

Da Vila Redenção aos Condomínios Horizontais Fechados: Sprawl Urbano, especulação imobiliária e cidade-região na Região Sudeste de Goiânia – GO

Sandra Catharinne Pantaleão Resende
pantascp@gmail.com

Matheus André Gomes Mota
matheus_start@hotmail.com

Aline Gracino Camargo
gracinoaline@gmail.com

RESUMO

Esse trabalho aborda os processos de metropolização de Goiânia, capital de Goiás, cujo objetivo é compreender a expansão urbana dos últimos 40 anos. São discutidos os elementos que demarcam sua estrutura urbana, em especial, as mudanças da Região Sudeste, vista como centralidade urbana e resultante da atuação de empreendedores imobiliários e do poder público na produção do espaço urbano. O estudo perpassa pela análise morfológica e pelos processos de transformação urbana, permitindo uma reflexão sobre o papel da legislação urbanística e da especulação imobiliária para o *sprawl* urbano. Como resultados, verifica-se a formação de novos arranjos territoriais entre Goiânia e Senador Canedo, dada a indução do crescimento da capital pela implantação de condomínios horizontais fechados de alto padrão ao longo de eixos viários, além de novos “produtos do mercado imobiliário” como a cidade Alpha.

Palavras-chave: Cidade Contemporânea. Metropolização. Sprawl Urbano.

GT – “2”: “Metrópole, metropolização e dinâmica espacial contemporânea”

1 INTRODUÇÃO

Goiânia, capital de Goiás, foi alçada à categoria de metrópole regional, tendo em vista as dinâmicas que implicam a formação de uma rede urbana, estabelecidas em seu planejamento urbano nos anos 1960-80, quando definiram-se estratégias para o controle e indução de expansão urbana por meio do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG), elaborado por Jorge Wilhelm, entre 1968-69. A proposta do PDIG de 1969 visava o desenvolvimento local e estava vinculado às políticas de desenvolvimento urbano federal, apoiadas em uma proposta de expansão das áreas urbanas a fim de possibilitar o crescimento econômico.

Muitas cidades brasileiras, incentivadas por programas de habitação de interesse social, assistiram ao espraiamento e fragmentação de seu território, uma vez que o esgarçamento foi possível pela reestruturação do sistema viário, implantação de transporte coletivo, demarcando áreas destinadas aos conjuntos habitacionais e a equipamentos de grande porte, notadamente centros de comércio, como os *shopping centers*. A reestruturação urbana, concentrada nesses aspectos, tinha por objetivo facilitar o descolamento entre diferentes partes da cidade que contribuiu para a fragmentação do território e à formação de outras dinâmicas não previstas nesse planejamento, induzindo à formação da Região Sudeste em Goiânia, por exemplo e, mais tarde, corroborando com os processos de metropolização.

A Região Sudeste é objeto de estudo, considerando seu espraiamento urbano a partir da implantação da Vila Redenção em 1968 e as relações entre o poder público e os empreendedores imobiliários, cujo papel foi decisivo para a conformação de uma centralidade urbana: o Jardim Goiás e os condomínios horizontais fechados de alto padrão, dinâmicas mais recentes respectivamente da verticalização e do *sprawl urbano*. O estudo desses fragmentos urbanos reforçam a condição urbana contemporânea, com destaque à dissolução das relações centro-periferia e a dinâmica de uma região que foi, por muito tempo, constituída por bairros de baixa densidade e/ou vazios urbanos.

Entre os anos 1970-80, a Região Sudeste era caracterizada pelo conjunto habitacional Vila Redenção, fruto das políticas habitacionais financiadas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) e tornou-se uma das principais referências das políticas urbanas do governo local, uma vez que estabeleceu-se um bairro dotado de áreas institucionais, de comércio e de serviços, além das unidades habitacionais definidas pelo quantitativo de dormitórios. Já nos anos 1980-90, a região recebeu equipamentos de grande porte, sendo o de maior referência, o Flamboyant

Shopping Center, no Setor Alto Glória, adjacente ao Jardim Goiás, que tornou-se indutor de crescimento urbano. Na década seguinte, com as mudanças iminentes do Plano Diretor de 1994, o Jardim Goiás, definido como zona de especial interesse econômico, interferiu na ocupação e adensamento da região. Fruto das ações dos promotores imobiliários e das parcerias entre o poder público e os interesses privados, o bairro passou por um processo de intensa ocupação, iniciada pela remoção de parte das famílias localizadas no “Jardim Goiás 2”, mais conhecido por Vila Lobó – ocupação irregular ao longo do curso d’água que atravessa o bairro, já regularizada. Em 2007, tem-se o ápice dessas ações: primeiro pela inauguração do Parque Flamboyant e, em seguida, pela proliferação de habitações coletivas verticalizadas. Após esse fenômeno, no atual plano diretor, foram tratadas medidas restritivas à construção de edifícios sendo definido como área de desaceleração; ainda assim, antes da aprovação, foram protocolados inúmeros projetos de edificações, promovendo o contínuo adensamento da região.

A paisagem urbana da região mudou em intensidade e em quantitativos, não restringindo-se apenas ao perímetro urbano definido em 1994. A dilatação do território foi favorecida também pela implantação dos condomínios horizontais de alto padrão desde início dos anos 2000 ao longo da Rodovia GO-020, modificando a estrutura urbana, atraindo novos investimentos seja pela ação dos empreendedores imobiliários ou pelos agentes públicos.

Mais recentemente, verificam-se novas ações dos empreendedores imobiliários ao lançarem novos produtos do mercado imobiliário: áreas rurais convertidas em “núcleos urbanos autônomos” ao proporcionar “uma cidade planejada”, definida como uma expansão moderna e estruturada da região, localizada entre Goiânia e Senador Canedo, com previsão de 784.929 m², sendo 81.146 m² de áreas verdes e 5016 habitantes, além de 11 lojas, comércios e serviços.

De modo geral, pode-se afirmar que a região estudada tem forte ligação com as dinâmicas metropolitanas, em que se destaca o papel do *shopping center* para o adensamento da região e, conseqüentemente, a valorização da terra, além do espraiamento por meio de elementos próprios da contemporaneidade: os condomínios horizontais de alto padrão, caracterizando uma cidade espraiada e fortalecendo cada vez mais a especulação imobiliária predatória, reforçando novos conceitos a luz de compreender a dinâmica espacial contemporânea, tais como cidade-região e condição urbana contemporânea.

