana	46
2.2.2 – Tipologia arquitetônica e morfologia urbana como instrumentos de compreensão do tecido urbano	48
2.3 - Expansão do tecido urbano e processos correlacionados	52
2.3.1 - Espraçamento urbano, suburbanização e novo urbanismo	54
<i>Espraiamento urbano</i>	<i>55</i>
<i>Suburbanização: antecedentes históricos</i>	<i>57</i>
<i>O subúrbio norte-americano</i>	<i>59</i>
<i>Novo urbanismo</i>	<i>62</i>
<i>O subúrbio no Brasil</i>	<i>62</i>
2.3.2 – Processos socioespaciais e formas correspondentes	65
<i>Os agentes sociais produtores do espaço urbano</i>	<i>66</i>
<i>Os processos espaciais</i>	<i>70</i>
<i>Centralização - Subcentros e centralidades</i>	<i>71</i>
<i>Descentralização</i>	<i>72</i>

<i>Segregação</i>	73
2.3.3 – Acessibilidade, mobilidade e localização	77
2.3.4 – Expansão do tecido urbano e processos correlacionados no contexto de Goiânia	80
3. A EXPANSÃO URBANA EM GOIÂNIA E O CASO DA REGIAO SUDESTE	84
3.1 - Da ruptura da estrutura urbana original aos dias atuais	82
3.1.1 - A contribuição de Luis Saia	88
3.1.2 – Contexto do Plano de Jorge Wilhelm	89
3.1.3 – A elaboração do PDIG2000 (1992)	94
3.1.4 - Do Plano Diretor de 2007 aos dias atuais	97
3.2 – Caracterização da Região Sudeste	98
<i>Confrontantes</i>	100
<i>População</i>	103
<i>Renda</i>	103
<i>Condomínios fechados e as alterações na paisagem</i>	104
<i>Acessibilidade</i>	108
4. AS TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DA REGIÃO SUDESTE	113
4.1 – Tipologia 01: Loteamentos Residenciais - Jardim Mariliza	120
4.2 –Tipologia 02: Conjuntos Habitacionais – Parque das Laranjeiras	124
4.3 – Tipologia 03: Áreas de Posse - Chácara do Governador	129
4.4 – Tipologia 04: Condomínio Horizontal Fechado - Residencial Alphaville Flamboyant	132
4.5 – Tipologia 05: Áreas Institucionais – Centro Cultural Oscar Niemeyer	136
4.6 – Considerações finais do capítulo	144
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	146
REFERÊNCIAS	152
ANEXOS	

1. INTRODUÇÃO

A cidade de Goiânia foi a precursora do processo de interiorização do Brasil, no contexto do surgimento de capitais planejadas, durante o século XX. Sua construção sucedeu a construção planejada de Belo Horizonte (1889) e antecipou a de Brasília (1960). Pode-se afirmar que a capital de Goiás funcionou como uma ponta de lança do processo de mudança da capital brasileira para o Planalto Central.

Em termos de planejamento, predominava, à época, o discurso higienista. O Plano Diretor da cidade, desenvolvido por Atílio Corrêa Lima em 1933, sob o cunho do urbanismo técnico-setorial, tanto sanitário como estético-viário¹ (Campos Filho, 1999), evidenciava uma clara influência barroca (Mello, 2006). Após o desligamento de Atílio do projeto, este Plano original foi modificado por Armando Augusto de Godoy, que, em 1937, imprimiu um cunho, notoriamente, culturalista, ao desenho do Setor Sul, influenciado pelas cidades-jardim de Ebenezer Howard e pelo conceito de unidade de vizinhança de Clarence Arthur Perry (Mello, 2006).

Esse planejamento inicial da cidade se manteve até 1947 (Ribeiro, 2004), quando a prerrogativa do planejamento passou à iniciativa privada, o que gerou uma expansão territorial extensiva do tecido urbano, difusa e de ocupação rarefeita; fenômeno este denominado de *urban sprawl*. Foi nesse contexto que surgiram os primeiros parcelamentos da Região Sudeste de Goiânia, até então área rural do município.

A presente dissertação de mestrado aborda desde este marco temporal, que alterou profundamente o território da cidade, até os dias atuais. Propõe apresentar a análise do processo de expansão de Goiânia, sobretudo da Região Sudeste, e a sua consolidação como metrópole regional, bem como as implicações

¹ De acordo com Campos Filho (1999, p.6), o urbanismo técnico-setorial propunha “a ser um instrumento técnico de melhoria da racionalidade da organização do espaço urbano e também das qualidades estéticas desse espaço, considerando essas qualidades visuais como desvinculadas de qualquer determinação mais profunda da organização social prevalecente”, tendo como preocupação básica as condições sanitárias dos bairros e das habitações. Já o urbanismo estético-viário, de acordo com Campos Filho (1999, p.8) “é um urbanismo que usa a monumentalidade como expressão da força da classe burguesa dominante, retratada numa preocupação da ordenação do espaço urbano, através de uma rede de avenidas de grande porte, terminando em, ou entremeadas de, grandes praças e com um pano de fundo de edificações ordenadas”.

ou condicionamentos gerados pelos instrumentos de regulação urbana, aqui denominados “instrumentos de gestão”. Tal análise foi permeada por discussões relativas à acessibilidade, localização e valorização imobiliária, advindas da abertura de novas vias.

A escala adotada foi a local, intraurbana², referindo-se ao arranjo interno do espaço urbano, propriamente dito. Por não ser possível abarcar em um único projeto individual a amplitude de processos ocorridos na dinâmica interna do espaço urbano é que se fez necessário optar por um recorte espaço-temporal, compatível com a disponibilidade de tempo e com as limitações de uma pesquisa de mestrado.

Por ser um dos principais vetores de expansão da cidade (Prefeitura de Goiânia, 2006), a Região Sudeste foi a localidade eleita como recorte capaz de exemplificar este processo. O período estudado, do início da implantação da região até os dias atuais (1950-2015), é marcado por várias fases que, por vezes, exemplificam a própria história de expansão da cidade. O forte caráter de barreira da região, representado pelas Rodovias BR-153 e GO-020, encontra-se superado.

Este padrão de ocupação detectado, no qual se reconhecem características que permitem analisar uma área por tipos de ocupação, propiciou o viés adotado para a realização do estudo de caso - o de sistematizar a ocupação da Região Sudeste por tipos de ocupação (classificação tipológica), onde elegeram-se trechos estratégicos do tecido urbano, que por sua vez, possibilitaram a compreensão da totalidade da região.

A partir da década de 2000 ocorreu uma ruptura definitiva com o traçado pré-existente da região, por meio de uma intensa ocupação territorial, divergente da que, até então, marcava a localidade. Os condomínios horizontais fechados passaram a dominar a paisagem local, em um claro processo de suburbanização

² Intraurbano, o que é de dentro. O espaço intraurbano é estruturado pelas condições de deslocamento do ser humano, seja enquanto portador da mercadoria força-trabalho, seja enquanto consumidor, em contraponto com o espaço regional, estruturado pelo deslocamento de informações, energia, do capital constante e das mercadorias em geral. Villaça (2001) defende o uso da expressão intraurbano, pelo fato da expressão “espaço urbano” estar bastante comprometida com o componente urbano do espaço regional.

e, por consequência, ocorreram várias alterações da configuração viária da região e do tecido urbano do entorno e da cidade.

1.1 O problema

A expansão do tecido urbano é um assunto multifacetado, que permite variadas lentes interpretativas, mas que, aqui, foi abordado do ponto de vista dos instrumentos de gestão. Acredita-se que a legislação urbana, ao definir usos e índices de ocupação, acaba por condicionar a forma da cidade (Carvalho, 2008). Portanto, essa análise é fundamental para compreender o papel dos instrumentos de gestão, na expansão de Goiânia, que, em destaque nesta pesquisa, culminou na criação da Região Sudeste. Julga-se relevante verificar até que ponto o desenvolvimento da região se deve aos instrumentos de gestão e/ou à ação dos atores do espaço urbano (cidadãos, empreendedores imobiliários, agentes públicos, dentre outros), já que a região não constava no plano original da cidade, sendo, até então, considerada área rural do município, cujo parcelamento se iniciou na década de 1950.

A problematização envolveu a análise dos fatores que, associados à expansão urbana, foram os principais responsáveis pelo vetor de expansão da Região Sudeste. Em Goiânia, assim como em tantas outras cidades, sofre-se com o “abandono” das áreas centrais, pelas camadas de alta renda da sociedade, o que pressupõe a criação de novas áreas centrais, que surgem como novo local de ação e fixação de tal classe (Paula, 2003).

Neste cenário, a Região Sudeste tem despontado como uma nova centralidade, ainda em formação, como localidade eleita por parte da elite goianiense, para fugir dos problemas da cidade, provocando, desta forma, um notório processo de suburbanização, fato que gera a gentrificação³ da população local.

³ A palavra gentrificação (do inglês *gentrification*) pode ser entendida como o processo de mudança imobiliária, nos perfis residenciais e padrões culturais, seja de um bairro, região ou cidade. Esse processo envolve necessariamente a troca de um grupo por outro com maior poder aquisitivo em um determinado espaço e que passa a ser visto como mais qualificado que o outro.

A região apresenta-se singular, em relação às outras regiões de Goiânia. O que a difere das demais áreas de expansão urbana é o fato de que, apesar de todas as desvantagens iniciais - estar longe do centro, ser de difícil acesso e sem infraestrutura – ela tem sido objeto de crescentes esforços, por parte de agentes imobiliários (Estado e empreendedores imobiliários), desde o início de sua ocupação até os dias atuais. Por meio de parcerias público-privadas, tem se convertido em uma área valorizada e o principal vetor de ocupação por parte das camadas de alta renda da cidade, as quais buscam continuamente os condomínios fechados da região como opção de moradia; característica esta que se constitui na peculiaridade da região.

Questiona-se se este modelo é o mais adequado, a longo prazo, porque este padrão de urbanização causa enormes impactos, tanto em seu entorno imediato quanto na própria cidade. Tais impactos são comumente associados: a imediações desertas, fato que gera insegurança e inibe a circulação de pedestres; ao não-diálogo com o entorno, visto que geralmente a vizinhança é mais desfavorecida economicamente e isto reforça ainda mais seu caráter exclusivista e segregador e, ainda, ao sedentarismo e suas consequências, em razão de uma mobilidade urbana dependente do automóvel.

Neste contexto, faz-se necessária uma reflexão sobre o complicado equilíbrio entre o modelo de cidade espraiada e de cidade compacta, especialmente na cidade de Goiânia, que comporta atualmente estes dois modelos de ocupação dentro do mesmo espaço urbano. Por esta razão, pensou-se ser importante ressaltar o papel dos instrumentos de gestão neste processo, pois o planejamento urbano (plano diretor) é uma ferramenta capaz de frear ou induzir a ocupação, de acordo com a realidade municipal em questão.

Se por um lado esta descentralização pode ter sido benéfica por propiciar um maior equilíbrio das demandas só concentradas no centro principal da cidade, por outro lado, pode ter sido maléfica, principalmente se for levada em consideração a ocupação, predominantemente, baseada em condomínios horizontais fechados. A característica desse modelo é buscar reproduzir, dentro dos seus muros, as conveniências da vida moderna.

Concomitantemente a este processo, houve grande melhoria da acessibilidade à Região Sudeste, representada pela abertura de viadutos, túneis, pontes e novas vias, o que, por sua vez, colaborou para a valorização da área, bem como, a transposição do caráter de barreira. Todos estes são fatores que estimularam a elaboração da presente pesquisa.

Diante das considerações feitas acerca dos fatores que, associados à expansão urbana de Goiânia e instrumentos de gestão, são os principais responsáveis pelo processo de ocupação da região eleita como *corpus*, esta pesquisa se deparou com as seguintes questões:

- Qual o contexto que propiciou o surgimento e a atual configuração da Região Sudeste?
- Apesar da clara desvantagem inicial, por que as camadas de alta renda acabaram se rendendo a essa região? Por que a tendência não se confirmou a sudoeste, como era esperado?
- Como se deu a singularidade da região, cujo processo de valorização, advindo da conversão de terra rural em área urbana na década de 1950, só recentemente, na década de 2000, converteu-se em área valorizada e, predominantemente, ocupada pelas camadas de alta renda?
- Como explicar a peculiaridade da região que, durante muitas décadas, foi considerada uma área obsoleta e que, atualmente, converteu-se em uma área valorizada?
- É mesmo possível afirmar que a região é atualmente o principal vetor de ocupação pelas camadas de alta renda da cidade?

1.2 Hipótese

A hipótese do problema levantado no item anterior, inicialmente foi a de que a gestão pública, por meio dos instrumentos de gestão articulados com os empreendedores imobiliários, propiciou uma ocupação na Região Sudeste de Goiânia, diferente de outras áreas da cidade, em função de sua extensão territorial,

em princípio constituída como área rural, concentrada nas mãos de poucos proprietários, que as utilizaram como estoque especulativo em longo prazo, visando uma valorização imobiliária que em momento oportuno, a tornasse atrativa para as camadas de mais alta renda. Este fator foi o que determinou e ainda determina a ocupação da região. Portanto, a hipótese é a de que os instrumentos de gestão, ao tentar qualificar e controlar os espaços da cidade em expansão, tiveram a intenção de valorizar a região e incorporar a ocupação das camadas de mais alta renda.

1.3 Justificativa

A relevância do tema se justifica na medida em que a presente dissertação de mestrado pretende abordar a temática da expansão urbana, relacionada aos instrumentos de gestão. Este assunto ainda é pouco explorado, nos estudos urbanos em Goiás. Contribuir para ampliar os estudos e pesquisas que investiguem a dinâmica intraurbana da capital do Estado de Goiás, também, pode permitir que seja repensado o atual processo desenfreado de expansão que a região vem sofrendo. Da mesma forma, vale crer que, a partir desta pesquisa, possam surgir contribuições, no sentido de melhorar o aproveitamento das potencialidades da região.

Vale lembrar, que a aprovação do Estatuto das Cidades (Brasil, 2001), através de novos instrumentos urbanísticos de indução do desenvolvimento, oportunizou novo impulso ao planejamento do desenvolvimento das cidades, da regularização de posses e da retomada da gestão participativa. Para cumprir tais intentos determinou-se o desenvolvimento de Planos Diretores para municípios com mais de 20 mil habitantes, e a elaboração de revisão desses planos a cada 10 anos. Assim, contribuir com a apresentação de alternativas estratégicas é uma necessidade que se impõe aos pesquisadores e planejadores urbanos.

Frente ao crescente desordenamento territorial de Goiânia e às constantes pressões para expansão do perímetro urbano da cidade, desde a década de 1940 (Ribeiro, 2004), investigar as implicações que a legislação e a gestão exercem nesse processo, pode auxiliar no controle desta expansão, tanto na presente década quanto nas décadas seguintes.

Pretende-se, ainda, nesta dissertação, apresentar a análise da relação entre o uso e ocupação do solo, especialmente em relação ao fenômeno do espraiamento urbano, que tem causado sérios problemas nos deslocamentos pendulares, provocados a partir de novas ocupações, em áreas de expansão urbana.

O presente estudo se deixa provocar também, pela monografia de graduação em Arquitetura e Urbanismo, realizada há dez anos, pela autora desta dissertação, o que permitiu uma perspectiva histórica, fundamentada sobre a última década de ocupação, de 2005 a 2015 (Brito, 2005).

1.4 Objetivos

Segundo as reflexões propostas, no esforço de compreender a estruturação do processo de expansão do espaço intraurbano goianiense, a partir do recorte da Região Sudeste, os objetivos basilares desta pesquisa são:

1.4.1 Objetivo geral

Investigar o processo de expansão do espaço urbano da cidade de Goiânia e o papel dos instrumentos de gestão, por meio do recorte espaço-temporal Região Sudeste, no período de 1950 a 2015.

1.4.2 Objetivos específicos

- Desenvolver uma base conceitual e teórica acerca dos elementos a serem analisados, para o desenvolvimento do procedimento metodológico;
- Compreender o processo de formação e expansão da Região Sudeste, por meio do estudo dos instrumentos de gestão, que datam do início da sua ocupação até os dias atuais, gerando, assim, uma reflexão sobre as forças que atuam sobre a cidade, os processos e atores que influenciaram seu crescimento e, principalmente, o papel que a legislação exerce sobre este processo;
- Desvendar os interesses envolvidos em todas as configurações produtivas dos tecidos urbanos encontrados (do empreendedor privado, do Poder Público, da autoconstrução, dentre outras), a partir da classificação dos tipos de

ocupação detectados em bairros que se elegeram como mais representativos de cada categoria.

1.5 Metodologia

1.5.1 Método Científico

Sob o ponto de vista de sua abordagem, esta pesquisa utiliza, inicialmente o método hipotético-dedutivo, que parte de um problema, ao qual se oferece uma hipótese provisória, que deverá ser comprovada, com vista a eliminação do erro (Marconi, Lakatos, 2003).

Sob o ponto de vista dos seus objetivos, trata-se de pesquisa exploratória, de forma a reunir maiores informações sobre o assunto escolhido, possibilitando sua melhor definição e delineamento, além de facilitar a delimitação do tema.

Outra proposta é a de demonstrar o modo ou as causas pelas quais um fato é produzido, o que leva a pesquisa explicativa, isto é, procura-se explicar o porquê das coisas, quais as possíveis causas. Dizendo mais claramente, cultiva-se como conduta metodológica, além de registrar, analisar, classificar e interpretar os fenômenos estudados, ter como preocupação central a identificação dos fatores determinantes, sendo o tipo de pesquisa que mais aprofunda o conhecimento da realidade. (Prodanov, Freitas, 2013)

1.5.2 Estudo de Caso

Do ponto de vista dos procedimentos técnicos, este estudo adota o estudo de caso (também conhecido como método monográfico), envolvendo o estudo do recorte espacial, permitindo o seu amplo e detalhado conhecimento. Define-se, também, um estudo de caso como uma estratégia de pesquisa que busca examinar um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto. Nesta dissertação, procura-se analisar a Região Sudeste de Goiânia, no contexto da expansão urbana da cidade. Registra-se a necessidade de alguns requisitos

básicos para sua realização, entre os quais, a severidade, a objetivação, a originalidade e a coerência.

“Como estratégia de pesquisa, independentemente de qualquer tipologia, um Estudo de Caso orienta a busca de explicações e interpretações convincentes, para situações que envolvam fenômenos sociais complexos”. Da mesma forma, permite a elaboração “de uma teoria explicativa do caso, que possibilita condições para se fazer inferências analíticas, sobre proposições constatadas no estudo e outros conhecimentos encontrados” (Prodanov, Freitas, 2013, p.61). Trata-se, pois, de uma estratégia de pesquisa bastante abrangente. Desta forma, propõe-se o desenvolvimento de uma metodologia de análise que abarque o objeto de estudo: Região Sudeste, em sua totalidade, elegendo-se trechos estratégicos do seu tecido, de tal forma que possibilite sua compreensão, o mais completamente possível.

Vale destacar o conhecimento de que, ao se realizar um estudo de caso, o pesquisador deve cercar-se de rigor metodológico e ser cuidadoso com uma possível fragilização da explicação científica, em função de incidências de fenômenos encontrados, somente, no universo pesquisado. Deve-se, portanto, compor um cenário que corresponda à teoria que fundamenta a pesquisa, e que se revele no decorrer do estudo do caso. Melhor dizendo, é preciso que se construa uma análise que explique e preveja o fenômeno investigado. Por fim, o pesquisador deve estar atento ao tempo destinado à pesquisa, observando o fato de que os estudos de caso não precisam, necessariamente, demorar muito tempo. (Prodanov, Freitas, 2013)

Para complementação dos dados, utiliza-se: a) a pesquisa bibliográfica, que tem como fontes: arquivos digitais; acervo documental; imprensa escrita; meios audiovisuais; material cartográfico, publicações diversas; b) a pesquisa de campo: relatos dos moradores, demais pesquisadores e pessoas que guardam a memória oral da evolução histórica da região. Também intenta-se explorar as potencialidades do Sistema de Informações Geográficas (SIG), como ferramenta de análise dos fenômenos acerca do recorte espaço- temporal investigado (Região Sudeste 1950-2015), para que, além da percepção visual da distribuição espacial

do problema, que os padrões encontrados possam ser traduzidos em considerações objetivas e mensuráveis.

1.6 Estrutura

Esta dissertação está estruturada em cinco capítulos. Após este Capítulo 1, que contém a introdução, os capítulos 2 e 3 são voltados ao referencial teórico e histórico e à revisão de literatura, de modo a explicitar a metodologia de análise proposta. Já o estudo de caso, baseado na classificação das tipologias de ocupação da região, é apresentado no capítulo 4. Por fim, apresentam-se as considerações finais, ocasião em que se discorre sobre o alcance dos objetivos, bem como sobre os resultados obtidos pela pesquisa, além das tendências verificadas para a região e recomendações deste estudo.

A **figura 1**, abaixo, ilustra as principais etapas e componentes da metodologia de trabalho, assim como os capítulos elaborados, relacionados aos objetivos que atendem.

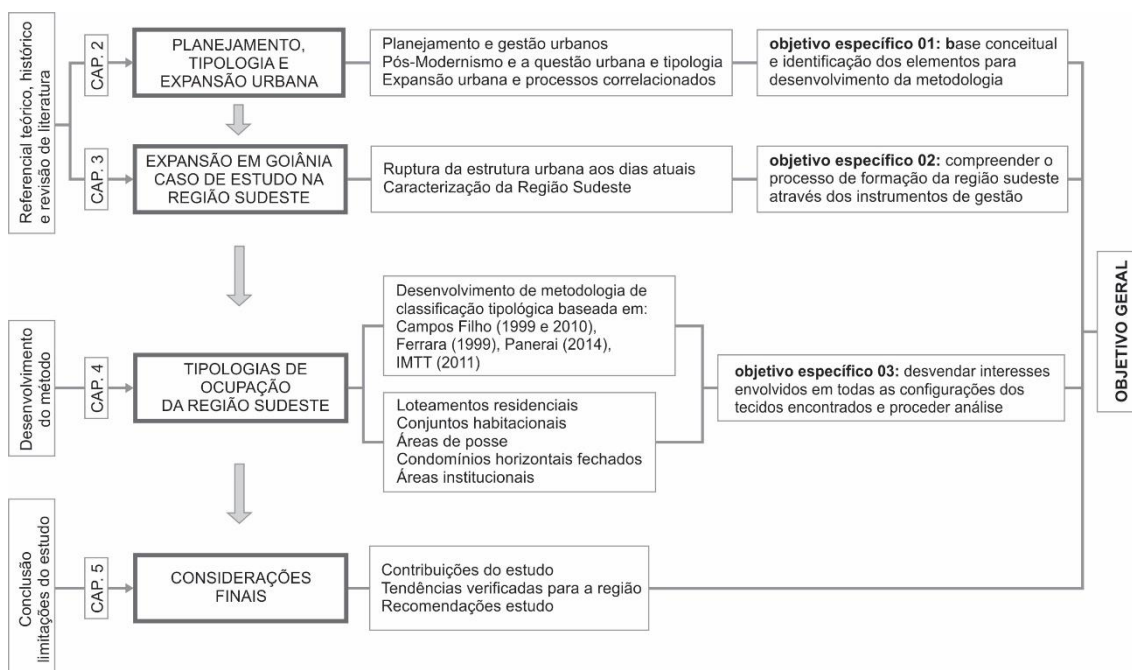


Figura 1 – Diagrama com componentes da estrutura do trabalho e objetivos atendidos por capítulos. Fonte: Elaboração própria.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

O objetivo deste capítulo é apresentar conceitos acerca do planejamento e gestão urbanos; das questões relacionadas ao pós-modernismo, tais como as teorias urbanas e a tipologia e, finalmente, conceitos de análise do processo de expansão urbana e processos correlacionados. Isto significa dizer que este capítulo destina-se a demonstrar os pressupostos teóricos que fundamentam esta pesquisa.

No item 2.1 estão apresentados os conceitos acerca do planejamento e gestão urbanos, no sentido de esclarecer as diferenças entre os termos, bem como a importância da descentralização das políticas públicas urbanas. Procura-se, também, pontuar e compreender o atual cenário do planejamento e gestão urbanos da cidade de Goiânia.

Prosseguindo, o item 2.2 tem por razão discutir as teorias proscritivas que dão origem aos códigos de zoneamento modernos e, também, aos problemas relacionados com a urbanização dispersa “*urban sprawl*”, repensados pelo movimento denominado *New Urbanism*.

Ainda neste subitem está abordada a pertinência da tipologia e morfologia como estratégia de compreensão do tecido urbano; ideias que fundamentam a metodologia de análise da Região Sudeste, desenvolvida no capítulo 4.

Concluindo, o subitem 2.3 está constituído por uma análise da expansão do tecido urbano e os processos a ela correlacionados, mais notadamente, por questões relativas à urbanização dispersa (espraiamento) e suburbanização. Ainda compõe o subitem uma análise de processos socioespaciais e as formas correspondentes a cada um deles, além do papel da acessibilidade e da localização na valorização do solo urbano. É importante esclarecer, sobretudo, que esta análise foi transposta para a análise da cidade de Goiânia.

2.1 Planejamento e Gestão Urbanos

Planejar, sobretudo no universo de gestão urbana, é ato contrário a improvisar. Planeja-se para fazer o diagnóstico, traçar metas, definir estratégias e alcançar, coletivamente, os objetivos que visem a redução e/ou exclusão dos problemas e desafios que se apresentam para uma cidade ou comunidade. Planeja-se também quando se têm clareza dos objetivos a serem alcançados, objetivos esses que só serão atendidos se houver interferência nas regras e maneiras como a terra é urbanizada, infraestruturada e ocupada.

O Censo de 2010 aponta que 84% da população brasileira vive em cidades (IBGE, 2010). Acompanha este número a crescente magnitude dos problemas urbanos, que reclama a presença, cada vez mais ativa, dos pesquisadores, a despeito do fracasso do planejamento tradicional, em proporcionar melhores condições de vida, no âmbito da justiça social. Felizmente, tal fracasso, inclusive, não passa despercebido e vem sendo objeto de várias críticas, mais acentuadamente, nas últimas décadas (Campos Filho, 1999 e 2003, Souza, 2006). Elas se devem, sobretudo, à forma como o planejamento urbano vinha sendo abordado: vários planos prolixos, que se alargavam em extensos diagnósticos e que visavam atingir vários aspectos do planejamento. Esses planos definiam, de forma pouco coletiva, os melhoramentos almejados pelos municípios (Pires, 2013). Entretanto, reconhece-se seu mérito: o de trazer à tona toda a problemática da cidade, embora eles não tenham sido competentes para solucionar as questões levantadas. Na verdade, eles eram minados pela falta de mão de obra e de recursos financeiros, mostrando as lacunas deixadas entre os planos e a realidade dos municípios.

Assim, os primeiros anos do século XXI significam um período ímpar de transformações institucionais, tanto no nível nacional quanto nos municipais. A reforma urbana, iniciada pela Constituição de 1988 (Brasil, 1988), culmina na aprovação do Estatuto das Cidades em 2001 (Brasil, 2001) e na instituição do Ministério das Cidades, em 2003. Mais recentemente, torna-se sancionada a Lei nº 13.089 de 12 de janeiro de 2015, que institui o Estatuto da Metrópole (Brasil, 2015),

e procura regular a questão do planejamento e gestão das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas.

O enfraquecimento do termo “planejamento urbano” tem sido acompanhado pela popularização do termo “gestão”, o que para Souza (2006) representa a substituição de um planejamento forte, típico da era fordista, por um planejamento fraco, com muita gestão e pouco planejamento. De fato, planejamento e gestão não são termos correspondentes, pois o ato de planejar remete ao futuro e a gestão remete ao presente.

O planejamento é a preparação para a gestão futura, buscando-se evitar ou minimizar problemas e ampliar as margens de manobra; e a gestão é a efetivação, ao menos em parte [...] das condições que o planejamento feito no passado ajudou a construir. Longe de serem concorrentes ou intercambiáveis, planejamento e gestão são distintos e complementares. (Souza, 2006, p.46)

A conceituação clássica de planejamento é a de Ferrari (1979, p. 01), para quem, em um sentido amplo, planejamento “é um *método* de aplicação, *contínuo e permanente*, destinado a resolver, *racionalmente*, os problemas que afetam uma sociedade [...] através de uma *previsão ordenada* capaz de *antecipar suas ulteriores consequências*”.

Já para autores mais contemporâneos, como Ackel Filho, contextualizados com a nova ordem urbanística brasileira, o planejamento urbano é

[...] o programa técnico-político-legal fixador das diretrizes para o desenvolvimento e expansão urbana, louvado em fatores humanos e socioeconômicos, visando assegurar a ordenação disciplinada da cidade e a boa qualidade de vida dos seus habitantes. (Ackel Filho, 1992, p.258)

Dentre as várias modalidades de planejamento urbano desenvolvidas no Brasil nas últimas décadas, têm-se destacado o “planejamento físico-territorial” (Villaça, 1988). O autor elenca, ainda, outras modalidades de planejamento tais como: “o planejamento de cidades novas; o controle de uso e ocupação do solo por meio de códigos de zoneamento e loteamentos e, por fim, o planejamento setorial como o de transportes, de saneamento, dentre outros”.

Para Villaça (1988), os instrumentos fundamentais de aplicação do planejamento urbano, limitados pela competência municipal, podem ser de natureza urbanística, tributária ou jurídica; mas os objetivos são de natureza físico-territorial, tratando de adequar o plano diretor aos limites do poder municipal. Porém, de nada serve planejar se não forem garantidos instrumentos, projetos, ações e formas de organização para implementar o que foi planejado. Sendo assim, o planejamento territorial, em uma cidade, é um processo que depende da gestão urbana e que necessita de uma estrutura permanente, para que o coloquem em prática, monitorem, fiscalizem e avaliem, cotidianamente, a realização das ações que efetivem seus objetivos, para poder mudar rumos, quando necessário; tudo isso com a participação dos poderes públicos – Executivo, Legislativo e Judiciário, bem como da sociedade local.

2.1.1 – Instrumentos de gestão

Neste trabalho, são denominados como instrumentos de gestão todos os instrumentos de regulação urbana – o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Código de edificações e a Agenda 21 Goiânia⁴, dentre outros, todos referentes ao município de Goiânia. Para a análise dos dados desta pesquisa, dá-se maior ênfase ao Plano Diretor, pois a partir do advento do Estatuto das Cidades, tem sido o principal instrumento para a gestão territorial. Na verdade, o plano diretor, geralmente, regula o uso e a ocupação do solo, define direitos de propriedade e, principalmente, os parâmetros, por meio dos quais a gestão urbana deve desempenhar sua função social.

De acordo com o art.40 do Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), o Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbanos. É um instrumento concretizado mediante a

⁴ Agenda 21 Goiânia – Elaborado em 2003 pela ARCA em parceria com a PUC-Goiás e Prefeitura Municipal de Goiânia. Trata-se de um documento que contribui para a elaboração de Políticas Municipais, Planos Diretores, Legislação, mas, principalmente, é um documento para fomentar parcerias sociais que garantam a efetiva implementação de ações para a melhoria da qualidade de vida humana, garantindo também a proteção da paisagem, dos recursos naturais e biodiversidade da região (Fonte: UCG, ARCA, 2003).

aplicação da lei correspondente, podendo exigir outras leis, regulamentos especiais, além de planos executivos e parciais particulares.

Na prática, o Plano Diretor participa da definição dos conteúdos dos direitos de propriedade no nível municipal, função altamente estratégica. Ao estabelecer prazos, o Estatuto da Cidade oportuniza exigências que implicam debate e construção de planos diretores em grande escala e em todo o país, além de envolver uma quantidade inédita de atores sociais (Bueno, Cymbalista, 2007). Porém, passados mais de treze anos da aprovação do Estatuto, é possível observar que importantes instrumentos de justiça social, preconizados, ainda não vingaram, como é o caso do IPTU progressivo no tempo, uma forte medida de combate à especulação imobiliária, por servir como pressão, sobre o proprietário de lote vago.

A concretização do direito à cidade e à moradia passa pelo ingresso concreto ao lugar, à terra urbanizada e aos bairros com equipamentos, serviços e acessibilidade garantidos, o que, por sua vez, ocorre através do fortalecimento estratégico da estrutura pública, que deve cuidar dos direitos individuais, coletivos e difusos. Sendo essa a opção política, o planejamento e a gestão locais podem fazer a diferença.

Entre tantos temas envolvidos na gestão urbana, o da mobilidade tem suma importância. Mobilidade urbana é um atributo das cidades, relativo ao deslocamento de pessoas e bens, no espaço urbano, utilizando, para isso, veículos, vias e toda a infraestrutura da cidade. Já, a acessibilidade se refere basicamente à característica de um local propiciar, maior ou menor, acesso a todo sistema urbano, a toda a cidade. Isso equivale dizer que os diferentes pontos do espaço urbano possuem distinta acessibilidade a todo o conjunto da cidade.

As cidades brasileiras vivem um momento de crise da mobilidade urbana, que exige uma mudança de paradigma, talvez de forma mais radical do que outras políticas setoriais. Trata-se de reverter o atual modelo de mobilidade, integrando-a aos instrumentos de gestão urbanística, subordinando-a aos princípios da sustentabilidade ambiental e voltando-a, decisivamente, para a inclusão social (Ministério das Cidades, 2007).

2.1.2 – Planejamento, gestão e instrumentos de gestão no contexto de Goiânia

Do ponto de vista do planejamento

A cidade de Goiânia teve, ao longo de sua existência, cinco planos diretores (**figura 2**), mas somente quatro deles foram oficializados. Três linhas nortearam seus projetos: a primeira denominada urbanística formal, que teve seu auge na primeira metade do século XX e que se estendeu até o início da década de 1960, englobando os projetos de Atílio Corrêa Lima, Armando Augusto de Godói e Luis Saia, este último não oficializado. A segunda denominada urbanística burocrático-operacional, que teve seu auge, no mundo, no período de 1950 a 1970, e que, novamente, se estendeu até o início da década de 1990, marcando os planos de Jorge Wilhelm e o da Engevix Engenharia S.A (Ribeiro, 2004). Finalmente, a terceira linha, trouxe o caráter participativo, isto é, o plano diretor participativo, que despontou como uma forte tendência de planejamento a partir da década de 1990 e que constitui o atual plano em vigência de 2007 (Pires, 2013).

É relevante perceber que entre a aprovação do Plano da Cidade (1935), o de Saia não implementado (1962) e o segundo oficial de Jorge Wilhelm (1971) passou um longo espaço de tempo, mais de 30 anos, o que pode demonstrar que nem sempre o planejamento da cidade foi prioridade das sucessivas gestões; ainda que haja a justificativa do golpe militar, como o fator que impossibilitou a implementação do plano de Saia (Ribeiro, 2004). De 1971, quando foi aprovado o plano de Jorge Wilhelm, até a aprovação do PDIG, em 1992, se passaram mais de 20 anos, um longo hiato de tempo que confirma tal afirmação.

A partir da aprovação do Plano Diretor de Goiânia, em 1992, como um instrumento de gestão da cidade (Prefeitura de Goiânia, 1992), a perspectiva de retomada do planejamento e de um desempenho institucional eficaz se tornou frustrada, na medida em que, por parte do poder público, não houve interesse em aplicar a lei na sua totalidade. Aliás, esta prática persiste até os dias atuais.

