



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO TERRITORIAL**

DAYANE LINO DE SOUZA

**INTERVENÇÕES URBANAS E TRANSFORMAÇÃO ESPACIAL NA
REGIÃO MENDANHA DE GOIÂNIA**

**Goiânia
2015**

DAYANE LINO DE SOUZA

**INTERVENÇÕES URBANAS E TRANSFORMAÇÃO ESPACIAL NA
REGIÃO MENDANHA DE GOIÂNIA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Planejamento e Desenvolvimento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como requisito para a obtenção do título de Mestre.

Orientadora: Professora Doutora Deusa Maria Rodrigues Boaventura.

**Goiânia
2015**

Dados Internacionais de Catalogação da Publicação (CIP)
(Sistema de Bibliotecas PUC Goiás)

S729i Souza, Dayane Lino de.
Intervenções urbanas e transformação espacial na Região
Mendanha de Goiânia [manuscrito] / Dayane Lino de Souza. –
Goiânia, 2015.
142 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica
de Goiás, Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em
Desenvolvimento e Planejamento Territorial, 2015.

“Orientador: Prof. Dr. Deusa Maria Rodrigues
Boaventura”.
Bibliografia.

1. Especulação (Finanças). 2. Mercado imobiliário -
Goiânia. I. Título.

CDU 332.76: 711.4(817.3)(043)



Dayane Lino de Souza

Intervenções Urbanas e Transformação Espacial na Região Mendanha de Goiânia

Dissertação defendida no curso de Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás – PUC Goiás, como parte das exigências para obtenção do título de mestre.

Aprovada em 11/08/2015 pela Banca Examinadora constituída pelos professores:



Profª. Dra. Deusa Maria Rodrigues Boaventura - Orientadora – PUC Goiás



Profª. Dra. Lucia Maria Moraes – PUC Goiás



Profª. Dra. Adriana Mara Vaz de Oliveira – UFG

Goiânia,
Agosto, 2015

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todas as pessoas que, de algum modo, contribuíram para a sua realização. À minha orientadora, aos meus familiares e amigos.

AGRADECIMENTOS

A Deus, que me deu coragem e força.

À minha orientadora, Deusa Maria Rodrigues Boaventura, pela paciência.

À minha família, pelo incentivo.

À Adriane Tavares, pelo exemplo de pessoa, humildade e solidariedade que demonstrou ao longo do período em que estivemos juntas.

À Coordenação e Secretaria do Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial.

Aos amigos do programa de mestrado. Amizade esta construída durante o período do curso.

Aos componentes da Banca Examinadora.

E a todos que me ajudaram, obrigada!

RESUMO

A atribuição de valor de uso e, principalmente, de valor de troca ao solo está consolidada, e isso faz da terra uma das mais rentáveis e eficientes fontes de renda da cidade, por meio da ação de promotores imobiliários. A especulação imobiliária é um dos principais elementos no processo de expansão urbana das cidades. Nesse sentido, as intervenções urbanas configuraram-se em práticas comuns nas cidades, sendo utilizadas em discursos políticos e de desenvolvimento econômico. No entanto, esses escondem sua verdadeira natureza: a supervalorização imobiliária de determinada localidade. Além disso, essas intervenções são responsáveis pelo crescimento urbano, alterando a forma e o conteúdo dos elementos que se inserem nas relações espaciais. Fenômenos como a gentrificação, a exclusão social e a segregação socioespacial ou residencial ocorrem em detrimento do controle do uso da terra. Em Goiânia, esse processo não foi diferente, fenômenos como esses fizeram e fazem parte da história urbana da cidade. Como exemplo disso tem-se a Região Mendanha. Objeto de estudo deste trabalho, a região é fruto da segregação socioespacial, intervenções urbanas públicas e privadas, valorização imobiliária e importantes transformações socioespaciais.

Palavras-chave: Renda da terra; especulação imobiliária; intervenções urbanas; Goiânia; Região Mendanha.

ABSTRACT

The allocation of value in use and especially of the soil exchange value is consolidated, and this makes the earth one of the most profitable and efficient sources of income of the city, through the action of real estate developers. Real estate speculation is a major element in the urban expansion process of the cities. In this sense, urban interventions are configured on common practices in the cities, being used in political speeches and economic development, hiding their true nature: the real estate overvaluation of certain locality. But it is responsible for urban growth, changing the form and content of elements that fall within the spatial relationships. Phenomena such as gentrification, social exclusion and socio-spatial or residential segregation, occurring over the control of land use. Goiania in this process was no different phenomena like these were, and are part of the urban history of the city. As an example there is the Region city Mendanha, this study object of study the region is the result of socio-spatial segregation, public and private urban interventions, real estate valuation and important socio-spatial transformations.

Keywords: Income Earth; real estate speculation; urban interventions; Goiania; Region Mendanha

Lista de Figuras

Figura 1 - Esquema a articulação existente entre o capital imobiliário e os demais agentes sociais	38
Figura 2- Resistência ao processo de gentrificação	47
Figura 3 – Residencial Terra Mundi situado no Setor Santos Dumont - Região Mendanha de Goiânia.....	47
Figura 4 - Residencial Ecovillaggio Castelo Branco, situado no Setor São Francisco	48
Figura 5- Características das etapas de formação de gentrificação	49
Figura 6 - Cartaz promovendo a venda de lotes em Goiânia	54
Figura 7 - Evolução do zoneamento urbano de Goiânia entre 1933 e 1950.....	58
Figura 8 - Áreas loteadas na cidade de Goiânia-GO entre 1933 e 1959.....	60
Figura 9 - Esquemas clássicos de segregação residencial	66
Figura 10 - Evolução do zoneamento de Goiânia de 1971 a 1990	72
Figura 11 - Nova regionalização de Goiânia	74
Figura 12 - Mapa da Região Metropolitana de Goiânia.....	76
Figura 13 - Macrozoneamento da cidade de Goiânia.....	78
Figura 14 - Áreas de Adensamento de média e alta densidade.....	80
Figura 15 - Área de abrangência do Parque Linear Macambira- Anicuns.....	87
Figura 16 - Área de Preservação Permanente do Morro do Mendanha- Goiânia/GO	89
Figura 17 - Confronto no Jardim Nova Esperança - Goiânia/GO	92
Figura 18 - Ocupação do Jardim Nova Esperança, 1979 - Goiânia/GO.....	93
Figura 19 - Regiões administrativas de Goiânia	96
Figura 20 – Imagem de satélite - Região Mendanha, 2015	97
Figura 21- Mapa da Região Mendanha de Goiânia	98
Figura 22- Região Mendanha, ano 2002	102
Figura 23 - Região Mendanha, 2014.....	102
Figura 24 - Jardim Petrópolis - Região Mendanha, 2014.....	103
Figura 25 - Moradias na Região Mendanha	104
Figura 26- Portal Shopping, Região Mendanha	108
Figura 27 - Área de adensamento demográfico na Região Mendanha segundo o Plano Diretor de 2007.....	109
Figura 28 - Residencial Tropicale - Bairro Jardim Nova Esperança, 2014.....	110
Figura 29 - Residencial Ipiranga - Imediações do Terminal Padre Pelágio, 2014	111
Figura 30 - Residencial Terra Mundi- Setor Santos Dumont	112
Figura 31 - Residencial Ecovillaggio Castelo Branco - Bairro São Francisco	112
Figura 32 - Hospital de Urgências - Região Noroeste, 2014	116
Figura 33- Área de influência do Parque Linear Macambira-Anicuns na Região Mendanha	117
Figura 34 - Crescimento da Região Mendanha/Noroeste	118
Figura 35 - Intervenções urbanas na Região Mendanha	118
Figura 36- Transporte público da Região Mendanha	120
Figura 37 - Gentrificação na Região Mendanha - Jardim Nova Esperança, 2014.....	126
Figura 38 - Gentrificação na Região Mendanha, 2014.....	128