2 DINÂMICAS ESPACIAIS CONTEMPORÂNEAS

A cidade contemporânea passou a ser discutida e analisada a partir de meados de 1960, quando sua definição ultrapassou o local geográfico para se estabelecer social e culturalmente, isto é, pela ampliação de suas relações para além de seus limites. Autores como Saskia Sassen (1991), David Harvey (1992), Rem Koolhaas (1995), Milton Santos (1996), Manuel Castells (2000) e Francesc Muñoz (2008) tratam da reestruturação da cidade moderna e dissertam sobre como o sistema capitalista e o processo de modernização afetaram a estrutura das cidades, principalmente por constatarem novas dinâmicas espaciais, que evocam a revisão das perspectivas teórico-metodológicas que imputam ao espaço urbano contemporâneo. Dentre as modificações, têm-se espaços mais fragmentados e polinucleados, associados a um crescimento mais dinâmico e complexo. Muitas vezes, nesta dinâmica, a relação entre centro e periferia se dilui e leva à formação de uma rede intra e interurbana por onde circulam informações, pessoas e mercadorias.

Dentre as perspectivas teórico-metodológicas dos estudos urbanos, destacam-se as reflexões de Soja (2000) ao definir pós-metrópole, relacionadas às dinâmicas espaciais em que as cidades passam a ser redefinidas por processos sócio-culturais, apoiados na dinâmica do capital financeiro. Por meio de seis discursos (quadro 1), Soja (2000) visa elencar e caracterizar as mudanças dos últimos quarenta anos, dos quais se destacam três relacionados às dinâmicas das áreas periféricas, descritos a seguir.

Quadro 1: Seis Discursos sobre a pós-Metrópole conforme Soja (2000).

Discursos	Características
The Postfordist Industrial Metropolis	Concentra-se em apontar a divisão territorial do trabalho e a organização espacial da produção flexível.
<i>Cosmomopolis: the globalization of cityspace</i>	Trata da globalização e dos debates de cidades mundiais
Exopolis: The Restructuring of Urban Form	Aborda a morfologia das cidades.
Fractal City: Metropolities and the Restructured Social Mosaic	Apresenta a extrema diferença étnica e social da cidade. Exalta a fragmentação do espaço urbano; a segregação social e espacial
The Carceral Archipelago: Governing Space in the Postmetropolis	Discorre sobre os processos de controle e seleção de espaços públicos vigiados a partir das inovações tecnológicas de segurança.
SimCities: Restructuring the Urbans Imaginary	Refere-se ao crescente papel que os símbolos e as imagens midiáticas como mecanismos de gestão urbana ou como importante elemento da cultura urbana.

Fonte: elaborado pelos autores, 2016.

Exopolis: The Restructuring of Urban Form indica as formas espaciais das aglomerações contemporâneas, descreve uma morfologia urbana mutante, considerando tanto aquilo que estava anteriormente fora da cidade – as áreas periféricas, quanto a ideia de uma forma urbana distinta fruto de reestruturação e recentralização; *Fractal City: Metropolarities and the Restructured Social Mosaic* abarca a dimensão sociológica dos estudos urbanos e apresenta as dinâmicas do trabalho e a constituição de grupos sociais específicos. A luta por espaços na cidade é uma das questões apresentadas ressaltando a luta das minorias, reforçando as ideias de diferença e heterogeneidade como características da condição urbana contemporânea. As relações de imigrantes e população nativa também são abordadas, verificando-se as relações políticas e espaciais operantes na produção do espaço. *The Carceral Archipelago: Governing Space in the Postmetropolis* e *SimCities: Restructuring the Urbans Imaginary* correspondem a tipos de controle e inserção tecnológica na produção do espaço urbano. *Carceral Archipelago* refere-se às relações de segurança à medida que se configuram espaços.

Ao revisitar esses seis discursos (SOJA, 2011), define o conceito de cidade-região: fusão das áreas urbanas de vários municípios limítrofes, reorganizando uma configuração espacial por muitas vezes fragmentada, conurbada e espraiada, uma vez que a mancha urbana estende-se não apenas pela cidade principal da aglomeração, mas por formas de ocupação difusas. Dentre as definições propostas em *post-metropolis*, *Expólis* passou a ser denominada como urbanização regional multiescalar e policêntrica.

As novas características da cidade pós-industrial e/ou contemporânea denotam um espaço urbano de difícil descrição, dada sua complexidade somada às dinâmicas de transformações intensas e velozes, diluindo as feições tradicionais ou tornando-as secundárias ao longo do tempo. Dentre as diversas regiões de Goiânia, considerando a divisão da Prefeitura Municipal de Goiânia (2007), observa-se que a Região Sudeste possui diversas características da condição contemporânea, que são reforçadas pelos estudos de Soja (2000; 2011). A Região Sudeste nos últimos quarenta anos, ultrapassa a dicotomia entre centro e periferia pela implantação do primeiro conjunto habitacional da cidade, a Vila Redenção, abertura de novas vias e fortalecimento do Jardim Goiás como centralidade urbana e, mais recentemente, as dinâmicas espaciais de espraiamento mediante a atuação dos empreendedores imobiliários, avançando sobre áreas rurais ou promovendo a conurbação entre Goiânia e Senado Canedo.

O processo de globalização foi responsável por inúmeros problemas de ordem urbana e social que afetam a morfologia das cidades tradicionais e das cidades modernas planejadas e

promoveram novos arranjos espaciais, uma vez que incentivaram a injeção de capital especulativo sobre a terra urbana. Nas metrópoles, tornaram-se comuns processos de desigualdade social e degradação, tais problemas se agravaram devido à especulação imobiliária que, muitas vezes, controla a produção do espaço urbano, ainda que haja a legislação urbanística, o que acaba por definir geograficamente a distribuição das classes sociais no espaço urbano. Antes, áreas periféricas, vistas como estoque de terras, foram diagnosticadas como degradadas ou alvo de intervenções urbanas que pudessem, além de reverter o estado de degradação, a dinamização econômica e promoção política por meio da instalação de grandes equipamentos. Essas ações, mais próximas ao *marketing urbano*, visam promover determinadas partes da cidade, mediante potenciais identificados capazes de agregar valor ao solo urbano.