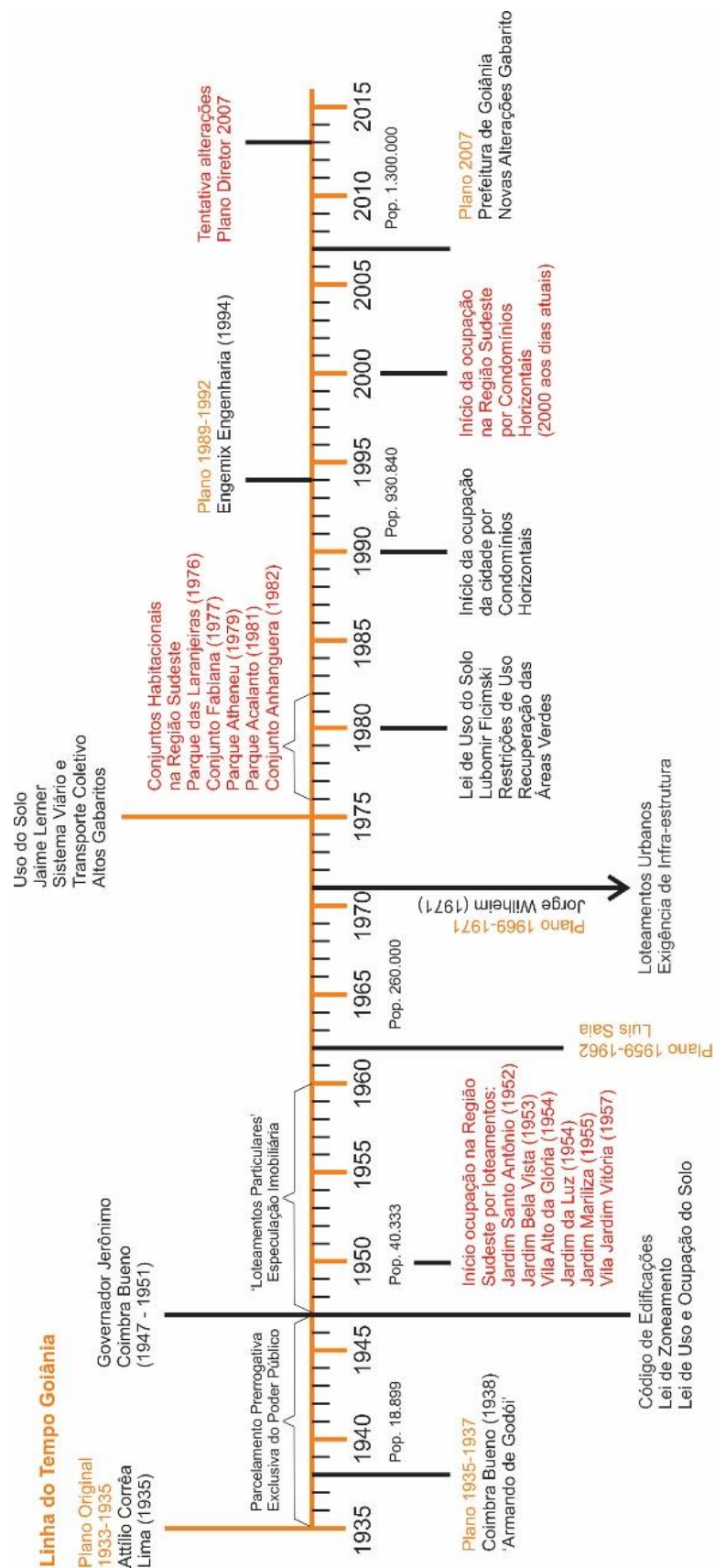


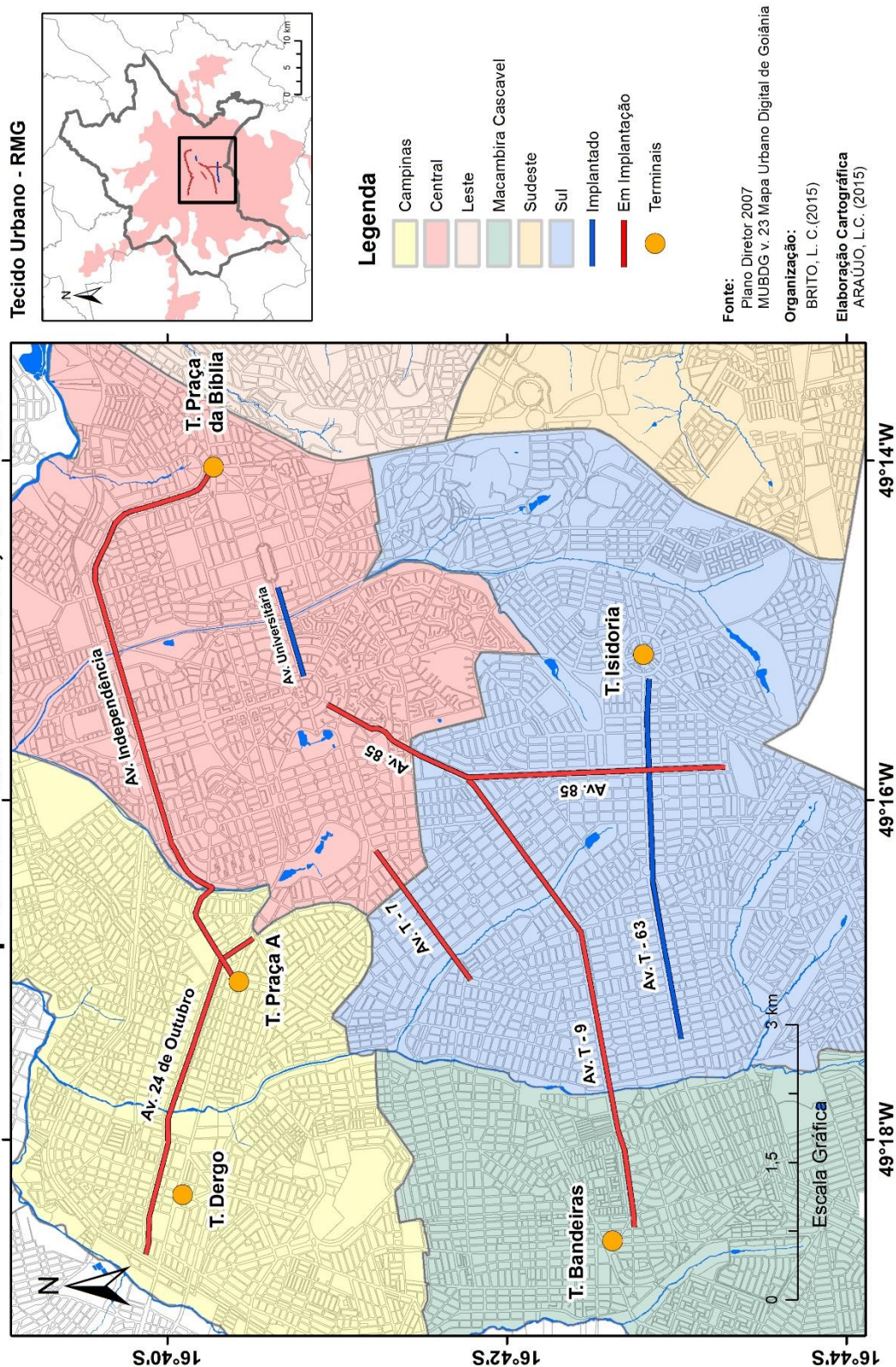
Figura 2. Linha do Tempo em Goiânia-GO de 1933-2015, com destaque para ocupação da Região Sudeste. Fonte: Ribeiro (2004), organizado pela autora.

Na prática, o que ocorreu foi que somente a iniciativa privada fez a parte que lhe cabia e o adensamento foi efetivado em vários locais, tais como a Avenida T-63. Não ocorreu, entretanto, a contrapartida que cabia à Prefeitura, isto é, não houve investimentos em infraestrutura, tampouco a implantação efetiva dos corredores preferenciais.

Na tentativa de organização do espaço urbano, a Prefeitura de Goiânia preconizou o modelo de cidade compacta, através do Plano Diretor de 2007 (Prefeitura de Goiânia, 2007). O zoneamento foi extinto e a hierarquização do tecido passou a ser em função dos corredores estruturais, que pretendia ligar as regiões periféricas da capital entre si e entre elas com o Centro. Acreditava-se, assim, que os eixos de transporte seriam priorizados e funcionariam como novos vetores do crescimento, com uma mescla de habitações e comércio de uso misto, o que viabilizaria a cidade para o futuro. Aliada a esta estratégia, somou-se a utilização dos parques da cidade, como tática de marketing urbano.

Passados oito anos da aprovação da lei do Plano Diretor de 2007, dos sete corredores preferenciais previstos (Avenida Universitária, Av. T-7, Av. T-9, Av. T-63, Av. 85, Av. 24 de Outubro, Av. Independência) a situação é: um encontra-se em funcionamento, na região Leste da cidade (Avenida Universitária); outro está parcialmente implantado, na região Sul (Avenida T-63) e ainda estão previstos projetos para mais 05 corredores (Avenidas T-7, T-9, 85, 24 de Outubro e Independência) serem implantados em 2014 e 2015, devendo ser financiados com recursos do Governo Federal Brasileiro (Kneib, 2014) – ver **Mapa 1**.

Localização e status de implantação dos corredores preferenciais em Goiânia, GO - 2015



Mapa 1. Localização e status de implantação dos corredores preferenciais em Goiânia-GO, 2015. Fonte: organizado pela autora.

Além disso, faltou uma política efetiva de restrição para circulação de veículos automotores particulares (Kneib, 2014). Portanto, apesar do plano e das tentativas que o seguiram, a cidade compacta de outrora se perdeu no horizonte.

A não aplicação dos planos diretores implica perda de sua força institucional, apesar da existência de dispositivos jurídicos. Demonstra, também, que, apesar de ser uma cidade planejada desde sua origem, Goiânia enfrenta os mesmos problemas de outras grandes cidades, em relação à administração do solo urbano e à solução adequada dos problemas sociais. Este fato é confirmado tanto pelo discurso oficial de gestores municipais (Prefeitura de Goiânia, 2006) quanto por autores como Ribeiro (2004), Rodovalho (2008) e Araújo (2010).

Vale conferir a sistematização das principais características dos Planos Diretores de Goiânia, **na tabela 1**.

TABELA 1 - RESUMO DOS PLANOS DIRETORES DA CIDADE DE GOIÂNIA-GO

Nome plano	Autor	Nº lei e data aprovação	Características
Plano de Urbanização de Goiânia	Desenvolvido inicialmente por Atílio Corrêa Lima de 1933-1935, e na sequência por Armando Augusto de Godói, de 1935-1937	Decreto lei 90-A, de 30/07/1938	- Resultado da somatória dos trabalhos de Corrêa Lima e Godoy; - Primeiro Plano de Urbanização de Goiânia: determina a área urbana e suburbana da nova capital. Aprova Planta Geral de Urbanização, Planta de Arruamento e Loteamentos dos Setores Central, Norte, Sul, satélite de Campinas e plantas das sedes dos distritos vizinhos.
Plano Diretor	Luis Saia	Não oficializado, de 1959-1962	Plano identificou barreiras urbanas, polarização / atração e homogeneização da estrutura urbana, que se tornaram critérios para a "compartimentação" da cidade em seis regiões. Foi feito levantamento e diagnóstico e buscou-se uma solução descentralizada ou polinucleada.
Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia - PDIG	Jorge Wilhelm e Arquitetos Associados, assinado pela firma Serete Engenharia S/A,	Lei Municipal 4.526, de 31/12/71	Wilhelm identificou em Goiânia a habitação como "Força Agente" do desenvolvimento e expansão da cidade, além da "dominância dos aspectos especulativos", o "crescimento vertiginoso" e a

	com assessoria técnica de Eurico de Godói		“carência de habitação”. A aplicação do plano favoreceu a expansão ao sul da cidade e a conurbação com Aparecida, justamente o que se pretendia evitar (Fonte: Prefeitura de Goiânia, 1992).
Plano Diretor de 1992 - PDIG 2000	Engevix Engenharia S/A e IPLAN (Prefeitura Municipal de Goiânia)	Lei complementar nº31 de 29/12/1994	Foi proposto o primeiro macrozoneamento da cidade e sua subdivisão em três macrozonas: Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural. Dividiu a cidade em 64 distritos.
Plano Diretor de 2007	Luis Fernando Cruvinel e Prefeitura Municipal de Goiânia	Lei complementar nº171, de 29/05/ 2007	O objetivo básico foi o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Preconizou-se o modelo de cidade compacta, o zoneamento convencional foi extinto e a hierarquização do tecido passou a ser em função dos corredores estruturais.

Atualmente, é possível assistir o desmonte contínuo do processo de planejamento urbano, a partir da valorização do mercado enquanto instrumento de promoção das cidades. Tanto no âmbito regional como no local, é notável que as tentativas de articulação dos planejamentos urbanos de municípios vizinhos, que deveriam resultar em ações com viabilidade prática, não possibilitam uma gestão compartilhada dos diversos problemas comuns, ao mesmo tempo em que, particularmente no âmbito da administração municipal, o esvaziamento político e técnico dos órgãos de planejamento – IPLAM /SEPLAM⁵, inviabilizou uma gestão institucional, mais eficiente para a própria Capital de Goiás (Prefeitura de Goiânia, 2006).

Ainda, percebe-se um baixo grau de participação popular no planejamento urbano, devido à falta de diálogo, permanente e simplificado, entre os técnicos e a população em geral, tanto aqueles da esfera municipal quanto os da estadual que, alegando dificuldades diversas, parecem ter desistido de “uma” parcela da sociedade, o que acaba por refletir a fragmentação social da cidade.

⁵ IPLAM/ SEPLAM – Antigo Instituto de Planejamento Municipal de Goiânia, posteriormente denominado Secretaria de Planejamento e atual Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (SEMDUS).

Entretanto, é interessante observar que nunca se discutiu tanto sobre planejamento urbano e tanto se noticiou o assunto, o que, por sua vez, contribui para a erradicação da cultura do analfabetismo urbanístico no país (Campos Filho, 2003; Maricato, 2002).

Entretanto, por outro lado, outros setores, aqueles que representam as camadas médias e empresariais, parecem não se ressentirem do mesmo problema, uma vez que participam por meio de suas entidades de classe, que agremiam profissionais de nível superior (sindicatos, CREA-GO⁶, CAU/GO, entre outros) ou empreendedores capitalistas (CRECI-GO, a ADEMIGO entre outros). Agrega-se a esse fato, o crescente prestígio dado pelo município às consultorias privadas de planejamento, tanto nacionais quanto internacionais, que têm sido utilizadas para legitimar o discurso da administração municipal. Por caráter, tais consultorias são muito parciais e prezam interesses diversos, nem sempre muito claros e não necessariamente que assegurem os interesses da grande maioria, a exemplo da controversa atuação da estatal de planejamento singapurense *Jurong Consultants*, em solo nacional⁷.

Em que pese todas as críticas acerca da participação popular, a mesma deve ser fortalecida, respeitada e ampliada, em todas as instâncias, para que as ações sejam garantidas, levando à consequente eficácia da gestão pública. Essa atitude contempla o exercício do cidadão para a vida política, com o estabelecimento uma nova forma de gestão democrática.

A imperiosa necessidade de um planejamento urbano voltado para: a redistribuição das economias urbanas, para toda a coletividade; o cumprimento da função social da cidade e da propriedade e, por último para a gestão democrática da cidade tem se constituído em entrave para o atendimento dos direitos do cidadão. A falta de um planejamento urbano, que assegure esses princípios, adia a oferta e aplicação de benefícios à população geral, como é o caso da função social da propriedade.

⁶ Ver relação do significado das siglas no início do trabalho

⁷ Para maiores informações ver Moção de repúdio à contratação da Jurong Consultants (Andrade, Paranhos, 2013)

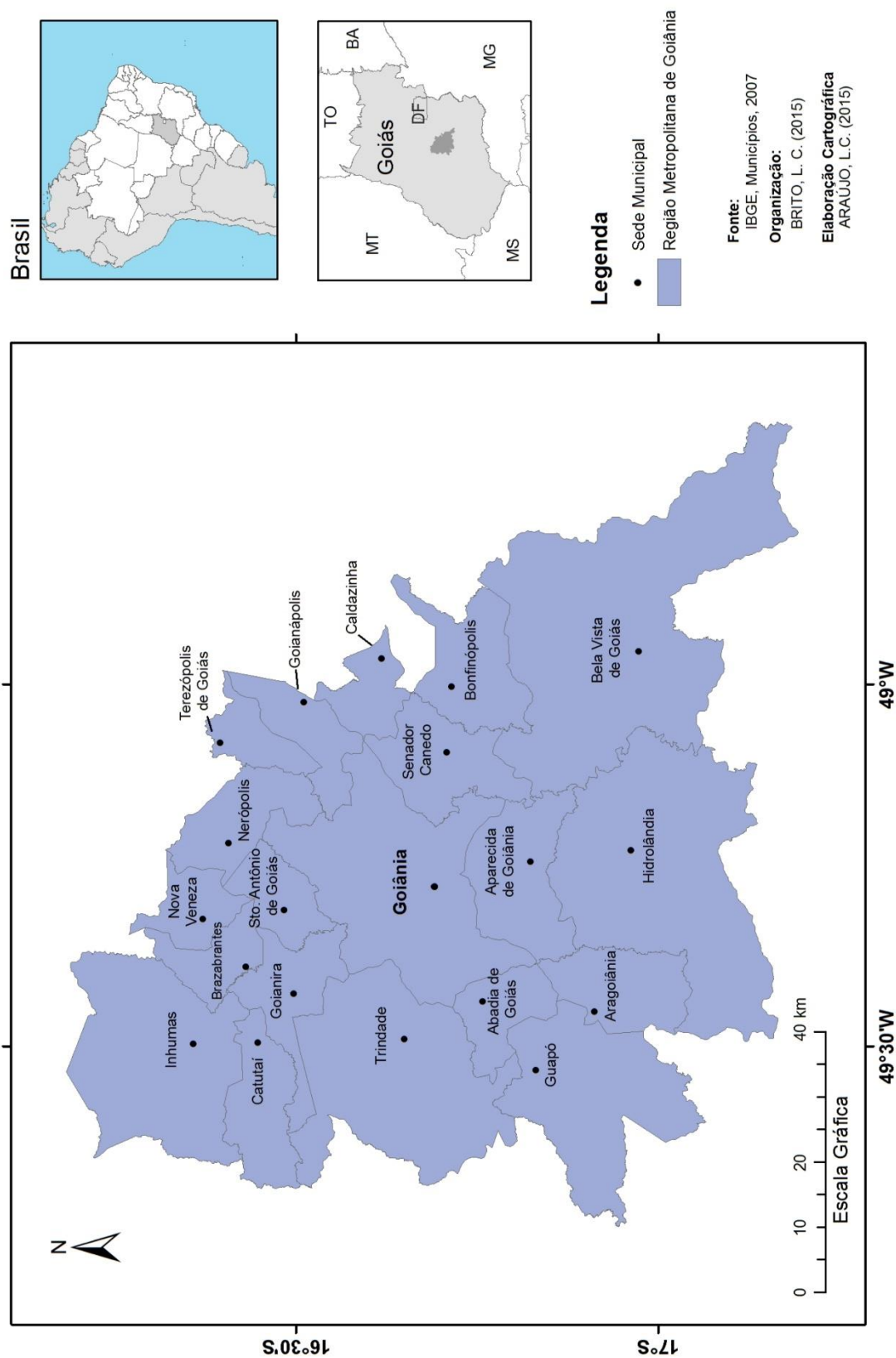
A gestão da cidade de Goiânia deve compreender a cidade em toda a sua complexidade: capital do Estado, centro administrativo, político, econômico, metrópole regional e polo de influência. Por isso, é necessário buscar integração e articulação em todos os sentidos, isto é: a) Horizontalmente, entre os vários setores da administração pública municipal e destes com a sociedade organizada, a academia e as empresas e b) verticalmente, potencializando a sinergia com as esferas da administração estadual e federal.

O Estatuto da Metrópole, recentemente aprovado (Brasil, 2015), preconiza que as regiões metropolitanas e aglomerações urbanas devem aprovar, em um prazo de até três anos (a contar da data de aprovação da lei), a instituição do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado. Goiânia é parte integrante de uma região metropolitana (**Mapa 2**) que abrange 20 municípios (Estado de Goiás, 2010) e que abarca uma população de cerca de dois milhões de habitantes.

Em 09 de dezembro de 2014 o Governo do Estado assinou o contrato de elaboração do Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Goiânia (PDIRMG), que deve ser coordenado pelo Instituto de Estudos Sócio-Ambientais (IESA), por meio da Fundação de Apoio a Pesquisa (FUNAPE) – Universidade Federal de Goiás (UFG) (Dutra, 2014). Pode ser que isto sinalize que o Governo Estadual, ao contratar a Universidade para a elaboração do Plano e antecipar esta contratação à promulgação da Lei do Estatuto da Metrópole (Brasil, 2015), esteja interessado em retomar a questão da gestão metropolitana da Capital (Lacerda, 2014).

O Estatuto da Metrópole ainda prevê que, tão logo seja promulgada a lei de aprovação de um Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (como por exemplo o PDIRMG), os municípios da região deverão atualizar os seus planos, de acordo com as diretrizes instituídas pelo mesmo (no caso, Goiânia inclusive). Desta forma, deve-se assistir a uma grande leva de Planos Diretores, nos próximos cinco anos, o que pode, consequentemente, propiciar a retomada da discussão do planejamento e gestão urbanos da região metropolitana.

Região Metropolitana de Goiânia - GO, 2000



Mapa 2 – Região Metropolitana de Goiânia-GO, 2000. Fonte: Seplam, organizado pela autora.

Permitir que a cidade de Goiânia continue se expandindo, tanto vertical quanto horizontalmente por tempo indefinido, e, ainda, com um desrespeito flagrante aos instrumentos de gestão já instituídos, é inviável, sob pena de perder-se de vez os rumos do seu crescimento, e de se perdurarem as ações corretivas e pontuais, sempre a reboque dos acontecimentos. Isso é ferir todo o sentido de planejamento, qualquer que seja ele.

Como exemplos flagrantes deste desrespeito, podem-se citar as tentativas de alteração do Plano Diretor 2007 – em vigência (Lei N°171, Prefeitura de Goiânia, 2007), por parte da própria Prefeitura de Goiânia, e que foi rechaçada pela comunidade acadêmica da Universidade Federal de Goiás, por meio de Parecer Técnico (Amaral *et al*, 2013). Também houve a tentativa de desafetação de áreas públicas municipais, para a comercialização das mesmas que teve como intuito cobrir um rombo milionário no cofre municipal, justificativa dada, publicamente, pela atual gestão. Tal atitude, também, foi contestada pela academia (IESA, 2014) e foi barrada pelo Ministério Público. Das 18 áreas que seriam comercializadas, 10 áreas pertencem à Região Sudeste.

Tal é a realidade que desafia e se impõe, exigindo respostas, atitudes e enfrentamentos. Assim, é conclui-se que o planejamento urbano é imprescindível para a otimização dos recursos advindos da arrecadação de impostos e para o ordenamento do tecido urbano e uma maior distribuição de recursos no território. Embora sofra de um constante desprestígio, tanto acadêmico quanto político, o planejamento ainda é o instrumento mais eficaz para o equilíbrio das receitas municipais e das demandas urbanas.

Do ponto de vista da gestão

Goiânia, apesar de ser uma capital planejada, expande-se de forma desordenada. Como consequência, têm-se uma enorme quantidade de bairros, vilas, jardins, setores, os quais, em conjunto, representam unidades territoriais de tamanhos e condições de vida diferenciados. Este volume de bairros resulta da falta de uma política territorial, que permita ordenar o espaço urbano e rural de uma forma mais racionalizada. O que ocorre, historicamente, é que, a cada novo

loteamento aprovado, um novo bairro é integrado à malha urbana. Não existem diretrizes que orientem a inserção de novos loteamentos, em bairros já consolidados.

Por ocasião da revisão do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia - PDIG 2000 (Prefeitura de Goiânia, 1992), para elaboração do Plano Diretor em vigência (Prefeitura de Goiânia, 2007), um dos mecanismos previstos foram os estudos para a elaboração da divisão de Goiânia em 12 regiões, com parâmetros específicos. Disso resultaria um produto denominado Mapa da Regionalização de Goiânia, que deveria ser aprovado, pela Câmara Municipal, como instrumento de planejamento e que, ao mesmo tempo, dividiria o território em unidades administrativas, para acompanhamento das ações de governo.

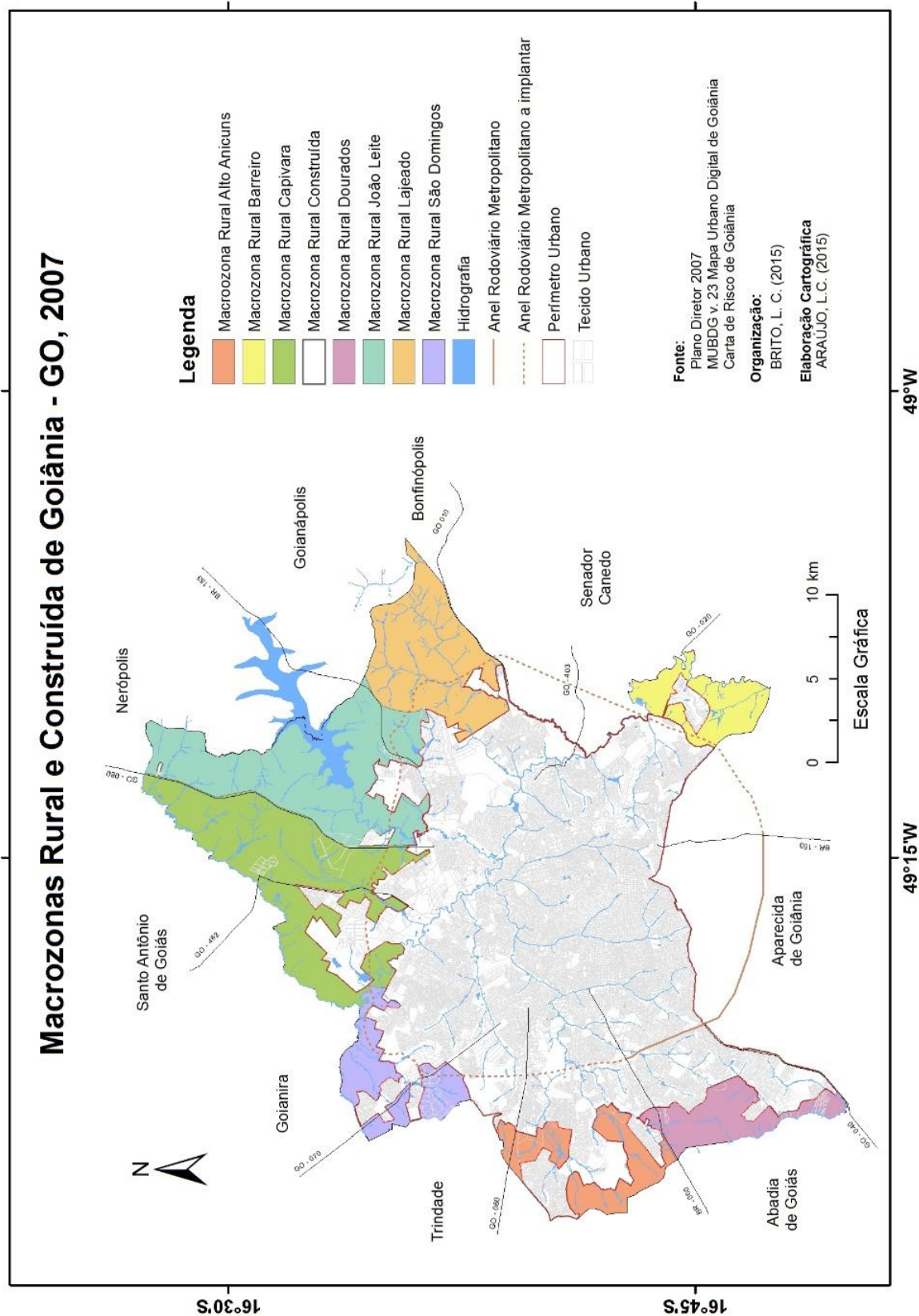
Instituir as 12 Regiões Administrativas como unidades de planejamento e controle e de acompanhamento das ações da gestão se constitui uma das diretrizes mais importantes do eixo de gestão da política urbana, no diagnóstico que consubstanciou a elaboração da Lei do Plano Diretor de 2007 (Prefeitura de Goiânia, 2007). Descentralizar a gestão ajuda a desburocratizar o processo e aproximar os técnicos da Prefeitura à realidade local de cada região da cidade. Dessa forma, também, é possível viabilizar uma melhor e mais justa distribuição dos recursos advindos da arrecadação municipal (Prefeitura de Goiânia, 2006).

No Plano Diretor de 2007, consta o modelo espacial que dividiu a cidade em macrozonas, “definidas como frações do território, demarcadas segundo critérios de ordem físico-ambiental e conforme sua natureza de agenciamento espacial” (Prefeitura de Goiânia, 2007, p.29). O macrozoneamento abrange toda a extensão territorial do Município e contempla a diferenciação entre as áreas urbana e rural, conforme exigência preconizada pelo Estatuto das Cidades. Ao reduzir a escala do zoneamento e aumentar sua abrangência, abre-se uma nova gama de possibilidades a serem exploradas, ainda mais se forem levadas em consideração as limitações dos zoneamentos tradicionais e as principais críticas feitas a eles (questão que está explorada, mais detalhadamente, no item 2.2.1 do presente capítulo).

Pela importância deste instrumento, cabe aqui um maior esclarecimento. O macrozoneamento é o primeiro nível de definição das diretrizes espaciais dos Planos Diretores, estabelecendo “um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo de uma cidade, em concordância com as estratégias de política urbana” (Brasil, 2002, p. 41). Ele é um referencial geral para um município, conferindo-lhe a lógica de desenvolvimento.

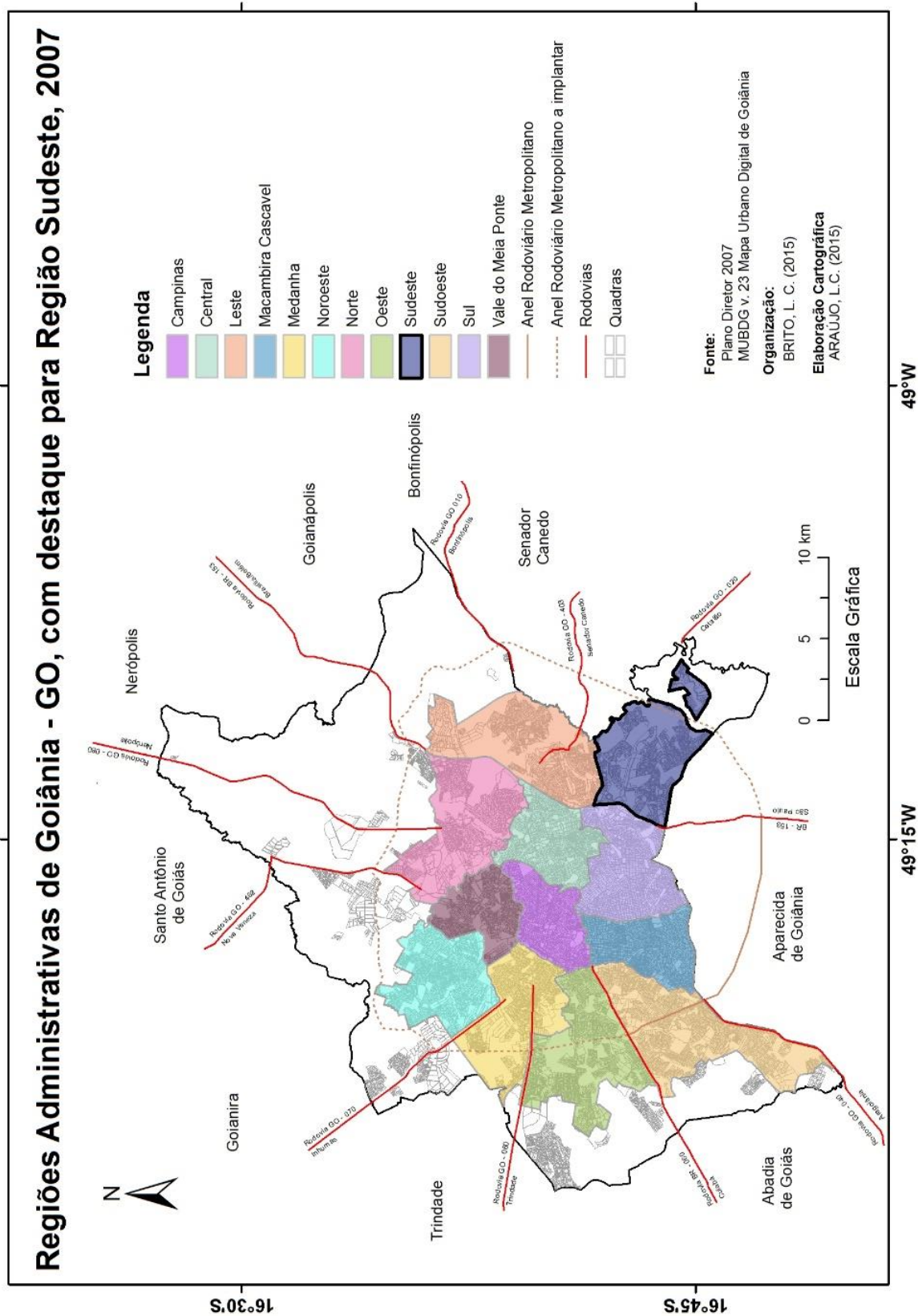
O aspecto inovador do Plano Diretor de 2007 está em estabelecer, como parâmetro de ordenamento territorial, as sub-bacias do Município (Pires, 2013). Este, o município, foi dividido em oito macrozonas, sendo uma urbana, denominada de macrozona construída, e mais sete macrozonas correspondentes às sub-bacias, com o objetivo principal de preservar os cursos d’água, especialmente os mananciais que abastecem Goiânia (**Mapa 3**). O referido Plano também recomenda a formação de comitês, visando propiciar uma gestão compartilhada dos usos admitidos nestas parcelas do território do Município (Prefeitura de Goiânia, 2008).

A zona urbana, denominada macrozona construída, coincide com o perímetro urbano e compreende as 12 regiões de Goiânia. Uma crítica ao plano é que esta definição considera os bairros da cidade homogêneos, com características iguais, o que não corresponde à realidade. Agregar os bairros iniciais da construção de Goiânia, como, por exemplo, o Setor Sul e Campinas aos mais recentes, permitindo uma verticalização generalizada, sem analisá-los, contribui para o desrespeito à história urbana da cidade (Pires, 2013). Além disso, estimula a saturação de determinados trechos do tecido urbano, como é o caso do entorno do Parque Flamboyant, no Jardim Goiás. A essa saturação, somam-se efeitos colaterais, tais como: o rebaixamento do lençol freático, o congestionamento de veículos e o sombreamento de áreas verdes significativas.



Mapa 3 – Macrozonas Rural e Construída de Goiânia-GO, 2007. Fonte: Prefeitura de Goiânia (2007), organizado pela autora.

O objeto de estudo desta dissertação constitui-se na 9ª Região de Goiânia, a Região Sudeste, que está localizada limítrofe e conurbada com os municípios de Aparecida de Goiânia e Senador Canedo e envolvida pela Macrozona Rural do Barreiro (**Mapa 4**). Ao norte é limitada pela região leste da Cidade e a oeste pela Rodovia BR-153. Encontra-se ainda seccionada pela Rodovia GO-020, o que denota um forte caráter de barreira, que dificulta a integração da região, questão a ser explorada e desenvolvida no capítulo 3, item 3.2.



Mapa 4 – Regiões Administrativas do Município de Goiânia, com destaque para a Região Sudeste. Fonte: Prefeitura de Goiânia (2007), organizado pela autora.

2.2 Pós-modernismo e a questão urbana

Nos últimos 30 anos o campo teórico da arquitetura tem se ampliado consideravelmente, reflexo de contexto com fronteiras cada vez mais dinâmicas e sutis. Esse período pluralista, designado, imprecisamente, de pós-moderno, se caracteriza pela inexistência de um tópico ou de um ponto de vista predominante, tampouco reflete um estilo singular (Nesbitt, 2008).

O pós-moderno anuncia a crise de sentido na disciplina de Arquitetura e Urbanismo, buscando a ruptura com uma modernidade que, até os anos 1960, tornou-se cada vez mais dogmática. A partir dos meados desta década, o campo teórico da arquitetura assume um caráter cada vez mais multidisciplinar, ao mesmo tempo em que se ampliam as questões e os paradigmas⁸, sob um ponto de vista crítico (Nesbitt, 2008).

De acordo com Nesbitt (2008, p.16), “as teorias podem ser caracterizadas pelas várias maneiras de apresentar seu objeto: na maior parte das vezes, elas são *prescritivas, proscritivas, afirmativas e críticas*”. Dentre as teorias enunciadas, as que interessam ao presente estudo são as proscritivas, que apesar de semelhantes à prescritivas, se distinguem desta porque seus padrões estabelecem o que deve ser evitado no projeto. “Em termos proscritivos, a boa arquitetura ou o bom urbanismo são aqueles que se definem pela *ausência* de atributos negativos” (Nesbitt, 2008, p.16).

Portanto, deriva-se das teorias proscritivas o conceito de *zoning*, ou zoneamento funcional – apontado pelos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna – CIAM’s como modelo de modernidade -, e o código de construções da cidade de *Seaside*, na Flórida (EUA), concebido pelos arquitetos Andres Duany e Elizabeth Plater-Zyberk⁹. Tal código é composto por uma teoria instrumental conservadora, que dispõe sobre a qualidade das construções, limitando as

⁸ Entre os paradigmas pós-modernos apresentados por Nesbitt (2008) estão a fenomenologia, a estética do sublime, a teoria linguística, o marxismo e o feminismo.

⁹ O escritório dos arquitetos Andres Duany e Elizabeth Plater-Zyberk foi responsável pelo projeto das primeiras cidades concebidas segundo os princípios do Novo Urbanismo, entre elas, Kentlands, em Gaithersburg, no estado de Maryland, inaugurada em 1989. A cidade de Seaside, na Flórida, de 1981, foi a primeira cidade do Novo Urbanismo, cronologicamente, e é nela que foi rodado o filme *O show de Truman*, do diretor Peter Weir. O arquiteto Andres Duany é considerado o líder do Congresso do Novo Urbanismo (CNU).

escolhas de materiais, de estilos, de alinhamentos e de volumetria das edificações e cujas ideias originaram o movimento denominado *new urbanism*, ou *novo urbanismo*, que está analisado mais detidamente no item 2.3.1.

Dentre os temas arquitetônicos pós-modernos, catalogados por Nesbitt (2008), estão a história e o historicismo, o sentido, o lugar, a teoria urbana e as agendas éticas e políticas. No presente estudo, propõe-se analisar mais detidamente a teoria urbana.

2.2.1 A teoria urbana

Na década de 1960, a renovação urbana e as intervenções modernistas radicais haviam dilacerado o tecido urbano, a ponto de torná-lo irreconhecível. Os edifícios, que vinham sendo objeto da atenção exclusiva dos arquitetos, se figuravam na paisagem como objetos isolados, implantados em um espaço aberto, sem nenhuma relação com o entorno imediato.

Essa situação de crise vinha sendo percebida, tanto por planejadores quanto por arquitetos que, muitas vezes, responsabilizam os primeiros pela má implementação de boas ideias. O zoneamento funcional, por exemplo, estabelecido pela primeira vez em 1916, em Nova York, havia sido alvo de críticas ferozes dos pós-modernistas, por seu tratamento negativo da planificação urbana.