Figura 39 - Anúncio da venda de imóveis.....	129
Figura 40 - Valorização imobiliária da Região Mendanha, 2014	130
Figura 41 - Modificações na paisagem da Região Mendanha.....	132

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Tempo de Permanência dos Moradores na Região Mendanha, 2015....	101
Gráfico 2- Renda Mensal dos Moradores da Região Mendanha, 2015.....	105
Gráfico 3 - Renda Mensal dos Moradores da Região Mendanha por Nível de Escolaridade, 2015.....	105
Gráfico 4 - Classificação das transformações urbanas da Região Mendanha	107
Gráfico 5- Classificação das Obras Mais Importantes segundo os moradores da Região Mendanha, 2015	116
Gráfico 6- Maiores problemas da Região Mendanha	119
Gráfico 7 - Problemas da Região Mendanha conforme o nível de escolaridade, 2015	121

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- População da aglomeração de Goiânia em 1950 e 1960.....	64
Tabela 2- População da aglomeração de Goiânia em 1970 e 1980.....	65
Tabela 3 - Loteamento aprovados na década de 1990	70
Tabela 4 - Participação relativa dos números de loteamentos aprovados na década de 1990 por região	71
Tabela 5 - Microrregiões.....	98
Tabela 6- Bairros e População da Região Mendanha de Goiânia.....	99
Tabela 7 - Densidade Demográfica das Regiões Administrativas de Goiânia.....	100
Tabela 8- Rendimento mensal em salários mínimos conforme as regiões administrativas	104
Tabela 9- Goiânia: População da Região Mendanha 1991 à 2010	124

LISTA DE SIGLAS

ALFA	- Faculdade Alves Faria
APA	- Área de Proteção Ambiental
BIRD	- Banco Interamericano para Reconstrução e Desenvolvimento
BNH	- Banco Nacional de Habitação
CAU	- Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CEMEI	- Centro Municipal de Educação Infantil
CF	- Constituição Federal de 1988
EIV	- Estudo de Impactos Ambientais
GECENTRO	- Grupo Executivo de Revitalização do Centro
GO	- Goiás
HUGO	- Hospital de Urgência de Goiânia
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IESA	- Instituto de Estudos Sócio-Ambientais
IPTU	- Imposto Territorial e Predial Urbano
PDIG	- Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia
PUAMA	- Programa Urbano Ambiental Macambira-Anicuns
PUC	- Pontifícia Universidade Católica de Goiás
RDIG	- Região de Desenvolvimento Integrado de Goiânia
RMG	- Região Metropolitana de Goiânia
RVI	- Relatório de Impacto de Vizinhança
SEMDUS	- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável
SEPLAN	- Secretaria de Planejamento e Urbanismo
SERPHAU	- Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SEVOP	- Secretaria Estadual de Viação e Obras Públicas
SPSS	- Statistical Package for the Social Sciences – Pacote estatístico para as ciências sociais.
UABSF	- Unidade de Atendimento Básico de Saúde da Família
UFG	- Universidade Federal de Goiás
VLT	- Veículo Leve sobre Trilhos

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
CAPÍTULO I - A FORMAÇÃO DO ESPAÇO NA CIDADE CONTEMPORÂNEA	18
1.1 A dinâmica espacial da cidade contemporânea	18
1.2 Os agentes formadores do espaço da cidade contemporânea	29
1.3 Intervenções urbanas contemporâneas	38
1.3.1 Gentrificação e processo de reestruturação urbana	44
CAPÍTULO 2 - A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE GOIÂNIA	51
2.1 História da formação do espaço de Goiânia	51
2.2 Goiânia planejada: realidade ou utopia?	81
CAPÍTULO 3 - REGIÃO MENDANHA: UM ESPAÇO EM TRANSFORMAÇÃO	90
3.1 Ocupação da Região Noroeste/Mendanha	90
3.2 - Região Mendanha.....	96
3.3 Intervenções urbanas na região Mendanha	106
3.4 Gentrificação e transformações espaciais na região Mendanha	125
CONSIDERAÇÕES FINAIS	133
REFERÊNCIAS	136
APÊNDICES	141

INTRODUÇÃO

Compreender como ocorre a apropriação do solo na cidade capitalista é fundamental para o entendimento acerca das relações espaciais de produção e reprodução da sociedade, isto é, o modo como a terra tornou-se um dos principais elementos de renda, favorecendo a especulação imobiliária.

Alguns fatores, como os processos espaciais e agentes sociais, são essenciais para consolidação das transformações urbanas ocorridas nas cidades a partir da realização das intervenções urbanas. Neste estudo, busca-se analisar esses elementos a partir dos contextos político e socioeconômico.

Intervenções urbanas são realizadas constantemente, gerando a transformação do espaço urbano das cidades. Nesse contexto, agentes sociais, como os especuladores imobiliários ou o Estado, atuam no processo de produção e reprodução do espaço urbano, modelando e remodelando a forma e o conteúdo da cidade, promovendo alguns fenômenos urbanos, como a segregação social e gentrificação.

Intervenções no espaço urbano da cidade de Goiânia, como a construção de equipamentos sociais, verticalização e implantação de infraestrutura, têm provocado alterações no uso do solo da cidade. Os parques construídos, visando à promoção do desenvolvimento sustentável, são utilizados como elementos de supervalorização do solo e intensificação da especulação imobiliária.

Esse é o caso da região Mendanha de Goiânia. Diante de transformações como a verticalização de parte região, construção de equipamentos sociais e implantação de infraestrutura básica e, conseqüentemente, a supervalorização do solo, verificou-se a necessidade de abordar a forma como ocorreu a apropriação do solo inserida no contexto socioeconômico da região, a fim de entender os impactos advindos dessas intervenções.

Assim, o objeto de pesquisa deste trabalho é a região Mendanha de Goiânia. O tema foi escolhido em função das transformações ocorridas no espaço físico dessa região nos últimos 10 anos e também devido aos poucos trabalhos existentes sobre o local.

A problemática urbana em que se encontra a região gira em torno das ações dos especuladores imobiliários. Isso eleva o preço dos imóveis, em virtude do

processo de redefinição do uso do solo, promovendo a supervalorização e a gentrificação.

Segregação urbana, exclusão social, gentrificação, falta de mobilidade urbana e saturação de uso dos equipamentos sociais podem gerar diversos problemas, a saber: o significativo aumento do número de alunos nas redes de ensino, bem como a demanda crescente de pacientes em unidades básicas de atendimento à saúde.

O presente estudo tem por objetivo compreender as transformações ocorridas na estrutura física e os impactos socioeconômicos na região Mendanha de Goiânia antes e depois da execução das intervenções urbanas. Além disso, busca-se: identificar os benefícios levados para essa região e os problemas causados por essas intervenções; realizar levantamento bibliográfico; e compreender alguns conceitos relativos às intervenções urbanas, como requalificação, renovação e reabilitação.