Tal fenômeno ocorreu em várias partes do mundo, sendo que as primeiras cidades a perceberem o potencial dessas áreas e buscarem sua requalificação foram: Boston, Gênova, Barcelona, Buenos Aires, Nova Iorque, Londres, entre outras. Com os planos de intervenção, as novas áreas passam a ser exploradas como mercadorias urbanas. Muñoz (2010) descreve:

As cidades sempre foram espaços claramente diferenciados no território e elas mantiveram características e paisagens que fazem com que saibamos que estamos na cidade. Assim, todas as cidades medievais aparecem diante de nossos olhos como semelhantes, mesmo com os restos do passado industrial que hoje conservamos com elas. No entanto, nas últimas décadas, as cidades foram se orientando de forma muito clara a atividades de consumo e lazer, cultura e turismo global, enquanto suas periferias foram alvo da dispersão da população, atividades e residências. Se olharmos a paisagem urbana vemos como diferentes cidades – com história e cultura diversificadas, de população e extensão nada comparáveis, e localizadas em lugares muito diferentes do planeta, experimentam transformações semelhantes e acabam produzindo um tipo comum e padronizado de paisagem. (MUÑOZ, 2008, p. 11, *tradução nossa*)

A sociedade contemporânea, que surge a partir dos novos valores sociais aliados às técnicas publicitárias, acaba por gerar um novo tipo de olhar sobre a cidade contemporânea, em que o visual, a estética e a imagem são enaltecidos. Nessa nova sociedade, em que as imagens são mais importantes que o conteúdo, prolifera um modo de crescimento baseado na desigualdade, o que reflete nas políticas públicas dessas cidades. Segundo Muñoz (2008, p. 54):

[...] a distribuição desigual da inversão, dirigida em grande parte para favorecer ambiciosos projetos de imagem, onde a contratação de grandes firmas de arquitetura é uma das partidas principais nos pressupostos dos projetos urbanos. Cada cidade se sente assim obrigada a contar com a presença de arquiteturas singulares que a podem colocar no mapa global de imagens urbanas.

O marketing urbano se aproveita dessas imagens para estimular o consumo de certas regiões do tecido urbano num jogo de interesses entre os agentes públicos e privados. Para

Arantes (2000), atualmente, as políticas públicas se voltam plenamente para o marketing urbano, pelo qual se vende a imagem de uma cidade, cabendo a arquitetura um papel fundamental.

Nesse contexto, o setor imobiliário é o principal interessado no desenvolvimento desse processo, ao eleger fragmentos urbanos passíveis de valorização e, conseqüentemente, potencializar sua comercialização. Segundo Souza (2002), esse marketing simulado e deformado, oferta a cidade como mercadoria e pela manipulação imagética atinge investidores e a opinião pública, conforme a visão minoritária de um grupo que não se importa em representar o todo.

3 A REGIÃO SUDESTE DE GOIÂNIA – DE PERIFERIA À URBANIZAÇÃO REGIONAL MULTIESCALAR E POLICÊNTRICA

A capital do estado de Goiás nasceu dentro do contexto da Marcha para o Oeste, idealizada por Getúlio Vargas em 1930, que nomeou Pedro Ludovico Teixeira como inventor do Estado de Goiás. Atílio Corrêa Lima foi responsável pela elaboração do projeto inicial da cidade que, mais tarde, sofreu alterações indicadas pelo engenheiro Armando de Godoy que, em 1938, assinou o plano diretor da cidade (OLIVEIRA, 2005). Em 1942, houve a inauguração oficial da nova capital, planejada para 50.000 habitantes, e atualmente tem uma população estimada em 1.300.000 habitantes (IBGE, 2010).

Ao longo da história, Goiânia sofreu diversas alterações em sua forma urbana. Notadamente, desde os anos 1970, a legislação urbanística tem estimulado sua expansão, visando o desenvolvimento urbano. Com isso, o caráter de ocupação da cidade tende a um crescimento espraiado, disperso e fragmentado. Nesse processo, alguns elementos como a verticalização, criação de novos bairros, apropriação e valorização dos espaços verdes, espaços em estado de obsolescência, são essenciais para o estudo de sua forma urbana por representarem fragmentos da cidade, vinculados a condição urbana atual. Em complementação, Arantes (2011) afirma que os condomínios fechados têm vários determinantes, mas há dois aspectos que se destacam: quando o Estado perde seu poder como planejador urbano e de agente de políticas públicas e a ampliação da atuação do mercado imobiliário na produção do espaço urbano, principal característica da região.

A região Sudeste de Goiânia foi inicialmente ocupada por conjuntos habitacionais, demarcando o conceito de periferia e as nuances do ideário modernista de ocupação urbana. No entanto, a partir da definição do Jardim Goiás como área de desenvolvimento econômico pelo

Plano Diretor de 1994, a região tem passado por distintos processos de urbanização que se aproximam das características descritas por Soja (2000; 2011). Entre os novos elementos destacam-se: o adensamento do Jardim Goiás – demarcando a verticalização ao redor de áreas verdes, fruto da ação combinada entre agentes público e privados, tornando-se uma das áreas mais valorizadas da capital; e a ocupação entre Goiânia e Senador Canedo, dada a implantação dos condomínios horizontais de alto padrão que envolvem uma série de dinâmicas urbanas, desde o isolamento e, mais recentemente, a própria redefinição de periferia ao propor cidades intercaladas às áreas rurais.

Nos limites entre Goiânia, Senador Canedo e Aparecida de Goiânia assiste-se a intensas transformações nos últimos anos: respectivamente com a implantação constante de novos condomínios horizontais fechados e pelo adensamento de eixos vários. Os lançamentos desses empreendimentos têm ultrapassado os limites do metrôpole, influenciando o surgimento de novos eixos de crescimento, como a GO-403, GO-019 e a Nova BR-153 que conectará essas regiões, dissolvendo os limites municipais, caracterizando uma urbanização regional multiescalar e polinucleada, em que são intensificadas as relações entre esses municípios, do ponto de vista morfológico. São criadas áreas de conurbação que desempenham papel de centralidades, desarticuladas das demais partes da cidade.

Por meio da conurbação, tem-se uma condição ideal para a implantação de novos condomínios horizontais de alto padrão, pois as terras inutilizadas ou desvalorizadas, tornam-se alvo e promovem a dissolução de características urbanas, como a ideia de subúrbio ou de periferia associada a bairros de baixa renda. Outro ponto que se destaca é a associação desses novos empreendimentos à segurança urbana, ressaltando suas vantagens em relação ao caos urbano contemporâneo, os arquipélagos a que se refere Soja (2000). Observa-se um planejamento urbano de cunho público-privado, uma vez que o poder público cede às pressões do mercado imobiliário além dos investimentos de infraestrutura que estes empreendedores oferecem em contrapartida, principalmente obras viárias.