O zoneamento funcional nada mais é que um instrumento, regulamentado juridicamente, que divide o espaço em zonas que serão objeto de diferentes regulações, no que concerne ao uso da terra, à altura e ao tamanho permitidos para as construções, visando proteger o valor das propriedades e os seus ocupantes de conflitos de usos prejudiciais. Porém, para Nesbitt (2008), o zoneamento também

amplia as distâncias [...] aumentando, por consequência, a dependência da sociedade em relação ao automóvel. Por outro lado, os padrões de planejamento do sistema viário privilegiam o fluxo de carros, quase sempre em detrimento da circulação dos pedestres e do sentimento de vizinhança (Nesbitt. 2008, p.60).

A crítica pós-moderna tem sido endossada pelos jornalistas. Em *Morte e vida de grandes cidades*, cujo volume original é de 1961 (Jacobs, 2009), Jane Jacobs explica o quanto o zoneamento funcional moderno e as renovações urbanas dilaceraram a vida na cidade, os encontros e, também, propiciaram o aumento da degradação e da violência urbana. A autora, inclusive, propõe o retorno de um planejamento mais voltado às necessidades das pessoas, em detrimento do fluxo de veículos.

Ainda, nos Estados Unidos, a aspiração à casa própria unifamiliar e ao automóvel particular tem contribuído para o espraiamento das megalópoles, à medida que vão surgindo novas áreas de comércio varejista (shopping centers, supermercados, franquias de *fast-food*), para atender aos mercados residenciais emergentes. Finalmente, áreas de escritórios começam a ser construídas nos subúrbios, para diminuir o tempo de viagem de casa até o trabalho, em localidades congestionadas e sem transporte coletivo. Assim, pode-se constatar que os problemas do espraiamento (*sprawl*¹⁰) são inúmeros, tais como: o desenvolvimento sem identidade, a perda do contato com a natureza, a desorientação, além da probabilidade de que os subúrbios e as cidades se expandam até se confundirem.

Essas reflexões, iniciadas na década de 1960, se estendem aos projetos utópicos; às “reconstruções” de grandes proporções; às teorias prescritivas e códigos da forma urbana e, também, aos objetivos urbanísticos modernos não concretizados. Dentre as críticas, a que apresenta maior pertinência com o objetivo do presente estudo é a do neoracionalismo europeu, da qual se derivaram importantes estudiosos da forma urbana, entre eles Aldo Rossi (2001), Aymonino (1984) e Panerai (2014), abordados no item seguinte (2.2.2).

¹⁰ *Sprawl* ou *urban sprawl* ou espraiamento urbano, são conceitos que dizem respeito à expansão desordenada, não planejada e irregular de construções nos arredores da cidade, às vezes associada a processos semelhantes numa cidade vizinha, em que se constituem áreas residenciais e pequenos centros comerciais e industriais (Nesbitt, 2008, p.85).

2.2.2 Tipologia arquitetônica e morfologia urbana como instrumentos de compreensão do tecido urbano

Pretende-se demonstrar, ao longo deste subitem, a importância da análise dos conceitos de tipologia e morfologia como instrumentos estratégicos de compreensão do tecido urbano; conceituação que fundamenta a metodologia de análise do estudo de caso, que se desenvolve no capítulo 4.

Para compreender a relação entre tipologia arquitetônica e morfologia urbana, além de suas implicações, para a análise da estrutura das cidades é necessário definir o conceito de tipo e suas acepções, ao longo do tempo. Um percurso histórico demonstra que não existe uma única definição de tipologia construtiva. Ao contrário, tal conceito é redefinido sempre em função das investigações que se pretende realizar: o tipo é, portanto, um instrumento e não uma categoria.

Essa forma de entender a cidade adquiriu expressão na década de 1960, quando parte da cultura arquitetônica italiana questionou os resultados da aplicação dos códigos redutivos do Movimento Moderno na cidade – empobrecimento do ambiente urbano e perda da identidade cultural – e postulou uma nova metodologia. A *Tendenza* defendeu a insubmissão da ciência urbana, que foi recuperada, na medida em que a cidade foi sendo estudada, a partir de seus dados formais, como uma arquitetura, uma construção ao longo do tempo, ligada à cultura da sociedade¹¹. (Pereira, 2010)

No período pós-moderno, os teóricos repensaram o conceito de tipo como a essência da arquitetura, comparando-o, em certos casos, com a estrutura profunda da teoria linguística. Depois que Giulio Carlo Argan reacendeu o interesse pela tipologia com o ensaio denominado *Sobre a tipologia em arquitetura*, alguns arquitetos, dentre os quais Aldo Rossi e Rafael Moneo, se debruçaram sobre a antiga definição de tipo de Quatremère de Quincy: “a ideia de um elemento que deve seguir de norma para o modelo”. Moneo interpretou-o como a ordem formal e

¹¹ Pereira (2010, p.21) afirma que essa abordagem inicia-se na Escola de Arquitetura de Veneza, na década de 1960, com Saverio Muratori e Manfredo Tafuri. Outros expoentes italianos são: Aldo Rossi, Carlo Aymonino e L. Caroni. Outras escolas aplicaram metodologias semelhantes: Laboratório de Urbanismo de Barcelona (Sòla-Morales), França (Philippe Panerai, J. Castex e J.-Ch. Depaule), e na Argentina, Fernando E. Diez

estrutural inerente, que permite agrupar, distinguir e repetir objetos arquiteturais (Nesbitt, 2008, p.267). Ainda a esse respeito:

Rossi e Leon Krier consideram a tipologia um instrumento analítico preciso para a arquitetura e a forma urbana e dizem que, além disso, ela proporciona uma base racional para a concepção do projeto. [...] Os estudos sobre a morfologia urbana têm atribuído aos tipos a capacidade de construir o urbanismo legível que os modernos propagandearam como solução para a cidade modernista do “object-in-a-field”¹². Na década de 1970, os arquitetos empenharam-se na busca da legibilidade urbana, recriando as formas das construções e dos espaços figurativos públicos da cidade europeia tradicional (Nesbitt, 2008, p.267).

A volta à tipologia propugnada pelos neorracionalistas fez parte de uma crítica pós-moderna mais geral, que enfatizava a continuidade histórica, simbolizada pela existência de tipos a priori, opondo-se à teoria do historicismo modernista [...]. Para Rossi (*apud* Nesbitt, 2008), o tipo também era uma rejeição ao ecletismo moderno e ao expressionismo individual. Ademais, o tipo era considerado menos atrelado à função, que associado a um inventário de formas ideais de significados, que repercutiam na “memória coletiva” (Nesbitt, 2008, p.384).

Dessa forma, os estudos de morfologia urbana romperam com os métodos do funcionalismo, que reduziam o projeto e o conhecimento da cidade aos sistemas de circulação e zoneamento. Em oposição às análises quantitativas, a metodologia utilizada em tais estudos veio propor a exploração de dados qualitativos, como o parcelamento do solo e as constantes tipológicas na configuração dos tecidos urbanos. A qualidade da cidade passa a depender da capacidade de as novas arquiteturas se relacionarem a fatos urbanos anteriores: às outras arquiteturas, à paisagem, ao lugar e aos sistemas de infraestrutura (Pereira, 2010).

Para Rossi, considerado o líder do movimento *La Tendenza*, o objeto de estudo da morfologia urbana privilegia a estrutura espacial, a paisagem urbana, não

¹² A expressão “object-in-a-field” refere-se à concepção modernista do edifício como obra isolada em um espaço homogêneo, sem quaisquer determinações topográficas, locais ou de contexto. (NESBITT, 2008, p.268).

se referindo ao estudo dos sistemas econômico, político e social. O autor prossegue conceituando

A morfologia urbana é o estudo das formas da cidade. A tipologia construtiva é o estudo dos tipos de construção. Ambas as disciplinas estudam duas ordens de fatos homogêneos; além disso, os tipos construtivos que se concretizam nos edifícios são o que constitui fisicamente a cidade (Rossi *apud* Pereira, 2010, p.21).

Prosseguindo com as conceituações, Lamas (1992, p.37) esclarece que “a morfologia pode ser definida como o estudo da forma urbana ou o estudo dos aspectos exteriores do meio urbano, por meio do qual se coloca em evidência a paisagem e sua estrutura”. O autor propõe que esse estudo seja feito a partir da análise dos elementos morfológicos - as “unidades ou partes físicas que, associadas e estruturadas, constituem a forma”, ou seja, o solo, os edifícios, o lote, o quarteirão, as fachadas, os logradouros, o traçado, as ruas, as praças, os monumentos, a vegetação e o mobiliário; elementos estes que devem ser articulados entre si e vinculados ao conjunto que definem – “os lugares que constituem o espaço urbano”.

Já a tipologia corresponde ao estudo dos tipos - termo que possui acepções arquitetônico-urbanísticas diversas, podendo designar um objeto, a partir do qual são concebidas obras diferentes entre si; um padrão habitualmente produzido, comum a uma época e lugar específicos; ou um objeto teórico que reúne em si as características elementares de certo elemento morfológico do espaço urbano. Neste caso, resulta de uma análise posterior à construção desse elemento. Deste são investigadas suas variações e definidas suas características fundamentais (Aragão, 2006).

Panerai (2014) ressalta que o tipo não é o objeto ou a figura a ser imitado, mas o meio concreto da reprodução, como o modelo que se confunde etimologicamente com o molde ou, sob uma forma mais erudita, como o módulo.

[...] Botânica, zoologia, mineralogia, o tipo está antes de mais nada ligado à ideia de classificação. [...] Objeto exemplar que permite representar com economia uma vasta população. Operação abstrata, a tipologia apaga os caracteres particulares dos objetos para deles reter apenas os traços genéricos nos quais se fundamenta uma taxonomia. [...] Uma classificação em vários níveis que reúne plantas ou animais em espécies, as quais aparecem somente como variações no interior do gênero ou da família.

Estes últimos, por sua vez, são agrupados em ordens para definir um pequeno número de classes (Panerai, 2014, p.109-110. Grifo nosso).

Esse é o pano de fundo que Panerai (2014, p.115) tem em mente, quanto à indagação sobre a aplicação da noção de *tipo* à arquitetura. A análise tipológica permite identificar, a posteriori, esses tipos, aos quais ela oferece uma articulação lógica: uma tipologia. Assim, ao invés de considerar objetos isolados, a análise tipológica os apresenta como um conjunto e deixa evidente que a produção do espaço construído se apoia em uma estrutura anterior.

Para Aymonino (*apud* Panerai, 2014) o estudo da relação entre os tipos construídos e a forma urbana é “o meio para compreender a estrutura da cidade ao mesmo tempo como continuidade histórica de um processo e como fenômeno parcial de tal comunidade”. Ele não constitui um fim em si mesmo e deve ser acompanhado por uma análise dos “elementos da estrutura urbana” e dos “processos de crescimento”. Isso porque não se trata apenas de fixar uma imagem num instante determinado e numa localização precisa, e sim de compreender – por meio de uma atenção particular às modificações que afetam a cidade no tempo e no espaço – as rupturas que estão na origem da “formação da cidade contemporânea”.

Ainda para o autor, “uma dessas rupturas é o momento em que não há mais um *dentro* e um *fora*” (em referência ao fim do cercamento da cidade), “mas sim um *centro* e uma *periferia* no sentido atual. Uma outra ruptura é a mudança de escala tipológica que se produz no momento em que a unidade de intervenção deixa de ser a casa ou a parcela edificada e passa a ser o renque, o quarteirão ou o loteamento” (Aymonino *apud* Panerai, 2014, p.125)

Tal ruptura, se em um primeiro momento foi representada pelo fim das muralhas que cercavam as cidades medievais, em um segundo momento foi representada pela perda do apelo da área central da cidade, no início do processo de suburbanização das cidades. Foi influenciada, ainda, por alterações modais de mobilidade. O deslocamento, que antes era feito exclusivamente a pé ou através da tração animal, é paulatinamente substituído pelos bondes, e posteriormente pelo automóvel. Com essa alteração modal, reduz-se a capacidade das vias, pois os

automóveis, conforme vão, proporcionalmente, aumentando sua presença em determinada via, vão reduzindo a capacidade de transporte de passageiros e mercadorias (Campos Filho, 2003). Este fator propiciou a ruptura definitiva da forma urbana tradicional, que de monocêntrica passou a ser policêntrica. Tais questões e as consequências resultantes estão abordadas no próximo item 2.3., especificamente nos subitens 2.3.1 e 2.3.2.

Em resumo, este item que se finda resgata a origem dos conceitos de tipologia e morfologia como instrumentos estratégicos de compreensão do tecido urbano. Analisa, também, a validade da classificação tipológica em explicar, com economia, as formas do crescimento urbano, procurando abstrair as singularidades dos objetos, retendo, apenas, os traços genéricos e propiciando sua classificação, que se observa por meio de alguns tipos. Esta conceituação fundamenta a metodologia de análise do estudo de caso que se desenvolve no capítulo 4.

2.3 Expansão do tecido urbano e processos correlacionados

Quando se analisa o crescimento urbano brasileiro e mundial, logo é possível constatar que o mesmo alcança uma inédita proporção, levando as cidades a expandirem seus limites físicos sobre o espaço rural, o qual possui identidade própria, um modo de vida e de organização econômica distinto do espaço urbano (Vale, Gerardi, 2006). Este fenômeno, denominado por Lefebvre (1999) de “implosão-explosão” (metáfora tomada da física nuclear), é seguido pela fragmentação, homogeneização e hierarquização do espaço.

Segundo España (1991), tal processo tem como consequência a integração do espaço rural pela cidade, podendo ocorrer por meio de duas etapas distintas: a do crescimento compacto, em forma de anéis concêntricos, invadindo os espaços mais próximos e os integrando à economia urbana; e a da urbanização de áreas mais distantes (dezenas de quilômetros). A essa segunda forma de urbanização se denomina de difusa ou dispersa.

Até meados do século XX, a cidade podia ser considerada como um espaço diferenciado, onde existia uma área central, representada pelas atividades secundárias e terciárias, mas em contato com as áreas rurais periféricas. A

expansão dos limites urbanos acarretou a dissolução dos conceitos tradicionais de cidade e campo, e os novos sistemas territoriais passaram a ser denominados pelos conceitos de cidade-região, cidade-território, cidade-difusa. Observa-se, cada vez mais, construções nas áreas rurais próximas da zona urbana, ocupadas, sobretudo, pela população que trabalha em atividades urbanas e que se desloca diariamente para a cidade (Nel-Lo, 1998).

Nesse sentido, a cidade torna-se ilimitada do ponto de vista físico e funcional, mas difusa, ilimitada e fragmentada, tanto social quanto administrativamente. A dispersão urbana, todavia, causa o surgimento de novas necessidades e problemas, que torna necessária a criação de novos tipos de gestão, cujas delimitações podem ser diferentes das já existentes (Nel-Lo, 1998). Essa fragmentação vem se acentuando, de tal forma, que a cidade começa a repetir o passado, quando os muros separavam a cidade do campo. A diferença é que agora eles separam os ricos dos pobres. Nas cidades médias e grandes, a classe média alta ergue, literalmente, os muros que cercam seus condomínios (verticais ou horizontais), onde ela acredita estar protegida contra a violência, que é, em parte, fruto do elevado nível de concentração de renda, típico do mundo capitalista.

Nos países desenvolvidos, a urbanização compacta tem cedido lugar ao espraiamento urbano, fenômeno que gera confusões conceituais: contraurbanização ou urbanização difusa (Estados Unidos e em parte da Europa); suburbanização (Inglaterra, Espanha e Itália), e rururbanização e periurbanização (França e Espanha) (Vale, Gerardi, 2006).

Sobre esta conceituação Vale e Gerardi (2006) afirmam que os termos contraurbanização e urbanização (ou cidade) difusa têm, em geral, o mesmo significado. Que existem algumas diferenças com relação à definição entre os termos suburbanização e periurbanização, sendo que o segundo é consequência do primeiro. Já em relação aos termos periurbanização e rururbanização (que também aparece como rururbanização) afirmam que são praticamente utilizados como sinônimos. Finalizam, concluindo que suburbanização e periurbanização ou rururbanização são, na verdade, processos consequentes da urbanização difusa.

Para Panerai (2014), compreender o processo de crescimento urbano é importante, porque oferece uma apreensão global da aglomeração numa perspectiva dinâmica. Aos períodos de estabilidade, quando se firma a coesão interna de uma cidade, se sucedem momentos de ruptura, marcados por ampliações importantes, por avanços bruscos sobre o território. Nesta perspectiva, o estado atual de uma cidade é apenas um instante precário e transitório em sua evolução. Começar a análise de uma cidade pelo estudo do seu crescimento é um dos meios de apreendê-la em sua globalidade, a fim de determinar o sentido a dar aos estudos ulteriores mais detalhados.

2.3.1 Espraçamento urbano, suburbanização e novo urbanismo

No presente estudo, são de fundamental importância os fenômenos de urbanização dispersa, aqui denominado espraçamento urbano – *urban sprawl*, e a suburbanização, por se relacionarem, de forma direta, com a temática da expansão urbana, em Goiânia, e o recorte em estudo, isto é, a Região Sudeste. Este subitem pretende consubstanciar a discussão sobre estes fenômenos, suas origens e implicações na dinâmica da ocupação do solo, especificamente, da cidade de Goiânia; o que pode contribuir para enriquecer o entendimento das cidades contemporâneas, suas espacialidades e territorialidades.

Para cumprir tal intento, pretende-se uma breve revisão sobre o conceito de espraçamento urbano – *urban sprawl*, a origem do conceito de subúrbio, as etapas que o transformaram em uma realidade brasileira e, por fim, como Goiânia se encaixa neste contexto, em geral e em específico, no estudo de caso proposto: o da Região Sudeste da Capital, área preferencial para a instalação dos condomínios horizontais fechados, como está comprovado no capítulo 3, item 3.2.

Para a compreensão da expansão do tecido urbano e dos processos correlacionados, inicia-se por uma revisão teórica sobre: a) como se origina um subúrbio, com base na leitura de Lewis Mumford (1998) em seu texto clássico *A Cidade na História*; b) a evolução deste modelo nos subúrbios norte-americanos após a 2ª Guerra Mundial, com a leitura de Mark Gottdiener (1993) em *A Produção*

Social do Espaço Urbano e c) com a transposição deste modelo para o Brasil, resguardadas as devidas particularidades.

Espraiamento urbano

A expansão urbana do território é o resultado direto da dispersão urbana, mais comumente denominada espraiamento ou *urban sprawl*. O termo surgiu nos Estados Unidos, como uma designação pejorativa, para expressar a expansão descontrolada das aglomerações urbanas, ocorrida em meados da década de 1960, sobretudo, pela disseminação do padrão suburbano de urbanização (Kiefer, 2003 *apud* Ojima, 2007). Como produto dessa dispersão, têm-se a produção de condomínios horizontais fechados e conjuntos habitacionais populares, localizados nas franjas ou bordas urbanas, distantes do centro principal e da mancha consolidada da cidade. O *urban sprawl*, portanto, é uma característica marcante da urbanização norte-americana e, metodologicamente, pode ser importante para a compreensão da urbanização brasileira.

Segundo Durán (2003), as principais causas da urbanização dispersa estão vinculadas: a) à disponibilidade de solo, que está condicionada às normativas políticas, às condições socioeconômicas e à preferência pela ocupação do solo em vez de seu cultivo agrícola (sobretudo, com base na especulação imobiliária); b) ao avanço dos meios de locomoção, via melhoria da infraestrutura viária e dos meios de transporte, que permitem o deslocamento diário entre a residência e o local de trabalho, e vice-versa, bem como as viagens às zonas rurais nos finais de semana e feriados (obviamente realizáveis, também, pelas condições socioeconômicas); c) à extensão das comodidades urbanas (eletricidade, telefone, água encanada) nas áreas rurais, favorecendo a ocupação de áreas periurbanas distantes; d) às novas tecnologias de comunicação, como a telefonia móvel e o uso da internet, que permitem que sejam realizadas, em casa, as tarefas que antes necessitavam da presença física das pessoas, como compras e trabalho. Nesse sentido, ocorreram grandes mudanças no espaço urbano ao longo do tempo, incluindo a “independência” das áreas periféricas, em relação ao centro da cidade.

Essa expansão de uma cidade e seus subúrbios, sobre a área rural que margeia uma área urbana encontra-se, usualmente, associada ao desenvolvimento urbano da periferia das cidades, pouco ou nada planejado. Vale lembrar que expandir sem resguardar as áreas rurais, para destiná-las à produção de alimentos e sem preservar áreas estratégicas para reserva e/ou renovação de resíduos hídricos não é benéfico e nem, tampouco, uma atitude sustentável. Sacrificar terrenos rurais traduz um ritmo de expansão urbana superior ao crescimento demográfico. Os residentes destes bairros suburbanos tendem a viver em casas unifamiliares e a se deslocarem de automóvel para o trabalho. Dessa forma, as baixas densidades populacionais e a dependência do automóvel são os principais indicadores do espraiamento (Meneses, 2010).

O espraiamento é um modelo de desenvolvimento urbano que gera muitas polêmicas no meio acadêmico, com defensores, detratores e ainda mediadores que procuram propor um meio termo, que viabilize o processo. Contudo, a crítica mais contundente e unânime, sem dúvida, vem dos defensores da sustentabilidade urbana e da compactidade urbana, princípio respeitado entre os atuais urbanistas europeus e uma verdadeira antítese do *sprawl* (Ribeiro, Silveira, 2009).

O espraiamento urbano atende, ainda, a dois segmentos econômicos distintos da população: enquanto os grupos de baixa renda migram para as periferias, na busca de lotes mais baratos; segmentos de renda mais elevada fazem o mesmo, mas na busca de terrenos mais amplos e de menor densidade populacional. No primeiro caso, no âmbito da mobilidade, demandam a extensão dos serviços de transporte coletivo; no segundo, geram um elevado número de viagens do transporte individual (Ministério das Cidades, 2007, p.64).

O fenômeno do espraiamento urbano, portanto, relaciona-se com a expansão da cidade e a dinâmica de segregação socioespacial, que está analisada, mais detidamente, no item 2.3.2.

Suburbanização: antecedentes históricos

O fenômeno de suburbanização, e, conseqüentemente, dispersão urbana, ao contrário do que se possa afirmar, não é produto da cidade moderna. Antes é um processo que se pode verificar desde que o homem teve meios para viajar e se relocar.

De acordo com Pacheco (2013), a palavra subúrbio tem origem no latim *sub urbium* (sub+urb+ium), designando um lugar em condição de inferioridade, em razão de que, estando na proximidade de uma cidade (do latim *urbs*), mantém uma estrita dependência desta, carecendo das suas qualidades. O termo não tem um significado autônomo. Nem cidade, nem campo. Sua condição física e espacial é definida por aquilo que aqueles não são, simultaneamente reconciliando e negando as diferenças entre vida urbana e rural e, conseqüentemente, personificando uma contradição essencial entre as duas.

Suburbs, nos Estados Unidos, não são necessariamente os “arrebaldes” habitados por uma população majoritariamente de baixa renda, como no Brasil. O conceito de *suburb* refere-se a comunidades principalmente residenciais, socialmente homogêneas, situadas fora dos limites de uma cidade, que se distinguem dos centros urbanos pela baixa densidade de moradias e pela alta intensidade de traslados de casa para o trabalho nas áreas comerciais ou industriais. Há um termo genérico, *suburbia*, sem equivalente em português, que, além de se referir aos *suburbs* e aos seus moradores coletivamente, como classe cultural, designa os aspectos culturais ou sociais da vida nos *suburbs* (Nesbitt, 2008, p.85).

Essa reflexão etimológica faz-se necessária para que a compreensão do fenômeno suburbano não se dê como um sinônimo de periferização, mas como o deslocamento do centro tradicional da cidade para as bordas da cidade, por parte das classes sociais mais abastadas. Elas, atualmente, vão em direção aos condomínios horizontais fechados, processo que está analisado no item 2.3.2 do presente capítulo.

Para Mumford (1988), o subúrbio se torna visível quase tão cedo quanto a própria cidade. Frente a visão de mundo marcada pelas lentes do movimento romântico, corroborada com a crescente insalubridade dentro dos feudos murados, houve um novo incentivo à ocupação suburbana, no séc. XVIII. Entretanto, o autor considera um erro creditar o suburbanismo a uma simples derivação da ideologia

romântica, por compreender que este fenômeno teve raízes mais antigas e mais profundas nas cidades da Idade Média.

Ao analisar a urbanização americana, o autor detecta, em meados do séc. XIX, o surgimento da superquadra suburbana, como uma abertura do tecido denso da cidade tradicional e uma transformação necessária do quarteirão residencial. O acesso, seja pelo *cul-de-sac*, ou por estradas em forma de U e de L, destinadas ao uso local, representam uma inovação que proporcionam não somente grandes jardins e o afastamento do tráfego mais intenso, mas, também, uma diminuição dos custos de implantação de infraestrutura e manutenção.

Mumford (1988) pontua que se deve aos subúrbios a valorização das áreas verdes, os princípios da unidade de vizinhança e a separação entre as artérias de transporte e vias locais. Por fim, se em um primeiro momento a escala do subúrbio se deveu a uma distância que pudesse ser percorrida a pé até a estação ferroviária mais próxima (já que o transporte ferroviário era o mais confiável), com a popularização do automóvel nos Estados Unidos (ainda na década de 1910), esse quadro modificou-se. A escala foi ampliada demasiadamente e acabou por deturpar as qualidades iniciais do subúrbio.

Para o autor, o resultado final da separação entre o subúrbio e a cidade só se tornou visível no séc. XX, com a propagação da democratização e a industrialização em massa, produzindo-se uma nova espécie de comunidade, uma caricatura da cidade histórica, característica do refúgio suburbano arquetípico:

[...] uma multidão de casas uniformes, inidentificáveis, alinhadas de maneira inflexível, a distâncias uniformes; em estradas uniformes, num deserto comunal desprovido de árvores, habitado por pessoas da mesma classe, mesma renda, mesmo grupo de idade, assistindo aos mesmos programas de televisão, comendo os mesmos alimentos pré-fabricados e sem gosto, guardados nas mesmas geladeiras, conformando-se, no aspecto externo como no interno, a um modelo comum, manufaturado na metrópole central (Mumford, 1988, p.525).

Portanto, embora faltem ao subúrbio muitos atributos da cidade antiga, ele serve como campo experimental, para o aperfeiçoamento de um novo tipo de planta aberta e uma nova distribuição de funções urbanas. Além disso, embora o subúrbio como tal pertença ao passado e já tenha sido envolvido pela conurbação,

algumas das lições que os planejadores modernos dominaram primeiro no subúrbio devem ser incorporadas ao novo conceito da cidade.

Concluindo, e para se ter um alcance de que o fenômeno suburbano não se restringe somente às cidades norte-americanas, Lefebvre (2011), ao analisar a urbanização francesa, credita à “suburbanização” o princípio da descentralização da cidade e à dissipação da consciência urbana, como um movimento que arrasta a burguesia e as camadas abastadas a se instalarem nos subúrbios residenciais.

Se definirmos a realidade urbana pela dependência em relação ao centro, os subúrbios serão urbanos. Se definirmos a ordem por uma relação perceptível (legível) entre a centralização e a periferia, os subúrbios serão desurbanizados [...]. Os subúrbios são urbanos, numa morfologia dissociada, império da separação e da cisão entre elementos daquilo que foi criado como unidade e simultaneidade (Lefebvre, 2011, p.27-28).

O subúrbio norte-americano

Gottdiener (1993) analisa o início da expansão do tecido urbano norte-americano em 1950, a partir do fenômeno das *Levittowns*¹³ e, 20 anos mais tarde, das *New Towns*¹⁴. O crescimento metropolitano, em sua forma polinucleada e expansível, característica da sociedade americana do início da década de 1980, era seu principal objeto de estudo e, para tal, ele pretendia investigar as teorias existentes, articulando-as com sua própria pesquisa empírica. Gottdiener debruçou-se, então, sobre o fenômeno do crescimento sócio-espacial. A forma compacta que a cidade desenvolvera, historicamente, tinha dado lugar a regiões em permanente expansão: “amorfos na forma, maciças no escopo e hierárquicas em sua escala de organização social” (1993, p.14). Ele afirma a preferência pelo termo “desconcentração” para descrever os padrões atuais de crescimento polinucleado e defende, ainda, que a desconcentração tenha sido consequência de muitos anos de crescimento suburbano, fora dos centros da cidade, a distâncias cada vez maiores.

Tal movimento extemporâneo para fora da cidade, com propósitos residenciais, deu origem à primeira imagem do subúrbio como o bairro-dormitório

¹³ Primeiro subúrbio construído pela Levitt and Sons com financiamento totalmente privado, um dos primeiros empreendimentos urbanos produzidos em massa nos Estados Unidos.

¹⁴ Cidades novas, nome genérico para cidades ou bairros planejados.

do centro da cidade, tornando-se de bom tom o deslocamento pendular entre casa e trabalho. Essa imagem ampliou-se, ainda mais, no auge da suburbanização entre 1950 e 1965, quando se introduziu a construção em massa de casas pequenas e milhões de americanos fixaram residência em áreas suburbanas. Nessa época, o subúrbio passou a ser considerado um modo conformista de espaço de assentamento, organizado em torno do consumo, com um estilo de vida de família dividida, que compreendia o pai ausente, trabalhando na cidade, e a mãe serena e calma tomando café com as vizinhas, entre viagens ao *shopping center*, em sua perua (Gottdiener, 1993, p.20).

Gottdiener (1993) também identifica os fatores de atração que seduziram as pessoas a deixarem a cidade, em troca de comunidades suburbanas. Ele credita esse fator indutor, principalmente, aos aspectos atrativos em termos de oferta, decorrente de um casamento entre Estado e economia, colocada à disposição da maioria dos cidadãos, que por acaso eram brancos. Mais que a tendência antiurbana dos americanos, a possibilidade de ser proprietário de uma casa em condomínio, cercada de infraestrutura comunitária (igreja, escola etc) foi o que, realmente, promoveu o desenvolvimento das áreas marginais, para atender às necessidades habitacionais da população branca no pós-guerra.

Em um segundo estágio de crescimento, no início da década de 1960, questionou-se, pela primeira vez, a visão uniforme do que era o subúrbio histórico, o que já foi anteriormente analisado. As comunidades suburbanas eram estratificadas pela renda e pelo estilo de vida, quanto mais vizinhas fossem da área central. Em suma, havia muitos tipos de subúrbio e Schnore (*apud* Gottdiener, 1993, p.21) identificou três categorias: a comunidade residencial ou dormitório, o subúrbio industrial e um tipo intermediário que mescla moradia e comércio ou indústria.

Em um terceiro momento, para Gottdiener

[...] a perspectiva metropolitana forçou os pesquisadores a considerar os efeitos interativos da suburbanização sobre a cidade e os efeitos da decadência da cidade central sobre a diferenciação suburbana, o que localizou esta pesquisa dentro da tradição mais ampla das comparações urbano-rurais e da análise ecológica de espaços sociais metropolitanos [...]. Em consequência, emergiu um quadro da ordem social metropolitana, segundo o qual os suburbanistas eram considerados muito mais como classe média, afluentes, conservadores, centrados na família, brancos, com um emprego profissional e politicamente ativos, do que os moradores da cidade central. [...] Consequentemente, na década de 1960 a região

metropolitana como um todo chegou a ser considerada segregada ecologicamente por renda, raça e estilo de vida (Gottdiener, 1993, p.22).

Também foi após a Segunda Guerra que a ideia de *edge cities*¹⁵ começou a se concretizar. Até então, como visto anteriormente, os moradores dos subúrbios tinham que viajar a trabalho para a cidade, todos os dias. Depois da Segunda Guerra, a diversificação de indústrias e serviços tornou a oferta de empregos nos subúrbios maior que nas cidades. As *edge cities*, criadas à margem das principais cidades norte-americanas, reuniram residências e serviços, como uma “minicidade”, de forma que seus moradores não precisassem se deslocar para os centros das cidades (Oliva, 2008). A suburbanização nos Estados Unidos atingiu níveis tão grandiosos que, hoje, quase a metade da população norte-americana vive nesses subúrbios, de acordo com dados do Departamento para Habitação e Desenvolvimento Urbano norte-americano (Nowicki, 2011, p.01).

O *shopping center* também foi uma invenção para os subúrbios: trata-se de empreendimentos que concentram, em si, uma grande variedade de lojas e serviços, concebidos para atenuar a distância dos centros das cidades. Eles são acessíveis, preferencialmente, por carro, e são localizados nas áreas ricas da cidade; processo-fenômeno urbano definido por Garreau (apud Ribeiro e Silveira, 2009, p.78) como “*mall*ing”. Esse fenômeno também acaba segregando as áreas residenciais pobres, da oferta de pastas de trabalho e emprego e, ainda, a oferta, predominante, de bens e serviços. O distanciamento reduz, mais acentuadamente, as oportunidades para os mais pobres, afetando a sua acessibilidade a determinadas localizações intraurbanas.

¹⁵ *Edge cities* são aglomerações que geralmente se desenvolvem por um processo de fragmentação do meio urbano nos arredores das grandes cidades norte-americanas e em algumas metrópoles europeias, nas quais equipamentos e serviços urbanos (centros comerciais e esportivos, restaurantes, cinemas, etc.) se estabelecem como segmentos separados ou como grandes enclaves monofuncionais, às margens das rodovias, e atraem a formação de conjuntos residenciais, como os condomínios fechados. Esse processo de urbanização, também chamado nos Estados Unidos de “urbanização sem cidades”, é referido de várias maneiras na literatura urbanística brasileira: “cidades limítrofes”, “cidades de contorno”, “cidades externas”, “cidade dentro da cidade” (Nesbitt, 2008, p.86-87).

Novo Urbanismo

Ainda na década de 1980, nos Estados Unidos, um grupo formado por arquitetos e urbanistas se articulou sob o manto de um movimento denominado *New Urbanism*. A bandeira que defendia era a favor da revitalização das unidades de vizinhanças e comunidades, apresentada como alternativa ao modelo vigente de cidade e cuja ênfase era se contrapor ao subúrbio, mais precisamente ao *sprawl*. A organização espacial que propunha enfatizava uma ocupação escalonada, variando do espaço urbano denso, para o rural rarefeito. A oposição ao uso do automóvel e a valorização do pedestre são algumas dentre outras tônicas do desenho urbano do *New Urbanism* (Campos, 2007).

Para o mesmo autor, apesar de toda a publicidade que cerca o *New Urbanism*, poucas pessoas vivem atualmente nas “unidades de vizinhança” construídas sob seus princípios. Entretanto, algumas proposições se tornaram paradigmáticas, tais como *Seaside*, *Celebration*, *Kentlands* e *Lake Burden*, que exemplificam os ideais do movimento.

Concluindo, vale lembrar que nos EUA não foi a questão da segurança a principal fomentadora do subúrbio, mas a separação social, promovida pelas classes médias brancas. Mas, e no caso brasileiro? A criação do subúrbio, tipo condomínio fechado, não teria também esse tipo de motivação? Eis um questionamento para logo adiante.

O subúrbio no Brasil

No Brasil e em outros países em desenvolvimento, o rápido crescimento da população tem gerado um tipo de expansão territorial, por meio de um processo de expulsão dos pobres dos centros urbanos, para áreas mais distantes, que, sem dúvida, pode ser chamado de processo de formação de uma periferia sócio-espacial. Todavia, trata-se da suburbanização inversa ou às avessas daquela realizada nos países anglo-saxões (Vale, Gerardi, 2006, p.235).

As décadas de 1950 e 1960 foram caracterizadas por uma trajetória, irreversível, de metropolização de algumas cidades, conformando-se em grandes

manchas urbanas, que se espalharam além dos seus limites, de uma forma desordenada. A partir de 1970, a implantação de rodovias facilitou a construção dos primeiros condomínios fechados, dos quais o *Alphaville* de Barueri é o mais famoso. Mais recentemente, os condomínios fechados brasileiros adotaram o discurso do *New Urbanism* norte-americano (Lara, 2013).

Como visto anteriormente, nascido como reação ao processo de suburbanização dos EUA, o *New Urbanism* propõe cidades mais densas, menos dependentes do automóvel e com uso múltiplo (comércio e moradia juntos). No fiel da balança, o *New Urbanism* acabou adotando uma estética conservadora (Lara, 2013) e faz sucesso com loteamentos exclusivos e homogêneos, do ponto de vista socioeconômico. A lógica da exclusão pela distância nunca foi ameaçada pelo *New Urbanism*, e, por consequência, ele nunca serviu para melhorar as cidades existentes.

Inebriados pela ideia de que a cidade é o espaço da pobreza e dos protestos, a classe média alta dos EUA, nos anos 1960/1970, e a do Brasil, nos anos 1980/1990, abandonou os centros urbanos com toda sua infraestrutura e se refugiou nos condomínios fechados. Portanto, a partir do final da década de 1990, a classe média alta passa a escolher as áreas periféricas das cidades médias e grandes, como local de moradia, onde são construídos condomínios horizontais fechados, resultado da estratégia de marketing dos empreendedores imobiliários (Lara, 2013). Considerando que a essência do desenvolvimento suburbano é a transformação do meio rural em urbano, do campo em cidade, não há dúvidas de que a suburbanização provoca sempre uma mudança sutil da sociedade rural em urbana, sobretudo no que tange aos valores e aos modos de vida. Tais transformações também se processam na população que se transfere das áreas centrais para o subúrbio. Isso não significa, no entanto, que a sociedade suburbana seja mera projeção das formas e modos de vida urbanos.