Os principais autores da fundamentação teórica são: David Harvey, Henri Lefebvre, Paul Singer, Roberto Lobato Corrêa, Ana Fani Alessandri Carlos, Aristides Moysés e Lúcia Maria Moraes. A construção teórica se deu a partir da leitura crítica de obras como: *A cidade do capital*; *O espaço urbano*; *Trajetórias geográficas*; *A condição espacial*; *A produção do espaço urbano*; *Cidades contemporâneas*; *Goiânia: metrópole não planejada*; *Cidade, segregação urbana e planejamento*; *A segregação planejada: Goiânia, Brasília e Palmas*.

No que tange à metodologia, empregou-se a pesquisa exploratória, a fim de compreender, descrever e analisar alguns fenômenos, como a gentrificação, a redefinição e valorização do uso do solo, ocorridos em função das intervenções urbanas realizadas por diversos atores sociais. Com relação à abordagem do problema, optou-se pela pesquisa qualitativa, com o objetivo de encontrar explicações coerentes mediante a análise interpretativa. As técnicas utilizadas foram: pesquisa bibliográfica e pesquisa documental. Portanto, foram consultados artigos, livros, monografias, dissertações e teses, além da realização de comparação de imagens. Empregou-se também a pesquisa de campo. Esta foi realizada com o objetivo de estabelecer relações (teoria e objeto de estudo) a partir da observação dos fatos.

Para a abordagem quantitativa, foram utilizados dados estatísticos do IBGE, SEMDUS e SEPLAN-Goiânia. Além disso, houve a aplicação de questionário. Para

a tabulação dos dados coletados e a produção dos gráficos, empregou-se o *software* SPSS.

Esta dissertação está estruturada em três capítulos. O primeiro, intitulado *A formação do espaço na cidade contemporânea*, foi elaborado a partir da pesquisa bibliográfica, tendo como principais autores: David Harvey, Henri Lefebvre, Roberto Lobato Corrêa e Neil Smith. Nesse capítulo, discutiu-se a formação das cidades capitalistas, tendo como referência releituras e reflexões acerca da obra de Marx. A discussão parte dos seguintes temas: renda da terra, uso do solo, agentes e processos espaciais transformadores do espaço, intervenções urbanas atuais e gentrificação. Não há como dissertar sobre a cidade contemporânea sem abordar a questão da produção capitalista do espaço. O segundo capítulo tem como título *A formação do espaço urbano de Goiânia*. Para a sua elaboração, foi utilizada a pesquisa bibliográfica. O perfil histórico da cidade é construído a partir da leitura e análise crítica das obras de Aristides Moysés, Lúcia Maria Moraes e Adão Francisco Oliveira. Nesse capítulo, é feita uma análise histórica da construção do espaço urbano da cidade de Goiânia a partir do planejamento urbano desurbanizador que se instalou na cidade. O subitem *Goiânia planejada: realidade ou utopia?* Apresenta uma discussão sobre a atuação da especulação imobiliária no espaço urbano da cidade. O terceiro capítulo, *Região Mendanha: um espaço em transformação*, foi destinado ao objeto de estudo desta pesquisa, a região Mendanha. Para a sua elaboração, foram utilizados dados estatísticos do IBGE, mapas, imagens, imagens de satélites, fotografias e gráficos. Estes últimos foram elaborados a partir da tabulação de dados extraídos do questionário aplicado aos moradores da região. Seus subitens abordam: a história da formação do espaço urbano da região Mendanha; as intervenções urbanas, a gentrificação e as transformações espaciais ocorridas no local.

CAPÍTULO 1 – A FORMAÇÃO DO ESPAÇO NA CIDADE CONTEMPORÂNEA

A cidade contemporânea tem como característica principal o consumo, isto é, tudo é consumido nesse ambiente, até mesmo o espaço. Harvey (2000, p. 69), em sua obra *Condição Pós-moderna*, descreve assim a cidade contemporânea: “Tecido urbano como algo necessariamente fragmentado, um ‘palimpsesto’ de formas passadas superpostas umas às outras e uma ‘colagem’ de usos correntes, muitos dos quais podem ser efêmeros”.

O espaço urbano da cidade capitalista caracteriza-se por ser fragmentado, um mosaico irregular, marcado por áreas de diversos tamanhos, formas e conteúdos. Para Corrêa (1989), esses espaços são produzidos a partir de diferentes processos e agentes sociais e sob diferentes temporalidades.

A fragmentação do espaço urbano da cidade contemporânea é marcada também pela divisão socioeconômica. Dessa forma, uma de suas características principais é a segregação espacial. Nesse sentido, a divisão socioespacial revela-se na homogeneidade interna e na heterogeneidade dos espaços segregados.

Renda, infraestrutura urbana, instrução, disponibilidade de equipamentos urbanos, proximidade com áreas centrais, entre outras especificidades, fazem parte dos atributos que definem as formas e os conteúdos sociais da cidade capitalista e determinam o preço da terra nesse ambiente. Desse modo, a construção e a transformação desse espaço são processos contínuos, reproduzidos a partir das relações sociais e espaciais que ocorrem na cidade mesma.

1.1 A dinâmica espacial da cidade contemporânea

Na composição do referencial teórico deste trabalho, duas obras se destacam: *A justiça social e a cidade* (1983) e *A produção capitalista do espaço* (2005), ambas de David Harvey. Além disso, foram consultados os seguintes autores: Henry Lefebvre, Roberto Lobato Corrêa e Ana Fani Alessandri Carlos, visto que estes, acerca da construção social do espaço, tomo como aporte teórico a análise crítica de Marx, a partir da concepção de acumulação de capital.

Na cidade contemporânea, o espaço aparece como elemento principal da dinâmica urbana. Nela, as transformações espaciais revelam-se como produto da acumulação de capital.

A produção do espaço abre-se, portanto, como possibilidade de compreensão do mundo contemporâneo, que, sob a égide da globalização, vai impondo novos padrões (assentados no desenvolvimento da sociedade de consumo e submetidos ao desenvolvimento do mundo da mercadoria) a partir dos quais vão se redefinindo as relações entre as pessoas numa sociedade fundada na necessidade de ampliação constante das formas de valorização do capital. (CARLOS, 2011, p. 15)

O espaço urbano das cidades contemporâneas e sua dinâmica envolvem elementos de ordens política, econômica e espacial. Segundo Carlos (2003, p. 78), “o espaço aparece como instrumento de dominação, estruturando a reprodução das relações sociais de produção”.

Ainda de acordo com essa autora, “a dinâmica urbana, atual, revela, na metrópole, a contradição entre abundância e raridade dos espaços; mas ela ocorre apenas em alguns pontos da metrópole, recolocando a questão das relações centro - periferia” (CARLOS, 2003, p. 81). Essa prática põe em discussão a impossível expansão do mercado imobiliário nas proximidades das áreas centrais em função da escassez de solos urbanos e a nova ocupação nas áreas de expansão das manchas urbanas da cidade.

Na cidade contemporânea, o espaço urbano é elemento essencial para a condição de produção e reprodução social. O fato de ser uma produção humana, acaba por tornar esse espaço um produto, que, ao ser produzido pela ação humana, por meio do trabalho, reproduz as relações sociais implícitas nas relações espaciais (CARLOS, 2011). Portanto, essa dinâmica deve ser compreendida no âmbito das relações sociais, visto que estas realizam-se enquanto relações espaciais (CARLOS, 2003).

A produção reprodução do espaço mostra-se como resultado de ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. (CORRÊA, 2013, p. 43)

O espaço urbano é, dessa forma, elemento condicionante de origem social, em que “o condicionamento se dá através do papel, que as obras fixadas pelo

homem, as formas espaciais, desempenham nas condições da reprodução e nas relações de reprodução” (CORRÊA, 2001, p. 149).