Em Goiânia, esse fenômeno de urbanização, presente nos últimos vinte anos, demarcam características da condição urbana contemporânea, em que a cidade se torna investimento e fonte de altos rendimentos do capital financeiro. Além do investimento em novos loteamentos urbanos, nota-se a forte influência da criação e consolidação dos novos eixos viários e estruturantes que fornecem o acesso aos condomínios atuais e futuros nesta região, consolidando cada vez mais uma *edge city* e um espraiamento desordenado da área metropolitana.

3 JARDIM GOIÁS – PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA E INDUTOR DE CRESCIMENTO DA REGIÃO SUDESTE

O Bairro Jardim Goiás foi criado por iniciativa de Lourival Louza, proprietário das terras loteadas; o projeto original foi elaborado por Prestes Maia (figura 1), caracterizado pelo pensamento urbanístico em voga naquela época em implantar bairros jardins, como continuidade ao ideário de cidades-jardim, reafirmando o pensamento dos grandes centros urbanos como São Paulo e Rio de Janeiro. No entanto, desde a planta aprovada, nota-se que a proposta inicial do bairro foi desfigurada em prol de negociações entre os proprietários de terra e a gestão municipal, com diversos fragmentos desarticulados entre si; a doação de terras foi moeda de troca por interesses outros, como a construção de equipamentos de grande porte ou perdão das dívidas públicas (OLIVEIRA; PEIXOTO, 2009) (figura 2).



Figura 1: Projeto Original do Setor Jardim Goiás. Francisco Prestes Maia, 1950. Destaque para as áreas verdes e fundos de córrego. Fonte: (SEPLAN, 2001).



Figura 2: Planta de Aprovação do Setor Jardim Goiás. 1950. Fonte: Prefeitura de Goiânia, 2016.

As principais modificações entre a proposta de Prestes Maia e o projeto aprovado ocorreram pela destinação de áreas para implantação de equipamentos, além de vias mais contínuas, atravessando toda área para melhor articulação com o tecido urbano já existente. Havia uma preocupação com o crescimento contínuo da mancha urbana (PANERAI, 2006) ao estabelecer os pontos de conexão com o Setor Sul.

O bairro Jardim Goiás era pouco ocupado até 1970, marcado apenas por ocupações irregulares localizadas às margens do córrego Botafogo, que aumentaram com a inauguração do Estádio Serra Dourada, em 1975. Os lotes começaram a ser comercializados de forma mais rápida a partir de 1981, com a inauguração do Flamboyant Shopping Center, visto que o *shopping center* garantiu obras de infraestrutura viária e transporte público para a região, estabelecendo ligações da área com o centro de Goiânia (figura 3).

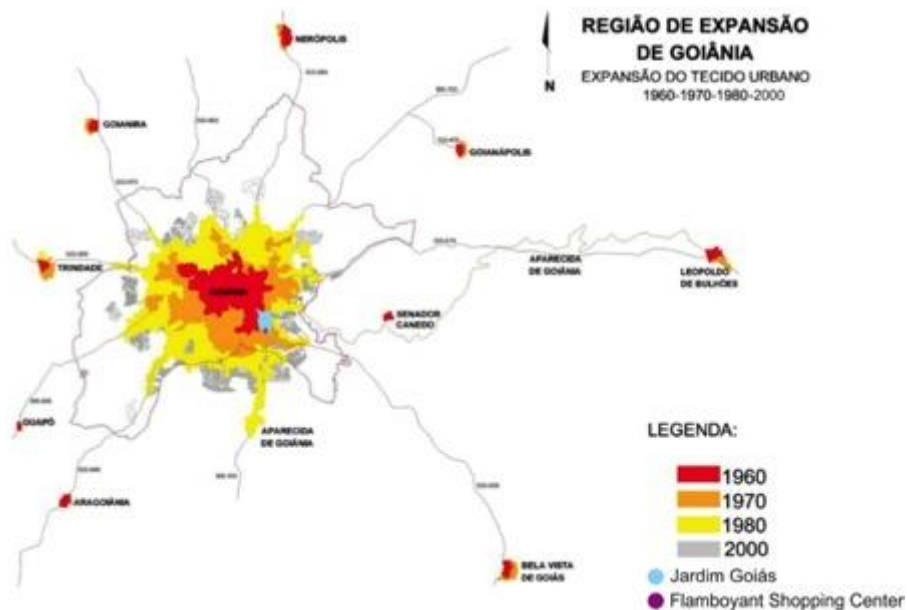


Figura 3: Região de Expansão de Goiânia 1960-1970-1980-2000. Fonte: Org. pelos autores, 2018.

No Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia de 1969 (PDIG) constam: o direcionamento da expansão urbana no sentido oeste-sudoeste, com alternativas ao eixo Anhanguera; evitar a ocupação a leste da BR 153, no vale do Rio Anicuns e junto à divisa com o município de Aparecida de Goiânia; colocando o Jardim Goiás no limite da ocupação, a oeste da BR-153. Em 1975, foi implantada a Lei Municipal 5.019, de 8/10/75, complementar ao plano de Wilhelm, incorporando o Jardim Goiás à zona urbana (figura 4).

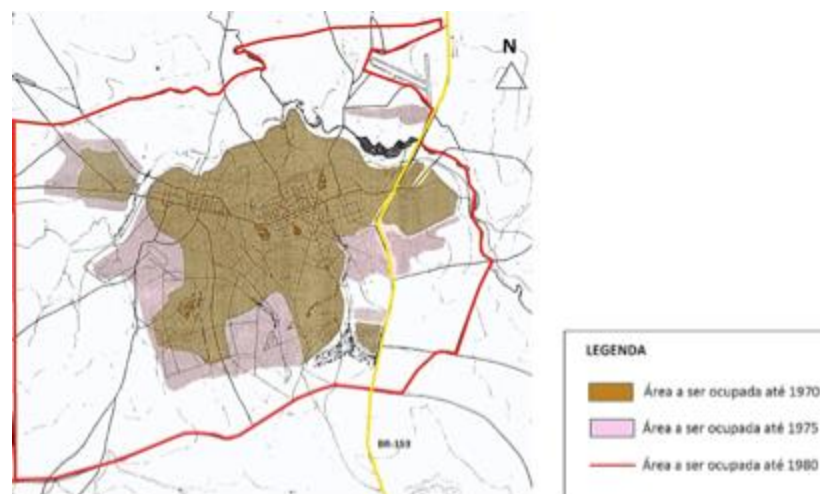


Figura 4: Expansão Planejada PDIG 1969. Fonte: organizado pelos autores, 2017.