No caso brasileiro, existe um agravante, pelo fato de que tais condomínios são menos densos, mais dependentes do automóvel e absolutamente residenciais; o oposto da proposta do *New Urbanism*. Outra consequência do *sprawl*, na área social, é o baixo nível de provimentos urbanos que, geralmente, ocorre na periferia de baixa renda e, conseqüentemente, a má qualidade de vida

da população de quem ocupa essas áreas. No Brasil e na América Latina, esse fenômeno é bem sensível e todas as pesquisas sobre infraestruturas, provimentos urbanos e qualidade de vida urbana mostram o decréscimo sensível dos seus níveis, a medida que se distancia para a periferia (Vale, Gerardi, 2006, p.235).

Historicamente, nas cidades latino-americanas, a periferia física quase sempre coincidiu com a periferia no sentido social. Ao longo das fases históricas, a borda urbana, com raras exceções, representa o setor menos assistido em provimentos urbanos gerais. Esse fenômeno foi ainda agravado, na contemporaneidade, em que a superacumulação amplia as desigualdades e os modelos estruturais urbanos globalizados tornam a estrutura urbana pouco sistêmica, muito fragmentada e espraiada.

Também os investimentos canalizados para a periferia de alta renda (*edges-cities*, condomínios semirrurais etc.) tornam mais escassos os provimentos à baixa renda. Nesse contexto, fica visível que o modelo adotado não é adequado ao Brasil, onde a estrutura urbana favorece ainda mais a desigualdade e a exclusão social. Uma cidade mais compacta teria a virtude de ser mais ecológica, mais sociável e mais justa, sendo um princípio mais adequado. As cidades demonstram, de forma clara, a influência negativa do espraiamento urbano e as possibilidades concretas de inclusão social com a sua compactação estrutural.

É notório que o modelo de cidade espraiada, que concentra trabalho no centro, moradia na periferia e ruas congestionadas, entrou em colapso; mas não há um consenso sobre como reverter essa situação. Isso porque a lógica que promove e lucra com os condomínios fechados é a mesma lógica que condena grande parte dos brasileiros a um transporte ineficiente e caro, durante horas e horas, a cada dia: a lógica da exclusão pela distância (Lara, 2013).

Para concluir, vale registrar, portanto, que hoje a realidade urbana no Brasil é consideravelmente demarcada por loteamentos fechados, localizados, em sua absoluta maioria, nos subúrbios das cidades, acessíveis por uma malha rodoviária de fluxo rápido. O espaço do condomínio fechado está muito ligado ao uso intenso do automóvel, como também ao modelo norte-americano da moradia no subúrbio. Porém, ao contrário do modelo norte-americano, fortemente

financiado pelo governo federal daquele país (todas as estatísticas mostram que as autoridades americanas gastaram mais com infraestrutura suburbana nos últimos 60 anos, do que com as cidades propriamente ditas), a suburbanização brasileira está baseada numa infraestrutura em construção, que está se desenvolvendo a partir de parcerias, não muito claras ainda, entre o Poder Público e a iniciativa privada. Exemplo disso são as constantes alterações na malha viária, um dos principais atrativos de investimentos, que estão tendo as suas condições mudadas, após as concessões para a iniciativa privada (Oliva, 2008).

2.3.2 Processos socioespaciais e as formas correspondentes

O objetivo deste subitem é refletir sobre os pontos relativos à estrutura espacial intraurbana, as questões sociais que são desencadeadas por ela e as formas espaciais que a ela correspondem, tratando assim de compreender os processos socioespaciais, conceitualmente, além de indicar a abordagem adotada na investigação desta dissertação.

A cidade é a expressão concreta dos processos sociais, na forma de um ambiente físico construído sobre um espaço geográfico. Trata-se de uma temática cara aos diversos estudiosos do fenômeno urbano, tais como: historiadores, sociólogos, urbanistas, geógrafos, entre outros. Interessa ainda aos planejadores, políticos e aos habitantes da cidade.

Corrêa (1989) utiliza o termo espaço urbano como sinônimo de cidade, definindo-o como um conjunto de diferentes usos da terra, justapostos entre si, que definem áreas como o centro da cidade, áreas industriais, comerciais, residenciais, de lazer, e outras. “Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas” (Corrêa, 1989, p.9).

Para Villaça, estrutura refere-se a

um todo constituído de elementos que se relacionam entre si de tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações. As estruturas são dotadas de movimento e o grande desafio intelectual reside em desvendar a fonte deste movimento (Villaça, 2001, p.12).

O autor aplica o mesmo conceito à estrutura urbana, que está imbricada a outras estruturas territoriais, como os sistemas de transportes e de saneamento. Entretanto, considera a primeira (estrutura urbana) a mais importante, pois inclui, incorpora e subjuga as demais, mais do que ao contrário, embora ela não possa existir sem as outras. Villaça aponta como elementos dessa estrutura espacial urbana, o centro principal da metrópole, os subcentros de comércio e serviços, os bairros residenciais e as áreas industriais.

O espaço urbano se constitui dos diferentes usos da terra, cada um podendo ser visto como uma forma espacial, articulada e sem autonomia. O movimento da própria sociedade demanda funções urbanas que se materializam nas formas espaciais, socialmente produzidas por agentes sociais concretos.

Os agentes sociais produtores do espaço urbano

Alguns autores como Corrêa (1989), Campos Filho (2003) e Souza (1994) apresentam textos didáticos sobre os agentes sociais produtores da cidade. Além deles, hoje constam diversos trabalhos acadêmicos que tratam da ação de um ou mais agentes sobre questões específicas, abordadas em estudos de caso sobre a expansão urbana, reestruturação urbana, verticalização, dentre outros.

No presente estudo, interessa compreender, de maneira abrangente, quais são os atores sociais que reproduzem a expansão da cidade de Goiânia e como eles atuam. A síntese que se segue está apoiada nos autores mencionados, busca identificar tais grupos, reconhecer seus interesses e os conflitos que estes estabelecem na disputa pelo espaço da cidade. Na verdade, o que se quer é responder a seguinte pergunta: Quem são os agentes sociais e qual é o papel que eles exercem no fazer e refazer a Capital de Goiás?

Para Corrêa o espaço urbano capitalista é

um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço. [...] A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação capitalista, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (Corrêa, 1989, p.11).

De acordo com Campos Filho (2003, p.91, 92), os agentes de produção, apropriação e consumo do espaço urbano se organizam segundo as configurações básicas: os loteadores privados; a autoconstrução pelos empobrecidos; por encomenda; rentistas; incorporadores, produção pública de habitação para baixa renda e produção pública de requalificação urbanística de áreas degradadas.

Essas configurações se combinaram e ainda se combinam ao longo da história de uma cidade, no parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, produzindo a simultaneidade de modalidades produtivas não coetâneas. Isto é, vemos atuando ao mesmo tempo, e até combinadamente, configurações produtivas que, em princípio, pertenciam a épocas históricas diversas, mas que, como vemos na realidade dos fatos, existem simultaneamente, com interesses imbrincados e potencialmente conflituosos (Campos Filho, 2003, p.91-92).

Essas sete configurações produtivas imobiliárias dependem das configurações produtivas “dos serviços urbanos”. Dentre elas, destaca-se a configuração produtiva da “circulação urbana”. Outra de importância fundamental para a qualidade de vida urbana é a “do saneamento ambiental”, que lida com água, esgoto, enchentes e lixo.

Em função da dimensão de suas atividades, os proprietários dos meios de produção (grauídos empresários industriais e comerciais) são grandes consumidores do espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam suas necessidades de locação. À terra urbana cabe um papel duplo: o de suporte físico e o de expressar requisitos inerentes às atividades.

A especulação fundiária interessa tão somente aos proprietários fundiários, pois possibilita a ampliação da sua renda. Além do que, a propriedade fundiária e seu respectivo controle pelas classes dominantes tem, ainda, a função de permitir o controle do espaço, por meio da segregação residencial; fato que, por sua vez, cumpre um papel significativo na organização do espaço.

Disso decorre o interesse dos proprietários fundiários no valor de troca da terra e não em seu valor de uso, pois a conversão de terra rural em urbana é altamente lucrativa para sua classe. Esses proprietários exercem pressão sobre o Estado, visando interferir na definição do uso do solo e do zoneamento urbano; instrumentos que regulam a sua atividade. O mais grave é que esta pressão não

beneficia a todos, por não ser uniforme: os proprietários fundiários dispõem de amplos recursos financeiros, são articulados e exercem forte pressão sobre o Legislativo; enquanto a população em geral não tem recursos, não é articulada e é pouco e mal representada.

Com a transformação de glebas rurais em loteamentos, a expansão extensiva da cidade se concretiza tanto na formação de bairros populares como em assentamentos de renda média ou alta, como os condomínios horizontais fechados. Os proprietários fundiários assumem outros “papéis” e lucram amplamente neste processo de urbanização.

Para Souza (1994, p.189), no Brasil, os agentes sociais produtores do espaço urbano ainda estão por ser mais bem identificados. Nas suas considerações, o autor identifica que eles “se dividem em pelo menos três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores. É preciso conceituá-los melhor, e o que torna essa tarefa mais complexa é que o mesmo agente pode assumir os três tipos ou mais um ou dois deles”.

Corrêa (1989, p.12) identifica os agentes produtores de espaço urbano como sendo: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e, por fim, os grupos sociais excluídos. Fridman (*apud* Corrêa, 2011) já identifica como participantes do processo de produção do espaço, alguns há muito tempo, em maior ou menor intensidade: os bancos, as companhias de seguros, as empreiteiras, as empresas ferroviárias e de bondes, as fábricas têxteis, as firmas comerciais e de serviços, os proprietários fundiários, os grupos de previdência privada, os grupos sociais excluídos, os indivíduos com investimentos e as ordens religiosas.

Particularmente em relação às estratégias dos promotores imobiliários, nas cidades de países periféricos, como o Brasil, o capital tem pouco interesse em produzir habitações para as camadas populares, e em uma sociedade onde parte expressiva da população não tem acesso à casa própria ou mesmo não têm condições de pagar o aluguel, a estratégia dos promotores imobiliários é a de “dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para atender à demanda

solvável; e obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não-solvável” (Corrêa, 1989, p.22).

A importância da produção de habitações para a sociedade capitalista torna viável a estratégia de produzir habitação para a classe de menor poder aquisitivo, com ajuda do Estado. Neste sentido, a criação de órgãos, como foi o caso do Banco Nacional da Habitação (BNH), das Cooperativas de Habitação (COHAB's), e a criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), visam tornar possível a acumulação capitalista, por meio da produção de habitações cujo acesso tem sido, agora, só atualmente, ampliado por novas ações governamentais, tais como o Minha Casa, Minha Vida (MCMV)¹⁶.

O Estado é reconhecido por Corrêa (1989) como outro agente que atua sobre a cidade, como grande industrial, consumidor do espaço e de localizações específicas, sendo proprietário e promotor imobiliário, não deixando de ser, também, um regulador do uso do solo e alvo de movimentos sociais e urbanos. É através de benfeitorias como o sistema viário, o calçamento, o saneamento básico, entre outras, que a atuação do Estado se faz mais esperada pelas empresas e pela população em geral. Também é em decorrência de seu desempenho espacialmente desigual, que o Estado se torna alvo de reivindicações da população urbana.

Villaça (2001), entretanto, contesta a afirmação de Corrêa. Ao analisar as principais metrópoles brasileiras, ele conclui que o papel determinante para a localização e a direção das camadas de mais alta renda se deve à acessibilidade ao centro, ou ao controle do seu tempo de deslocamento.

Esta segregação é reforçada pelo Estado, a partir da locação diferenciada dos equipamentos de uso coletivo, o que visa ampliar a renda real dos que já possuem renda elevada. E, por último, o Estado pode continuar contribuindo

¹⁶ O programa MCMV é uma iniciativa do Governo Federal que oferece condições atrativas para o financiamento de moradias nas áreas urbanas para famílias de baixa renda, em parceria com estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos. Porém, tem sido duramente criticado em função dos constantes atrasos nas entregas das unidades e pela má-qualidade das construções que, por vezes, expõe os moradores à situações de risco.

para a segregação, ao criar, por meio do planejamento, núcleos urbanos a partir do zero.

Aos grupos sociais excluídos cabe a ocupação de áreas centrais degradadas ou a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, isto é, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, via de regra, também, distantes do centro; além de favelas (Corrêa, 1989).

Os processos espaciais

A acumulação de capital e a reprodução social criam funções e formas espaciais, ou seja, criam as atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constitui a própria organização espacial urbana. “ Entre processos sociais, de um lado, e as formas espaciais, de outro, aparece um elemento mediatizador, que viabiliza que os processos sociais originem as formas espaciais”: são os processos espaciais (Corrêa, 1989, p.36)

Este elemento constitui-se em um conjunto de forças atuantes, posta em ação por agentes diversos, que propicia as localizações e realocações das atividades e, também, da população da cidade. Os processos espaciais são os responsáveis pela organização espacial desigual e mutável da sociedade capitalista. Eles refazem a espacialidade da cidade e são cunhados na própria sociedade, originando daí sua natureza social.

Os produtos resultantes da produção do espaço intraurbano são os objetos em si e as suas localizações. Isto porque a produção de objetos urbanos (praças, ruas, edifícios) só pode ser entendida e explicada, se as suas localizações forem levadas em conta. A localização também é produto do trabalho, sendo a responsável por especificar o espaço intraurbano, questões a serem exploradas no item 2.3.3.

Um processo espacial de interesse para o presente estudo é a expansão ou o crescimento da cidade de Goiânia. Ela se manifesta de diversas maneiras: como expansão extensiva; como conurbação; como expansão intensiva; como verticalização, dentre outras.

Corrêa (1989) relaciona os seguintes processos espaciais e formas correspondentes: centralização; descentralização; coesão; segregação; invasão-sucessão e inércia. Os três primeiros definem a divisão econômica do espaço e os dois últimos definem, especificamente, a divisão social do espaço. O autor ainda afirma que estes processos e formas espaciais “não são excludentes entre si, podendo ocorrer simultaneamente na mesma cidade ou no mesmo bairro [...]; neste sentido pode-se afirmar que os processos espaciais são complementares entre si” (Corrêa, 1989, p.37).

Castells (2011), com base nas teorias da Ecologia Social Urbana, ressalta que a organização urbana se explica por um conjunto de processos que moldam, distribuem e correlacionam o que o autor denominou de “unidades ecológicas”, destacando como principais processos da organização espacial urbana: a concentração; a centralização; a descentralização; a segregação e a invasão-sucessão.

Cabe ressaltar para o presente estudo, a importância da definição e da identificação dos processos de centralização, descentralização e segregação, para contribuir, desta forma, com o diagnóstico e a compreensão dos processos espaciais que influenciaram a expansão de Goiânia.

Centralização - Subcentros e centralidades

A emergência de uma área central é coincidente com a ampliação das relações entre a cidade e o mundo externo que a envolve. A área central detém a maior acessibilidade dentro do espaço urbano, acessibilidade esta que se tornou responsável pelos mais elevados valores da terra, levando a uma competição pela mesma.

Villaça (2001) recomenda cautela na interpretação do vocábulo *centro urbano*, e também na sua utilização. Esclarece que pode designar tanto os chamados centros tradicionais - imprecisamente denominados de “históricos”, com

o CBD¹⁷ dos americanos e, ainda, designar uma área central mais ampla – como a que os urbanistas brasileiros chamam de “centro expandido”.

O trabalho de Kneib e Silva (2006) estuda os fatores que contribuem para o processo de decadência da área central e o surgimento dos *subcentros* (também denominados pelos autores de *novos centros*), destacando que os subcentros possuem características análogas às da área central, e que a acessibilidade é a variável mais significativa nesse processo, uma vez que a perda da acessibilidade do centro (ou subcentro) leva ao seu processo de decadência e de descentralização, rumo às áreas mais acessíveis.

Kneib (2008) destaca que são diversos os autores e trabalhos que procuram descrever e analisar as áreas centrais. Destaca, também, que os conceitos e definições atribuídos a estas áreas, muitas vezes, são conformados pelas características atribuídas a tais áreas. O autor agrupa quatro características principais, detectadas em sua pesquisa: simbolismo, acessibilidade, relações e concentração, e valor do solo.

No contexto da mobilidade urbana, a variável acessibilidade é bem relevante, pela sua possibilidade de mensuração, seja a partir da infraestrutura viária e das viagens geradas e atraídas, seja pela localização como aspecto de valorização do solo urbano.

Descentralização

A descentralização, por outro lado, aponta Colby (*apud* Corrêa, 1989), só se verifica quando já existem ou são criadas atrações em áreas não centrais, como os seguintes fatores:

- a) terras não ocupadas, baixo preço e impostos;
- b) infraestrutura implantada;

¹⁷ CBD – *Central Business District* é o termo geográfico que designa a área central de uma aglomeração urbana de maior dimensão e importância, caracterizada pela forte concentração terciária. No CDB concentram-se atividades do setor terciário que vão desde o comércio especializado até os mais altos níveis de administração pública (ministérios, tribunais superiores, etc) e da atividade privada (sedes de bancos, companhias de seguros, etc).

- c) facilidades de transporte;
- d) qualidades atrativas do sítio, como topografia e drenagem;
- e) possibilidade de controle do uso das terras;
- f) amenidades.

Dos seis fatores elencados, pelo menos cinco são facilmente detectados no recorte em estudo - Região Sudeste de Goiânia, excetuando-se apenas o item C. A referida área era, inicialmente, uma grande fazenda, pertencente a um único proprietário o qual, por meio de uma série de concessões, doou várias partes estratégicas da gleba e obrigaram o Estado a levar infraestrutura para a região, ligando a área ao restante da cidade. Além disso, a facilidade de acesso era representada pelo entroncamento da BR-153 com a GO-020. A característica do sítio, pedregoso, de solo pobre em nutrientes, naturalmente inadequado para a agricultura, além das qualidades e amenidades do terreno, serviu como mais um fator de indução à ocupação residencial.

Do ponto de vista dos promotores imobiliários, a descentralização representa um campo para novos investimentos e reprodução do capital: isto é particularmente notável no caso dos shopping centers, em muitos casos planejados, construídos e administrados pelo capital imobiliário, vinculado ao setor imobiliário (Corrêa, 1989). O que explica o impacto que advém da instalação deste tipo de empreendimento é, justamente, o reforço à descentralização, através da criação de uma nova centralidade. Isto também se aplica na área em estudo, pois, apesar de o *Flamboyant Shopping Center* (1981) não estar inserido geograficamente na Região Sudeste, sua implantação no Jardim Goiás, bairro lindeiro à região, alavancou o crescimento da área.

Segregação

De acordo com Corrêa (1989), a segregação é vinculada, sobretudo, à existência e reprodução dos diferentes grupos sociais, referindo-se, portanto, às residências, processo ligado à divisão do espaço, conforme anteriormente conceituado. O autor esclarece que o conceito de segregação residencial aparece

com a Escola de Chicago, primeiramente com Robert Park e, a seguir com Mackenzie, que o define como sendo uma concentração de tipos de população dentro de um dado território. É essa uniformidade que origina áreas sociais, bairros homogêneos, segregados. Conforme Castells (1983), é um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de “forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas”. É um produto da existência de classes sociais e suas espacializações no urbano.

É neste contexto que se faz necessária a intervenção direta do Estado, através da construção de habitações, ou indireta, ampliando a demanda solvável. Como alternativas para a população de menor renda restam, ainda, a sublocação; a autoconstrução na periferia urbana e a construção de barracos em áreas degradadas.

Deriva daí a localização diferenciada no espaço urbano, em que os terrenos de maior preço são destinados às melhores residências, atendendo à demanda solvável, e os terrenos de menor preço, pior localizados, são destinados à construção de residências inferiores, a serem habitadas pelos que dispõem de menor renda.

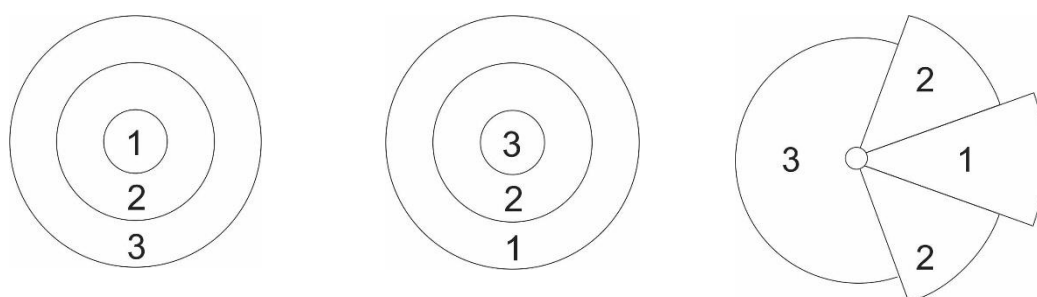
Subjacente à atuação do Estado está a classe dominante e algumas de suas frações. Corrêa (1989) esclarece que a atuação dela se faz através da autossegregação, na medida em que ela pode, efetivamente, selecionar para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população, ou seja, ela pode morar onde desejar. A expressão da segregação da classe dominante, ou autossegregação, é a existência de bairros suntuosos e, mais recentemente, dos condomínios exclusivos, com seus muros, sistema próprio de vigilância e áreas de lazer e serviços.

A segregação assume, desta forma, um duplo papel: o de manutenção dos privilégios, por parte da classe dominante; e o de meio de controle social, sobre os outros grupos sociais. Neste último papel, por sua vez, vincula-se à necessidade de manter grupos sociais antagônicos desempenhando papéis pré-estabelecidos, reproduzindo as relações sociais de produção. De acordo com Lefebvre (1976), essa reprodução das relações sociais de produção constitui o papel mais

importante que a organização espacial da cidade está destinada a cumprir, e é via áreas sociais segregadas que isto pode ser viabilizado. Para Villaça (2001), a segregação das camadas de alta renda surge como o elemento interno mais poderoso, no jogo de forças que determina a estruturação do espaço intraurbano das metrópoles brasileiras.

Em resumo, a segregação pode ser vista como um meio de reprodução social e, neste sentido, o espaço age como um elemento condicionador sobre a cidade. Assim, a segregação residencial significa, não apenas um meio de privilégios para a classe dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro.

A segregação residencial, portanto, propicia uma separação espacial, o que, por sua vez, origina padrões espaciais. Essas áreas sociais estão dispostas espacialmente, segundo uma lógica e, de acordo com Corrêa (1989), evidenciam três padrões de segregação residencial, que são denominados modelos de Kohl, de Burgess e de Hoyt (**figura 3**).



a) Esquema de Kohl

b) Esquema de Burgess

c) Esquema de Hoyt

Figura 3 – Esquemas clássicos de segregação residencial. Fonte: Adaptado de Corrêa (1989)

O modelo de Kohl (**figura 3a**), formulado em 1941, generalizava a maneira como os grupos sociais estavam distribuídos nas cidades da Europa continental, numa época em que os efeitos do capitalismo sobre a organização espacial não se faziam sentir plenamente: tratava-se na realidade da cidade pré-industrial. A cidade era marcada pela segregação da elite junto ao centro, enquanto na periferia viviam os pobres. A lógica desse padrão residia no fato de que, na metade do século XIX, assim como anteriormente, a mobilidade urbana era muito

limitada e a localização junto ao centro da cidade constituía uma necessidade para a elite, porque ali se localizavam as mais importantes instituições urbanas.

Com a inversão dessa realidade, através do deslocamento das elites norte-americanas para os subúrbios (suburbanização), Burgess (**figura 3b**) generalizava, em um modelo, este novo padrão de segregação residencial. A partir do momento em que se inicia o processo de centralização, a elite começa a se deslocar para os subúrbios.

No esquema três (**figura 3c**), a segregação espacial não assumia um padrão em círculos em torno do centro, mas em setores a partir do centro. As áreas residenciais de alto status localizavam-se nos setores de maiores amenidades, encontrando-se cercadas pelos setores da população de baixo status.

A lógica do modelo está na tendência de autosegregação da população de alto status, que se expande ao longo de um eixo de circulação, que corta as melhores áreas da cidade e de onde poderão exercer um efetivo controle de seu território. A partir de sua ação, se estabelecem os demais grupos sociais em outros setores. Ainda para Corrêa (1989), a coexistência dos três padrões, aparece claramente, em geral, nas grandes cidades latino-americanas.

A segregação é dinâmica, envolvendo espaço e tempo. Este processo de fazer e refazer pode ser mais rápido ou mais lento: como uma fotografia, um padrão espacial pode permanecer por um longo período de tempo ou mudar rapidamente. A dinâmica da segregação, no entanto, é própria do capitalismo, não sendo típica de cidade pré-capitalista, caracterizada por forte imobilismo socioespacial (Corrêa, 1989)

Esse dinamismo corresponde ao fato de determinada área social ser adequada durante um período de tempo para um grupo social e, a partir de um dado momento, por outro grupo de status inferior ou, em alguns casos, superior, através do processo de renovação urbana.

Já sobre a relação entre mobilidade e segregação, a dinâmica espacial da segregação gerou aquilo que a literatura registra como “zona em transição”, área de obsolescência em torno de um núcleo central, também denominado de “zona periférica do centro”. A segregação figura, portanto, em uma dupla dimensão:

primeiramente através do abandono da área central e de suas proximidades, por parte da população de alto status e, segundo, pela dificuldade de mobilidade da população de baixo status.

2.3.3 Acessibilidade, mobilidade e localização

No tocante à acessibilidade e à mobilidade, o espaço urbano é heterogêneo e setorizado, a partir da localização das principais rotas de deslocamento na cidade. Autores como Villaça (2001), Campos Filho (1999, 2003) e Ribeiro e Silveira (2009) relacionam a acessibilidade com o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha, em maior ou menor grau (Villaça, 2001). Destaca-se, aqui, a prevalência do acesso e da localização sobre a disponibilidade de infraestrutura, no processo de ocupação e uso do espaço da cidade.

A acessibilidade, como atributo de determinado espaço, representa as facilidades ou dificuldades de alcance a pontos da cidade, em termos de distância, tempos e custos sociais envolvidos. Também representa oportunidades urbanas para as populações envolvidas, pois uma das imposições da região de oportunidades é a condição de alcançar os locais onde se encontram os equipamentos, as atividades e os bens que atendem as necessidades da vida nas cidades (Ribeiro, Silveira, 2009).

Já em relação à mobilidade, são diversos os conceitos relacionados ao termo, principalmente no Brasil, onde não se encontra consolidado, constituindo um desafio para os estudiosos e especialistas da área. O que se pode consensuar dos conceitos e referências existentes é que a mobilidade está relacionada à capacidade de deslocamento das pessoas e cargas no espaço urbano. Existe uma série de variáveis que impactam e são impactadas pela mobilidade urbana, seja de forma direta, como os sistemas de transporte e o uso e ocupação do solo, ou indireta, como as variáveis ambientais e as econômicas, bem como as ligadas à segurança, à saúde, ao social, dentre outras (Kneib, 2013).

Entende-se que o comércio e os serviços diversificados se beneficiam da alta acessibilidade das vias movimentadas; portanto, têm-se como pano de

fundo os processos estruturadores e desestruturadores da cidade, que se dão a partir, basicamente, das mudanças nas condições de acessibilidade. Surge neste cenário uma questão-chave: a do preço que se paga, na compra ou aluguel de imóveis, pelo acesso ao solo urbano que, por sua vez, é inflacionado pela sistemática da especulação imobiliária (Campos Filho, 2010).

Neste sentido, deve-se distinguir claramente os interesses sociais válidos, associados aos valores de uso e relacionados aos estilos de vida. Estes devem ser percebidos como distintos dos socialmente reprováveis, agregados aos valores especulativos imobiliários, que são valores de troca¹⁸. Nem sempre o alto valor de uso corresponde a um alto valor de troca, como também pode acontecer o inverso: alto valor de troca nos corredores comerciais e baixo valor de uso habitacional, por exemplo (Campos Filho, 2010).

Campos Filho (2010) prossegue fazendo esta importante relação entre valor de uso e de troca e as perdas e ganhos para a população em geral. Afirma o autor que, muitas vezes, o valor de troca ou o preço a se pagar aumenta (como exemplo, um corredor de transporte), mas, simultaneamente, reduz o valor de uso, ou seja, piora a qualidade de vida da população local. O autor relaciona à perda de valor de uso um ambiente urbano cada vez mais hostil e relacionado à vida urbana, que já vai se tornando cada vez mais estressante e violenta, segundo Campos Filho (2010).

Villaça (2001) defende a hipótese de que o crescimento urbano é altamente influenciado pelas vias – rodovias e ferrovias regionais, ao se dedicar à análise dos diferentes tipos de crescimento, ao longo destas vias. Ele comprova que, embora as vias regionais não tenham sido construídas para oferecer transporte intraurbano, elas acabam por oferecê-lo. Aquelas que, regionalmente,

¹⁸ Valor de uso e valor de troca - Em seus textos *“Crítica à Economia Política”* e *“O Capital”*, Karl Marx inicia sua análise pela mercadoria. A utilidade de um objeto teria, assim, um valor de uso, determinado de acordo com a utilidade relacionada às suas propriedades físicas. As mercadorias, diz Marx, enquanto valores de uso, são naturalmente diversas, possuem diversas qualidades, são, em síntese, incalculáveis. Em última instância, o valor de troca aparece, primeiramente, como relação quantitativa; é a proporção pela qual as mercadorias se trocam. Não há, portanto, um valor de troca imanente a uma mercadoria. A última dimensão da mercadoria, o valor, nasce do relacionamento dos valores de troca e nada tem, pois, a ver com suas propriedades naturais. Além disso, a relação de troca abstrai o valor de uso. O agente da troca, com efeito, não leva em consideração o uso particular do objeto que vende, mas o encara como um instrumento de se apropriar do produto alheio.

são mais importantes, passam a ser mais importantes, também, sob o ponto de vista intraurbano, resultando em maior expansão ao longo delas. Afirma ainda, que as rodovias – especialmente as expressas – provocam um crescimento mais rarefeito, descontínuo e menos nucleado que as ferroviárias, em razão da acessibilidade da rodovia, que, ao contrário da ferrovia que se concretiza somente nas estações, pode se concretizar em qualquer ponto.

O tecido urbano goianiense é uma colcha de retalhos, mas entende-se que essa colcha não foi produzida ao acaso. É sim o resultado da lógica estruturadora do espaço, produzida pelas mudanças históricas da oferta de acessibilidade, a partir de novos caminhos, inclusive rodovias, dependendo da evolução das tecnologias de transporte de bens e pessoas, que se faz em correspondência com a realidade topográfica, condicionadora das escolhas das posições dos caminhos, evitando várzeas e preferindo espigões.

A permanência histórica das diretrizes desses caminhos decorre dos interesses locais, que vão se acumulando e se sucedendo no tempo sobre o espaço, a cada geração, com o nascimento, o apogeu e a eventual decadência de uma localidade. Essa evolução positiva ou negativa se dá em função da qualidade da acessibilidade e do jogo entre o mercado imobiliário e o papel do poder público. Em sua estruturação, cabe a este último realizar investimentos na forma de serviços infraestruturais (circulação, energia elétrica, saneamento básico) e sociais (saúde, educação, cultura e lazer), além da regulação do mercado imobiliário, pelas leis urbanísticas e fiscais.

A tortuosidade do sistema viário básico decorre dessa lógica, e a descontinuidade dos tecidos urbanos tornou-se a regra. Campos Filho (1989, p.119) parte da premissa de que, ao invés de se considerar essa descontinuidade uma desvantagem, deve-se vê-la como uma oportunidade de criação de ilhas de tranquilidade, que naturalmente existem em função da descontinuidade.

O autor desenvolve o conceito de integração de tecidos urbanos inovadores com tecidos preexistentes, para, assim, propiciar uma cidade mais rica em usos e atividades, o que, por sua vez, proporcionaria à população uma maior diversidade de estilos de moradia, ao invés da tendência atual: bairros extremante

densos e verticalizados e condomínios fechados em subúrbios, distantes da área central da cidade.

2.3.4 Expansão do tecido urbano e processos correlacionados no contexto de Goiânia

Mais especificamente na cidade de Goiânia, chama atenção a nova paisagem urbana que vêm se desenhando, a partir da década de 1990, e sobretudo nos anos 2000, com a implantação de inúmeros condomínios horizontais fechados. Estes, cada vez mais, têm se tornado a opção de investimento dos segmentos mais abastados (ricos e classe média), que buscam residências e ambientes de negócio em bairros elitizados e socialmente isolados (Moysés, Borges, 2008). Em um levantamento realizado no ano de 2007, Bernardes e Soares (2007, p.212) consideraram Goiânia “a terceira capital do país em número de condomínios fechados, proporcionalmente ao número de habitantes”.

Para a compreensão deste cenário, é forçoso retornar ao fim da década de 1940, pois até 1947 a cidade preservou, em grande parte, o seu traçado original, com a mancha urbana se restringindo ao Centro e Campinas, compreendendo os setores Sul, Norte Ferroviário, Bairro Central e a região dos edifícios cívicos. Extrapolavam esse limite, somente, os assentamentos dos operários que construíram a cidade, regularizados posteriormente na região Leste da cidade. De 1950 em diante, com o parcelamento do solo passando à iniciativa privada, para novos loteamentos eram exigidas somente a sua locação e a aberturas das vias; o que contrariou as restrições inovadoras dos planejadores pioneiros da cidade (Ribeiro, 2004). Assim, a cada nova década, novos bairros surgiram, em geral, articulados ao centro histórico da cidade por rótulas, repetindo o arranjo barroco do núcleo pioneiro. A esse respeito:

Concomitantemente ao surgimento de novos loteamentos, dois movimentos acompanhavam o ritmo acelerado da cidade: o primeiro diz respeito à substituição do seu casario original por edifícios de apartamento e o progressivo deslocamento da elite, moradora do centro histórico, para novos bairros. A verticalização iniciada entre 1964-1975 deu-se primeiramente no centro, com edifícios de habitação sem garagem, afinal, os carros eram ainda raros e, estacioná-los nas largas avenidas não representavam transtorno ou perigo. O comércio tradicional ainda permaneceu localizado nessa área. Com a década de 1960, deu-se a e

inauguração do primeiro supermercado da cidade, abalando o sistema de abastecimento que se realizava nos dois mercados municipais – o Mercado Central e o de Campinas –, mercearias, vendas e armazéns (Oliveira *et al*, 2008, p.6).

Desta década em diante, surge a figura do empreendedor imobiliário Lourival Louza que parcela, ainda em 1950, parte de sua gleba, registrando o loteamento como Jardim Goiás, em uma área até então inóspita, distante do centro da cidade e ainda de baixa valorização, devido a sua localização ser oposta à do centro expandido e de Campinas (Vaz, 2002). Em uma série de movimentos, o empreendedor em questão, continuou a promover a sua gleba, doando partes da mesma para a construção do Autódromo Internacional de Goiânia (1972) e Estádio Serra Dourada (1975), estratégia que culminou, em 1981, com a criação do Flamboyant Shopping Center (1981).

A expansão da malha urbana de Goiânia [...], deu-se assim em obediência à lógica das cidades compactas, cuja densidade tornou-se cada vez mais alta em virtude da substituição de seus edifícios pioneiros por arranha-céus. Porém, a ocupação do Jardim Goiás, bairro nascido na década de 1950, acelerou-se com o Flamboyant Shopping Center, rompendo deliberadamente com a morfologia de Goiânia, até então, caracterizada por um desenho que reproduzia o sistema radial proposto por Atílio Correa Lima e prosseguida, de certa forma, por Godói (Peixoto *et al*, 2007, p.16).

Se a elite deslocou-se em direção às regiões Sul, Sudoeste e Oeste, os bairros mais pobres localizaram-se na Região Noroeste e nos limites do município com Aparecida. Surgiram, na sua grande maioria, nos anos de 1980, até mesmo por iniciativa do Estado, como a criação da Vila Mutirão, Jardim Curitiba, entre outros (Vaz, 2002). Campinas, outrora um município independente, que antecedeu Goiânia e serviu-lhe de apoio para construção, é atualmente uma espécie de grande shopping aberto, uma filial da Rua 25 de Março de São Paulo – “ tudo parece estar à venda e de tudo pode-se comprar” (Oliveira *et al*, 2008, p.7).

Ainda de acordo com as autoras, novos shoppings proliferaram na capital de Goiás, como em muitas outras cidades brasileiras de porte semelhante. Pode-se mesmo afirmar que as décadas de 1980 e 1990 foram as do aparecimento e afirmação das grandes superfícies de abastecimento em Goiânia. Os

hipermercados foram os últimos a chegar e afetaram, sobremaneira, o comércio de vizinhança e as feiras ao ar livre; embora essas ainda existam, algumas até com a resistência adquirida pela força da tradição, como por exemplo, a feira realizada na rua do Colégio Ateneu Dom Bosco, no Setor Oeste, e a da Vila Nova.

Surgem na cidade, vários conjuntos habitacionais que com a conurbação de Goiânia com municípios vizinhos forçam o espraiamento da cidade.

Buscando trazer para Goiânia aquilo de mais moderno, em termos de habitação, parte da gleba de Lourival Louza foi destinada para a construção de bairros suburbanos aos moldes do *New Urbanism* americano, cujo discurso alinhavava a valorização de áreas distantes do centro decadente, em meio à natureza (Trevisan e Pantaleão, 2011). Surgiu, assim, no fim da década de 1970, o Parque das Laranjeiras (loteamento privado) e o Parque Atheneu (iniciativa do poder público), ambos localizados na Região Sudeste da cidade.