A redefinição da dinâmica espacial no espaço urbano revela o aprofundamento das relações sociais e da divisão social, cria novas centralidades, provoca o reordenamento territorial e produz simbologias marcadas pelas relações espaciais. De acordo com Villaça (1998, p. 311), “torna-se cada vez mais acentuada a divisão de nossas metrópoles em duas cidades divorciadas uma da outra – a dos mais ricos e a dos mais pobres e excluídos”. Essa contradição realiza-se sob o âmbito do uso do espaço público da cidade.

Reflexões teóricas a respeito da economia urbana das cidades¹ fazem parte das obras de diversos autores. Por exemplo, a obra *A Produção do espaço*, de Henry Lefebvre, tem como finalidade “não apenas caracterizar o espaço em que vivemos e sua gênese, mas reencontrá-la, através do e pelo espaço produzido, da sociedade atual” (LEFEBVRE, 2000, p. 7).

A produção do espaço define-se no âmbito das relações sociais criadas pelo capital. Ao se produzir o espaço urbano, reproduz-se as relações sociais capitalistas, que se consolidam como instrumento de manutenção e dominação na sociedade. Segundo Carlos (2011, p. 29), “com base neste processo, não podemos omitir nem o lado estratégico e político da reprodução, nem a importância que o Estado assume para a manutenção geral das relações sociais”.

Em seu livro, *A cidade do capital*, Lefebvre (2001, p. 135) faz uma releitura de Marx, tendo como problemática a cidade. A discussão sobre a renda da terra é feita no quinto capítulo² da obra supracitada. As reflexões compreendem os conceitos de valor de uso e valor de troca. O “valor de uso corresponde à necessidade, à expectativa, à desejabilidade”, e o “valor de troca corresponde à relação dessa coisa com outras coisas, com todos os objetos e com todas as coisas, no ‘mundo da mercadoria’”.

O *capital*, obra de Marx, estuda a formação e a realização da mais valia³. A primeira é caracterizada pela maximização do lucro por meio do aumento da produtividade e da jornada de trabalho, de inovações tecnológicas e outros. A

¹ Análise baseada na produção do ambiente construído, fundamentado pela lógica da acumulação. Entre suas principais referências, têm-se: David Harvey e Manuel Castells.

² Capítulo intitulado *O capital e a propriedade da terra*. Aqui Lefebvre faz reflexões sobre o capital e a propriedade da terra a partir da discussão sobre a mercadoria, na tentativa de explicar as implicações do valor de uso e valor de troca dentro das relações capitalistas.

³ Mais valia. Termo utilizado por Karl Marx para caracterizar a diferença salarial do trabalhador e o valor produzido por ele mediante a produção de mercadorias no período em que esteve empregado.

segunda caracteriza-se pelo ciclo dinheiro-mercadoria-dinheiro (DMD). O dinheiro é elevado à categoria de capital, podendo, assim, ser investido; o trabalho, quando realizado, produz mercadorias, e estas são disponibilizadas no mercado para a obtenção de dinheiro e lucro; e, finalmente, a distribuição da mais valia. Os capitalistas “aspiram a mais valia da massa”, ou seja, exploram toda a sociedade.

Conforme Lefebvre (2001), a mais valia produzida pelo trabalho ocorre em três níveis distintos. O primeiro se dá no nível do trabalhador individual, quando este produz, durante o período em que fica empregado, bem mais do que recebe em forma de salário. No segundo nível, tem-se a empresa ou ramo da indústria. Nesse, os capitalistas recebem de volta a mais valia, proporcional aos investimentos que realizaram. No terceiro nível, encontra-se toda a sociedade, o Estado, que representa a classe burguesa. Nesse nível, o Estado faz o recolhimento de impostos e tributos.

A mais valia é distribuída entre a burguesia e os capitalistas, representados por proprietários de terra, incorporadores imobiliários, profissionais liberais, entre outros. Segundo Harvey (1980, p. 135), “o solo e suas benfeitorias são, na economia capitalista contemporânea, mercadorias”. De acordo com as concepções desse autor, isso ocorre porque o solo adquire valor de uso e valor de troca, tornando-se mercadoria, assumindo, portanto, significados em determinados momentos. É com a mais valia que os capitalistas e a burguesia enriquecem-se, comprando terras e legitimando a sua propriedade como privada.

Em *A justiça social e a cidade*⁴, Harvey apresenta seis aspectos relacionados ao solo urbano. Com relação ao primeiro, o autor afirma que as benfeitorias feitas no solo não podem deslocar-se livremente, pois isso o torna uma mercadoria diferenciada das demais. Como o solo é uma mercadoria fixa, as benfeitorias também passam a ser fixas. Desse modo, seu monopólio é atribuído a quem possa determinar o seu uso em certas localidades. Acerca do segundo aspecto, Harvey (1980) assevera que o solo e suas benfeitorias não podem ser dispensados por nenhum indivíduo, pois a existência do indivíduo ocorre no tempo e no espaço. O autor esclarece: “Não posso existir sem ocupar espaço; não posso trabalhar sem ocupar um lugar e fazer uso de objetos materiais aí localizados; e não posso viver sem moradia de alguma espécie” (HARVEY, 1980, p. 135). O terceiro aspecto

⁴ *A Justiça social e a cidade*. Ensaio publicado por David Harvey em 1980. Esses ensaios foram elaborados a partir de reflexões realizadas sobre a temática e problemática urbana. Possuem como temas principais: a análise das formas, os processos espaciais, o valor de uso, o valor de troca e a teoria do solo urbano.

descrito por Harvey (1980) aponta o solo urbano como uma mercadoria que raramente muda de mãos. Os pesados investimentos em capital fixo e os investimentos públicos fazem do solo uma mercadoria de pouca frequência. A maior frequência pode ser encontrada no setor de moradia, sobretudo no campo dos aluguéis. O solo é uma mercadoria que permite a acumulação de riqueza, suas benfeitorias são consideradas como fator de valorização urbana, tornando-se algo permanente. Esse é seu quarto aspecto. O quinto aspecto refere-se ao papel que as instituições financeiras exercem no processo de financiamento e apropriação da propriedade privada do solo urbano. O solo é uma mercadoria cada vez mais valorizada. O último aspecto descrito por Harvey (1980) aponta para os diferentes tipos de uso do solo. Esses podem ser elencados de acordo com a sua localização (a partir das características físicas, sociais e simbólicas), acessibilidade, privacidade, entre outros. Para Harvey, os diversos usos que se pode fazer do solo constituem o seu valor de uso. No entanto, esse valor não é o mesmo para todos, sendo determinado de acordo com a necessidade de cada indivíduo.

Ao adquirir uma propriedade privada, o indivíduo apresenta duplo interesse: no valor de uso e no investimento em longo prazo, visando à valorização a partir das benfeitorias instaladas, assegurando, dessa forma, o valor de troca. O solo urbano é essencial na composição das cidades, tornando-se alvo dos agentes sociais de diferentes classes e, ao mesmo tempo, objeto de disputa política, levando as cidades à segregação.

A ocupação do solo urbano aparece como um processo produtivo de valorização do capital preso à racionalidade do processo de produção de mercadorias. Aqui as políticas públicas ganham papel preponderante, criando infraestrutura necessária ao crescimento, orientando a produção/ocupação do espaço urbano. (CARLOS, 2013, p. 102)

A teoria contemporânea do solo urbano desenvolvida por Harvey (1980) faz uma analogia entre as características do valor de uso e do valor de troca do solo urbano. Segundo o autor, as teorias ora discutem apenas o valor de troca do solo urbano ora discutem apenas o seu valor de uso.