A legislação posterior, iniciada em 1992, com um série de diagnósticos acerca da expansão urbana das décadas de 1970-80, buscou um ordenamento territorial atrelado às zonas de desenvolvimento, reconhecendo, de um lado, as áreas centrais pelo seu valor histórico e

patrimonial e, por outro, o centro expandido como área potencial ao desenvolvimento econômico, sendo uma delas o próprio Jardim Goiás. Desse modo, o Plano Diretor de 1994 o definiu como zona de especial interesse econômico, marcando seu caráter estruturador e estímulo a seu adensamento, intensificado com a nova legislação urbanística seguinte (figura 5).

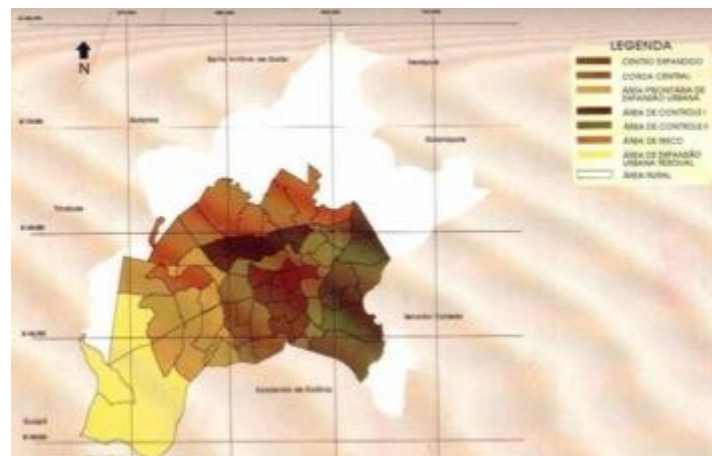


Figura 5: Macro áreas propostas pelo Plano Diretor. Fonte: Prefeitura de Goiânia, 1992.

A década de 2000, demarca as mais profundas transformações da paisagem urbana do Jardim Goiás, desde a implantação de novos equipamentos, como o WalMart, em 2005, e o Parque Flamboyant, em 2007. O adensamento do Jardim Goiás ao longo dos anos pode ser constatado a partir da análise das imagens de satélite (figuras 6, 7, 8 e 9).



Figura 6: Vista aérea do Jardim Goiás - 1992. Fonte: SEPLAM, Org. pelos autores, 2018.



Figura 7: Vista aérea do Jardim Goiás - 2002. Fonte: SEPLAM, Org. pela autores, 2018.



Figura 8: Vista aérea do Jardim Goiás - 2006. Fonte: SEPLAM, Org. pelos autores, 2018.

Figura 9: Vista aérea do Jardim Goiás - 2017. Fonte: SEPLAM, Org. pelos autores, 2018.

Hoje o Jardim Goiás é uma centralidade importante, tendo o Flamboyant Shopping Center como principal indutor de mudanças associado à valorização das áreas adjacentes ao Parque Flamboyant. No Plano Diretor seguinte, após um processo intenso de verticalização das quadras lindeiras ao Parque Flamboyant, grande parte do bairro foi definido como área de desaceleração de densidade (figura 10), visando desestimular a construção de novos edifícios de habitação coletiva nos lotes ainda remanescentes.

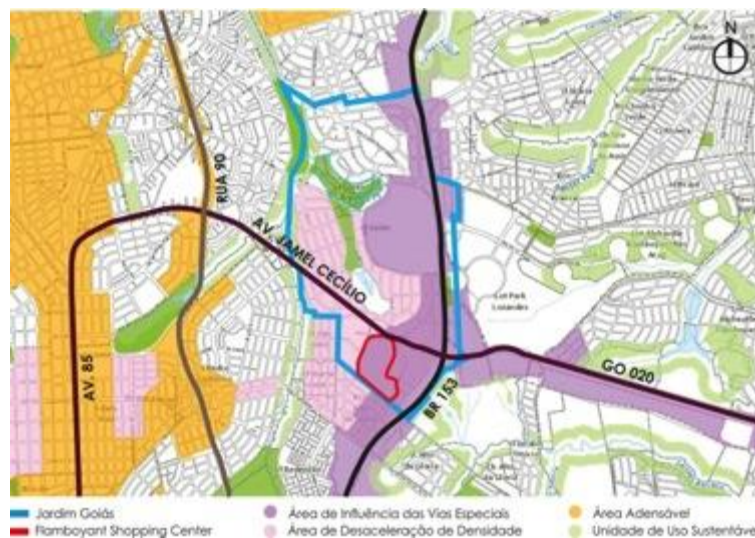


Figura 10: Jardim Goiás e entorno, áreas de desenvolvimento econômico. Fonte: Prefeitura de Goiânia (2007). Org. pelos autores, 2016.

Apesar dessa medida restritiva, o período que antecedeu a aprovação do Plano Diretor de 2007, foi marcado pelo protocolo imediato de inúmeros projetos de edificações, inclusive incompletos. Isso promoveu o contínuo adensamento da região mesmo após a aprovação do

plano, modificando inclusive a paisagem de bairros adjacentes, como o Setor Alto da Glória e também a Vila Redenção.

No caso do Jardim Goiás, é notória a presença da parceria público-privada, uma vez que o proprietário das terras definia aquelas áreas a ser cedidas ao município, mais próximas aos eixos viários e aos limites sul e leste. Por outro lado, a parte mais central do bairro ficou como estoque de terras, sendo efetivado seu parcelamento a partir de meados dos anos 2000, quando a verticalização da região foi permitida pelo Plano Diretor de 2007.

Ao observar a ocupação do bairro ao longo do tempo, tem-se a concentração dos equipamentos nas bordas do bairro e ao longo dos principais eixos viários, afirmando as características da suburbanização estadunidense: vias expressas com equipamentos de comércio e serviços e diversos loteamentos residenciais.

Desde os anos 1980, tem-se um conjunto de elementos, que o definem como um fragmento urbano. Pela cartografia e análise histórica de ocupação do Jardim Goiás é possível notar as transformações de seu traçado, desde o projeto de aprovação e entre as décadas de 1970 (figura 11) e 1980 (figura 12), com a implantação do Estádio Serra Dourada (1975) e do Flamboyant Shopping Center (1981).