O que o empreendedor não pôde prever foi que, mesmo com a instalação do Hipermercado *Carrefour* (1988), a transferência do Paço Municipal (2001) e a construção do Ginásio Goiânia Arena (2002), ainda não conseguiria promover a ocupação do Jardim Goiás. Posteriormente novos investimentos foram realizados com a implantação dos condomínios horizontais fechados, às margens da Rodovia GO-020, com destaque para o *Alphaville Flamboyant*. Paralelamente, a ocupação do Jardim Goiás, pretendida inicialmente pelo empreendedor e levada adiante por seus sucessores, só deslanchou mesmo com a instalação do Parque Flamboyant (2007) na área antes ocupada pelo Automóvel Clube (Trevisan e Pantaleão, 2011, p.16).

Neste contexto, a instalação do Centro Cultural Oscar Niemeyer em 2006, veio a reafirmar a consequência dessas ações empreendidas ao longo dos anos: a dispersão urbana, que se deu ao longo do processo de ocupação do Jardim Goiás. Se a intenção do empreendedor e dos grupos que o seguiram era a de se inspirar nos subúrbios norte-americanos, em um processo que buscava se contrapor ao *sprawl*, o resultado se provou exatamente o contrário, pois Goiânia apresenta nitidamente um tecido espraiado, amorfo e consequentemente desarticulado.

Apesar de sua forte tradição de planejamento, o cenário atual de Goiânia corresponde ao das grandes metrópoles brasileiras. O poder público vem cedendo cada vez mais espaço para a iniciativa privada, através de crescentes concessões para a iniciativa privada. Cada vez mais entregue às ações dos empreendedores imobiliários, o controle sobre o espaço urbano se vê diminuído e muitas vezes é plenamente ignorado.

Nas últimas duas décadas do século XX, a capital de Goiás viu seus órgãos e institutos de planejamento perderem força e serem extintos. A cidade, mais do que nunca, está submetida à ação dos empreendedores, o que pode ser constatado na proliferação dos condomínios horizontais fechados, que forçam sua extensão horizontal. Essa urbanização apropria-se apenas dos aspectos formais e das argumentações acerca da qualidade de vida e ambiental do movimento Novo Urbanismo, nascido nos Estados Unidos para se contrapor ao modelo de ocupação territorial do *sprawl*. Inspirado em unidades de vizinhanças autônomas, as comunidades do Novo Urbanismo deveriam ser capazes de oferecer o necessário para a vida cotidiana: moradia, trabalho, lazer, escolas. Todavia, a apropriação dos princípios do movimento feita pelos empreendedores, goianos ou não, atua diametralmente em direção oposta à propalada pelos seus adeptos, que é constituir-se em alternativa à cidade espraiada. (Oliveira *et al*, 2008).

3. A EXPANSÃO URBANA EM GOIÂNIA E O CASO DA REGIÃO SUDESTE

O estudo de caso desta pesquisa tem como *corpus* a Região Sudeste do município de Goiânia, capital do Estado de Goiás. Goiânia é, atualmente, uma cidade com 81 anos de existência, alçada à condição de metrópole por meio da Lei Complementar nº27 de 1999 (Estado de Goiás, 1999), abrangendo 20 municípios. De acordo com o censo de 2010, a Região Metropolitana de Goiânia - RMG abriga um contingente populacional total de 2.206.134 residentes, sendo que 99,6% moram na zona urbana e, apenas, 0,4% estão na zona rural, ou seja, menos de 4.925 pessoas.

Sobre o contexto populacional exclusivo do Município, podem-se pontuar, com destaque, que foram registrados 922.222 habitantes, no ano de 2000, enquanto que, em 2010, o registro alcançou a marca de 1.302.001 (IBGE, 2012).

Quanto à estrutura urbana e edilícia da Cidade, ela corresponde à substituição do seu casario original, por edifícios de apartamento e ao progressivo deslocamento da elite, moradora do centro histórico, para novos bairros, concomitantemente, ao surgimento de loteamentos periféricos, estritamente residenciais e de baixa densidade. Estava aberto, assim, o caminho para a verticalização inicial do Centro, seguida pela dos setores Oeste, Marista e Bueno (Oliveira *et al*, 2008).

Paralelamente a esta alteração morfológica do tecido urbano consolidado, deu-se um novo processo de expansão da cidade, o que propiciou o surgimento da Região Sudeste, conforme relato presente no próximo item a seguir.

3.1 – Da ruptura da estrutura urbana original aos dias atuais

O processo do início da ocupação da Região Sudeste remonta à década de 1950 e ao início do processo de expansão da Cidade, após a revogação dos artigos 5º e 6º do Código de Edificações de Goiânia. Nesta época, devido ao crescente parcelamento na forma de chácaras na zona suburbana, Pedro Ludovico baixou o Decreto Lei nº11, de 06/03/44, proibindo novos loteamentos urbanos para

fins de construção, por cinco anos (Prefeitura de Goiânia, 1992). Tal proibição tinha como finalidade a reserva de glebas para a localização das cidades-satélites, com exceção apenas da área do então futuro Setor Aeroporto, que poderia ser loteada, assim que houvesse a transferência do campo de pouso para o local.

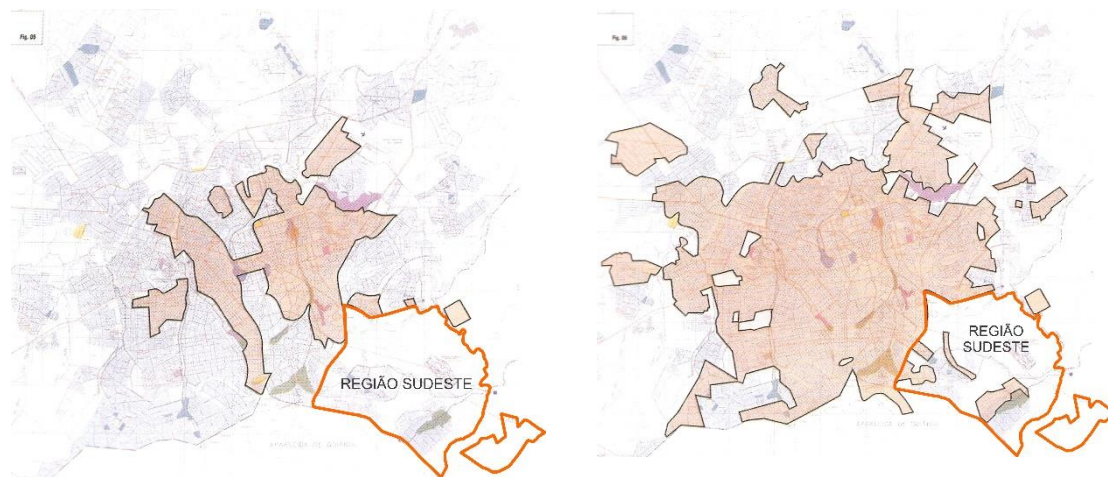
Nesse cenário é que foi aprovado o Código de Edificações de Goiânia, em 1947, cuja vigência permanece até os dias atuais. Seu teor abrange toda a legislação urbana (Lei de Zoneamento, Lei de Loteamentos) que, em relação às normas para o parcelamento de terrenos, definiu a obrigatoriedade da implantação de toda a infraestrutura nas novas áreas de ocupação/ loteamentos por parte dos empreendedores. Pressionado pela população que precisava de lotes para se estabelecer, o Estado iniciou o arruamento do Setor Sul e, logo depois, do Setor Oeste. Os altos custos destes terrenos propiciam a participação decisiva da iniciativa privada no mercado imobiliário. Desta forma, com base na Lei Municipal nº176, de 16/03/50, foram revogadas as Secções 5 e 6 do Código de Edificações.

Na sequência, o Decreto nº16, de 20/06/50, de iniciativa do Prefeito, baixou normas regulamentando as secções 5 e 6, que passaram a exigir do empreendedor, apenas, a locação e a abertura das vias. A partir deste momento, o Poder Público Municipal perdeu sua soberania sobre o uso do solo. Os loteamentos, então, se multiplicam e fica estabelecido um novo marco nas relações do Poder Público com a construção civil.

De 1950 em diante, com o parcelamento do solo transferido à iniciativa privada e sendo exigidas, somente, a locação e a abertura das vias, as restrições inovadoras dos planejadores pioneiros da cidade passaram a ser contrariadas (Ribeiro, 2004). Nesse contexto foi aprovado o parcelamento do Jardim Goiás (aprovado por decreto, em 1950), bem como os primeiros parcelamentos da Região Sudeste: o Jardim Santo Antônio, o Jardim Bela Vista, a Vila Alto da Glória, o Jardim da Luz, o Jardim Mariliza e a Vila Jardim Vitória. Assim, a cada nova década, novos bairros surgiram, em geral, articulados ao centro histórico da cidade por rótulas, repetindo o arranjo barroco do núcleo pioneiro (Prefeitura de Goiânia, 1992, p.9).

Até então a Região Sudeste era parte da zona rural do município de Goiânia. No mapeamento realizado por Ribeiro (2004) é possível perceber que,

antes de 1951, a região nem existia no mapa da cidade. Foi ao longo da década, com a paulatina aprovação dos parcelamentos, que ela passou a constar na cartografia oficial do Município (**Figura 4**).



a) Parcelamento urbano até 1951, b) Parcelamento urbano até 1959, expandindo para além dos limites demarcando a expansão difusa da determinados em 1947, acarretando cidade de Goiânia problemas de infraestrutura urbana

Figura 4 – Evolução do parcelamento urbano em Goiânia de 1951 até 1959, com destaque para a Região Sudeste. Fonte: Ribeiro (2004), adaptado pela autora.

Esses primeiros parcelamentos da região, como consequência da nova lei, tinham por características: serem distantes do Centro, desarticulados do plano original da cidade, não terem serviços públicos e benfeitorias urbanas, serem implantados de maneira aleatória e sem nenhuma conexão entre si (Prefeitura de Goiânia, 1992). Tais problemas fizeram com que a ocupação da região fosse feita de forma lenta e rarefeita e, ainda que de 1957 até o fim da década de 1970, por volta de 1976, nenhum novo parcelamento tivesse sido aprovado na região.

Portanto, ao incipiente início de ocupação da região seguiu-se uma estagnação, que perdurou aproximadamente dezenove anos.

Outros fatores, tal como o cenário político da época, também propiciaram esta estagnação (item 3.1.1). Na década de 1980 não houve ampliação do perímetro urbano. Entretanto, foi um período marcado por uma intensa

verticalização e expansão da cidade, para os municípios vizinhos. Da década de 1990 em diante foi iniciado o espraiamento do tecido urbano, em razão da proliferação dos condomínios horizontais fechados.

Abaixo, a Tabela 2 apresenta um quadro-resumo dos impactos dos instrumentos de gestão na configuração da Região Sudeste, cuja descrição está mais detalhada nos itens seguintes.

TABELA 2 – RESUMO DOS IMPACTOS DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO NA REGIÃO SUDESTE DE GOIÂNIA-GO

Instrumento de gestão	Contexto da alteração	Consequências para a Região Sudeste
Lei Municipal nº176, de 16/03/1950 – foram revogadas as seções 5 e 6 do Código de Edificações	Passou a exigir dos empreendedores apenas a locação e abertura de vias, o que provocou um aumento exponencial nos parcelamentos aprovados	Até então zona rural do Município, mas, na década de 1950, foram aprovados os primeiros parcelamentos da região. Como consequência da lei, eles tinham por característica serem distantes do Centro, desarticulados do plano original da cidade e sem serviços públicos e benfeitorias urbanas.
Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia – PDIG (Lei 4.526 de 31/12/1971)	Restringiu-se a abertura de novos loteamentos e ampliou-se financiamento dos conjuntos habitacionais pelo BNH, o que alavancou a implantação de vários conjuntos habitacionais na cidade	Nova indução da ocupação na região, representada pelos conjuntos habitacionais. Fase de grandes obras da construção civil tais como: Estádio Serra Dourada (Jardim Goiás) e o Autódromo Internacional, ambos construídos em 1975, além da inauguração do Flamboyant Shopping Center em 1981.
-	A partir de 1979, ocorrem as primeiras invasões de terras privadas, na cidade, organizadas em grandes grupos. O Estado assumiu o ônus, desapropriando áreas e legalizando as posses existentes.	Neste contexto, na Região Sudeste, surgiram as invasões da Vila Legionárias, Vila Vicentina José de Jesus, Parque Santa Cruz e Chácara do Governador, posteriormente regularizadas pelo Estado, exceto a Vila Vicentina José de Jesus, única área de ocupação irregular da região.
PDIG 2000	-	Sob vigência do PDIG 2000, foram aprovados os primeiros condomínios horizontais fechados e os residenciais seriados da região.
PD 2007	O Plano Diretor, atualmente ainda em vigor, não menciona os bairros fechados, se atendo em constatar a crescente adesão da população à ocupação deste tipo de empreendimento, mais	Continuam sendo aprovados inúmeros condomínios fechados na região A aprovação da expansão em um trecho ilhado reforça a estratégia do grupo de empreendedores imobiliários que atuam na região e que exercem pressão para a ampliação dos limites da área de expansão urbana, por meio da agregação de pequenos trechos, cada vez mais dissociados do

	notadamente na região Sudeste. Aprova a expansão da Região Sudeste - área do Condomínio Golfe Clube, ilhada na Macrozona Rural do Barreiro	tecido urbano. Provavelmente, no próximo plano diretor a ser elaborado, o trecho ilhado será anexado ao tecido urbano já consolidado.
Minuta do Código de Parcelamento do Solo no Município de Goiânia	Primeiro documento oficial da Prefeitura a fazer menção a uma regulamentação jurídica dos condomínios horizontais fechados.	Na minuta são percebidas a tentativa de que a gestão pública retome o poder de regular a questão, bem como, claramente, a chancela de aprovação deste tipo de ocupação.

3.1.1 A contribuição de Luis Saia

Em 1959, foi instituída a Lei nº1566, de 11 de setembro de 1959, que suspendia a aprovação de loteamentos particulares, até que fosse feita uma revisão geral dos existentes. Sem o controle efetivo do Poder Público local sobre a organização do crescimento urbano, durante uma década, este papel foi desempenhado pela iniciativa privada, que parcelava a zona rural do município de Goiânia, de acordo com sua conveniência e com a conivência do setor público. O resultado desta situação foi a confusão espacial de casas, lotes e edifícios em todo o Município, com baixíssimas densidades (Prefeitura de Goiânia, 1992).

Entre 1959 e 1963, com os loteamentos urbanos proibidos, os empreendedores imobiliários foram obrigados a se deslocarem para o loteamento de chácaras e sítios de recreio. Na década de 1960, iniciou-se o processo de verticalização de Goiânia, que ocorreu de maneira rápida e relativamente ordenada, nos primeiros anos, embora as normas vigentes na época fossem omissas quanto à construção de edifícios (Prefeitura de Goiânia, 1992).

Ainda em 1959, chegou a convite do Estado, o arquiteto e urbanista Luis Saia, para desenvolver um Plano Diretor para Goiânia. O Plano seria submetido à anuência pública e seria publicado em 2000 exemplares. Especialistas em Demografia, Agrimensura, Arquitetura, Geologia, Saneamento e Direito Urbanístico acompanharam Luis Saia, que se instalou em Goiânia.

O plano abordou aspectos da história, da administração e da metodologia, identificou barreiras urbanas, polarização/ atração e homogeneização da estrutura urbana, que se tornaram critérios para a “compartimentação” da cidade em seis regiões. Foi realizado um levantamento e um diagnóstico de cada um dos “compartimentos” e se buscou uma solução descentralizada ou polinucleada (Prefeitura de Goiânia, 1992, p.13).

Concluído em 1962, o Plano marcou a instituição do processo de planejamento no Município, porém, logo foi atropelado pela convulsão política que desaguou no regime autoritário, decorrente do Golpe de 1964.

No fim da década de 1960 e início da seguinte, ocorreram grandes transformações urbanas, como o asfaltamento de ruas fora do Centro (Setor Bueno, Setor Marista) e das vias de ônibus. Com a criação do BNH, em 1964, foi possível construir vários conjuntos habitacionais, a partir de 1967. A Vila Redenção, o primeiro deles, representou um novo impulso para a ocupação da Região Sudeste.

Porém, o fato mais importante do final da década de 1960 foi a instituição do processo de planejamento pelo Estado, através da contratação da firma SERETE Engenharia S/A, para a elaboração do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia - PDIG. Somente duas capitais de Estado contrataram seus Planos Integrados via SERFHAU¹⁹/BNH²⁰, antes do Plano de Ação Concentrada - PAC: Goiânia e Teresina (Prefeitura de Goiânia, 1992).

3.1.2 Contexto do Plano de Jorge Wilhelm

A participação do arquiteto e urbanista Jorge Wilhelm nas definições das diretrizes e propostas para o espaço físico de Goiânia foi decisiva e marcou, daí para frente, toda a expansão e formação do espaço urbano da cidade. Wilhelm

¹⁹ SERFHAU – O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), foi o primeiro órgão federal voltado ao planejamento urbano. Foi criado em agosto de 1964. A sua criação faz parte do processo de institucionalização do planejamento e, especificamente, do planejamento urbano no Brasil, iniciado nos anos 1930, mas também foi determinada pelo contexto do Golpe e do Governo Militar.

²⁰ BNH – O Banco Nacional da Habitação foi uma empresa pública brasileira, apesar de ter o nome de Banco, que tinha a sua sede em Brasília, Distrito Federal, e era voltado ao financiamento e à produção de empreendimentos imobiliários, nos mesmos moldes do que faz atualmente a Caixa Econômica Federal, que o sucedeu. À época, sua fiscalização cabia ao Banco Central do Brasil. Foi a principal instituição federal de desenvolvimento urbano da história brasileira, na qualidade de gestor do FGTS e da formulação e implementação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro do Saneamento (SFS).

começou identificando a “dominância dos aspectos especulativos”, o “crescimento vertiginoso” e a “carência de habitação”, frutos dos acontecimentos ocorridos na fase anterior. Concluiu como proposta-síntese que “planejar Goiânia significa fundamentalmente utilizar conjuntos habitacionais como força indutora de adensamento e expansão urbana” (Goiânia, 1992, p.15).

Procedeu-se então à elaboração de um minucioso relatório sobre a Cidade e, baseado nestas constatações, Wilhelm lançou três alternativas excludentes e escolheu a que procuraria evitar uma difícil situação institucional de conurbação com o município vizinho de Aparecida de Goiânia. No entanto, o arquiteto e urbanista propôs um corpo legal de normas urbanas, entre as quais, as de loteamento, que causaram impacto maior e cuja aplicação favoreceu a expansão urbana ao sul da cidade, estimulando a conurbação com Aparecida, ao sul; justamente o que se pretendia evitar.

Terminado em 1968, o estudo preliminar do PDIG propunha quatro “leis tampão”, destinadas a “preservar a cidade contra especulações, enquanto se elaborava a segunda parte do plano”. Dentre as leis tampão, mais significativas para Região Sudeste, estavam a “suspensão da aprovação de loteamento de terras, até a aprovação de lei sobre parcelamento” e a “proibição de construção na faixa ao longo da área rodoviária da BR-153 (São Paulo-Brasília)”, hoje em franco processo de ocupação (Prefeitura de Goiânia, 1992, p.17-18).

Num primeiro momento, a legislação emergencial “tampão” inviabilizava a ação do pequeno empreendedor imobiliário, reforçando a necessidade de organização dos médios empreendedores. Estes, já gozando de bom trânsito junto aos membros do Governo, puderam aprovar um estoque de projetos, antes da promulgação das leis preventivas. Num segundo momento, tiveram todo o apoio do Estado para a construção de conjuntos habitacionais do BNH (até 1975 somavam-se 32, na sua maioria de grande porte), culminando com o conjunto Vera Cruz, em 1977, localizado em área rural a 7,5 Km de distância da malha urbana consolidada e aprovado para 50.000 habitantes (Prefeitura de Goiânia, 1992).

A construção de conjuntos habitacionais tinha por objetivo atender aos migrantes que se instalavam na periferia da cidade, aumentando as invasões e os

loteamentos. Este fenômeno resultou na alteração no perfil do processo migratório, em relação à fase anterior, visto que passou a predominar o destino urbano, na medida em que as mudanças no setor rural (mecanização da agricultura) diminuíram a demanda de mão-de-obra no campo.

Além de apenas ressalvas nas leis e de menores exigências, a maioria destes conjuntos habitacionais nem mesmo eram aprovados pela Prefeitura, sendo sua construção contratada diretamente pela COHAB, do Governo Estadual. Junto com outros agentes do Sistema Financeiro de Habitação- SFH, como a Caixa Econômica Federal- CEF, a COHAB passou a ser a grande "compradora" de habitação por "atacado," repassando os custos ampliados ao consumidor final, o qual comprometia grande parte de sua renda familiar para o resto da vida. Não se vendia mais o lote para autoconstrução, mas o lote com a casa, ambos de qualidade inferior, agravadas pelos problemas do meio urbano onde foi edificada: carência de infraestrutura, vazios urbanos entre o conjunto e a cidade, etc.

A Lei nº4.526, de 31/12/71, em vigor até hoje, viabilizou a aprovação e implantação regular de somente dois loteamentos, até o início da década de 1990, no município de Goiânia; enquanto os densos conjuntos habitacionais e a verticalização intensiva de algumas áreas criaram lugares, (entendidos como espaços ocupados) concentrados em vários pontos da periferia de Goiânia. Ambos financiados pelos mesmos agentes do S.F.H. e tendo como característica principal, o adensamento junto à precária infraestrutura existente. Os conjuntos habitacionais eram situados em bairros já ocupados, no caso da expansão vertical, implicando em onerosas renovações urbanas; ou deslocados em relação à malha urbana, o que agravava os custos de infraestrutura (Prefeitura de Goiânia, 1992).

Foi nesse contexto e sob essa política que ocorreu o estímulo à ocupação da Região Sudeste, representada pelos conjuntos habitacionais Parque das Laranjeiras (1976), Conjunto Fabiana (1977), Parque Atheneu (1979), Parque Acalanto (1981), todos estes de iniciativa da Encol S/A, e o Conjunto Anhanguera (1982) de iniciativa da COHAB.

Para aqueles empreendedores imobiliários que estocaram lotes urbanos, na fase anterior, restou a doação de áreas para grandes equipamentos

urbanos, via negociação com o Poder Público que, no seu rastro, fez o asfalto e outras infraestruturas importantes. A cidade se fragmentou, segregada por classes de renda. Cada conjunto, cada prédio, para uma faixa de renda. O Estado, que com sua ação deveria implantar os serviços necessários para articular estas ocupações, passou a construir a infraestrutura nos loteamentos vazios estocados na fase anterior, com o argumento de construir estádios, autódromos, prédios públicos e outras edificações de grande porte.

A década de 1970 foi, portanto, uma fase de grandes obras da construção civil na Capital, tais como o Estádio Serra Dourada (Jardim Goiás), o Autódromo Internacional (Região Sudeste), ambos construídos em 1975, e o Ginásio Rio Vermelho (Setor Central). O Estádio e o Autódromo foram construídos em áreas pertencentes ao empreendedor Lourival Louza, iniciando uma série de concessões que tiveram por objetivo a valorização das terras do citado empreendedor.

Do ponto de vista local, Goiânia não expandiu significativamente seu espaço parcelado, desde a lei de loteamento do PDIG (Lei n. 4.526, de 31/12/71). No entanto, a cidade foi marcada pelo rápido crescimento da população (em 1980 alcançou 717.526 pessoas, com 2% na zona rural, dado que definiu o caráter urbano do Município) e pela verticalização das construções, sobretudo para habitação, caracterizando uma época de euforia no mercado imobiliário. Neste período existia grande estoque de lotes urbanos a ocupar. O Sistema Financeiro da Habitação estava em grande atividade e a Lei de Zoneamento da cidade incentivava a construção de edifícios de apartamentos no Centro, no Setor Oeste e, posteriormente, na parte sul da cidade, onde existiam redes de água e esgoto bastante deficitárias. O valor dos lotes urbanos aumentou e começaram a surgir os primeiros loteamentos nas cidades vizinhas, como oferta para as classes de renda mais baixas (Prefeitura de Goiânia, 1992).

Os diversos setores da cidade (comércio, serviços, indústria) cresceram e se diversificaram no período, cuja expressão maior foi a construção do primeiro "*shopping center*" de lojas de departamentos e variados tipos de comércio e serviços: o Flamboyant *Shopping Center*, em 1981. A inauguração do shopping, na Região Sudeste tornou a área emblemática em dois sentidos: pela perda do apelo

comercial da área central da cidade (que era tradicionalmente muito forte) e pelo início do espraiamento do tecido urbano (*urban sprawl*), processo este reforçado pelo aparecimento e a afirmação das grandes superfícies de abastecimento em Goiânia, representadas pelos hipermercados.

Contraopondo-se a esse processo de concentração habitacional, principalmente no Centro e no Setor Oeste, houve uma expansão horizontal extensiva, com densidade rarefeita, no município vizinho de Aparecida de Goiânia. Este município oferecia seu solo de forma desorganizada, com os empreendedores imobiliários apresentando grandes ofertas para a população que não dispunha de condições para morar em Goiânia. Para se ter alguma ideia, já em meados dos anos 80, praticamente toda a área do município de Aparecida de Goiânia estava parcelada. Estimava-se, em 1980, um total de 193.724 lotes criados, o que daria para abrigar, aproximadamente, um milhão de habitantes; população esta superior àquela existente em Goiânia e em toda a região (Prefeitura de Goiânia, 1992).

Para o setor imobiliário, parcelar o município de Aparecida de Goiânia era uma forma de fugir à exigência de se instalar infraestrutura básica, contida na Lei nº4.526 de 31 de dezembro de 1971 (Prefeitura de Goiânia, 1971). Nesse sentido, os custos de implantação de um loteamento nos municípios vizinhos eram menores, o que permitia vender os lotes a prestação. Em consequência, já no início dos anos 80, as vendas de lotes a prazo aconteciam também no município de Hidrolândia. Assim, o processo de metropolização de Goiânia assumiu, em parte, o caráter de urbanização pela expansão de periferias (como já foi visto, extrapolando inclusive seus limites territoriais, nas áreas conurbadas), transferindo para estas cidades limítrofes as condições de pobreza da população rural. Além disso, criou fortes demandas de infraestrutura urbana, de transporte coletivo, de serviços de saúde e de educação.

Data deste período, o aumento percentual do número de posseiros de terras, e foi nessa época que aconteceram as primeiras invasões, de terras privadas, organizadas em grandes grupos. O Estado acabou assumindo o ônus, desapropriando as áreas e legalizando as posses existentes. Isto ocorreu pela primeira vez em 1979. A partir desta época, o invasor passou a ter poder de pressão sobre o Estado, chegando ao fim o período policialesco de garantia, a todo custo,

da propriedade privada de terra, matéria prima do empreendedor imobiliário (Prefeitura de Goiânia, 1992).

Graças a esta prática, os espaços vazios, que apesar de tudo não deixaram de existir, passaram a ser ocupados mais rapidamente, com o receio de que viessem a ser invadidos por outrem. Neste contexto, na Região Sudeste ocorreram as invasões da Vila Legionárias, Vila Vicentina José de Jesus, Parque Santa Cruz e Chácara do Governador, posteriormente regularizadas pelo Estado; exceto a Vila Vicentina, única área de ocupação irregular da região.

3.1.3 A elaboração do PDIG 2000 (1992)

A partir da metade da década de 1990, o processo de suburbanização do tecido urbano da cidade foi reafirmado pela proliferação dos condomínios horizontais fechados, que forçaram a extensão horizontal da Capital. Apesar de que, em alguns bairros, já se verificava a existência de pequenos condomínios como o Privê Atlântico, os complexos maiores, com todas as características próprias dos condomínios mais atuais, só começaram a ser divulgados e implantados, de fato, de 1994 para cá. A cidade se encontrava, mais que nunca, submetida à ação dos empreendedores (Bernardes, Soares, 2007).

Somente com a elaboração do Plano Diretor Integrado de Goiânia- PDIG 2000, em 1992, pela Engevix Engenharia S/A, foi que surgiu a primeira delimitação, clara, dos bairros que conformam a Região Sudeste, tal qual se reconhece hoje (ver **Figura 5**). A região foi dividida em dois distritos: o Distrito 58 (Jardim Goiás e Jardim Vitória - Parte) e o Distrito 61 (Jardim Bela Vista, Jardim da Luz, Jardim Vitória - Parte, Conjunto Anhanguera, Conjunto Fabiana, Conjunto Carajás, Parque das Laranjeiras, Bairro Santo Antônio, Parque Santa Cruz, Chácara do Governador, Jardim Mariliza, Parque Atheneu, Parque dos Flamboyants, Vila Legionárias, Parque Acalanto, Chácaras Alto da Glória, além do Acréscimo Parque das Laranjeiras).

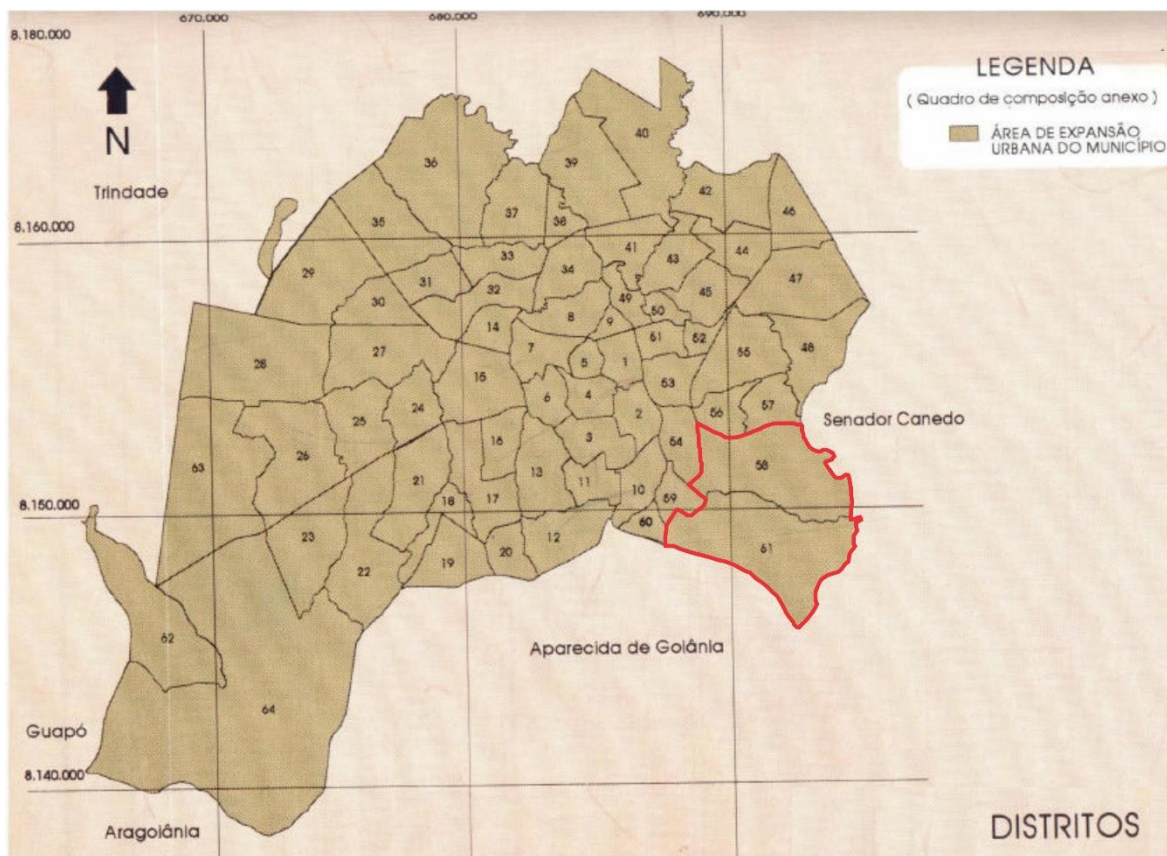


Figura 5 - Planta de distritalização de Goiânia-GO, pelo PDIG 2000, com destaque para os distritos 58 e 61 – atual Região Sudeste. Fonte: Prefeitura de Goiânia (1992), adaptado pela autora.

Para fins de ordenação territorial do município, foi proposto o macrozoneamento da cidade e a sua subdivisão espacial em três macrozonas, segundo as peculiaridades de cada uma. Visava-se garantir a implementação da Política Urbana, instituída pela Lei do Plano Diretor. O território do município passou, portanto, a ser composto por ZONA URBANA, ZONA DE EXPANSÃO URBANA (também constituídas de subzonas) e ZONA RURAL (**Figura 6**). Toda a Região Sudeste passou a ser parte da zona de expansão urbana sugerida para a cidade, exceto a região que corresponde aos atuais condomínios Portal do Sol Green e Garden (antigo Condomínio Golfe Clube) que foi proposta como zona rural do município.

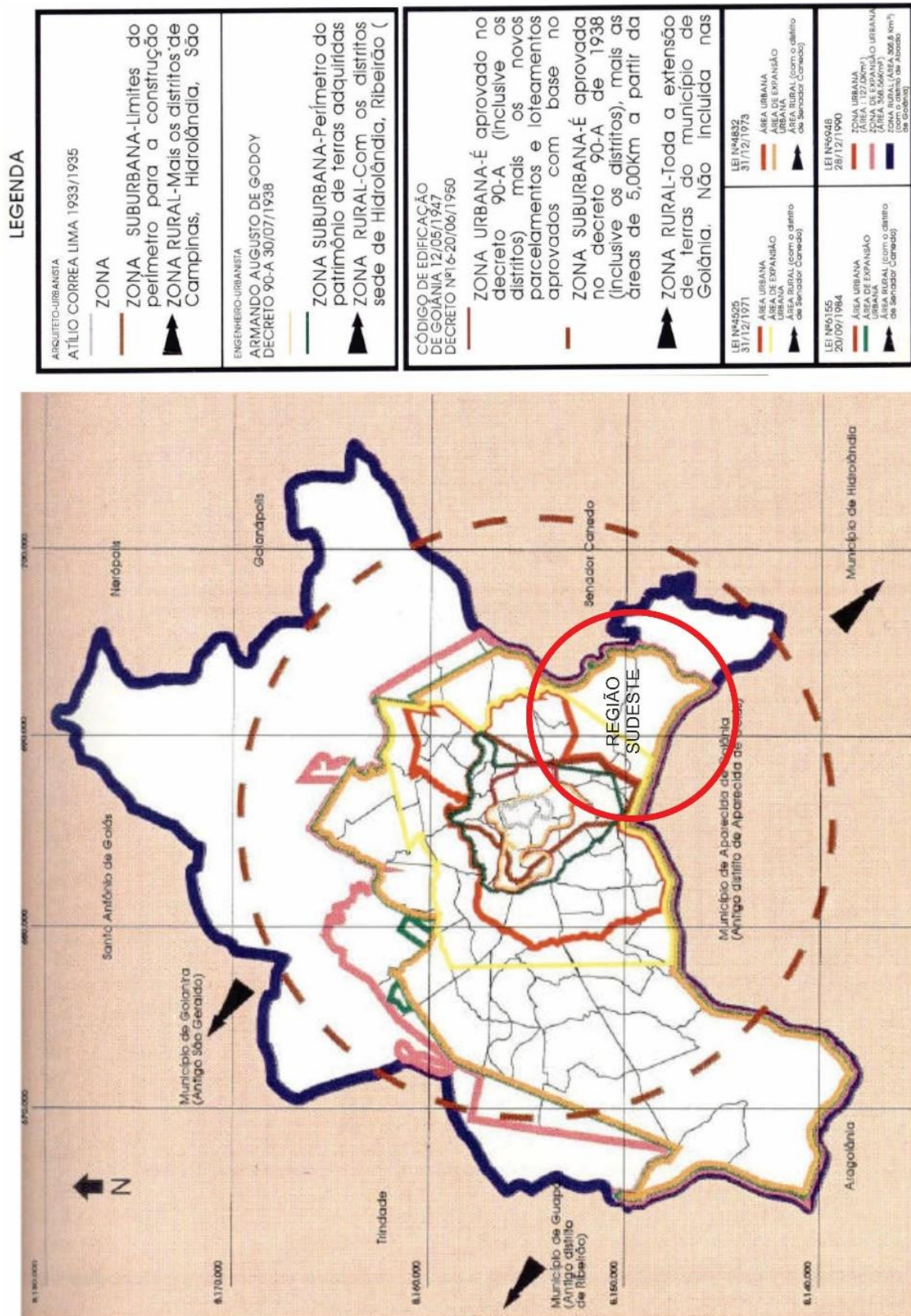


Figura 6 - Planta de evolução do zoneamento de Goiânia-GO, com destaque para a Região Sudeste, 2014. Fonte: Prefeitura de Goiânia (1992), adaptado pela autora.

Este Plano, que gerou a Lei de Zoneamento nº 31 de 31 de dezembro de 1994, fundamentou sua proposta estipulando os indicativos do uso do solo, como vetor dinamizador da cidade Metropolitana. Pretendeu, ainda, adensar o Centro Histórico com residências, o que não ocorreu, pois, o Centro seguia desprestigiado, e não mais correspondia às expectativas do segmento imobiliário. A questão da mobilidade foi destacada como principal fator de inclusão, tema que também alcançou pouco ou nenhum resultado e, ainda hoje, é um problema na capital (Pires, 2013). Durante a sua elaboração, alguma forma de participação de atores sociais foi admitida, sob a influência da Constituição Federal, porém, na prática, a falta de regulamentação dos artigos presentes na Lei impediu que se adotassem os instrumentos de intervenção previstos (Moysés, 2007).