A crítica construída pelo autor acerca da teoria microeconômica do solo urbano amplia consideravelmente a discussão sobre a teoria do solo urbano. Os modelos gerados pela microeconomia não se aplicam à realidade porque não são realistas, mas importa ressaltar que seus resultados aproximam-se da realidade

urbana atual. Nesse caso, as ideias de Harvey contribuem para aperfeiçoar essas teorias a partir da análise da renda, tornando-as aplicáveis à realidade.

Para Harvey (2013, p. 435), “a renda proporciona uma base para várias formas de controle social sobre a organização social e o desenvolvimento do capitalismo”. Isso ocorre porque a terra serve não apenas como um meio de produção, mas também como reprodução social.

Segundo Harvey (1980), a renda é fator racional que seleciona o uso do solo e, em algum momento, todos os atores sociais serão afetados por ela. Isso porque existe um padrão de uso do solo na cidade de contemporânea. Nesse contexto, a renda é “simplesmente um pagamento feito aos proprietários pelo direito de usar a terra e seus pertences (os recursos nela incorporados, os prédios construídos etc.)” (HARVEY, 1980, p. 428).

A renda da terra passa a existir a partir da disponibilidade de terrenos vazios na cidade, conhecidos como “terrenos de engorda”⁵, que ficam à espera de valorização financeira em função das melhorias urbanas decorrentes de investimentos públicos. Para melhor compreensão da renda da terra, sua definição desdobra-se em outras três, a saber: a renda do monopólio, a renda diferencial e a renda absoluta.

A renda de monopólio caracteriza-se pela diferença entre o preço do solo, determinado pelo mercado, e o valor das mercadorias. Esse tipo de renda é extremamente importante no espaço urbano. Essa diferença no preço ocorre em função da singularidade apresentada pelo solo, pois este é uma mercadoria não reproduzível, sendo, portanto, único. Segundo Harvey (1980, p. 153), a “oportunidade de cobrar um preço de monopólio cria a oportunidade para o proprietário de obter renda do monopólio”. Conforme Singer (1978), a renda de monopólio ocorre devido à existência de localizações exclusivas para aqueles que fornecem determinadas mercadorias.

Para Marx, a renda diferencial é criada no momento em que se institui a propriedade privada, consolidando-se mediante três condições, quais sejam: 1. a fertilidade da terra, no caso do campo; 2. a localização em relação ao mercado consumidor, como fator determinante da renda em função dos gastos com transporte; 3. a intensificação da aplicação de capital.

⁵ Termo regional utilizado em razão de predominância da pecuária como atividade econômica.

Singer (1978) afirma que as empresas que a pagam encontram-se no mercado competitivo sem que o valor de suas mercadorias seja acrescido. Ainda: “O uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo do mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria que é o acesso à utilização do espaço”. (SINGER, 1978, p. 23)

A consolidação da renda da terra como processo de acumulação do capital aliada à ocupação e expansão do espaço das cidades faz com que o solo seja submetido a diversos processos espaciais, além das violentas oscilações de preços a partir da oferta e procura demandada pelo mercado.

Observa-se que a construção do espaço urbano das cidades ocorre, sobretudo, em virtude da influência de fatores econômicos no território, como a expulsão do homem do campo para a cidade. Portanto, é mister a compreensão da formação e transformação do espaço urbano da cidade contemporânea a partir das mudanças econômicas mundiais e do planejamento urbano.

A expansão urbana e seu reordenamento territorial ocorreram em detrimento do processo de reestruturação econômica, realizado a partir da década de 1970, o que levou as cidades globais às reestruturações espacial e econômica, fazendo-as buscar novos modelos e metodologias de planejamento adequados à nova realidade econômica.

Conforme Moreira (2008), os teóricos defensores da cidade global são os mesmos que propõem metodologias para que esta alcance metas econômicas. Devido à flexibilização econômica do capital, as cidades devem se tornar mais competitivas a partir da gestão do planejamento estratégico⁶, elencando e fortalecendo seus pontos fortes a partir de suas bases físicas territoriais, que podem apresentar tendências ao desenvolvimento de determinados setores empresariais.

Dessa forma, nota-se que o planejamento estratégico passa a orientar o planejamento urbano a partir dos interesses do mercado. Segundo Harvey (2000, p. 78), a lógica pós-moderna aponta para a subordinação do planejamento urbano à lógica do capital, o que contribui para a disseminação do planejamento estratégico.

Para Lopes (1998, p. 84), “a partir da década de 1980, o planejamento estratégico começou a ser intensamente utilizado no setor público, com ênfase no planejamento de cidades”.

⁶ O planejamento estratégico é oriundo de técnicas militares, que definem ações de combate, mostrando os pontos fortes e as vantagens que se pode ter sobre o inimigo. Esse tipo de estratégia foi transferido para a ação política.

Ferreira (2003, p. 161) enfatiza que:

O arcabouço teórico do Planejamento Estratégico parte da transposição das técnicas militares para o campo empresarial, e posteriormente, de sua adaptação para as dinâmicas urbanas, sob a égide da competitividade, do liberalismo, e da onipotência absoluta do capital.

A rápida difusão do planejamento estratégico das cidades revela o imediatismo do capital, ou seja, há predominância do interesse de grupos e corporações econômicas, atraídos pelo lucro imediato que a nova máquina urbana pode gerar.

De acordo com Vainer (2000, p. 75), o planejamento estratégico foi difundido na América Latina como imposição das instituições internacionais, como o BIRD, tomando como exemplo de grande sucesso desse modelo de planejamento o caso de Barcelona.

Conforme Vainer (2000, p. 76), “o planejamento estratégico, segundo seus defensores, deve ser adotado pelos governos locais em razão de estarem às cidades submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas”. Assim, no planejamento estratégico, as cidades passam a ser submetidas à lógica global e a gestão deve ocorrer como em uma empresa.

Em síntese, pode-se afirmar que, transformada em coisa a ser vendida e comprada, tal como constrói o discurso do planejamento estratégico, a cidade não é apenas uma mercadoria, mas também e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários solváveis. (VAINER, 2000, p. 83)

Não se pode esquecer que, no planejamento estratégico, um dos pontos mais importantes é a participação público-privada.

Difundido o raciocínio de que toda cidade pode ser tornar uma cidade global, nota-se que as cidades todas do mundo passam a ser geridas pelos mesmos princípios estratégicos das empresas, pois estão agora submetidas as mesmas condições e desafios empresariais devido à pressuposta competitividade gerada pela mundialização da economia e da comunicação. (MOREIRA, 2008, p. 31)

A economia neoliberal minimizou e limitou as intervenções do Estado na sociedade, tornando-o uma instituição subordinada ao capital. Nesse sentido, Côrrea (1989, p. 26) afirma que:

Sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder.

Percebe-se que a atuação do Estado no processo de organização espacial limita-se apenas aos interesses da classe dominante. A sua intervenção no planejamento urbano é clara e objetiva: realizada de acordo com os interesses do mercado. Desse modo, Vainer (2000, p. 86) entende que: “O *market lead city planning*, porém, a exemplo do *neoliberalismo realmente existente*, não abre mão de uma clara e decisiva intervenção estatal [...] desde que voltada para os interesses constituídos e dominantes no mercado”.