Até os anos 1970, observa-se a ocupação rarefeita e dispersa do bairro, concentrados em sua porção norte, onde vários equipamentos públicos foram instalados, como as companhias de água – SANEAGO e a de energia elétrica – CELG. Também a ocupação ocorreu próximo ao curso d'água e contígua ao Setor Leste Universitário. Nos anos 1980, essa dinâmica é reafirmada com a parte norte, cabendo ao Estádio Serra Dourada o papel de barreira, uma vez que interrompe o traçado desta parte, além dos cursos d'água e a topografia acentuada. E, visto a aplicação das estratégias de expansão urbana do PDIG de 1969, esta via torna-se importante linha de crescimento e articulação com os conjuntos habitacionais localizados a sul da cidade, dentre eles a Vila Redenção. Nota-se também a formação da Vila Lobó, nas imediações do Estádio Serra Dourada.

Ao longo dos anos 1990 (figura 13), percebe-se uma ocupação mais intensa nessas áreas iniciais, mais próximas ao Setor Sul e ao Setor Leste Universitário, conformando dois pontos distintos do bairro: uma ocupação de menor densidade na parte norte e, ao oeste, uma ocupação de média densidade, além de alguns equipamentos. Outro aspecto é o papel do fundo de vale como linha de crescimento, uma vez que há a ocupação de suas margens, modificando a feição

original de área verde. A parte a sul do Estádio passa a ser ocupada, além da consolidação dos grandes equipamentos próximos à BR- 153 e da Avenida Jamel Cecílio – GO-020.



Figura 11: Ocupação do Jardim Goiás – década de 1970. Fonte: Prefeitura de Goiânia (2007). Org. pelos autores, 2018.



Figura 12: Ocupação do Jardim Goiás – década de 1980. Fonte: Prefeitura de Goiânia (2007). Org. pelos autores, 2018.



Figura 13: Ocupação do Jardim Goiás – década de 1990. Fonte: Prefeitura de Goiânia (2007). Org. pelos autores, 2018.

Nos anos 2000 (figura 14), há um adensamento das áreas já ocupadas, e a permanência de um estoque de terras na parte mais interna, entre os dois cursos d’água, estabelecendo um grande vazio entre a parte norte e a sul, mais próxima ao Flamboyant Shopping Center. Com a eminência de aprovação do novo Plano Diretor, em 2006, diversos empreendimentos foram aprovados, iniciando o processo de verticalização da região, com a ocupação das quadras lindeiras ao futuro Parque Flamboyant, inaugurado em 2007, equipamento que modificou significativamente a paisagem da região, mais efetivamente a partir de 2009 (figura 15).



Figura 14: Ocupação do Jardim Goiás – década de 2000. Fonte: Prefeitura de Goiânia (2007). Org. pelos autores, 2018.



Figura 15: Ocupação do Jardim Goiás – década de 2010. Fonte: Prefeitura de Goiânia (2007). Org. pelos autores, 2018.

Desde o lançamento do bairro Setor Jardim Goiás, os lotes foram anunciados como “uma joia da perfeição urbanística”. Neste contexto, Lourival Louza, deteve posse de grande parte do bairro, à espera da valorização dos terrenos, obtida através do empreendedorismo urbano, definido por Harvey (2005) como a formação de alianças e coligações voltadas para o

desenvolvimento econômico das cidades, que tem por objetivo tornar as cidades mais atrativas para o desenvolvimento capitalista, nas quais os governos e a administração urbana desempenham um papel de agilizadores dos interesses estratégicos do desenvolvimento capitalista; o elemento principal do empreendedorismo urbano é a parceria público privada, em que a legislação pode favorecer determinados interesses, além de proporcionar a valorização da terra, conforme aponta Villaça (2011).

4 ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA – CARACTERIZAÇÃO DO SPRAWL URBANO ENTRE GOIÂNIA E SENADOR CANEDO

As características da região Sudeste provocam intensas mudanças na configuração e na forma urbana de Goiânia e Senador Canedo, devido à intensa atração de investimentos imobiliários. Os processos de suburbanização e a dispersão da cidade por meio de novas centralidades promovem novas relações entre os fragmentos urbanos, revelando, cada vez mais, a atuação dos empreendedores imobiliários quanto às áreas mais suscetíveis às transformações e, em sua maioria, de maior valorização.

Os primeiros condomínios fechados implantados na Região Sudeste foram: o Portal do Sol I e II e o Alphaville Flamboyant no ano 2000, que, com a rápida valorização da área, associada à implantação do Paço Municipal e à verticalização dos Setores Jardim Goiás e Alto da Glória, culminaram na atração de novos investimentos (figura 16). Outro grupo empreendedor lançou novos condomínios horizontais (figura 17), como os Jardins Paris (2002), Atenas (2002), Milão (2004) e, recentemente, os Jardins Verona (2008), Valência (2008) e Munique (2010).

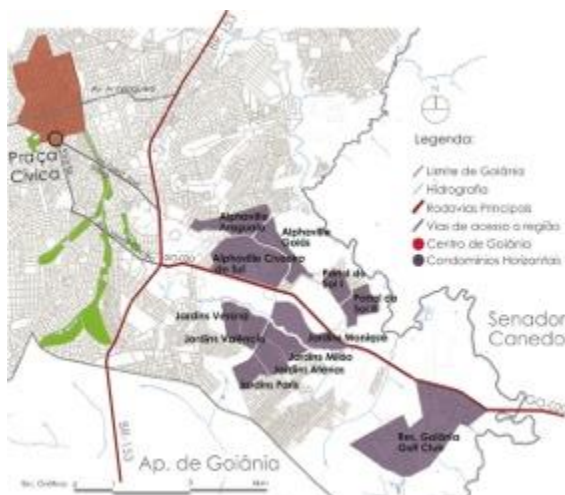


Figura 15: Primeiros condomínios horizontais de alto padrão implantados na região sudeste. Fonte: Google Earth, Pro. organizado pelos autores, 2016.

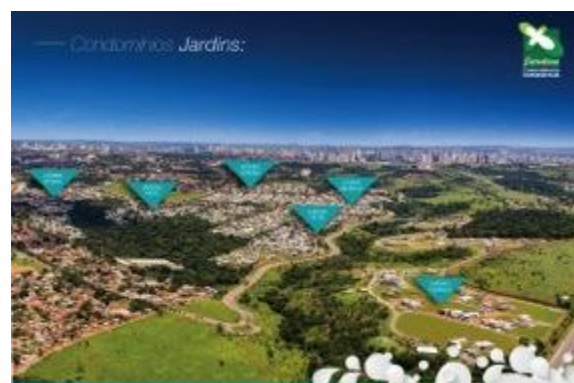


Figura 16: Condomínios Horizontais de Alto Padrão – Jardins, as margens da GO-020 em Goiânia. Fonte: FGR Urbanismo, 2017.