3.1.4 Do Plano Diretor de 2007 aos dias atuais

Na tentativa de organizar o espaço urbano, a Prefeitura de Goiânia preconizou o modelo de cidade compacta, por meio do Plano Diretor de 2007. O zoneamento convencional foi extinto e a hierarquização do tecido passou a ser em função dos corredores estruturais, que pretendiam (e ainda pretendem) ligar as regiões periféricas da Capital, entre si e com o Centro. Acreditava-se que o adensamento dos Eixos Exclusivos, mesclados de habitações e comércio de uso misto, seria a forma de viabilizar a cidade para o futuro.

Percebe-se, ao longo da análise dos planos diretores, que por várias vezes a legislação serviu como elemento de desestruturação do espaço urbano da cidade. Em vários momentos da história de ocupação da capital, submetidos ao estudo aqui apresentado, constatou-se que o Poder Público induziu ou corroborou com a ocupação desconexa. A realidade atual é a de uma cidade polinucleada, espalhada e sem limites urbanos nítidos.

Feito esse panorama histórico e sob as lentes apropriadas a um estudo de caso, o próximo item aborda a Região Sudeste de Goiânia, área de planejamento instituída pelo PDIG 2000 (Prefeitura de Goiânia, 1992) como Distritos 58 e 61 e, atualmente, como Região Sudeste, em decorrência da regionalização da cidade, proposta pela Prefeitura de Goiânia. Além de ser um dos

vetores de expansão da Capital, é atualmente é a área preferencial para a instalação dos condomínios horizontais fechados. Prova disso se dá no levantamento realizado junto à SEPLAM²¹, em que se registra que, dos vinte condomínios fechados constatados, quinze estão localizados na Região Sudeste.

3.2 Caracterização da Região Sudeste

A Região Sudeste da cidade de Goiânia, está localizada limítrofe e conurbada com os municípios de Aparecida de Goiânia e Senador Canedo (**Mapa 5**). É uma área de expansão urbana, que não fazia parte do plano original da cidade. Os primeiros loteamentos da região datam da década de 1950; porém, a ocupação

²¹ SEPLAM - Secretaria Municipal de Planejamento

[illegible]

99

mais intensiva se iniciou na década de 2000 e, atualmente, vem aumentando de forma significativa, com a implantação dos condomínios horizontais fechados que, em sua maior parte, ocupam as margens da Rodovia GO-020. A região apresenta, ainda, uma ocupação horizontal extensiva, de baixa densidade, típica dos tecidos urbanos espalhados.

Confrontantes

A Região Sudeste é compartimentada em duas porções, leste e oeste, cuja ligação é feita pela Rodovia GO-020 (**Mapa 6**). Esta rodovia, prolongamento das avenidas 136 e Jamel Cecílio, é que faz a ligação entre a área e a Região Sul e, ainda, com o município de Senador Canedo.

Na porção leste, há o condomínio Residencial Goiânia Golfe Clube, atuais condomínios Portal do Sol Green e Portal do Sol Garden, envolvidos pela Macrozona do Barreiro-MzRB. Melhor dizendo, esta porção está constituída pelas áreas integrantes da sub-bacia do Córrego Barreiro e pelo município de Senador Canedo. A ligação à porção oeste é providenciada pela mesma rodovia GO-020.

Já na porção oeste, é limitada pelo perímetro urbano da Rodovia BR-153 e Região Sul e por parte do Centro expandido. Nesta porção, têm-se a maioria dos bairros e condomínios, representando a área mais antiga do território da região. Seu marco é estabelecido pelo Córrego São José, que margeia a Macrozona Construída- MzC, em cuja franja situa-se o Parque Atheneu e os novos loteamentos de condomínios horizontais. Esta parte pode ser alcançada pela GO-020, saída para Bela Vista de Goiás, Região Metropolitana de Goiânia, ou pela “Estrada Velha para Bela Vista”.

Ao sul, a Região Sudeste estabelece divisa e é conurbada com o município de Aparecida de Goiânia, no limite da “Estrada Velha para Bela Vista” (**Mapa 6**), sendo ainda limitada, ao norte, pela Região Leste da cidade, marcada pelas Avenidas Olinda e Gameleira, bem como pelo leito do Rio Meia Ponte.

[illegible]

101

A região apresenta um forte caráter de barreira, representado pelas rodovias GO-020 e BR-153. A GO-020 estabelece uma divisão quanto ao uso, predominantemente, nas partes norte e sul da região, de modo que: enquanto na primeira, isto é na parte norte, prevalecem os equipamentos de uso público e de infraestrutura, significativamente impactantes sob o ponto de vista ambiental; na segunda, ou seja, na parte sul prevalecem as atividades agropecuárias e as de recreação e lazer, esta última caracterizada especialmente pelos parques, pelos pesque-pague e pelas áreas para eventos (**Mapa 6**).

Encontra-se, ainda, na porção norte da Macrozona o Cemitério Parque Memorial de Goiânia, Galpão de coleta de embalagens de agrotóxicos e aqueles referentes a Áreas Institucionais: o Cemitério Municipal Vale da Paz; a Estação de Transbordo da COMURG; o Aterro 2, destinado a sucatas, entulhos e restos de podas de árvores; a Prefeitura de Goiânia; o Centro de Zoonoses junto à Prefeitura de Goiânia e a Estação de Tratamento de Esgoto do Parque Atheneu, junto à Prefeitura de Goiânia.

A Região Sudeste, tem se tornado um grande atrativo de investimentos imobiliários, capitaneados pelos projetos de condomínios horizontais de alto padrão, os quais se destacam: o Alphaville, o Portal do Sol I e II, o Jardins Atenas, os Paris e Milão, além dos Portal do Sol Green e Portal do Sol Garden, estes dois últimos em instalação. O Parque Atheneu, apesar de criado na década de 1970, é um bairro em crescimento que, conjuntamente com os demais loteamentos urbanos do Entorno Imediato, exerce pressão quanto ao parcelamento do solo, para fins urbanísticos (**Mapa 6**). Tal pressão, por sua vez, como efeito cascata, ocasiona o fracionamento do território da Macrozona Rural do Barreiro, também, para fins urbanos. Aliás, esta tem sido uma tendência que vem ocorrendo em seu entorno imediato, tanto na Macrozona Construída de Goiânia - que apresenta, constantemente, novos loteamentos (Vale das Brisas, Henedina Jungmann, Portal do Sol Green e Garden) - quanto nos Municípios de Aparecida de Goiânia e de Senador Canedo. Neste último Município, novas habitações vêm sendo construídas no Park Morumbi.

Vale ressaltar a existência de atividades do ramo extrativista, no entorno imediato da Região Sudeste, notadamente aquelas destinadas à produção de

britas: o Complexo Dermu/Compav e a Pedreira Briten, localizadas no Município de Aparecida de Goiânia. Destaca-se também a estrada de ferro em Senador Canedo, a rede elétrica de alta tensão e, principalmente, a projeção da continuidade da construção do Anel Metropolitano Rodoviário de Goiânia, que certamente será um novo indutor de ocupação na região.

População

Dados dos Censos Demográficos do IBGE de 1991 e 2000 mostraram que a população da Região Sudeste, em dez anos, saltou de 34.780 para 43.807 habitantes, com uma taxa de crescimento de 2,01%, equiparável às taxas de crescimento da cidade de Goiânia e do Estado de Goiás, no mesmo período. Porém, em relação às 12 regiões de Goiânia, a Sudeste apresentou apenas o quarto lugar (Prefeitura de Goiânia, 2006). Portanto, comparativamente, em relação às outras regiões de Goiânia, a Região Sudeste é a que apresenta a menor população, apesar de ser a quinta região da cidade em área territorial, o que, sem dúvida assegura todo o seu potencial de ocupação.

Procurou-se analisar os dados dos Censos 1991, 2000 e 2010, para se verificar o crescimento por décadas e compará-los. A apuração resultou na constatação de que a população da Região Sudeste contabiliza em 2015 aproximadamente 66.259 habitantes, o que comprova o grande incremento populacional no período de 1991 aos dias atuais.

Renda

Com referência à renda dos moradores da região, os dados encontrados remontam ao diagnóstico do PDIG 2000 (Prefeitura de Goiânia, 1992), que apontou que o Distrito 58 (Jardim Goiás e Jardim Vitória - Parte) era considerado de baixa renda - 3 a 4 salários mínimos, enquanto o Distrito 59 (Jardim da Luz, Vila Redenção, Vila Maria José, Vila São João, Bairro Alto da Glória, Vila Alto da Glória e Setor Pedro Ludovico) era de renda média - 5 a 6 salários mínimos, a mesma do Distrito 61 (Jardim Bela Vista, Jardim da Luz, Jardim Vitória - Parte, Conjunto

Anhanguera, Conjunto Fabiana, Conjunto Carajás, Parque das Laranjeiras, Bairro Santo Antônio, Parque Santa Cruz, Chácara do Governador, Jardim Mariliza, Parque Atheneu, Parque dos Flamboyants, Vila Legionárias, Parque Acalanto, Chácaras Alto da Glória e Acréscimo Parque das Laranjeiras).

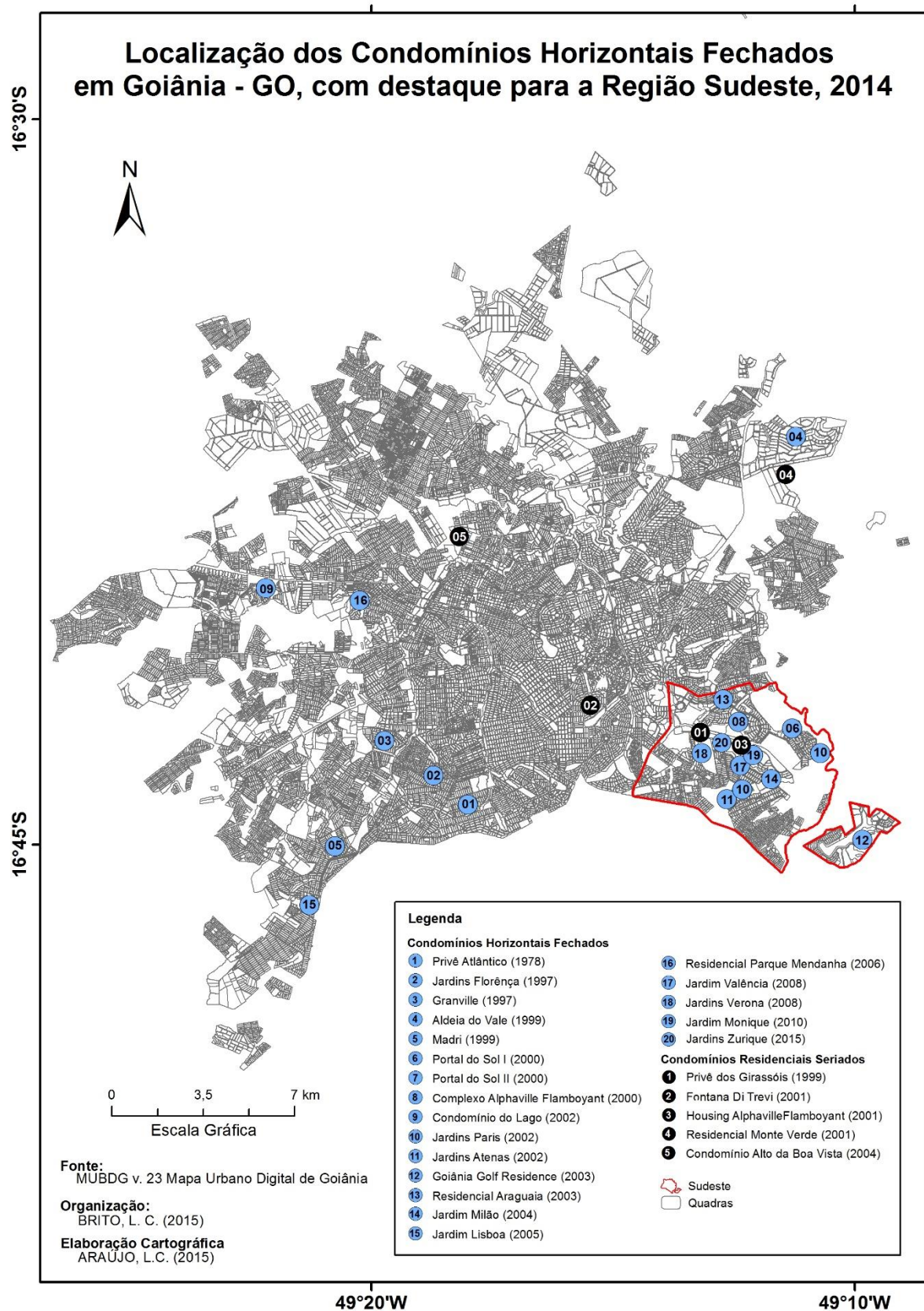
O advento da implantação em massa dos condomínios horizontais, na região, alterou significativamente este quadro, a partir da década de 2000. As camadas de alta renda passaram a se transferir para a área e, com isso, elas não só aumentaram, significativamente, a renda da região como também propiciaram a segregação de determinados habitantes que ali já residiam, portadores de diferente perfil socioeconômico.

Condomínios fechados e as alterações na paisagem

A Região Sudeste da Capital de Goiás, atualmente, é a localização predileta para a instalação de condomínios fechados. Pode-se afirmar isto com base no levantamento dos Decretos de Aprovação de Condomínios, pesquisados na Divisão de Cadastro da Prefeitura de Goiânia. Constatou-se que a cidade comporta, hoje, vinte condomínios horizontais fechados e cinco condomínios residenciais seriados, de maior porte. Dos vinte condomínios fechados constatados, quinze estão localizados na região Sudeste, bem como, em relação aos condomínios residenciais seriados, dos cinco detectados, dois deles são localizados na região em estudo (**Mapa 7**).

Os condomínios horizontais fechados, comportados na Região Sudeste são (**Mapa 7**): Portal do Sol I (2000), Portal do Sol II (2002), Complexo *Alphaville Flamboyant* (2001) – três etapas; Jardins Paris (2002), Jardins Atenas (2002), Goiânia *Golf Residence* (2003), Residencial Araguaia (2003), Jardins Milão (2004), Jardins Valência (2008), Jardins Verona (2008), Jardins Munique (2010) e Jardins Zurique (2015). Dentre os conjuntos residenciais seriados de maior porte, temos dois: Privê dos Girassóis (1999) e *Housing Alphaville Flamboyant* (2001).

Sobre os condomínios Portal do Sol *Green* (2011) e Portal do Sol *Garden* (2013) há ainda uma curiosidade: tratam-se do mesmo empreendimento que foi lançado em 2005 com o nome de Goiânia *Golf Residence*, implantado em área



Mapa 7 – Localização dos Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia-GO, com destaque para a Região Sudeste, 2015. Fonte: SEPLAM, organizado pela autora.

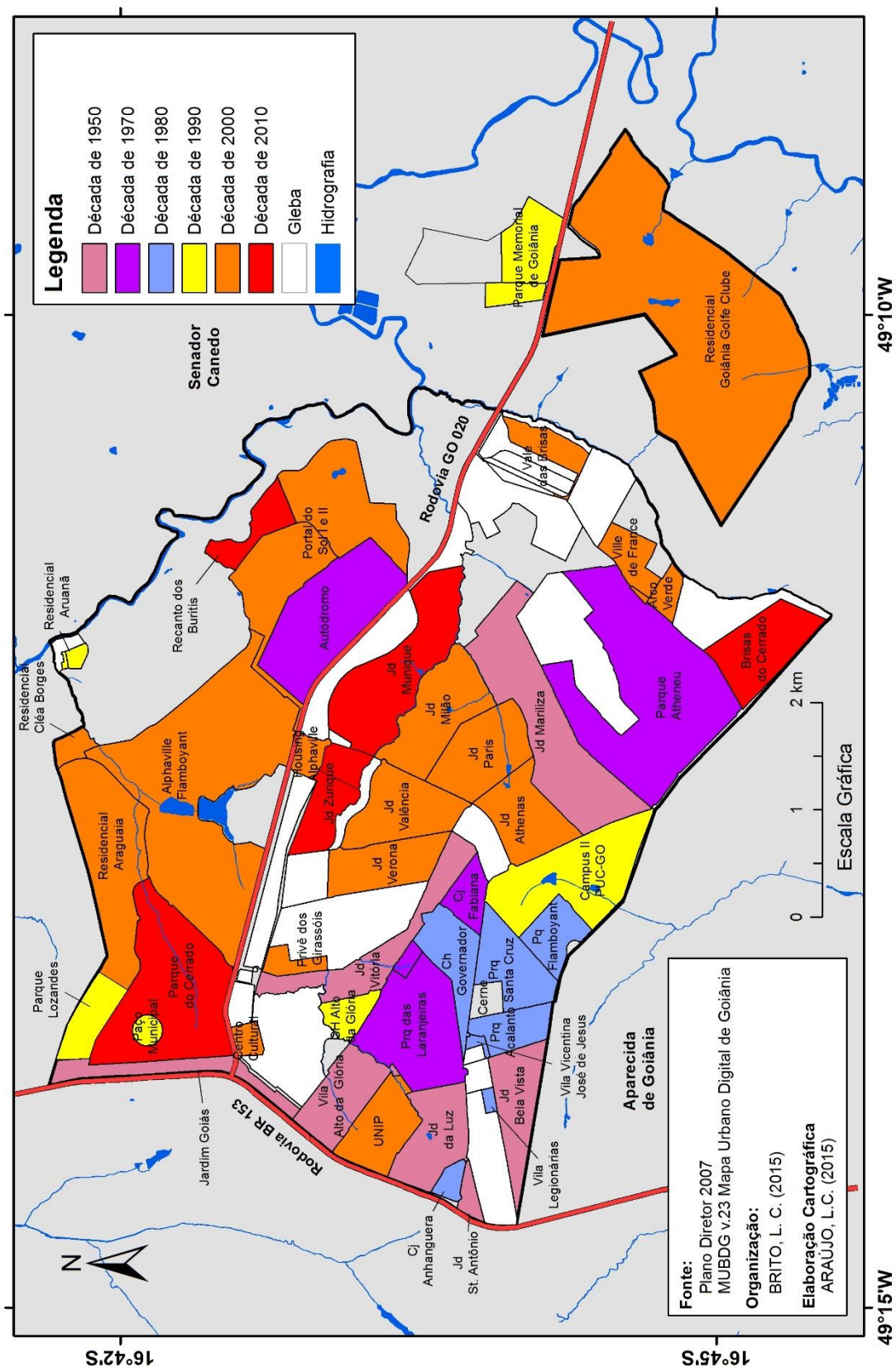
originalmente rural e que precisou ser redefinido como área de expansão urbana no último Plano Diretor da cidade (2007). Porém, como o lançamento não obteve o retorno esperado (talvez em função da proximidade com o Parque Memorial de Goiânia - cemitério ecumênico), foi repartido em dois novos condomínios.

Várias são as denominações ou subdivisões para os condomínios fechados. Moysés e Borges (2008) os diferenciam entre condomínios horizontais fechados e conjuntos residenciais seriados, todos eles com unidades residenciais isoladas, de alto padrão arquitetônico e com áreas superiores a 500m². Em Goiânia, inclusive na região em estudo, existem outros condomínios de menor porte, que figuram na Seplam como condomínios residenciais ou habitações seriadas, apesar de alguns possuírem sistemas sofisticados de segurança, altos muros e outras características que os aproximam dos condomínios fechados.

Como observam Moysés *et al* (2007), outro ponto a se ressaltar é a denominação dada a estes empreendimentos, elementos centrais do marketing imanente a essa tipologia residencial. Os nomes dos condomínios fechados fazem apologia a lugares de países centrais e lugares valorizados pela elite para cada tipo de residência, tendo, por exemplo: Atenas, Milão, Munique, Paris, entre outros; além de nomes americanizados como *Housing*, *Golf Residence* e o próprio *Alphaville*.

Abaixo, propriamente por meio do **Mapa 8**, é possível comprovar a afirmação, já anteriormente feita, de que esse fenômeno é recente, isto é, que a instalação de condomínios fechados começou na década de 1990, foi intensificado na década de 2000 e prossegue a todo vapor na presente década.

Aprovação dos Parcelamentos da Região Sudeste de Goiânia - GO por Décadas



Mapa 8 – Aprovação dos parcelamentos na Região Sudeste de Goiânia-GO por décadas.
Fonte: Elaboração própria.

A ação do Poder Público do Município junto aos gestores da Região Metropolitana e do Estado tem sido necessária para a expansão desse tipo de empreendimento. Cabe ressaltar, como exemplo dessa necessidade, que para a efetivação dos condomínios fechados, “houve a criação de um sistema viário exclusivo e de uso coletivo (avenidas, ruas e viaduto), que interliga regiões, antes separadas, e [foram] modificadas as vias intermunicipais, alterando o cotidiano da região”. (Bernardes, Soares Júnior, 2007, p.219. Adequação nossa). Na verdade, a malha urbana da cidade foi modificada ao longo da década de 1990, graças à parceria da Prefeitura com as incorporadoras; parceria esta submetida ao propósito de assegurar a viabilidade jurídica, para a implantação desses empreendimentos.

Acessibilidade

Como exemplos de reestruturação da Região Sudeste, serve a abertura da Avenida Diógenes Dolival Sampaio, ligando os Jardins Paris e Atenas até o Campus II da UCG, e o viaduto Alphaville Flamboyant, feitos pelas incorporadoras dos condomínios, em parceria com a Prefeitura Municipal (**Mapa 9**). Essas duas estruturas viárias possibilitaram a integração com a malha urbana da região e da Grande Goiânia. Tais mudanças alteraram sensivelmente a área, pois bairros, que antes tinham apenas uma saída para as áreas mais centrais de Goiânia, passaram a contar com outras alternativas de deslocamento. O Parque Atheneu e o Jardim Mariliza, dois grandes bairros no entorno dos Jardins, passaram a ter ligação com a GO-020 que, por sua vez, se liga a BR-153. Logo, a população dos dois bairros e de outros próximos obtiveram condições de acesso mais rápido à Região Leste da Capital (Bernardes, Soares Júnior, 2007).

É importante ressaltar a estratégia da empresa FGR Urbanismo S.A. Com sabedoria, ela lançou o primeiro condomínio, o Jardins Atenas, mais distante da principal via de acesso, a rodovia GO-020. Somente após considerável valorização do empreendimento, lançou o condomínio Jardins Paris e, posteriormente, os Jardins Valência, Verona e Munique - este último viabilizado pela abertura de uma nova via: a Marginal Barreiro. A empresa considerou, ainda, o projeto de ampliação do Anel Viário que visa interligar toda a Região Metropoli-

Legenda

- Rodovia
- Via Expressa
- Via Expressa Recém-implantada
- Via Expressa à Implantar
- Anel Viário à Implantar
- Corredor Viário e Ciclovia à Implantar
- Vias Locais Existentes
- Vias Locais Abertas após 2000

Fonte:
MUBDG v.23, Mapa Urbano Digital de Goiânia
Ortofoto de Goiânia, 2013.
Plano Diretor de Goiânia, 2007.

Organização:
BRITO, L. C. (2015)
Elaboração Cartográfica
ARAÚJO, L.C. (2015)

109

tana, passando próximo a estes condomínios. A própria rodovia estadual GO-020, principal acesso aos municípios de Senador Canedo e Bela Vista, foi absorvida pela implantação de condomínios em suas margens ou próximos a ela, gerando um desvirtuamento de seu uso e um inchaço de fluxo de veículos, que, nos dias de hoje, já demonstra o esgotamento de sua caixa viária, principalmente no horário do *rush*.

Todo esse processo levou a uma periferização das Áreas Centrais da Metrópole, corroborada, inclusive, pelos órgãos públicos que passam a integrar esse novo eixo de expansão urbana. A migração da Prefeitura Municipal de Goiânia, do centro da cidade para a Região Sudeste, com a intenção de produzir uma nova centralidade, é justificada, pelos órgãos públicos, como vital para a promoção do desenvolvimento e da dinamização da cidade. Afinal, o aumento de atividades comerciais e sociais nessas áreas, entre outros fatores, gera uma arrecadação maior de receitas para o Município.

Estes fatores levam a conclusão de que as áreas que estão sendo ocupadas na Região Sudeste de Goiânia, com funções públicas (órgãos governamentais) e privadas (condomínios horizontais fechados de alto luxo), são resultado de uma visão de planejamento de longo prazo, particularmente, de um grupo empresarial local muito dinâmico. Este grupo, proprietário de uma vasta gleba de terra rural, reteve este espaço para futuras especulações e, hoje está colhendo os frutos desta retenção.

Conforme já visto anteriormente (item 3.1.2), esse processo de ocupação teve como ponto de partida as construções do Autódromo Internacional de Goiânia e do Estádio Serra Dourada, em meados dos anos 1970. No ano de 1980, foi lançado o *Shopping Flamboyant*, o primeiro de Goiânia e da Região Metropolitana. Então localizado no meio do nada, fora da área urbanizada, tal empreendimento, já expandido várias vezes, sem muita pressa, foi forçando o Poder Público a intervir na área, de modo que as mudanças viabilizassem os interesses de longo prazo.

Assim como este grupo empresarial de caráter familiar, outros também pavimentam sua aproximação com o Poder Público e vão entronizando suas concepções de cidade e de cidadania junto ao executivo (no planejamento urbano), ao legislativo (na formulação das leis urbanísticas) e até mesmo nos fóruns onde a participação social é mais ampla, como

por exemplo, nas plenárias das Conferências municipais e estaduais da cidade e nas audiências públicas (Moysés *et al*, 2007, p.46).

É importante destacar que, além do supracitado grupo empresarial, há vários outros grupos atuando na região, tal como o FGR Urbanismo S.A, que já implantou sete condomínios na Região Sudeste (franquia dos condomínios Jardins).

A seguir, está apresentada uma tabela que resume os principais empreendedores que estão atuando na região (**tabela 3**).

TABELA 3 – RELAÇÃO DOS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS NA REGIÃO SUDESTE DE GOIÂNIA-GO

Empreendimento	Empreendedores	Autores dos projetos	Ano de lançamento
Condomínios Portal do Sol I e II	Leonardo Rizzo, Tropical Imóveis e Santa Bárbara	Luis Fernando C. Teixeira e Maria Luci Costa	2000
Condomínio Alphaville Flamboyant	FAL 2, Alphaville, Urbanismo e Cia, Jardim Goiás Empreendimentos	Athos Rios Júnior e Walter Antônio Garcia	2000
Condomínio Privê dos Girassóis	PRUMUS Construtora	Dagoberto Souza Machado	2001
Housing Alphaville	FAL 2, Alphaville, Urbanismo e Cia, Jardim Goiás Empreendimentos	Rúbio e Monteiro S/C Ltda	2001
Condomínios Jardins Atenas e Jardins Paris	FGR Construtora S/A	Roberto Candusso	2003
Condomínio Privê das Laranjeiras	PRUMUS Construtora	-	2005
Condomínio Residencial Goiânia Golfe Clube (Portal do Sol Green e Garden)	Grupo Portal do Sol - G4 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda/ MASB, Leonardo Rizzo, Tropical Imóveis	Luis Fernando C. Teixeira e Almeida	2005, relançado em 2011
Condomínio Jardins Milão	FGR Construtora S/A	Luis Fernando C. Teixeira	2005
Residencial Vale das Brisas	Leonardo Rizzo	Álvaro Fernandes de Oliveira	2005

Residencial Recanto dos Buritis	Leonardo Rizzo	Álvaro Fernandes de Oliveira	2006
Condomínio Jardins Valência e Verona	FGR Construtora S/A	Luis Fernando C. Teixeira	2008
Residencial Brisas do Cerrado – Bairro Planejado	Terrano Empreendimentos Imobiliários e PDG	-	2010
Condomínio Jardins Munique	FGR Construtora S/A	Luis Fernando C. Teixeira	2010
Euroville I e II	Euroamérica Incorporações	-	2010
Europark Residencial (2 torres de 30 pavimentos)	Euroamérica Incorporações	Lins Galvão & Arquitetos Associados	2015
Condomínios Jardins Zurique	FGR Construtora S/A	-	2015

Em decorrência desta pesquisa, é possível dizer que a Região Sudeste, atualmente, tem por característica uma intensa ocupação territorial. Os condomínios predominam na paisagem local, alterando a configuração da região e, conseqüentemente, do tecido urbano do entorno e da cidade. Disso se conclui que, de uma área até então tida como rural, fora de mão, de ocupação lenta e rarefeita, a Região Sudeste passou a ser uma região nobre, valorizada e dinâmica, que se converte, a cada dia, em uma nova centralidade urbana, graças à proximidade com o Jardim Goiás e à força do capital privado. As alterações na paisagem têm sido dramáticas, porém, aos moldes da cidade globalizada dos novos tempos, descritas por Muñoz (2005), com benfeitorias cirurgicamente pontuais, paisagens tematizadas, banalizadas e ares de cidade contemporânea.

4. AS TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DA REGIÃO SUDESTE

Considerando que a tipologia edificada é um dos principais elementos na conformação dos tecidos urbanos, pode-se afirmar que a legislação urbana, ao influenciar a forma do edifício, acaba por influenciar também a forma da cidade. Assim, justifica-se a abordagem deste item pela necessidade de uma análise comparativa entre os tecidos urbanos dos bairros da Região Sudeste da cidade de Goiânia, que tiveram a sua ocupação ocorrida em diferentes épocas e sob a regulamentação de diferentes legislações.

Desta maneira, está proposta a ação de observar diferenças e peculiaridades nas características destes tecidos urbanos, e compreender quais discrepâncias são, de fato, de responsabilidade da legislação urbana. Pretende-se analisar, também, como a produção do setor imobiliário vem alterando os tecidos urbanos pré-existentes da Cidade, por meio de empreendimentos que modificam o estilo arquitetônico original, bem como está transformando o uso do espaço público no entorno das edificações, inclusive, a mudança ou não do traçado e do uso viários.

Apresentou-se anteriormente, no Capítulo 2 e mais precisamente no item 2.2.2, a validade da análise tipológica de Panerai (2014), expoente da escola francesa de tipologia. As contribuições deste estudioso são as que mais se aproximam da adequada condição para o cumprimento dos objetivos do presente estudo. Afinal, a realidade é apreendida parcialmente e em recortes momentâneos, o que não significa excluir do processo de conhecimento a totalidade; aliás, esta é imprescindível para a compreensão real do fato analisado.

Portanto, é a metodologia de classificação tipológica de Panerai (2014) que, mais profundamente, pretende-se aplicar, para observar as ocorrências da Região Sudeste e compreendê-las no presente estudo de caso. O autor elaborou um método de análise tipológica para o estudo de tecidos urbanos existentes ou de conjuntos de edificações agrupadas ou esparsas que compõem um “corpus significativo”. Segundo esse método (2014), quatro etapas devem ser cumpridas nesses estudos analíticos:

- a definição do *corpus*: envolve a delimitação da zona de estudo (o recorte espacial), e a seleção dos níveis de leitura do tecido urbano (ou as diferentes escalas abordadas);
- a classificação prévia: corresponde à primeira classificação dos objetos, segundo critérios de análise estabelecidos pelo investigador;
- a elaboração dos tipos: refere-se à formulação dos objetos teóricos que reúnem as propriedades básicas de um grupo de objetos, tornando-se referência para a compreensão destes;
- a tipologia: etapa em que os tipos são colocados lado a lado, ressaltando-se suas semelhanças e diferenças e os elementos que fazem com que sejam reconhecidos por qualquer observador – além de suas possíveis variações, devem ser demonstradas suas equivalências e hierarquias.

Sobre o método, Panerai (2014) alerta que a tipologia não deve se restringir a um paralelismo ou ficar restrita à tipologia do edifício em si. O estudo dos tipos deve considerar o lote, a quadra, o entorno, o local, a história, o período e a sociedade, condição que motivou o levantamento de dados e a construção do contexto, ambos já abordados nos Capítulos 2 e 3.

Ainda para o autor, além das variações possíveis a partir de cada tipo, uma tipologia suficientemente elaborada deixa evidentes as equivalências e as hierarquias que estruturam a forma urbana. A tipologia conduz a uma compreensão da arquitetura inserida em um tecido. Os tipos edificados são duplamente determinados, por uma cultura e por uma localização, mas tal determinação não tem nada de determinista: num dado lugar e para uma dada época, várias soluções são possíveis. A história do projeto inscreve-se nessa possibilidade (Panerai, 2014).

Porém, não é possível abarcar em um único projeto individual a amplitude de processos ocorridos na dinâmica interna do espaço urbano. Sendo assim, foi necessário optar por um recorte espaço-temporal que fosse compatível com a disponibilidade de tempo e com as limitações de uma pesquisa de mestrado.

Por se tratar de região extensa e com características morfológicas diversas, a caracterização da Região Sudeste também está apoiada na metodologia apontada por Ferrara (1999). Logo, estão identificadas, nesta pesquisa, cinco tipologias de ocupação, consideradas típicas, conforme as características da região (**Mapa 10**): os loteamentos residenciais, os conjuntos habitacionais, as áreas ocupadas originalmente por posses, os condomínios horizontais fechados e as áreas institucionais, defendendo a hipótese de que cada tipologia corresponda a um conjunto de bairros com características homogêneas e, por conseguinte a um período de ocupação específico da Região. Nesse sentido, vale lembrar que a área em estudo também é uma região que se apresenta heterogênea em relação a outras da Cidade, que tiveram sua ocupação em um determinado período de tempo, com predominância de um único tipo de ocupação.

Cabe destacar que a identificação de tipologias e de padrões de ocupação do solo dispõe de uma vasta bibliografia, e tem sido feita com base em critérios de análise e de classificação diferenciados, conforme as óticas e pressupostos teóricos sob os quais o território é abordado. De qualquer forma, as leituras feitas se assentam no estudo de estruturas pré-existentes. A partir daí, procura-se levantar dados que permitam caracterizar a evolução histórica, a dinâmica e a tendência das estruturas. A etapa final se constitui de orientações para o futuro, quer seja a partir da consolidação das formas de ocupação existentes quer das suas transformações ou, ainda, da implementação de novos modelos de ordenamento do território e/ou de planejamento e desenho dos espaços urbanos.

Em seguida ao **Mapa 10**, apresentam-se os recortes de cada uma das tipologias em análise (**Tabela 4**). Esta escolha se deu em função dos exemplares mais significativos de cada tipologia, e pelo julgamento de que são estas as que podem contribuir para o entendimento, mais amplo, dos tipos detectados.

116

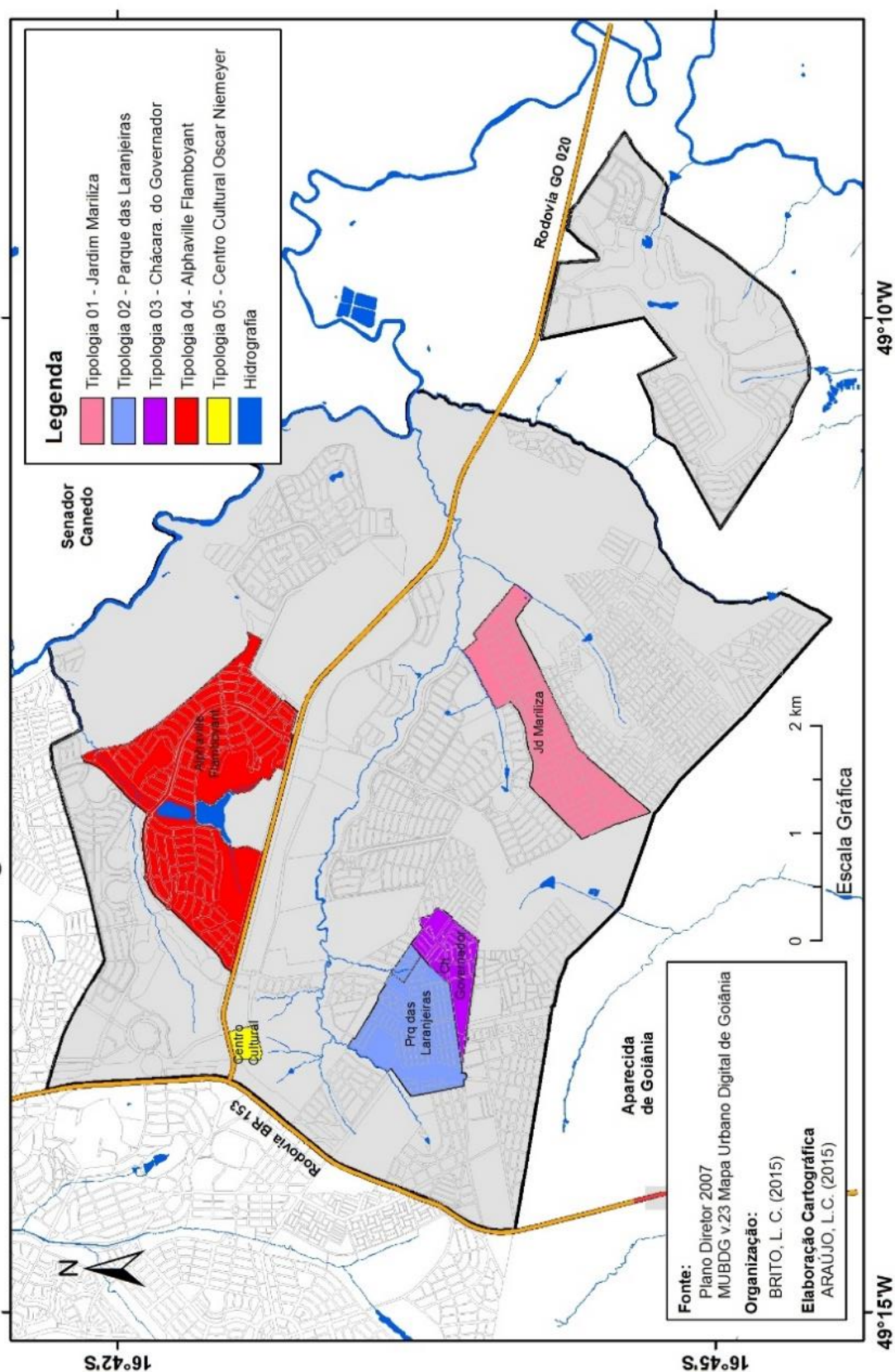
Tabela 4 - Tipologias de Ocupação da Região Sudeste de Goiânia

Tipologia e recorte (Bairro)	Ano Aprovação	Dimensão e área lotes (m)	Características
TIPOLOGIA 1 - LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS: JARDIM MARILIZA	1955	Variam de 12,00x30,00m – 360,00m² a 60,00x120,00m – 7.200,00m²	- ocupação lenta e rarefeita, área inicialmente considerada como periférica; - década de 1970: implantação dos conjuntos habitacionais representou um novo impulso a ocupação; - década de 2000: condomínios rompimento do traçado pré-existente.
TIPOLOGIA 2 - CONJUNTOS HABITACIONAIS: PARQUE DAS LARANJEIRAS	1976	11,00x21,00m – 231,00m²/ residências de 90,00m² de área construída	- implantação da falda Encol S/A - representação de um novo impulso a ocupação; - década de 1980: consolidação da ocupação.
TIPOLOGIA 3 – ÁREAS OCUPADAS ORIGINALMENTE POR POSSES: CHÁCARA DO GOVERNADOR	Início em 1983, Regularização em 1985	10,00x20,00m – 200,00m²	- ocupação iniciou irregularmente, nas margens da BR-153 - transferência para o local atual feita por técnicos da Prefeitura; - atualmente ocupação consolidada.
TIPOLOGIA 4- CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO: RESIDENCIAL ALPHAVILLE FLAMBOYANT	2003	500,00m² a 1.2000,00m²	- lançamento em 4 etapas. A área fazia parte do Parque Lozandes - quando foi - década de 1990: parcelamento - indução de valor à Região Sudeste, - atualmente ocupação em processo.
TIPOLOGIA 5 – ÁREAS INSTITUCIONAIS CENTRO CULTURAL OSCAR NIEMEYER	2006	Área total 19.645,00m² Área construída 17.000,00m²	- reforçou o processo de dispersão urbana com ênfase à Região sudeste. - atualmente configura-se como a principal opção de lazer e cultura para os moradores da região.