Uma das idéias mais populares entre os neoplanejadores urbanos: a cidade é uma mercadoria a ser vendida, num mercado extremamente competitivo, em que outras cidades também estão à venda. Isto explicaria que o chamado *marketing urbano* se imponha cada vez mais como uma esfera específica e determinante do processo de planejamento e gestão de cidades (VAINER, 2002, p. 78).

O *market lead city planning* propõe o planejamento urbano baseado no modelo do planejamento estratégico. Assim sendo, a orientação é a existência da parceria entre órgãos públicos e privados, o que assegura a realização dos interesses do mercado por meio do aparelhamento do Estado. Esse tipo de parceria pode ser observado na reestruturação do espaço público das cidades, principalmente em programas ambientais.

Na cidade de Goiânia, por exemplo, a construção de parques ambientais tem provocado à especulação e valorização imobiliária de empreendimentos situados em suas proximidades.

Os espaços públicos são compostos por calçadas, ruas, avenidas, parques, praças, centros culturais e outros. Fazem parte da malha urbana da cidade e contribuem para a circulação e lazer das pessoas, sendo os órgãos públicos os principais responsáveis pela construção e manutenção dessas áreas.

Esses espaços caracterizam-se, atualmente, pelo excesso de imagens, em que os signos do urbano criados pelo capital simbólico agem como elementos norteadores dos comportamentos e definidores dos valores que organizam a troca,

hierarquizando os indivíduos por meio de seu acesso aos lugares da cidade (CARLOS, 2013, p. 106).

Na cidade contemporânea, nota-se a privatização dos espaços públicos, sendo essa realizada por diversos agentes sociais. Isso faz com que ocorra a territorialização do espaço por meio de barreiras econômicas e simbólicas, “separando e segregando os grupos sociais” (SERPA, 2013, p. 178). Conforme Singer (1979, p. 149), “o acesso, pela população mais pobre, aos equipamentos culturais que a metrópole possui pode estar condicionado à sua dispersão pelas áreas onde esta população vive”.

Segundo Carlos (2011, p. 138), “os espaços públicos, na cidade contemporânea, realizam-se como segregação, ao mesmo tempo e lugar de tensão e conflito”. A sua contradição dissemina-se pelo espaço urbano, marcando o processo de reprodução das relações sociais existentes nas cidades.

O espaço público é o lugar do encontro, da realização da vida urbana, no entanto encontra-se mergulhado no mundo das mercadorias, sendo utilizado pelas imobiliárias como produto de valorização do espaço privado. Além disso, os parques públicos, utilizados como meio de controle social da grande metrópole, são criados em função da construção ideológica e apropriação simbólica da classe média, servindo também como instrumentos de valorização imobiliária da cidade (SERPA, 2013).

As estratégias de valorização do espaço utilizadas por grupos imobiliários evidenciam o seu fortalecimento e a minimização da ação do Estado. A venda da paisagem urbana gera lucros exorbitantes. Como exemplificação desse fato, tem-se a valorização imobiliária dos empreendimentos construídos nas proximidades do Parque Flamboyant, na cidade de Goiânia.

Em diversos momentos, os espaços públicos tornam-se invisíveis a grande parte do público pelo fato de que a sua apropriação não se identifica com o uso proposto, por se tratar de espaços de segregação e exclusão social. De acordo com Serpa (2013, p. 171), “o processo de apropriação socioespacial, que se manifesta no espaço público da cidade contemporânea, coloca em primeiro plano as dimensões simbólicas da segregação, que repercutem nos processos de produção e reprodução do/no espaço”.

[...] as formas de apropriação dos espaços públicos na cidade contemporânea também estão ligadas ao comportamento de seus usuários. Com relação à individualização do homem, os hábitos explícitos de posses são de grupos ou individualidades que demarcam espaços e criam limites simbólicos, intimidando a utilização dos espaços públicos em diferentes graus de intensidade. (BALDISSERA, 2011, p. 7, apud RODRIGUES; LADWIG, 2014, p. 142)

A valorização de áreas situadas próximas aos espaços públicos, como os parques, constitui-se de alto valor especulativo e econômico. Em face do elevado valor de troca, essas áreas tornam-se locais de grande interesse das classes média e alta.

Os resultados desse processo são: a substituição de uma classe social por outra de melhor poder econômico; a gentrificação; a segregação espacial e residencial; entre outros. Nesse contexto, os agentes imobiliários passam a ser os responsáveis por realizar essas ações pela cidade em nome do capital especulativo. Para Jacobs (2000, p. 327), “o capital especulativo é despejado em alguma área de forma concentrada, produzindo mudanças drásticas. Em contrapartida, esse capital apenas goteja em localidades não encaradas como prioridade”. A má conservação e, muitas vezes, a falta de acessibilidade por parte população residente em bairros mais afastados de parques levam as pessoas a não fazerem uso do que lhes é de direito: os espaços públicos da cidade.

O surgimento de novos espaços públicos na cidade contemporânea, em função do reordenamento territorial, criou novos espaços de consumos distantes das áreas centrais das cidades.

Importa mencionar que a polarização econômica exercida pelos shoppings centers ocorre devido à praticidade que este centro de consumo oferece ao reunir diversos serviços e variedade comercial. Isso propicia ao consumidor a economia de viagem e tempo, haja vista que, nas grandes metrópoles, em função de sua configuração espacial, de seu tamanho e do excesso de automóveis, perde-se muito tempo no deslocamento de um local para outro.

Locais como shoppings ou novas áreas comerciais exercem grande influência sobre a cidade, gerando valorização fundiária na localidade onde se instalam. Assim sendo, a expansão das policentralidades pelas cidades provoca o esvaziamento de suas áreas centrais, levando, conseqüentemente, ao seu abandono. Segundo Lefebvre (2008, p. 18), “às vezes (nos Estados Unidos) esses centros são abandonados para os ‘pobres’ e tornam-se guetos para os desfavorecidos”. O centro

da cidade de Goiânia popularizou devido à criação de subcentros, em especial a região onde se situa o Shopping Flamboyant.

Augé (1994) afirma que o shopping center, “o edifício da cidade contemporânea”, consiste em um não-lugar. A supermodernidade é a reprodutora desses não-lugares. No não-lugar, não existe afetividade com o espaço; o objetivo é único, apenas de passagem, sem a criação de nenhum vínculo de afeto ou de identidade. A criação dos não-lugares e sua multiplicação remetem a apontamentos acerca do direcionamento de uma cultura contemporânea pautada na individualidade, na plasticidade e no consumo.

Na sociedade de classes, a exclusão social é o fator que mais impede o avanço e o acesso aos bens e serviços produzidos pelo capital. Nos países centrais, as diferenças entre as classes são menores. É nos países periféricos que essas diferenças aprofundam-se e mostram-se como uma imagem reveladora das contradições existentes em uma sociedade de classes.

A partir dessas considerações, nota-se que os países latino-americanos possuem um grande déficit habitacional, e como a procura é maior que a oferta, os preços de imóveis chegam a ser estratosféricos.

A complexidade da forma e do conteúdo apresentada pela cidade contemporânea revela como o processo de acumulação organiza e reorganiza o espaço, produzindo e reproduzindo as relações sociais de produção. Além disso, denuncia como o capital faz uso do planejamento urbano, tendo como finalidade dominar um instrumento de controle de dominação social: o espaço.

1.2 Os agentes formadores do espaço da cidade contemporânea

Este tópico aborda, em um primeiro momento, os processos espaciais e, posteriormente, os agentes sociais formadores do espaço na cidade contemporânea.