Senador Canedo, distrito de Goiânia até 1996, possui uma das mais fortes ligações de conurbação com a capital, o que provoca uma grande pressão nas terras rurais e do perímetro urbano. A fragmentação e o espraiamento de Senador Canedo são nítidas em relação à Goiânia, uma vez que, parte de seu território tornou-se alvo de especulação imobiliária, localizado nas bordas de Goiânia. Mais do que relacionar-se com sua área central, a região oeste de Senador Canedo articula com a região Sudeste de Goiânia, caracterizada por um crescimento em extensão e contínuo ao *sprawl urbano* ao longo da GO-020.

Pela análise urbana da região (figura 17), pode-se constatar o processo de conurbação, atraindo e pressionando os vazios urbanos da região para a criação de novos condomínios horizontais, modificando as relações entre Goiânia e Senador Canedo, atestando as reflexões de Soja (2000; 2011). Desde meados dos anos 2000, tem-se o lançamento de diversos empreendimentos dessa natureza, concentrados na Região Sudeste, o que permite afirmar a valorização das áreas limítrofes entre os dois municípios, levando a novas dinâmicas espaciais.

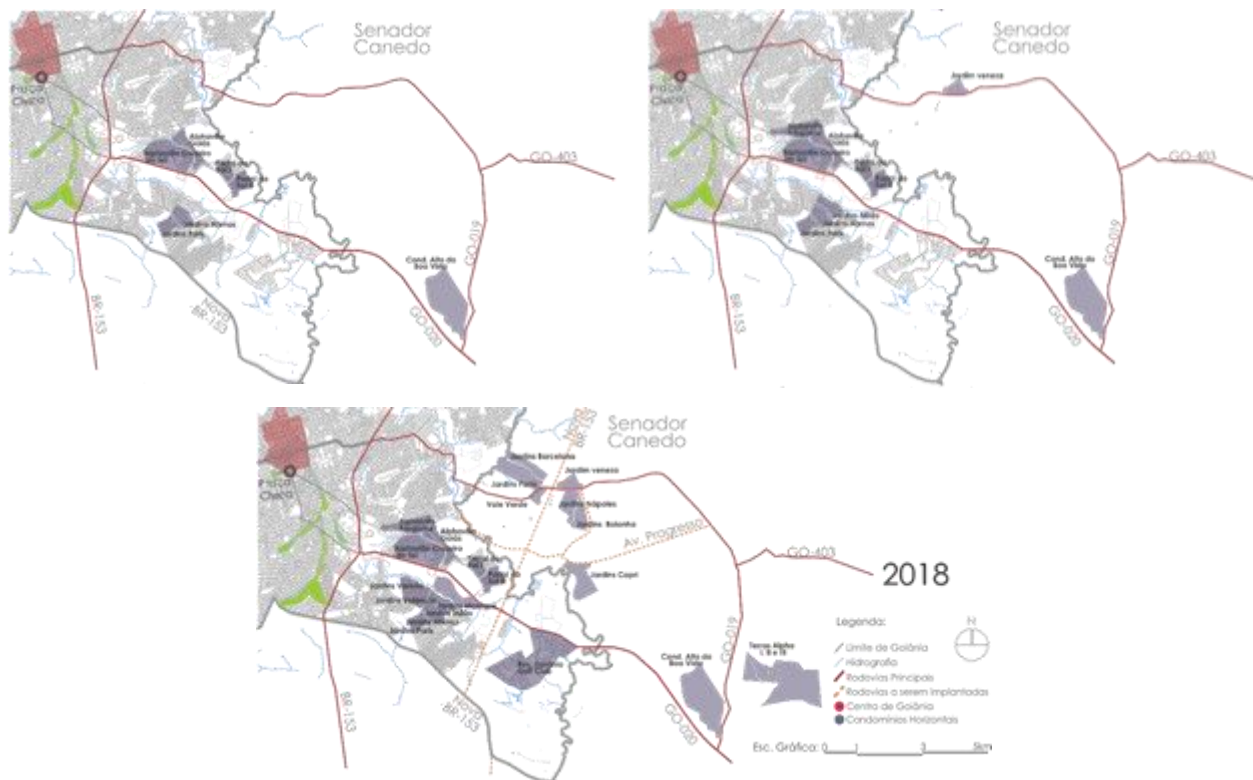


Figura 17: Surgimento dos Condomínios horizontais de alto padrão implantados na região sudeste entre Goiânia e Senador Canedo nos anos de 2006, 2010 e 2018. Fonte: Google Earth, Pro. organizado pelos autores, 2018.

A área em que estes empreendimentos estão sendo implantados, segundo Panerai (2006), caracteriza-se por um tecido urbano em formação, cujo crescimento é em extensão e de baixa densidade. Isso porque tem-se a tipologia dos subúrbios norte-americanos, culminando numa

série de condomínios fechados e loteamentos, produtos do crescimento espraiado de Goiânia em direção a essas áreas de baixo custo, no momento de seu lançamento e/ou de sua implantação. Porém, devido à rápida valorização e ao crescimento desses condomínios, observou-se uma rápida mudança no valor da terra urbana, caracterizando a Região Sudeste pela gentrificação de periferia. Isso permite designá-la por *edge city*, “aceitando”, em sua vizinhança, apenas loteamentos de mesmo padrão, mantendo a aparência e característica de uma região com alta qualidade de empreendimentos de condomínios, com qualidade e segurança ideal para a família.

O fenômeno do *sprawl urbano* e as características morfológicas, sociológicas e políticas pontuadas por Soja (2000) são recorrentes na caracterização da Região Sudeste. Primeiro por promover novas áreas de desenvolvimento, sendo também pólos de desenvolvimento a partir dos eixos estruturantes, vistos como linhas de crescimento descontínuo (PANERAI, 2006), demonstrando a mutação da cidade contemporânea; outro aspecto, relacionado aos discursos de Soja (2000) e de Villaça (2011), refere-se à segregação socioespacial ou a coexistência de diferentes padrões de habitação que, muitas vezes, não estabelecem quaisquer relações; e, por fim, os espaços segregados e controlados, também definidos por *edges cities*. (figura 18)



Figura 18: Vista aérea dos novos condomínios de alto padrão na região de conurbação entre os dois municípios. Fonte: Google Earth, Pro. organizado pelos autores, 2017.