Para uma análise mais fundamentada da atual situação da ocupação dos recortes escolhidos para este estudo (**Mapa 11**), além do levantamento dos decretos de aprovação de todos os bairros da região, foi realizada a confecção de mapas, para evidenciar a relação entre lotes cheios e vazios, referentes a cada uma das amostras selecionadas. Para tais composições contou-se com as imagens mais recentes de satélite e da digitalização dos dados em software ArcGIS²².

²² O ArcGIS, da empresa *Environmental Systems Research Institute* - ESRI, é um *software* para Sistemas de Informações Geográficas (SIG). Este sistema permite a visualização espacial de variáveis (população de indivíduos, índices de qualidade de vida ou venda de empresas) numa região, através de mapas. Para tanto, basta dispor de um banco de dados e de uma base geográfica (como um mapa do município), e o SIG é capaz de apresentar um mapa colorido, permitindo a visualização do padrão espacial do fenômeno observado.

Localização dos Recortes (Bairros) por Tipologia de Ocupação na Região Sudeste de Goiânia - GO



Mapa 11 – Localização dos Recortes (Bairros) por Tipologia de Ocupação na Região Sudeste de Goiânia-GO. Fonte: Elaboração própria.

4.1 Tipologia 1: Loteamentos Residenciais – Jardim Mariliza

O Jardim Mariliza é um loteamento residencial, cuja aprovação ocorreu por um Decreto Lei datado de 1955. É um dos primeiros parcelamentos da Região Sudeste, estando localizado a, aproximadamente, onze quilômetros do Centro Histórico da cidade. Tem como confrontantes o Córrego Barreiro, o Parque Atheneu, o Campus da PUC-Goiás, os condomínios Jardins Atenas, Paris e Milão, além de algumas glebas desocupadas (**Mapa 12**).

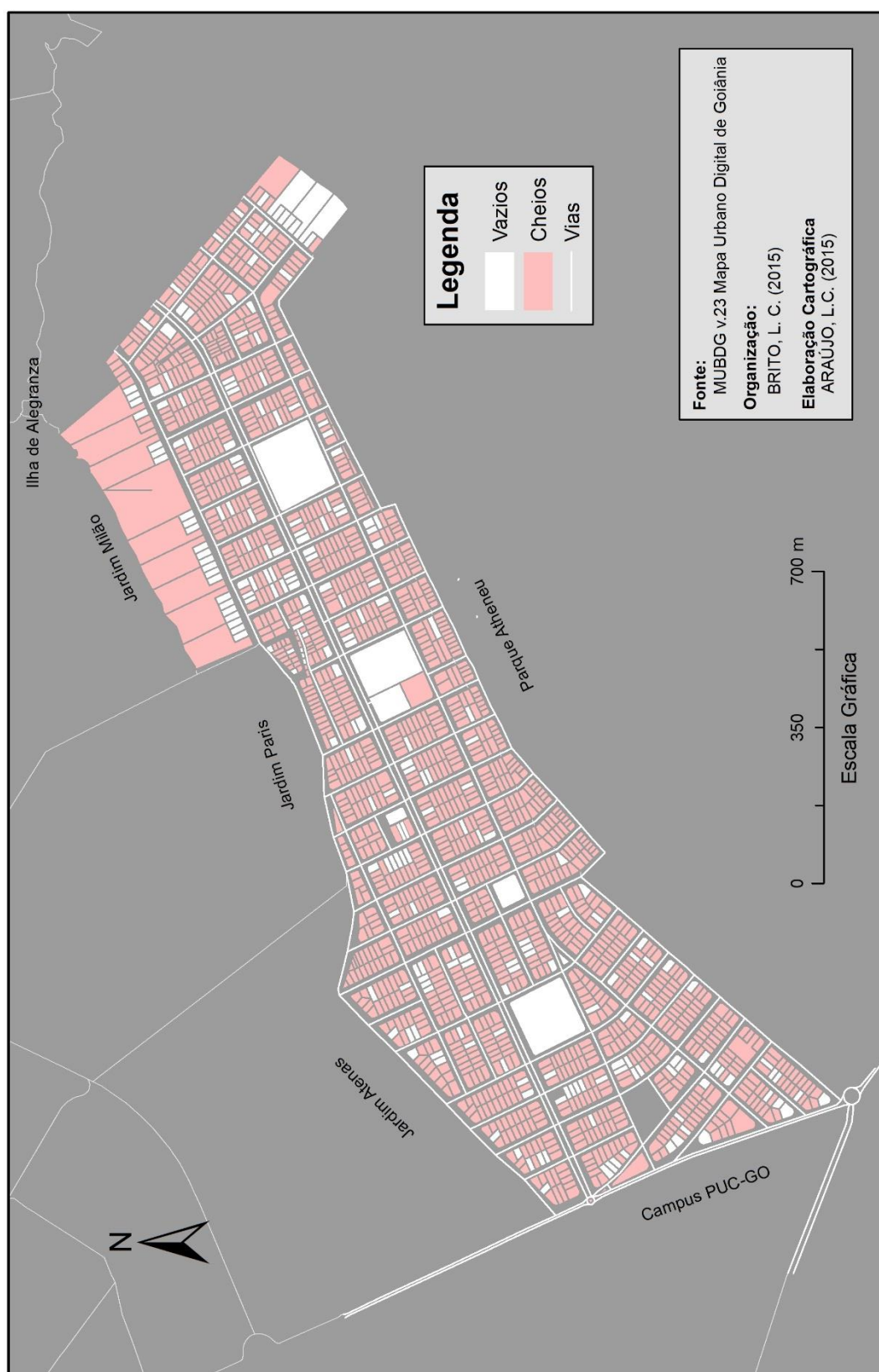
A década de aprovação do loteamento se caracterizou por um parcelamento extensivo do território da Cidade, em função da revogação dos artigos 5º e 6º do Código de Edificações, o que acabou por propiciar a aprovação do loteamento, apenas, com a locação e a abertura de vias. Essa característica de parcelamento estendeu-se a todos os bairros implantados na mesma década, o que permite afirmar que o recorte exemplifica a realidade da tipologia de loteamento residencial na Região Sudeste.

Fruto de seu tempo, o parcelamento de vários lotes tipo chácara têm como limite as margens do Córrego Ruivinho. Registra-se, também, que há uma significativa deficiência de áreas verdes e equipamentos comunitários na localidade.

Ao longo das décadas que se seguiram, foi sendo esparsamente ocupado, pois, até então, a Região Sudeste era tida como uma área periférica, distante do Centro e de difícil acesso. Com a valorização advinda da implantação dos conjuntos habitacionais na Região, tais como o Parque das Laranjeiras (1976), o Conjunto Fabiana (1977) e o Parque Atheneu (1979), o loteamento ganhou novo impulso a sua ocupação; mas, mesmo assim, apresentava vários problemas como: transporte público de difícil acesso, ausência de asfalto, inúmeros lotes vagos em função da especulação imobiliária, dentre outros.

Para se ter uma ideia da dimensão do vazio demográfico do Bairro, de acordo com a matéria de um jornal impresso intitulada “Um jardim com grandes vazios,” o baixo crescimento do Jardim Mariliza chamava a atenção (O Popular, 1994). A matéria se apoiava no fato de o loteamento ter sido implantado na década de 1950 e, até 1991, dos 1.482 lotes 1.452 ainda estarem vazios, segundo levanta-

Jardim Mariliza e a Relação entre Cheios e Vazios em 2014



Mapa 12 – Jardim Mariliza e a relação entre cheios e vazios. Fonte: Elaboração própria.

mento feito pelo IPLAM para subsidiar a elaboração do PDIG 2000.

O bairro vivia um impasse que acabava por agravar seu desenvolvimento urbanístico: o Poder Público não instalava benfeitorias, porque não havia moradores suficientes para compensar o investimento em sua infraestrutura e, por outro lado, as pessoas não se fixavam no local, porque faltavam equipamentos. Com o advento da implantação dos condomínios, essa situação foi amenizada e o loteamento atualmente é servido de toda a infraestrutura básica.

A década de 2000, portanto, representou um marco para a região com a implantação, em massa, de vários condomínios horizontais fechados, sendo que três deles são confrontantes com o loteamento em estudo (Jardins Atenas - 2002, Paris - 2002 e Milão - 2004) ver **Figura 7**. Através do **Mapa 12**, de cheios e vazios é perceptível que o bairro se encontra em pleno processo de ocupação, restando poucos lotes vagos. Hoje há um pleno processo de valorização, com o padrão construtivo bastante superior ao das primeiras ocupações, que tinham por característica a instalação de vários barracões em um mesmo lote.



Figura 7 – Vista aérea da divisa entre Jardins Atenas e Jardim Mariliza. Fonte: Lá do Alto (2015).

A malha urbana da Cidade foi modificada, ao longo da década de 1990, graças à parceria da Prefeitura com as incorporadoras, sob o propósito de assegurar a viabilidade jurídica para a implantação de inúmeros condomínios horizontais fechados, localizados na Região Sudeste. Como exemplos dessa reestruturação, tivemos a abertura da Avenida Diógenes Dolival Sampaio, ligando os Jardins Paris e Atenas até o Campus II da PUC-Goiás e o viaduto Alphaville Flamboyant, feitos pelas incorporadoras dos condomínios, em parceria com a Prefeitura Municipal. Essas duas estruturas viárias ampliaram a acessibilidade da região e possibilitaram uma integração com a malha urbana da região e de Goiânia.

Tais mudanças alteraram sensivelmente a área, pois bairros que antes tinham apenas uma saída para as áreas mais centrais de Goiânia contam, hoje, com alternativas de deslocamento. O Parque Atheneu e o Jardim Mariliza, dois grandes bairros do entorno dos Jardins, com as alterações, passaram a ter ligação com a GO-020 que, por sua vez, se liga a BR-153, fazendo com que a população deles e de outros bairros próximos tivessem acesso mais rápido à Região Leste da Capital (Bernardes, Soares Júnior, 2007, p.219).

A generosa dimensão dos lotes tipo chácara, no trecho do loteamento confrontante com os Jardins Paris, Milão e Munique, propiciou a aprovação do projeto de um condomínio residencial seriado²³ (Ilha de Alegranza – **Figura 8 e Mapa 12**), em 2014. Trata-se de uma área lembrada de 19.850,00m², isto é, uma área que novamente acaba por promover uma nova ruptura com o traçado pré-existente, como já aconteceu quando da implantação dos condomínios supracitados. O nome do condomínio faz apologia a uma pequena e, contraditoriamente, desabitada ilha, que compõe o arquipélago das Ilhas Canárias, pertencente à Espanha, também conhecidas como Ilhas da Felicidade, devido ao seu clima perfeito e às suas praias, berçário de aves marinhas.

²³ Conjunto residencial seriado – Condomínio fechado de pequeno porte, composto por sobrados e mesma configuração morfológica dos condomínios (sistemas de segurança, muros, área de lazer, entre outros).



Figura 8 – Ilha de Aleganza. Fonte: Adão Imóveis (2014).

Como ainda há várias chácaras desocupadas (**Mapa 12**), percebe-se que é uma tendência que pode alterar significativamente o bairro, visto que os condomínios fechados constituem enclaves urbanos, que não dialogam com o entorno. Portanto, esse novo modelo representa uma ruptura drástica, não só do tecido pré-existente, mas também das atuais relações cotidianas. Outros bairros da região, tais como Vila Jardim Vitória e Chácaras Alto da Glória, apresentam a mesma tendência, abrigando condomínios residenciais seriados (condomínios de sobrados), sendo que o da Chácaras Alto da Glória abriga, também, um condomínio fechado vertical, com 4 torres de 12 pavimentos.

4.2 Tipologia 02: Conjuntos Habitacionais – Parque das Laranjeiras

O Parque das Laranjeiras é um conjunto habitacional implantado pela falida incorporadora Encol S/A, aprovado por um decreto lei, em 1976, e representou um novo impulso a ocupação da região em estudo. Tem como confrontantes a Vila Alto da Glória, a Chácara Alto da Glória, a Chácara do Governador e o Jardim da Luz. Foi dividido em 5 etapas, sendo que as primeiras residências começaram a ser ocupadas à partir de 1979 e as outras foram sendo implantadas, sucessivamente. Em função da tipologia de conjunto habitacional, já na década de 1980 encontrava-se finalizado e ocupado (**Mapa 13**).

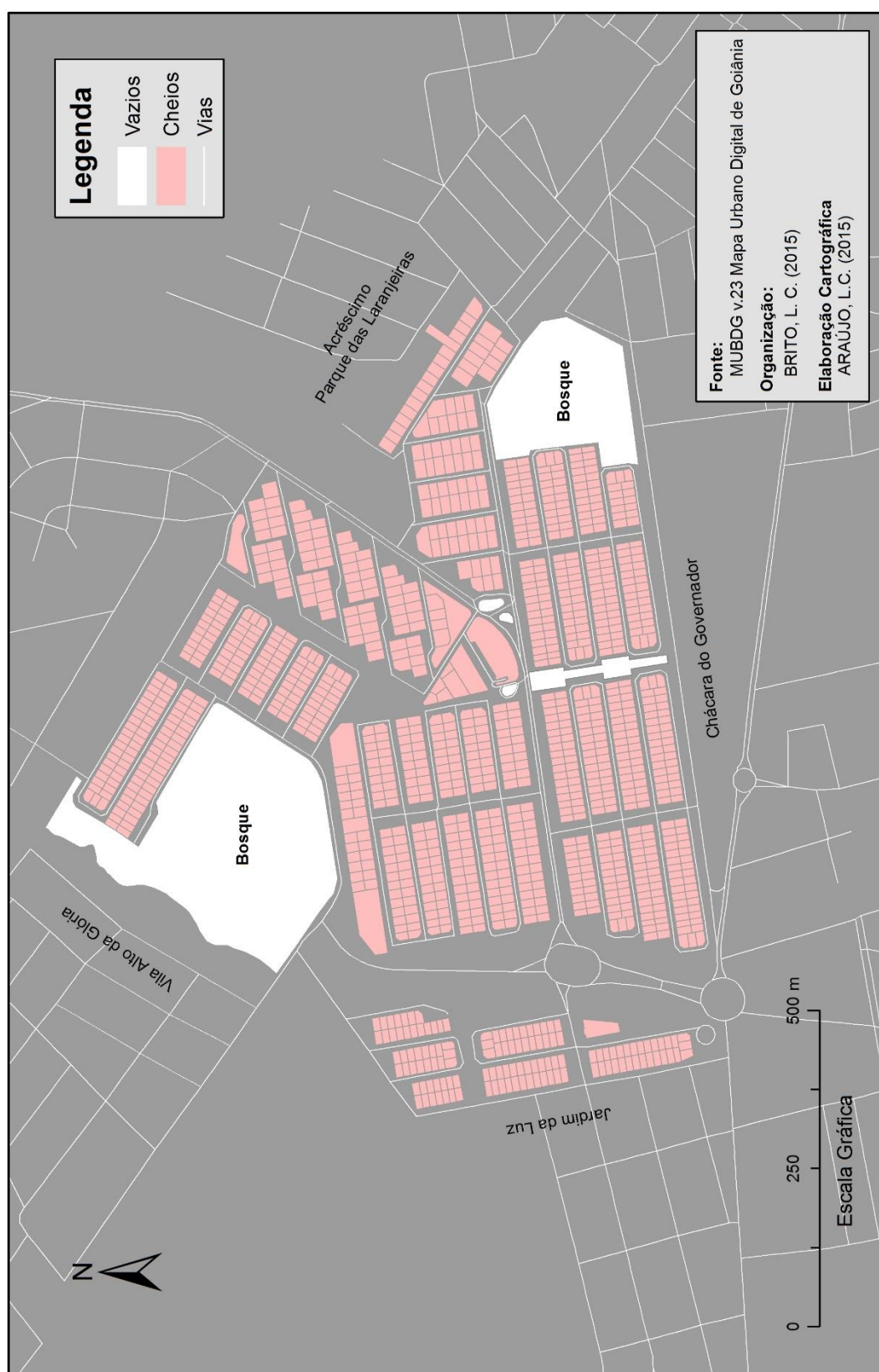
Teve por característica também ser o primeiro bairro residencial aprovado após a elaboração do Plano Diretor de 1971 (Jorge Wilhelm), tendo seguindo, à risca, as determinações referentes à preservação de áreas verdes, a criação de espaços para o lazer e a implantação dos equipamentos comunitários. Abriga ainda dois bosques com vegetação nativa que, embora de pequena extensão, protegem as nascentes dos córregos Barreiro e Vitória.

A dimensão dos lotes é resultante de uma lei municipal que permite lotes de 200,00m², para conjuntos habitacionais de natureza social. Isto viabiliza, mais facilmente, o acesso à aquisição do terreno e, ao mesmo tempo, garante que a valorização da região não ocasione a expulsão dos moradores originais. Felizmente, é um caso contrário ao do Jardim Mariliza que, por ter lotes de dimensões mais significativas, vem acompanhando uma intensa alteração da sua configuração morfológica, do padrão construtivo e, ainda, do perfil socioeconômico dos seus moradores, nos últimos 14 anos.

De acordo com a reportagem de *O Popular* (1993), o bairro se configurava como uma “ilha de prosperidade”, como também outro conjunto habitacional - o Parque Acalanto. Isto, porque, vizinhos a estes (Parques das Laranjeiras e Acalanto), estavam bairros pobres e algumas invasões. Esta realidade permaneceu inalterada, até a chegada dos condomínios horizontais fechados, na região, no início da década de 2000, deixando os dois bairros na condição de, apenas, medianos em termos de padrão construtivo e perfil socioeconômico.

A reportagem noticiava, ainda, que os problemas relatados pelos primeiros moradores locais se referiam ao rebanho de vacas. Como os currais ficavam localizados na Chácara Alto da Glória (confrontante do bairro, ao norte), durante o dia, os animais pastavam por todo o setor, inclusive nos jardins presentes em todas as cabeças de quadra. Essas áreas de preservação municipal, apesar de sua conservação ser de responsabilidade da Prefeitura, nunca tiveram uma manutenção muito frequente, o que ocasionava apropriação por parte dos moradores, que transformavam o matagal em jardins e pomares. Pode-se perceber, através das **figuras 9 e 10**, que o bairro foi implantado em uma vasta gleba, com

Parque das Laranjeiras e a Relação entre Cheios e Vazios em 2014



Mapa 13 – Parque das Laranjeiras e a relação entre cheios e vazios. Fonte: Elaboração própria.

remanescentes de áreas de mata. Portanto, era frequente o aparecimento de animais peçonhentos, como cobras, aranhas, escorpiões, dentre outros.



Figuras 9 e 10 – Fotos aéreas do Parque das Laranjeiras recém-implantado, eleito em 1978 como o conjunto modelo para o BNH. Fonte: Prefeitura de Goiânia (1980).

A situação não passou despercebida, também, por outros veículos da imprensa local. No jornal *Diário da Manhã* (1983) a matéria intitulada “Abandono, invasões e grilagem assolam parque habitacional”, relatava a ocorrência. Além do problema da apropriação das áreas verdes, o Bairro já enfrentava o problema da ampliação das casas, até o passeio público (reco fronta) e nas laterais também, além da invasão de outras áreas verdes por moradores e comerciantes locais.

Na década de 1990, além da falta de manutenção, por parte da Prefeitura; a crescente invasão das áreas verdes; a precária iluminação pública; o aumento da violência e a crescente preocupação com a erosão na parte norte na Rua Sabiá (atualmente aterrada, onde se encontra o Parque Sabiá) era o que inquietava os moradores. Eles temiam, sobretudo, que suas casas fossem engolidas pela cratera.

O local, antigo canteiro de obras da Encol por ocasião da construção das casas da primeira etapa, tinha por característica ser um lixão a céu aberto em razão

de os moradores locais jogavam, no interior da cratera, toda a sorte de detritos: lixo doméstico, animais mortos e restos de construção, além de esgoto de residências próximas. O enorme buraco foi classificado pela UFG, à época, como uma das 45 maiores erosões de Goiânia. Além da solução do problema da erosão, a população local reivindicava a presença da Prefeitura e a criação de dois bosques para preservação das áreas verdes.

O Bairro, que se originou de uma fazenda de propriedade de José Pereira, ganhou na década de 1990 mais uma área. Através do Decreto nº918 de 10/05/1993, foi regularizado o parcelamento “Acréscimo do Parque das Laranjeiras” de propriedade da construtora Da Vinci Ltda.

A construção do Shopping Flamboyant em 1981, o advento da instalação dos hipermercados e, mais recentemente, a implantação de vários condomínios horizontais fechados foram vistos com bons olhos, pela população local (Bernardes, Soares Júnior, 2007). Isso porque os moradores perceberam a valorização dos imóveis, propiciada pela melhoria na acessibilidade e, também, pela facilidade de ter, próximas, grandes superfícies de abastecimento.

Outro fato curioso sobre o bairro é que, desde a sua implantação, foi detectada uma forte homogeneidade socioeconômica, com uma grande movimentação interna dos moradores: assim que ascendiam socialmente, transferiam-se da primeira ou segunda etapas para a quinta etapa, que originalmente se constituiu por lotes maiores e foi entregue com piscinas. Isso se deve ao fato de o setor, ainda hoje, ser bastante agradável e os pioneiros relutarem em se mudarem do local. Esse movimento foi pouco alterado pelos condomínios fechados. A pequena minoria que se mudou procurou ou os condomínios residenciais seriados de menor porte (próximo ao Bairro há o Privê dos Girassóis e o Privê das Laranjeiras) e os que mais ascenderam socialmente se deslocaram para os Jardins e o Alphaville Flamboyant.

A justificativa do nome dado ao bairro, Parque das Laranjeiras, é como uma incógnita a ser desvendada, pois a região foi muito rica em mangueiras e não em laranjas, e aquelas que restam hoje, à entrada do Parque, se erguem majestosamente como um monumento ao passado. Há relatos de que o nome se

deveu ao fato de que, antes da região ser loteada havia uma fazenda em que se cultivava um grande pomar de laranjas, porém, o bairro não guarda nenhum vestígio dessa plantação.



Figura 11 – Praça das Manguieras no Parque das Laranjeiras. Ao fundo *skyline* da BR-153, Bairro Alto da Glória e Jardim Goiás. Fonte: Oliveira (2011a).

4.3 Tipologia 03: Áreas ocupadas originalmente por posses – Chácara do Governador

A Chácara do Governador é um loteamento originalmente implantado e ocupado de forma irregular, a partir de 1983. Posteriormente, em 1985, foi aprovado através de um decreto lei. Tanto o parcelamento quanto a ocupação foram orientados desde o início, por técnicos da Prefeitura. Tem como confrontantes o Parque das Laranjeiras, o Jardim Vitória II, o Conjunto Fabiana, o Parque Santa Cruz e o Parque Acalanto.

Os moradores da Chácara vieram de ocupações irregulares das margens da Rodovia BR-153, logo cadastrados e transferidos pelo DNER²⁴ para o local. O nome, Chácara do Governador, deve-se ao fato de o local ser a antiga chácara do governador da época. No relatório-síntese feito pela Prefeitura, à época

²⁴ DNER é a sigla do atual DNIT - Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes.

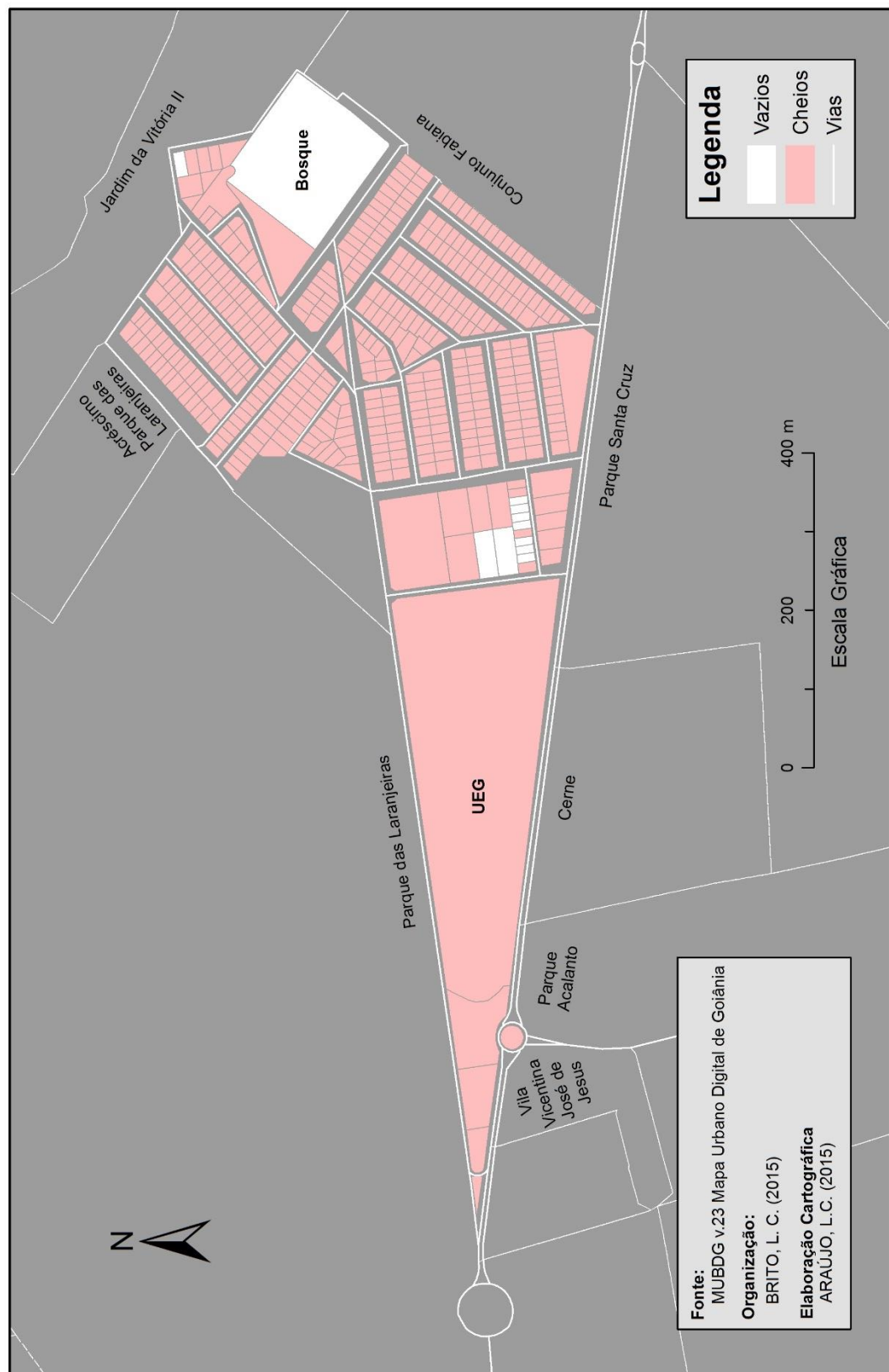
(Goiânia, 1983), foi apontado que: “a ocupação já estava efetivada; que havia uma homogeneidade socioeconômica da população ocupante e que as edificações concretizadas já estabeleciam uma relativa padronização externa das casas”. Relatava ainda, o documento, que a área havia sido doada integralmente aos moradores, recebendo, cada um, lote com pouco mais de 200,00m² de área, exceto os lotes de esquina que eram um pouco maiores. Conforme se vê no **Mapa 14**, atualmente encontra-se plenamente ocupado, restando poucos lotes vagos.

Por meio do relatório-síntese realizado pelos técnicos da Prefeitura (IPLAN, 1983), observa-se que, apesar de a ocupação ser irregular, desde o início teve muito amparo dos técnicos da Prefeitura, o que propiciou um bairro com áreas reservadas a equipamentos institucionais, inclusive com uma área de preservação municipal (APM). Há uma grande área que foi, originalmente, reservada para quadras de lazer, creches e escolas, onde, posteriormente, foram instalados uma creche (CIAM) e o campus Laranjeiras da Universidade Estadual de Goiás (UEG), mas com os usos de lazer resguardados. Os lotes são regulares e consequentemente seu traçado é bastante racionalizado.



Figura 12 – Avenida Prof. Alfredo de Castro, divisa entre Chácara do Governador e Parque Santa Cruz. Fonte: Google Maps (2015).

Chácara do Governador e a Relação entre Cheios e Vazios em 2014



Mapa 14 – Chácara do Governador e a relação entre cheios e vazios. Fonte: Elaboração própria.

4.4 Tipologia 04: Condomínio Horizontal Fechado – Residencial Alphaville Flamboyant

O Residencial Alphaville é um condomínio horizontal fechado, aprovado por um decreto Lei do ano de 2000, ainda sob a vigência do Plano Diretor de 1992. O condomínio tem como confrontantes os bairros Água Branca e Residencial Cléia Borges, o Autódromo Internacional de Goiânia, a Rodovia GO-020, o Parque do Cerrado, o Paço Municipal e o Parque Lozandes.

Inicialmente foram lançadas três etapas, compreendendo o Residencial dos Ipês, o Cruzeiro do Sul e o Goiás, sendo que a quarta e última etapa, correspondente ao Residencial Araguaia, foi aprovada por decreto em 2003. É um empreendimento conjunto de várias empresas, na área de propriedade de Lourival Louza (antiga Fazenda Gameleira), que inicialmente, na década de 1990, havia sido parcelada com o nome de Parque Lozandes.

O parcelamento original já contemplava a locação da área de preservação, reservada ao Parque do Cerrado (atualmente em implantação) e o Paço Municipal, sendo que ambas as áreas foram concedidas à Prefeitura, a título de pagamento de dívida ativa pelo empreendedor em questão. Depois, o Parque Lozandes foi desmembrando, para ceder o local à instalação do Complexo Alphaville Flamboyant, atualmente em pleno processo de ocupação (**Mapa 15**).

Os condomínios horizontais fechados imprimem uma configuração morfológica, no tecido urbano, representada por elementos arquitetônicos tais como: portarias, sistemas de segurança, muros e elementos paisagísticos (lagos, bosques etc). São constituídos por paisagens bucólicas e pitorescas, muitas vezes, totalmente, dissociadas do entorno em que estão inseridos. Orientam-se pelos princípios do *New Urbanism* e por reflexões alicerçadas no retorno à cidade tradicional, apresentando-se como alternativa ao modelo vigente de cidade. A ênfase é se contrapor ao subúrbio, mais precisamente ao sprawl. A oposição ao uso do automóvel e a valorização do pedestre são algumas, entre outras, tônicas do desenho urbano do *New Urbanism* (Campos, 2007). Porém, contraditoriamente, a realidade atual é de condomínios menos densos, mais dependentes do automóvel e absolutamente residenciais, o que se opõe à proposta do *New Urbanism*.

A Alphaville Urbanismo entrou no mercado goiano como uma empresa de experiência global que anteviu as possibilidades do mercado local. Sua atuação em Goiânia deu-se pela parceria com o empreendedor Lourival Louza e Lourival Louza Jr., proprietários do Flamboyant *Shopping Center* e de grande parte dos terrenos da Região Sudeste, onde se localizam os empreendimentos do Alphaville. Essa operação configura-se como uma espécie de *franchising*, isto é, o Jardim Goiás Empreendimentos é o proprietário das terras aonde foram propostos os condomínios, com a marca Alphaville, esta como incorporadora eximiu-se, nessa parceria, dos custos com a terra. O nome Alphaville por sua vez, agregou valor às realizações. (Campos, 2007, p.19)

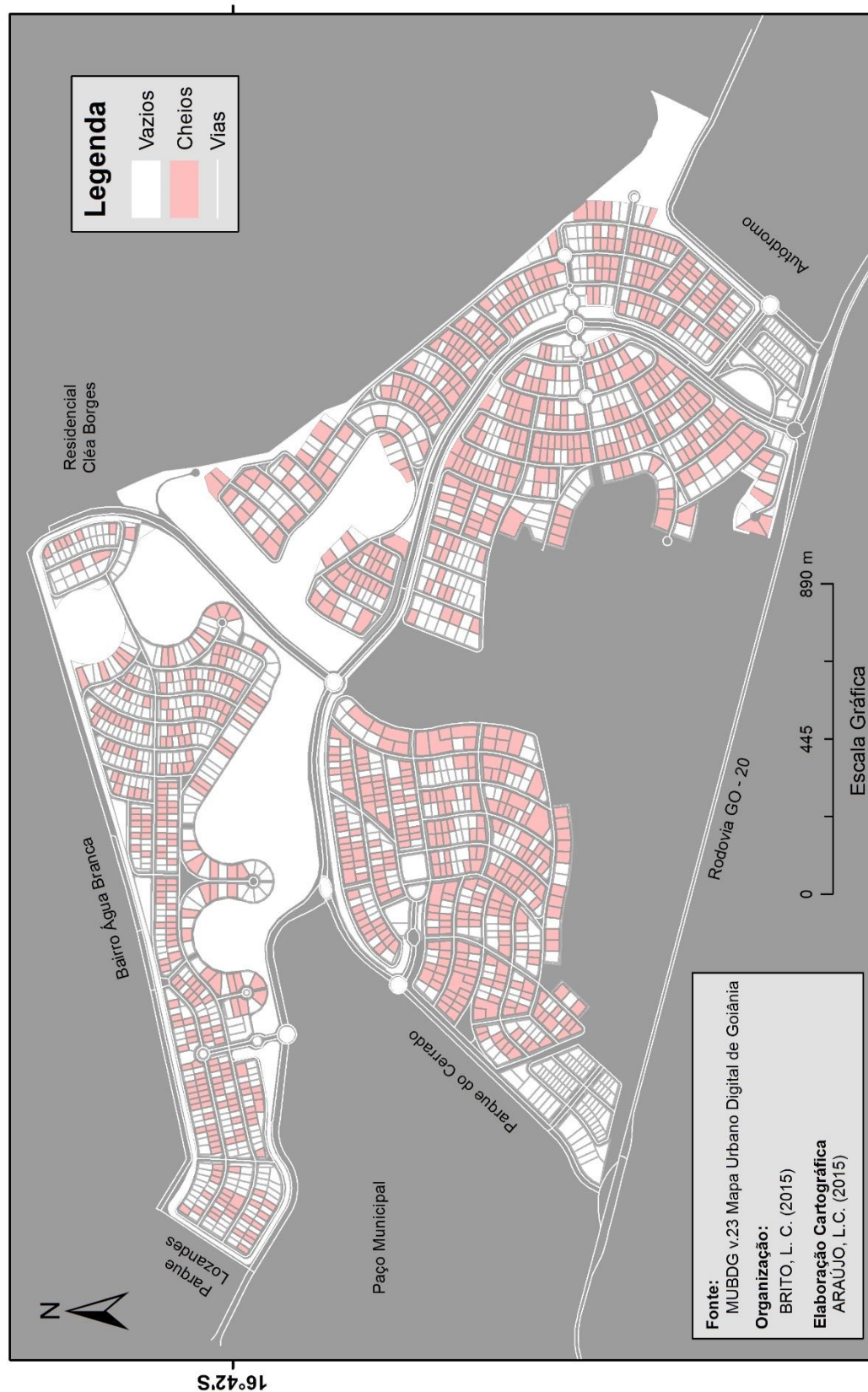
Continuando, Campos (2007) analisa que os diversos veículos de divulgação das realizações da Alphaville Urbanismo circulam em nível nacional e internacional. Promulgam e divulgam os resultados de seus condomínios horizontais fechados, enquanto difundem o nome Alphaville Flamboyant. Nestas divulgações, feitas pela empresa, não existe menção ao termo “condomínio horizontal fechado”, mas a um estilo de vida autônomo.