Dessa forma, investigar a elaboração de teorias sobre a renda da terra, o valor de uso e valor e troca e o solo urbano, a partir da releitura de Lefebvre e Harvey, contribui para o entendimento acerca da formação do espaço capitalista. Outros fatores, como os processos espaciais e os agentes sociais, também fazem parte da dinâmica urbana.

As contribuições das análises de Corrêa e Harvey sobre os processos e agentes sociais enriquecem teoricamente este trabalho e auxiliam no entendimento da formação e transformação do espaço urbano das cidades contemporâneas.

Segundo Corrêa (2001, p. 121), os “processos sociais produzem forma, movimento e conteúdo sobre o espaço urbano, originando a organização espacial da metrópole”. Esses processos são: centralização, descentralização, coesão, segregação, invasão-sucessão e inércia. São postos em prática por meio da ação dos agentes sociais que produzem e reproduzem o espaço urbano.

A centralização é uma das características fundamentais das metrópoles. Assim, é comum deparar-se com locais que concentram os mais diversos serviços, como as atividades comerciais, escritórios, terminais de ônibus, etc. Esses espaços originam as áreas centrais. Além da localização privilegiada, essas consistem, na cidade contemporânea, em oportunidade de maximização dos lucros.

Diferentemente do termo centralização, Sposito (2013, p. 73) “define centralidade como condição e expressão de central que uma área pode exercer e representar”. Seguindo essa lógica, conclui-se então, que a centralidade não se limita a uma área, mas diz respeito à influência que esta exerce dentro do espaço urbano, podendo ocorrer ao longo de uma avenida, a partir do espraiamento da cidade. Desse modo, não pode ser representada cartograficamente. As áreas centrais também exercem influência na cidade, e isso se ocorre de modo mais intenso, porém dentro de uma área delimitada cartograficamente.

A descentralização é outro processo espacial caracterizado pela desaceleração econômica. O fenômeno pode ocorrer de modo planejado ou espontâneo. O aumento do preço de aluguéis, impostos elevados, congestionamento de trânsito, falta de espaço para futuras expansões, são fundamentais para o aumento das descentralizações, fazendo surgir, por toda a cidade, novas áreas comerciais, conhecidas como novas centralidades.

As novas centralidades são caracterizadas pelo surgimento de espaços comerciais em áreas periféricas da cidade. A sua multiplicação são chamadas de policentralidades. Estas são o resultado das descentralizações; são espaços caracterizados espacialmente por terem grandes áreas comerciais. Essas localidades exercem grande impacto sobre a cidade, visto que se tornam centros de

serviços diversificados, oferecendo lazer, conforto, segurança e estacionamento, provocando, assim, o esvaziamento das áreas centrais, como discutido por Jacobs⁷.

A coesão é um fenômeno caracterizado pela aglomeração do comércio varejista em determinadas áreas da cidade. Os lojistas comercializam produtos do mesmo tipo, o que atrai muitos consumidores. O resultado do processo de coesão é o surgimento de áreas especializadas. Um exemplo disso é o setor Campinas, situado na cidade de Goiânia. O local possui ruas e avenidas destinadas a oferecer determinados tipos de produtos e serviços.

Os três primeiros processos espaciais discutidos até o presente momento fazem referência às atividades ligadas à indústria, ao comércio e ao setor de serviços. Os próximos processos a serem discutidos, segregação, invasão-sucessão e inércia, têm como foco a questão residencial.

Corrêa (1989) esclarece que os processos de centralização, descentralização e coesão fazem parte da divisão econômica do espaço, e os processos de segregação, invasão-sucessão e inércia definem a sua divisão social. Primeiramente, discutir-se-á a segregação social na cidade; logo após, o processo de invasão-sucessão; e, por último, a inércia.

O termo segregação é definido por Robert Park⁸ como concentração de um tipo de população dentro de um dado território. Caracteriza-se pela homogeneização social interna e pela disparidade externa entre os espaços segregados.

Segregação é um conceito denso historicamente, como são, de um jeito ou de outro, todos os conceitos das ciências da sociedade. É bem verdade que se pode dizer seguramente, sem medo de errar, que em toda sociedade heterônoma haverá, em algum grau e de algum modo, segregação residencial, como uma expressão espacial da desigualdade e da assimetria sociais (entre classes e, eventualmente, também fortemente entre “raças” ou etnias). (SOUZA, 2013, p. 130)

Assim sendo, é necessário investigar o processo de segregação residencial e pesquisar como as classes sociais foram estruturadas dentro do capitalismo.

De acordo com Harvey, três forças estruturam as classes sociais, quais sejam: primárias, residuais e derivativas. As forças primárias estão divididas em: donos dos meios de produção e os que vendem sua força de trabalho. As forças

⁷ Em sua obra *Morte e vida de grandes cidades*, Jane Jacobs levanta questionamentos sobre o direcionamento do planejamento urbano das cidades em decorrência do processo de reurbanização.

⁸ Robert Ezra Park – Sociólogo norte-americano. Em suas teorias buscava compreender a interação dos indivíduos em sua comunidade e no ambiente urbano.

residuais consistem em classes herdeiras do passado, por exemplo, os proprietários rurais, no sistema colonialista. Por último, as forças derivativas, que são resultantes da dinâmica do capitalismo, por meio das inovações tecnológicas. Essas forças têm como consequência: o controle sobre a mobilidade social; e os desvios da consciência de classe social, com a finalidade de mascarar os problemas do capital e trabalho (CÔRREA, 1989).

A segregação espacial é produzida pela classe dominante. Ela pode ser espontânea, como é o caso dos condomínios fechados, e/ou imposta às famílias de baixa renda. Tanto a segregação espontânea quanto a induzida podem ser encontrados na cidade de Goiânia. Conforme Côrrea (2013, p. 39), “a segregação residencial é um dos mais expressivos processos espaciais que geram a fragmentação do espaço urbano”.

As segregações imposta e induzida, após serem consolidadas no espaço urbano enquanto políticas de segregação residencial, tornam-se irreversíveis; ocorrem de modo explícito, sendo guiadas pelo mercado imobiliário e, muitas vezes, pelo próprio Estado. Exemplo desse processo é a formação de periferias induzidas ou planejadas pelo Estado nos grandes centros urbanos, como aponta Moraes (2006). Essa questão será discutida no próximo capítulo.

A segregação do espaço urbano evidencia a sua divisão social por meio da divisão socioeconômica. Nota-se, nesse contexto, o aprofundamento das desigualdades sociais, além das relações sociais estabelecidas a partir da reprodução do espaço urbano (VASCONCELOS, 2013).

Em função do controle imobiliário e do mercado de terras, a classe dominante autossegrega-se. Desse modo, pode-se classificar os condomínios fechados como instrumentos de autossegregação. De acordo com Vasconcelos (2013, p. 27), “a autossegregação é resultado de uma decisão voluntária de reunir grupos socialmente homogêneos, cujo melhor exemplo é o dos loteamentos e condomínios fechados, com suas estradas restritas, muros e sistemas de segurança”. O indivíduo busca viver em um espaço homogêneo.

A autossegregação é uma política de classe associada à elite e aos estratos superiores da classe média, dotados de elevada renda monetária. A autossegregação visa reforçar diferenciais de existência e de condições de reprodução desses grupos por intermédio da escolha das melhores localizações no espaço urbano, tornando-as exclusivas em razão dos

elevados preços da terra urbana e de suas amplas e confortáveis habitações. (CORRÊA, 2013, p. 43)

A classe dominante também atua na segregação dos demais grupos sociais, impondo a eles o como e o onde morar por meio do controle do preço de lotes.