Os novos condomínios da Alphaville lançados às margens da GO-019 estão a mais de 20 quilômetros do centro urbano de Goiânia e a mais de 5 quilômetros do centro de Senador Canedo, o que reforça a necessidade de grandes deslocamentos aos futuros moradores dessa região. Trata-se de um tecido ainda em formação, localizado em áreas periféricas e até mesmo rurais, evidenciando a forte pressão do capital financeiro em direção às áreas vazias e distantes da cidade. A ação dos empreendedores imobiliários é notória e vislumbra as estratégias do

marketing urbano, isto é, tornar a cidade um objeto de renda e, em consequência, atraente para o capital financeiro. Desse modo, parte do território rural é cooptado pelos interesses do capital especulativo, responsáveis em implantar novas tipologias urbanas e a ordenar o espaço mediante seus interesses. As diretrizes urbanísticas são estabelecidas e traçam os conceitos que garantam o sucesso do empreendimento, isto é, sua rentabilidade.

Ao analisar as regiões foco desses empreendimentos, nota-se essa lógica que insiste em implementar a ideia de que esses futuros condomínios de alto padrão não estão distantes das áreas centrais ou com melhor infraestrutura, sempre designando o tempo (distância) aos principais equipamentos urbanos, demonstrando o papel das rodovias como “main streets” ou os eixos estruturantes de acesso a esses fragmentos. Pelas campanhas de marketing, os grandes empreendedores destacam a “localização estratégica” desses novos condomínios.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa pesquisa permite constatar que a cidade moderna planejada teve seu território alterado à medida que suas áreas periféricas foram ocupadas, associada à implantação de grandes vias, caracterizando uma malha urbana fragmentada e dispersa. Com o deslocamento de parte da população e das atividades econômicas para a periferia, o controle do espaço urbano pelos mecanismos de planejamento vigentes, pautados na racionalidade e funcionalidade, se tornou ineficaz, notadamente a partir da segunda metade do século passado. Aliado à dinâmica de metropolização, a economia capitalista teve enorme peso para a determinação dessa configuração espacial urbana sendo fator decisivo de transformação das formas tradicionais.

Como principal fragmento da Região Sudeste, tem-se o Jardim Goiás, que reflete os processos urbanos das metrópoles de polinucleação. Isso reflete a preocupação do poder público e dos empreendedores imobiliários em melhorar a infraestrutura das áreas nobres da cidade, enquanto bairros periféricos ficam em segundo plano. Previsto como área de especial interesse histórico em 1994, o Jardim Goiás teve sua ocupação estimulada em meados dos anos 1970, sendo intensificada nos últimos dez anos, podendo ser considerado como uma área peculiar e estratégica para a região. Primeiro por ser divisa do Setor Sul, estando próximo às áreas centrais da cidade; segundo, por pertencer a um único dono, possibilitando a ele a condução da expansão, ocupação, adensamento e desenvolvimento desse bairro e, por fim, visto como zona de desenvolvimento econômico para definir os instrumentos de planejamento urbano presentes nos Planos Diretores de 1994 e 2007.

Outro aspecto observado na dinâmica espacial da Região Sudeste de Goiânia é a implantação de condomínios horizontais de alto padrão. A suburbanização, neste caso, está associada ao modelo norte-americano, em que as classes mais abastadas buscam áreas afastadas das regiões centrais para fixarem suas moradias, que é denominado por *sprawl* urbano (LIMONAD, 2006). Esse processo, segundo Secchi (2009), ocorreu pela melhoria dos sistemas de transporte, neste caso, individual e o desenvolvimento das tecnologias de informação, facilitando a mobilidade e circulação de pessoas no espaço urbano. Significa que as pessoas passam a depender menos das áreas históricas e definem novos parâmetros para sua localização no espaço intraurbano que adquire complexas formas.

6 REFERÊNCIAS

- ARANTES, Otília. **Uma Estratégia Fatal: A cultura nas Novas Gestões Urbanas**. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E (ORG). *A Cidade do Pensamento Único*. Petrópolis: Vozes, 2000.
- GOIÂNIA, Prefeitura de. **Plano Diretor de 2007**. Goiânia: SEPLAM, 2007.
- _____. **Plano Diretor de 1992, vol. 1 e 2**. Seplam.
- _____. **Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia - PDIG de 1964**. Seplam.
- GONÇALVES, A. R. **Goiânia: uma modernidade possível**. Brasília: Ministério da Integração Nacional / UFG, 2003.
- GARREAU, Joel. **Edge City. Life on the new frontier**. Nueva York: Doubleday, 1991.
- HARVEY, David. **A condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. Edições Loyola: São Paulo, 1992.
- _____. **A produção capitalista do espaço**. Tradução: Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE. **Anuário de dados dos censos 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000**. Rio de Janeiro, 2001.
- LIMONAD, Ester. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana. In: **Revista Formação**, nº14 volume 1 – p. 31-45, 2006. Disponível em < <http://www4.fct.unesp.br/pos/geo/revista/artigos/Limonad.pdf>>. Acesso em 20 set. 2017.
- MARX, Murillo. **Cidades no Brasil, em que termos?** São Paulo: Studio Nobel, 1999.
- MOYSES, Aristides. **Goiânia: Metrópole não planejada**. Goiânia: Ed. Da UCG, 2004.
- MUÑOZ, F. **Urbanización: Paisajes comunes, lugares globales**. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.
- OLIVEIRA, A. M. V.; PEIXOTO, E. R. Estudos de Bairros: entre a arquitetura e a história. **Revista Mosaico**: Goiânia, v.2, n.1, p.59-67, jan-jun. 2009.
- OLIVEIRA, Maria das Mercedes Brandão de. **O padrão territorial de Goiânia: um olhar sobre o processo de formação de sua estrutura urbana**. *Arquitextos*, 065.07 ano 06, outubro de 2005. Disponível em <www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.065/419>, acessado em 15 de março de 2015.
- PANERAI, Philippe. **Análise Urbana**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.



ROSA, Alda Maria Araújo Torreal. **Jardim Goiás: Uma nova centralidade em Goiânia**. 123 p. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Goiás - Instituto de Estudos Sócio-Ambientais. Goiânia, 2008.

RIBEIRO, E. L.; SILVEIRA, J. A. R. **O fenômeno do sprawling urbano**. Artigo Científico. São Paulo: Revista Au, Edição 185, 2009.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Metamorfoses do Espaço Habitado: Fundamentos Teóricos e Metodológicos da Geografia**. 6 ed. São Paulo: Edusp, 2008a. Coleção Milton Santos.

_____. **Espaço e Método**. 5 ed. São Paulo: Edusp, 2008b. Coleção Milton Santos

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

_____. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2011.