Em seu desenho, o modelo de urbanização Alphaville imprime uma separação de áreas públicas, designadas para as praças, áreas de lazer e áreas de preservação. A localização dos equipamentos comunitários, comerciais e do clube está dentro desses muros, e seus moradores são “sócios natos”. Isso garante privacidade absoluta a eles, quando há eventos esportivos, sociais e de lazer, que admitam outras pessoas que não os residentes.

De modo indireto, esse conceito de bem viver apoia-se na necessidade de consumo e torna-se uma representação das aspirações socioculturais e econômicas dos novos moradores. A identificação “inconsciente” com uma simulação urbana provoca uma legitimação: a) do modelo do *New Urbanism*, movimento analisado no Capítulo 2, item 2.3.1; b) da tematização e espetacularização da arquitetura e c) do consumo de espaços sem identidade local.

Frisa-se a atuação frágil do Poder Público no interior desses empreendimentos, ocasionada pela ausência de distinção clara e jurídica entre condomínio horizontal e loteamento, que pode ser comprovada pelo próprio processo de aprovação dos primeiros condomínios que, diante da ausência de instrumentos legais que os regulem e definam, têm seu acordo para liberação a

Alphaville Flamboyant e a Relação entre Cheios e Vazios em 2014



Mapa 15 – Alphaville Flamboyant e a relação entre cheios e vazios. Fonte: Elaboração própria.

cargo dos poderes locais, mais precisamente, por meio da interpretação dos analistas de projeto da Prefeitura, via de regra. Como fase seguinte, é transformado em loteamento fechado por solicitação da associação de moradores que, assim, se transforma em figura jurídica, submetida a um estatuto social e a um regimento interno. A partir daí, por concessão municipal, é permitido o fechamento do condomínio horizontal (Campos, 2007).

Atualmente, na Cidade, está em discussão a minuta do Código de Parcelamento do Solo no Município de Goiânia, em regulamentação ao Art.199, da Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 – Plano Diretor do Município de Goiânia e dá outras providências. Na minuta, dos artigos 15 a 21, procura-se, desde a denominação dos condomínios como Loteamentos Fechados até o estabelecimento do passo a passo para aprovação do mesmo, perante a Prefeitura. Percebe-se uma tentativa da gestão atual em regular a questão, estabelecendo um rito de aprovação atualmente inexistente; mas que claramente chancela este tipo de ocupação.

É o primeiro documento oficial da Prefeitura a fazer menção a uma regulamentação jurídica dos condomínios horizontais fechados em solo municipal. O Plano Diretor, em vigência, ignorou, solenemente, a questão. Mesmo de posse do diagnóstico que o precedeu e que constatou a ocupação, cada vez mais intensa, por condomínios fechados, mais notadamente na Região Sudeste, não houve posicionamento ou análise dos profundos impactos que tais condomínios proporcionam à cidade, por parte dos atores que se ocupam de definir a estrutura urbana do município.

O mito da segurança dentro dos muros, tão evocado no discurso dos empreendedores que propagandeiam este tipo de empreendimento é facilmente posto à prova pelos noticiários. Apesar da divulgação de furtos dentro dos condomínios ser tabu entre os moradores - que temem a desvalorização de seus imóveis - uma reportagem de *O Popular* (2014b), relatou “Seis furtos em apenas dois dias”, três arrombamentos de casas no Jardins Verona, além de quatro arrombamentos no Jardins Milão.

A nova fronteira dos condomínios fechados é a interiorização. De acordo com reportagem do Jornal *O Popular* (2014c), intitulada “Condomínios ganham o interior”, quase quatro mil lotes, em condomínios horizontais fechados, já foram lançados no interior goiano. Só a cidade de Anápolis já tem duas unidades Alphaville. Várias outras cidades da Região Metropolitana de Goiânia e do interior de Goiás já têm condomínios.



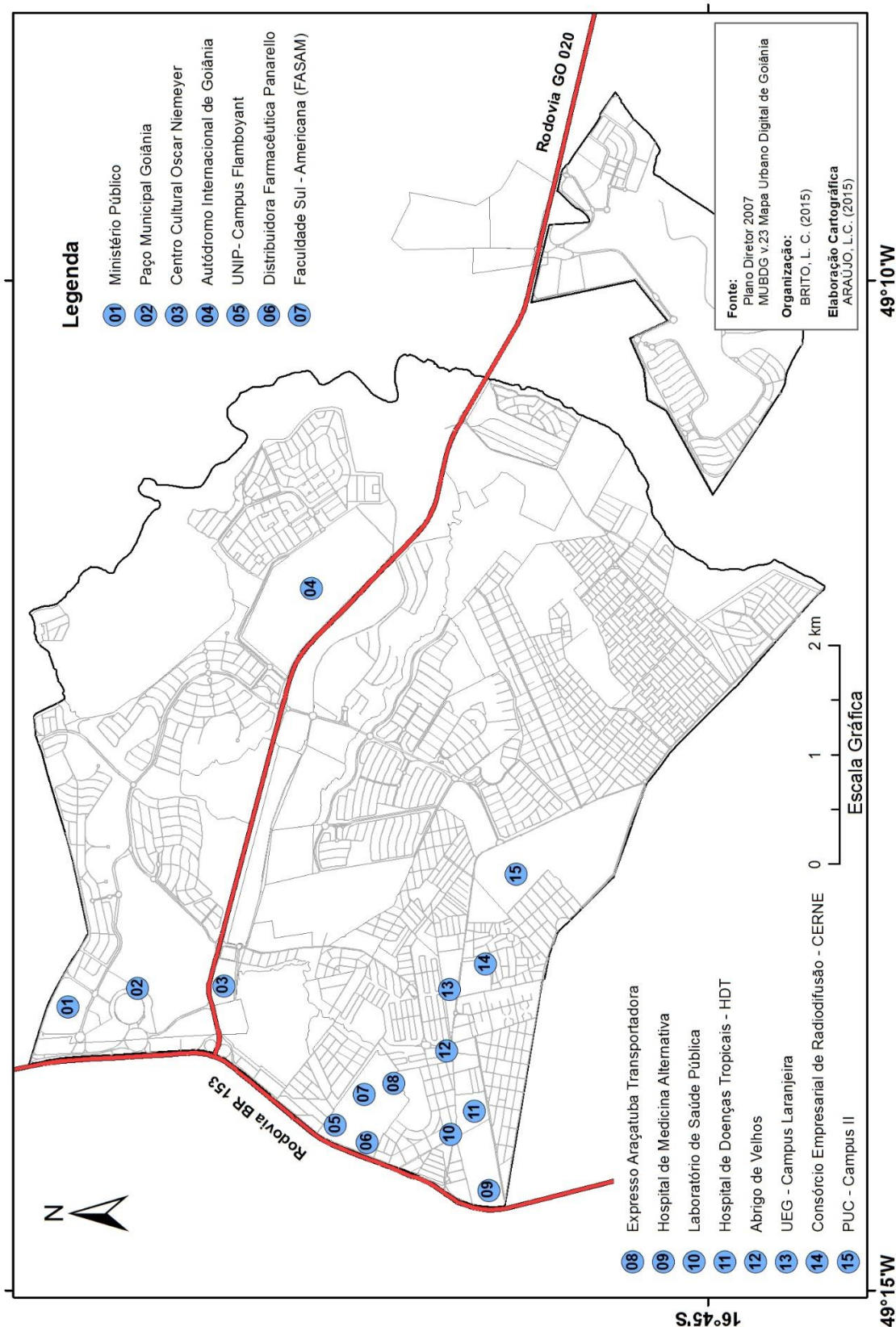
Figura 13 – Alphaville Flamboyant, vista do Paço Municipal. Fonte: Oliveira (2011b).

4.5 – Tipologia 05: Áreas Institucionais – Centro Cultural Oscar Niemeyer

A Região Sudeste comporta, também, uma série de áreas institucionais, tanto públicas quanto privadas, que não fazem parte da tipologia habitacional. Porém, essas áreas são carreadoras de maior demanda de deslocamentos (viagens), seja pelo seu impacto na produção de viagens, seja na sua capacidade de atração de viagens.

Para a classificação de quais áreas seriam consideradas no presente estudo, foi adotada a Lei Municipal 8645 de 2008 (Goiânia, 2008), que classifica estes empreendimentos por tipo e área construída. Com base neste critério, elaborou-se um mapa elencando essas principais áreas (**Mapa 16**).

Localização dos Grandes Equipamentos na Região Sudeste, Goiânia, GO.



Mapa 16 – Localização das áreas institucionais na Região Sudeste. Fonte: Elaboração própria.

Ao analisar o **Mapa 16**, percebe-se uma concentração destas áreas nas proximidades, tanto da Rodovia BR-153 quanto da GO-020 - principais vias de acesso à Região. Estão localizados a oeste da área e lindeiros à BR-153: o Campus das Universidade Paulista-UNIP e da Faculdade Sul-Americana- FASAM; a Distribuidora Farmacêutica Panarello, além de algumas transportadoras, como a Expresso Araçatuba. No núcleo de ocupação inicial, às margens da Av. do Contorno, agrupam-se os equipamentos urbanos da área da saúde, tais como: o Hospital de Medicina Alternativa; o Laboratório de Saúde Pública; o Hospital de Doenças Tropicais (HDT) e o Abrigo de Velhos. Mais adiante, na mesma avenida, encontram-se o Campus Laranjeiras da Universidade Estadual de Goiás (UEG), o Consórcio de Empresas de Radiodifusão e Notícias do Estado (CERNE) e o Campus II da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-Goiás).

Já os maiores equipamentos da região, em dimensão e importância para o local, isto é, o Centro Cultural Oscar Niemeyer (CCON) e o Autódromo Internacional de Goiânia se localizam às margens da rodovia GO-020, ambos equipamentos de porte regional. Ainda compõem a descrição, o Paço Municipal e o Ministério Público, que estão localizados no Parque Lozandes. Todos estes equipamentos se encontram em glebas concedidas ao Poder Executivo do Município, pelo já citado senhor Lourival Louza, a título de pagamento de dívida ativa com o município, bem como com a intenção de valorizar a Região Sudeste e o Jardim Goiás (bairro lindeiro à região).

Essa série de concessões, entre estes dois atores locais (o grupo de Lourival Louza e a gestão pública), iniciou-se na década de 1970, quando foi aprovada a construção do Autódromo Internacional de Goiânia (1975). Tal equipamento foi inteiramente reformado pelo Governo do Estado, em 2013, após um período de obsolescência e degradação, frutos de ações judiciais, impetradas pelos moradores dos condomínios Portal do Sol I e II (cuja implantação data de 2000), que se queixavam dos ruídos sonoros advindos das atividades desenvolvidas no local. Anteriormente à reforma, ocorreu o boato de que o Autódromo seria desativado e transformado em um condomínio fechado. Também foi noticiado pela imprensa local que a gestão estadual retomou a utilização do equipamento em função de obrigações contratuais. Isto porque, no termo de doação da gleba,

firmado entre Lourival Louza e o Estado, haveria a obrigação de se manter a destinação pré-definida, sob pena de a gleba retornar ao proprietário original, caso o Estado quebrasse essa cláusula.

Já a transferência da sede da Prefeitura Municipal do Setor Central para a Região, data de 1990. O Parque do Cerrado, criado por decreto na mesma época, parece que, somente agora, finalmente, sairá do papel, através de uma parceria entre a EuroAmérica Incorporações e a gestão municipal. Sob o slogan de “Um parque muda tudo”, interessa, a gestão municipal, consolidar mais um parque e, ao incorporador, atrelar à venda do empreendimento EuroPark (3 torres residenciais de 30 pavimentos cada) às amenidades advindas de se morar em frente a uma grande área verde. Nos panfletos de comercialização do empreendimento são oferecidas, além dos grandes equipamentos presentes na região (shoppings, supermercados, entre outros), obras impactantes para o entorno, tais como a polêmica transposição da BR-153 e um viaduto lindeiro ao Estádio Serra Dourada. Também foi alvo de controvérsia, a estratégia da gestão municipal e dos empreendedores, em convidar, insistentemente, a população para *workshops* voltados à criação de propostas para o futuro parque. O que houve, porém, foi a emulação de uma participação popular, pois os workshops realizados foram, claramente, destinados aos potenciais clientes do empreendimento, e não à população moradora da região. Estão previstas um total de 17 torres de empreendimentos comerciais e habitacionais, além da implantação de dois novos *shopping centers* no Parque Lozandes.

Recentemente, na Câmara Municipal de Goiânia, foi aprovado um decreto legislativo que susta o alvará de construção para prédios habitacionais no Parque Lozandes (**figura 14**), em resposta à denúncia denominada “farra das capas vazias”. A matéria, trata dos projetos para construção de empreendimentos que deram entrada na Prefeitura, após a aprovação do Plano Diretor, utilizando-se do ilícito de mau uso de data retroativa.

controvérsia à época de sua implantação. Isso porque, inicialmente, outras áreas haviam sido cotadas, para a localização do empreendimento. Pela primeira proposta, seria no Lago das Rosas, ao lado do zoológico, mas esta foi abandonada por questões ambientais. Cogitou-se, também, a área próxima à rodoviária, hoje transformada em um centro de compras denominado Estação Goiânia. Finalmente, entrou em pauta o terreno atual, de propriedade do empresário Lourival Louza. Porém, havia uma pendência jurídica sobre a gleba que, na década de 1980, fora doada para a construção de um centro de convenções, não levada a cabo. Com isso, uma ação contra o Estado pedia a área de volta. As negociações levaram a um acordo: os novos prédios de Niemeyer ocupariam 60% do lote e os outros 40% seriam devolvidos ao antigo dono. O arquiteto autor do projeto visitou o local e readequou o projeto a essa condição, um ano depois da definição do terreno, o centro foi inaugurado.

Apesar das polêmicas que cercaram a sua implantação, e da dispersão urbana que precedeu a instalação dos grandes empreendimentos da região, a chegada do CCON foi bastante significativa para a região. Isto porque a área, junto com o Autódromo, se configura em uma das poucas opções de locais voltadas para a prática de atividades culturais, esportivas e de lazer, na região. Esta inesperada apropriação pelos moradores da região e entorno, por sua vez, não deixa de desvirtuar a destinação originalmente previstas para os dois empreendimentos, ambos de porte regional e voltados para o uso da população de toda a cidade. A matéria de O Popular (2014) intitulada “A Esplanada JK é do povo”, reforça esta apropriação popular (**Figura 15**).

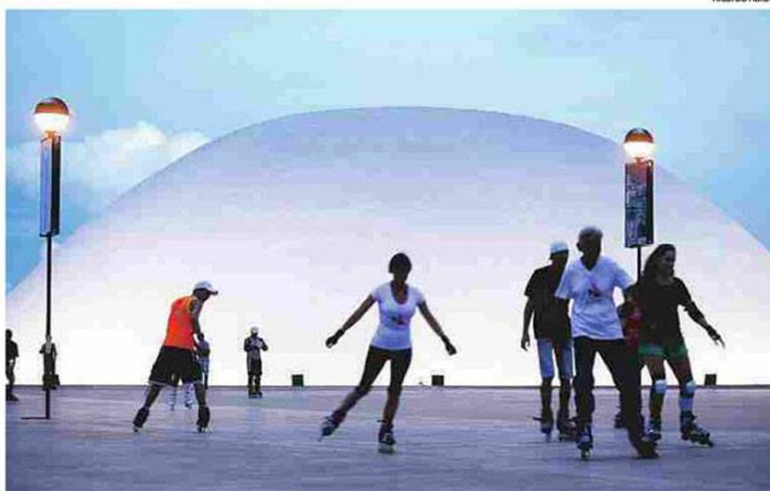
Centro Cultural

A Esplanada JK é do povo

Atletas amadores e até famílias ocupam espaço todos os dias com patins, skates e bicicletas

Gabriela Lima

Criado para receber eventos artísticos, o Centro Cultural Oscar Niemeyer (CCON) se transformou em ponto de encontro de patinadores, skatistas e ciclistas. É o caso do empresário Ricardo Duarte, de 57 anos. Incentivado pela mulher, Josiane Kertis Duarte, de 39, ele calçou um par de patins pela primeira vez em abril do ano passado e gostou tanto que, atualmente, quase todas as noites, desliza sobre rodas na Esplanada JK. "Espero que este espaço seja preservado", diz.



Ricardo Rafael



"Não há em Goiânia um lugar que chegue aos pés do Oscar Niemeyer para patinar."

JOSIANE DUARTE, de 39 anos, empresária

Outra área vaga do centro cultural é o restaurante panorâmico, no terraço do prédio da biblioteca. O gestor do centro

Ricardo Duarte (de camiseta branca), que calçou patins pela primeira vez em 2013: "Espero que espaço seja preservado"

Figura 15 – A Esplanada JK é do povo. Fonte: O Popular (2014a).

O CCON tem sido palco de inúmeras atrações artísticas e ponto de encontro para pessoas de todas as idades, com agenda marcada por eventos de vários estilos. Diversos desportistas, à noite e nos finais de semana, têm usado a Esplanada JK para a patinação, pista de skate, ciclismo e aeromodelismo (**Figura 15**).

Diversas são as ações culturais do Centro, das quais podem ser citadas: Orquestra Filarmônica de Goiás (OFG); o acervo e as inúmeras exposições do Museu de Arte Contemporânea (MAC); as edições do Café de Ideias, com palestras de renomados pensadores brasileiros; cursos de teatro; inúmeros shows e atrações que oferecem aos goianos as opções de cultura, lazer e entretenimento.



Figura 16 – Fim de tarde no Centro Cultural, Esplanada JK. Fonte: Silveira (2015).

Porém, a questão do acesso ao local ainda se configura em um grande problema. Não há calçadas no entorno, tampouco uma passarela que propicie uma travessia segura por sobre as rodovias BR-153 e GO-020, sendo que as únicas opções viáveis de se chegar ao local são através de transporte coletivo ou de automóvel.

4.6 – Considerações finais do capítulo

Procurou-se analisar, ao longo do capítulo, a pertinência da classificação tipológica, aliada ao estudo da morfologia urbana, com o intuito de se compreender uma vasta extensão territorial homogênea, a Região Sudeste de Goiânia. Naturalmente, esta homogeneidade não se estende a outras áreas da capital goiana, especialmente em razão de a região estar sendo ocupada, paulatinamente, desde a década de 1950, por vários tipos de ocupação (tipologias).

A ocupação da região, que acompanhou períodos de inércia temporária, tem sido dinamizada pelo capital imobiliário, desde a década de 2000, e mais notadamente, pela tipologia 4 – condomínios horizontais fechados. Tal fator se deve às extensas glebas, em princípio constituídas como área rural, concentradas nas mãos de poucos proprietários. Estes atores do comércio imobiliário mantiveram a área como estoque especulativo, de longo prazo. Tais glebas vêm sendo, continuamente, parceladas, desde então.

Observa-se, também, que os tipos de ocupação detectados: os loteamentos residenciais; os conjuntos habitacionais; as áreas ocupadas originalmente por posses e, por fim, os condomínios horizontais fechados, correspondem à história de ocupação da região. Portanto, cada recorte da região permite entender o quadro geral de como a ocupação se deu, na(s) década(s) de sua implantação.

Percebe-se, ao analisar os decretos de aprovação dos bairros da região, que a tipologia loteamento residencial nunca deixou de existir, persistindo desde a década de 1950 até os dias atuais. Credita-se este fator à intenção dos empreendedores em, posteriormente, transformá-los em condomínios horizontais fechados. Como ainda há várias glebas desocupadas, percebe-se que esta tendência de ocupação por condomínios pode alterar, significativamente, não somente a região, mas também o tecido urbano do entorno e da Cidade.

O predomínio da tipologia dos condomínios vem promovendo, inclusive, uma “nova” ruptura com o traçado pré-existente da região, Diz-se “nova” em razão de que houve uma ruptura anterior, a que ocorreu quando da implantação de vários conjuntos residenciais seriados na área. Os condomínios fechados constituem-se

em enclaves urbanos, que não dialogam com o entorno, e que, portanto, representam uma ruptura drástica não só do tecido pré-existente, bem como das relações cotidianas.

Questiona-se até que ponto todas essas estratégias do capital imobiliário para valorizar a área são benéficas, não só para a região como, também, para a Capital como um todo, visto que tais alterações têm ocorrido em conivência absoluta com a Prefeitura, que, infelizmente, parece cada vez mais inepta para retomar o planejamento e o controle da cidade.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As próximas páginas apresentam as contribuições deste trabalho, seguidas da análise das tendências verificadas para a região em estudo, assim como as recomendações e sugestões de pesquisas futuras, possíveis a partir das investigações e conclusões expostas nesta dissertação.

Crê-se que a melhor forma de se concluir um trabalho é conferindo se foram ou não alcançados os objetivos, inicialmente propostos. Neste sentido, antes de se abordar as considerações finais sobre o assunto, em si, busca-se olhar para cada uma das ações pretendidas como percurso para que este estudo seja relevante e criterioso.

É possível constatar que uma das relevâncias deste trabalho, ora apresentado, é o resultado obtido com a aplicação da metodologia de classificação tipológica, presente no capítulo 4. Conseguir compreender como se deu o processo de ocupação da região no todo, por meio das tipologias de ocupação, atende ao objetivo geral proposto nesta dissertação. Quanto aos objetivos específicos (item 1.4.2), que guiaram os estudos e análises, o resultado é:

- Atendimento ao objetivo específico 1: desenvolver uma base conceitual e teórica acerca dos elementos a serem analisados para o desenvolvimento do procedimento metodológico; conduta assegurada no Capítulo 2;
- Atendimento ao objetivo específico 2: compreender o processo de formação e expansão da Região Sudeste, por meio do estudo dos instrumentos de gestão, que datam do início da sua ocupação até os dias atuais, gerando, assim, uma reflexão sobre as forças que atuam sobre a Cidade, os processos e atores que influenciaram este crescimento e, principalmente, o papel que a legislação exerce sobre este processo; contribuição apresentada no Capítulo 3;
- Atendimento ao objetivo específico 3: Desvendar os interesses envolvidos em todas as configurações produtivas dos tecidos urbanos encontrados (do empreendedor privado, do Poder Público, da autoconstrução, dentre outras), a partir da classificação dos tipos de ocupação detectados em bairros que se elegeram como mais representativos de cada categoria; consiste na contribuição apresentada no Capítulo 4.

A hipótese levantada, de que os instrumentos de gestão, ao tentar qualificar e controlar os espaços da cidade em expansão, tiveram a intenção de valorizar a região e incorporar a ocupação das camadas de mais alta renda, pôde ser comprovada nos Capítulos 3 e 4.

Com todos os objetivos alcançados, pode-se afirmar com segurança que a Região Sudeste, como um todo, tem sofrido um agressivo processo de expansão. Aliás, a cidade de Goiânia, assim como a maior parte das capitais brasileiras, clama por maior consenso em detrimento de um eterno contrassenso. Consenso diante das propostas; diante da aplicação e cumprimento das leis; diante do direito de ir e vir, independente de sua condição sócio econômica, diante do direito à cultura, enfim, consenso diante do cumprimento do direito de acesso à cidadania plena. Compreende-se que a atividade de planejamento é multidisciplinar envolvendo engenheiros, geógrafos, sociólogos, entre outros profissionais. Porém a contribuição que aos arquitetos e urbanistas, sejam eles planejadores urbanos, projetistas, educadores, pesquisadores é a de investigar continuamente soluções para isso. É preciso superar os desafios que a realidade urbana, notoriamente, impõe a todos.

Em termos de planejamento urbano, para lembrar, tem-se observado duas tendências opostas em curso: o isolamento e a busca por convívio. A primeira, da auto-segregação e da vida intramuros, se expressa pela proliferação de condomínios fechados, pelas torres de escritórios e pela hegemonia do carro (modelo, inspirado em cidades norte-americanas). Baseada na vida 'entre iguais', esta tem ganhado força nos últimos anos. Já a segunda tendência valoriza a convivência na diversidade. Com esta pesquisa é pertinente afirmar que na Região Sudeste há o predomínio, notório, da primeira tendência.

Prevê-se que os dois movimentos devem continuar existindo nas próximas décadas. O que poderá definir a tendência e o fortalecimento da ocupação dos espaços públicos será a vontade das pessoas: moradores, planejadores, arquitetos, urbanistas, empreendedores, prefeitos, governadores e muitos outros agentes da cidade; mas nada além de vontades. Quem sabe mais pessoas não vão mais querer viver confinadas em espaços privatizados? Como sinal de que ambas as tendências estão em voga, na Região Sudeste, observam-

se, também, exemplos desta integração, por meio da adesão, da população, às poucas opções de lazer encontradas na área em estudo - a utilização da esplanada do CCON para a prática de skate e patinação e, no Autódromo Internacional de Goiânia, o ciclismo, além das caminhadas no Parque Sabiá (Parque das Laranjeiras).

A região configura-se, claramente, como uma localidade construída e com uma centralidade ainda em desenvolvimento, por meio de uma bem-sucedida aliança entre a gestão pública, compreendida por Prefeitura e Estado, e os grupos empreendedores que atuam na região. Salta aos olhos o esforço coletivo realizado para transpor o caráter de barreira que as Rodovias BR-153 e GO-020 representam. Várias obras viárias (viadutos, trevos, duplicação de vias entre outras), vêm sendo empreendidas e as já construídas possibilitaram a transposição. Porém, apesar dos esforços conjuntos a região ainda se apresenta compartimentada, necessitando de uma maior integração, principalmente em relação aos modos de deslocamento, ainda muito voltados ao automóvel; fator que compõe o modelo de ocupação por condomínios fechados.

A valorização da região também tem sido responsável pelo adensamento e a efetivação da ocupação dos parcelamentos mais antigos – caso da Tipologia 1 e do bairro que a exemplificou, o Jardim Mariliza. Porém, colateralmente, vem causando a gentrificação da população destes bairros; um processo notoriamente segregador e que preocupa. Sob as lentes desta pesquisa, compreende-se que a Região Sudeste se destacava pelo potencial e pela versatilidade de ocupação, representada pela diversidade dos tipos de ocupação detectados até a década de 1990. Entretanto, se confirmada a tendência de ocupação, única e exclusivamente, por condomínios fechados – opção acentuada da década de 2000 aos dias atuais - poderá perder de vez a sua oportunidade de mudar o curso histórico de áreas de expansão urbana da Capital. Esse ciclo de especulação - valorização – adensamento - saturação e abandono, que tantas outras regiões de Goiânia vêm sofrendo, ao longo de sua história, poderá, infelizmente, confirmar-se mais uma vez.

Conforme Colby (*apud* Corrêa, 1989), só se verifica a descentralização, quando já existem ou são criadas atrações em áreas não centrais, caso da Região

Sudeste. Neste contexto, a descentralização da Cidade e o deslocamento das camadas de mais alta renda rumo aos subúrbios era certa, se processaria de uma forma ou outra. Se, em um primeiro momento, na década de 1990, sinalizou-se uma escolha da elite pela Região Sudoeste de Goiânia - onde foram instalados os primeiros condomínios fechados - a partir da década de 2000, transferiram-se as ações empreendedoras, definitivamente, para a Região Sudeste. Afinal, a área já estava amadurecida, pronta para ser explorada, pois se encontrava devidamente valorizada pelas várias parcerias público-privadas que precederam o deslocamento. A região passa a ser vista, inclusive por meio de folhetos dos empreendimentos, como rica em atrativos, com as glebas servidas de completa infraestrutura. Os empreendedores já estavam devidamente articulados com a gestão pública. Como resultado desta pesquisa, pode-se apontar como provas desta afirmação: a aprovação de trecho ilhado da Região Sudeste (o compartimento leste), envolvido pela Macrozona Rural do Barreiro, no atual Plano Diretor (2007); a abertura da Avenida Diógenes Dolival Sampaio ligando a GO-020 à Av. do Contorno (em cujas margens formou-se o primeiro cordão de habitações na região), e que serviu de acesso aos condomínios da franquia Jardins, pelo mesmo empreendedor que iniciou suas atividades na Região Sudoeste da Cidade; o viaduto Alphaville Flamboyant que propiciou acesso ao condomínio homônimo; as transferências do Paço Municipal, do Centro Cultural Oscar Niemeyer e das várias instituições que vêm se instalando na região (Ministério Público Federal, Procuradoria Geral da República, Fórum Cível e Assembleia Legislativa). Cogita-se até mesmo a transferência da Catedral de Goiânia (atualmente no Centro), para se instalar ali.

Porém, têm sido questionadas as obras previstas pelo Plano Diretor em vigência, isto é, a transposição da BR-153 e a instalação de um viaduto lindeiro ao Estádio Serra Dourada, todas voltadas ao incentivo do deslocamento pelo modo motorizado individual. Além de situações como a do Parque do Cerrado e dos empreendimentos que estão sendo implantados no Parque Lozandes, cujos alvarás de construção estão sendo contestados pela Assembleia Municipal, por infringirem o Plano Diretor, que não permite a verticalização da área.

O atual cenário em que se discute a novamente a expansão urbana da Capital, via ampliação do perímetro urbano, sem critérios técnicos e sem levar em consideração a revisão do Plano Diretor em vigência, não é aceitável. A gestão municipal deve urgentemente, retomar o adensamento ao longo dos eixos viários e a ocupação dos vazios urbanos. Retomar o controle do planejamento urbano da cidade, cada vez mais ditado pelo capital imobiliário. Conforme visto no presente estudo, a expansão desmesurada sem a devida contrapartida em infraestrutura não atende à população, e sim a segmentos empresariais, que investem na valorização advinda da especulação imobiliária. Por isso a importância de haver um planejamento macro – caso do Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Goiânia (PDIRMG), que pode contribuir para reduzir a pressão especulativa que a região vem sofrendo.

A gestão municipal, que assume claramente déficits financeiros milionários, tem se mostrado bastante receptiva à parceria com o capital imobiliário, para continuar investindo na Cidade: isso é um fato consumado. A validade destas PPP não é ponto de questionamento no presente trabalho. Questiona-se, aqui, se esta parceria deve e precisa ser construída a qualquer preço, e em nome do crescimento aleatório e desconexo da Cidade.

A prática da incorporação tem sido intensiva e a tendência é que ela cresça cada vez mais, pois a Região ainda apresenta extensas áreas não ocupadas. Trata-se, portanto, de um grande estoque especulativo, que garante intensiva e extensiva ação dos empreendedores imobiliários, na região, por muito tempo. A região clama, assim, por uma maior integração em seu tecido urbano, o que significa adensar e compactar a região, porém de forma planejada: aproximando a moradia do local de trabalho; flexibilizando os tipos de ocupação; evitando a criação de grandes distâncias e aumento do tempo de deslocamento; ampliando e incrementando a oferta de transporte público atual e possibilitando outros modos de deslocamento. Eis a meta a ser atingida para a Região Sudeste.

Com o foco voltado para a influência e eficácia dos instrumentos de gestão (planejamento urbano), no surgimento e na atual configuração da Região Sudeste de Goiânia, a presente pesquisa permite a afirmação de que a prática da análise dos problemas, dos potenciais e dos desafios demanda ações cada vez

mais assertivas, por parte dos seus gestores e planejadores; portanto, idealizadas e articuladas a um planejamento macro. Falta de planejamento não há, mas sobra inépcia das sucessivas gestões, em respeitar o planejamento e devolver a ele seu prestígio, como também, em aplicar as leis previstas. Cenário sem planejamento já não é aceitável; porém, continuar a negá-lo e até mesmo ignorá-lo é uma prática vexatória, insustentável.

De nada adianta pesquisar, compreender e nada propor. Por esta razão, deixa-se como recomendação mais significativa deste trabalho, a continuidade desta pesquisa, a partir de sua aplicação em outras regiões de Goiânia, como mecanismo de compreensão da estruturação do espaço intraurbano e do processo de expansão, não de um bairro, mas da cidade. Um excelente subsídio para o macroplanejamento da Capital do Estado de Goiás.

REFERÊNCIAS

- Ackel Filho, Diomar. 1992. *Município e Prática Municipal à Luz da Constituição Federal de 1988*. Goiânia: Editora Revista dos Tribunais.
- Adão Imóveis. *Lançamentos: Condomínio Ilha de Alegranza*. Disponível em <http://www.ilhadealegranza.com.br>. Acesso em Set. 2014
- Aymonino, Carlo. 1984. *O significado das cidades*. Lisboa: Editorial Presença.
- Amaral, Camilo V. de; Barreira, Celene C. M. A; Godoi, Emiliano L. de; Sales, Maurício M.; Borges, Pedro, C. A. *Parecer Técnico sobre as Mudanças no Plano Diretor de Goiânia*. Disponível em: https://cipgeo.iesa.ufg.br/up/195/o/Parecer_PD_Goi%C3%A2nia-Comiss%C3%A3o_UFG_-_FINAL_19_08_2013.pdf. Acesso em Set. 2014.
- Andrade, Thiago; Paranhos, Gilson. 2013. *Moção de repúdio à contratação da Jurong Consultants*. Disponível em: <http://www.iab.org.br/artigos/mocao-de-repudio-contratacao-da-jurong-consultants>. Acesso em jan. 2014
- Aragão, Solange. 2006. O estudo dos tipos-interfaces entre tipologia e morfologia urbana e contribuições para o entendimento da paisagem. *Revista GEOSUL (CFH/UFSC)*, v.21, n.42, p. 29-43.
- Arantes, Otília B. Fiori; Vainer, Carlos; Maricato, Ermínia. 2000. *A cidade do pensamento único*. Rio de Janeiro: Vozes.
- Araújo, Ronaldo de Sousa. 2010. *Modificações no planejamento urbanístico*. São Paulo: Nobel.
- Bernardes, Genilda D’Arc; Soares Júnior, Ademar Azevedo. Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. *Revista Sociedade e Cultura*, Goiânia, v. 10, n. 2.
- Brasil. 1988. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF, Senado.
- _____. 2001. Lei N°10.257 de 10 de julho de 2001. *Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências*.

_____. 2002. *Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações.

_____. 2012. Lei N° 12.587 de 03 de janeiro de 2012. *Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana e dá outras providências*.

_____. 2015. Lei N°13.089, de 12 de janeiro de 2015. *Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei n°10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências*.

Brito, Lorena Cavalcante. 2005. *O Processo de Expansão de Goiânia: Um Estudo de Caso - A Região Sudeste*. Monografia (Graduação em Arquitetura). Universidade Católica de Goiás. Goiânia.

Bueno, Laura M. de Melo; Cymbalista Renato (Coord.). 2007. *Planos diretores municipais: novos conceitos de planejamento territorial*. São Paulo: Annablume.

Campos Filho, Cândido Malta. 1999. *Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil*. 3ª. edição. São Paulo: Studio Nobel.

_____. 2010. *Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade*. 2ª edição. São Paulo: Editora 34.

Campos, Roberto Cintra. 2007. *Não Lugares: Condomínios fechados em Goiânia (1990-2006)*. Dissertação (Mestrado Institucional em Arquitetura). Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Goiânia/ Porto Alegre.

Carvalho, Jorge Pessoa de. 2008. *A tipologia de apartamentos e sua relação com o tecido urbano da cidade – um estudo de suas transformações nos últimos 40 anos*. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo.

Castells, Manuel. 2011. *A questão urbana*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra.

Corrêa, Roberto Lobato. 1989. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Editora Ática S.A.

Entrena Durán, Francisco. 2003. Cidades sem limites. In: MACHADO, A. S. (Org.) *Trabalho, economia e tecnologia: novas perspectivas para a sociedade global*. São Paulo: Tendez; Bauru: Práxis. Disponível em: <http://www.forum-global.de/curso/textos/tecno.pdf>. Acesso em: jan. 2015

Diário da Manhã. 1983. *Abandono, invasões e grilagem assolam parque habitacional*. Goiânia, 19 de março de 1983.

Dutra, Thais. 2014. Plano Diretor da Região Metropolitana deixará de prejudicar o desenvolvimento de cidades vizinhas. Disponível em: <http://diariodegoias.com.br/editorias/cidades/10605-segundo-joao-balestra-plano-diretor-da-regiao-metropolitana-deixara-de-prejudicar-o-desenvolvimento-de-cidades-vizinhas>. Acesso em dez. 2014

España, Elisabeth Delios. 1991. *La agricultura en espacios periurbanos en el municipio de Alboraya*. Valencia: Universidad de Valencia.

Estado de Goiás, 1999. Lei Complementar nº27 de 30 de dezembro de 1999. Dispõe sobre a criação da Região Metropolitana de Goiânia.

_____. 2010. Lei Complementar nº78 de 25 de março de 2010. Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº27 de 30 de dezembro de 1999.

Ferrara, Lucrécia D'Aléssio. *Olhar Periférico: informação, linguagem, percepção ambiental*. EdUSP, 1993.

Ferrari, Celson. 1979. *Curso de planejamento municipal integrado*. 2ª edição. São Paulo: Livraria Pioneira Editora.

Google Maps. 2015. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps>. Acesso em jan. 2015.

Gottdiener, Mark. 1993. *A produção social do espaço urbano*. Trad. Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: Edusp.

Ibge. 2010. *Censo 2010*. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: outubro de 2014.