É possível distinguir a segregação imposta, envolvendo aqueles que residem onde lhes é imposto, sem alternativas de escolha locacional e de tipo de habitação, e a segregação induzida, que envolve aqueles que ainda têm algumas escolhas possíveis, situadas, no entanto, dentro de limites estabelecidos pelo preço da terra e dos imóveis. Ressalte-se, contudo, que o limite entre segregação imposta e induzida é tênue, como que uma se dissolvesse na outra (CORRÊA, 2013, p.43).

O processo de invasão-sucessão também está relacionado à questão residencial. Para Corrêa (2001), um bairro pode ser ocupado por uma classe social por décadas e, a partir de um determinado momento, pode haver a “invasão” desse bairro por pessoas de uma classe social inferior.

Inércia é o último processo espacial descrito por Corrêa (2001). Esse processo interfere na organização espacial da cidade devido a certos usos em determinados locais. Caracteriza-se pela sua representatividade, pelo simbolismo e sentimentalismo. O alto investimento no processo de realocação da área, com permanência de sua forma e conteúdo, poderia elevar os custos, não compensando, assim, o investimento – pelos conflitos gerados com os possíveis usos do solo. Dessa forma, a inércia pode ser o início da cristalização de áreas nos centros urbanos.

Esses processos sociais consolidam-se na cidade contemporânea por meio da ação de agentes sociais transformadores do espaço urbano. De acordo com Vasconcelos (2013, p. 76), “os estudos sobre os agentes sociais na cidade são originários da sociologia”. William Form foi um dos primeiros autores a realizar pesquisas e estudos sobre grupos que atuavam no mercado imobiliário.

As modificações no espaço urbano ocorrem em diferentes temporalidades e espacialidades. As transformações se dão a partir das relações sociais estabelecidas nas cidades capitalistas. Para Carlos (2007, p. 13):

O processo de reprodução do espaço na metrópole apresenta como tendência a destruição dos referenciais urbanos, isto porque a busca do incessantemente novo – como imagem do progresso e do moderno – transforma a cidade em um instantâneo, onde novas formas urbanas se

constroem sobre outras, com profundas transformações na morfologia, o que revela uma paisagem em constante transformação.

Harvey, em *A justiça social e a cidade*, e Corrêa, em *O espaço urbano*, fazem uma análise dos diversos agentes que atuam no processo de produção e transformação do espaço urbano.

Harvey (1980) identifica seis grupos de atores sociais atuando sobre a produção desse espaço. O primeiro diz respeito aos usuários de moradias, isto é, àqueles que consomem as habitações de acordo com suas necessidades e desejos. O segundo são os corretores, que atuam no mercado comercializando imóveis, ou seja, realizando a troca por meio de compra e venda. O terceiro grupo compreende os proprietários, que se valem de estratégias: logo na primeira investida, compram imóveis e os colocam imediatamente para alugar; após, compram por meio de hipoteca, isto é, valem-se do valor do aluguel para maximizar a renda e liquidar a dívida. Os incorporadores e a indústria da construção de moradias, quarto grupo, são um dos principais responsáveis pela transformação do espaço urbano das cidades. Têm como finalidade maximizar os lucros. O quinto grupo, as instituições financeiras, é responsável pelo financiamento de imóveis e grandes empreendimentos imobiliários. O sexto grupo é representado pelas instituições governamentais, que são orientadas, geralmente, por políticas públicas, criando regras e leis que interferem no mercado imobiliário, zoneando o espaço urbano. Harvey afirma que é difícil analisar esses atores sociais em seu conjunto, uma vez que o valor de uso para uns se torna valor de troca para outros.

Côrrea (1989) identifica cinco agentes sociais produtores do espaço urbano. São estes: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Desse modo, do ponto de vista crítico, percebe-se que as políticas públicas urbanas são realizadas em meio a uma série de interesses desses agentes.

Ao focar os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, em grande parte responsáveis pelas situações socioespaciais que geram a segregação e autosegregação, refiro-me aos proprietários de terras, incorporadores, corretores de imóveis, poder público, etc. (SPOSITO, 2013, p. 70)

Os proprietários dos meios de produção necessitam de uma grande parcela de terra dentro do espaço urbano, dotada de boa infraestrutura e logística bem elaborada.

Os proprietários fundiários estão ligados à produção do espaço, e a eles interessa somente obter a maior renda de terra. Importa mencionar que, quando ocorre a expansão da área urbana das cidades, as terras consideradas rurais, que possuem menor valor para o mercado imobiliário, passam a ser valorizadas, aumentando o lucro desse ou daquele proprietário de terra na cidade. Pode-se afirmar que a conversão de áreas rurais em áreas urbanas conduziu ao fenômeno conhecido por espraiamento das cidades.

Devido à falta de uma fiscalização eficiente por parte do Estado, diversos proprietários fundiários parcelam suas terras e fazem inúmeros loteamentos clandestinos nas periferias das cidades, sem nenhuma infraestrutura urbana, aproveitando-se da deficiência dos programas habitacionais de moradia e atraindo grupos sociais de menor renda, originando imensas periferias, formadas por migrantes de toda parte. Na concepção de Corrêa (2013, p. 44):

São os agentes que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano. Afirma-se que processos sociais e agentes sociais são inseparáveis, elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento.

Os promotores imobiliários realizam o processo de compra e venda de terra, ou seja, possuem capital. Além disso, consistem na peça central de todo quebra-cabeça a ser montado. Atualmente, conhecidos como capital imobiliário, atuam no processo de produção e reprodução do espaço urbano.

Nesse contexto, segundo Campos Filho (2001, p. 48), a especulação imobiliária é a “forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida de outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos”. Consolidam-se mediante a ação de corretores imobiliários, que fazem da terra urbana sua principal renda.

O “capital imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade” (SINGER, 1978, p. 22).

A especulação imobiliária caracteriza-se pela apropriação privada de imóveis, terrenos, glebas, à espera de melhorias urbanas provenientes da instalação de equipamentos e de melhor acessibilidade (SINGER, 1978). Ao agregar determinada área da cidade ao seu espaço urbano, os promotores imobiliários colocam o preço da terra acima do custo de operação e do valor de mercado. Isso ocorre em função de determinadas benfeitorias futuras – o que pode demorar certo período de tempo –, valorizando o espaço.

A propriedade imobiliária é dotada de benfeitorias e quase sempre seu preço é determinado pela localização do terreno e não por uma construção feita nele. Assim, uma mesma construção pode ter valor diferente conforme sua localização. Portanto, o valor da propriedade é determinado pela “[...] renda que a propriedade imobiliária proporciona, capitalizada a determinada taxa de juros” (SINGER, 1978, p. 22).

Os especuladores imobiliários realizam investimentos em terrenos ociosos, que pouco colaboram para o desenvolvimento da sociedade. O lucro é obtido mediante a chegada dos equipamentos urbanos. Além disso,

A demanda do solo urbano para fins de habitação também distingue vantagens habitacionais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone, etc., e pelo prestígio social da vizinhança. (SINGER, 1978, p. 27)

O acesso aos serviços urbanos concentra-se em algumas áreas da cidade, estando à disposição dos grupos favorecidos economicamente, que pagam mais para estarem próximos a essas localidades. Em contrapartida, os menos favorecidos localizam-se em áreas onde esses serviços tornam-se cada vez mais raros. Assim sendo, o capital imobiliário configura-se como um dos produtores da segregação socioespacial na cidade contemporânea.

A ação de promotores imobiliários no espaço urbano tem gerado a elevação dos preços dos terrenos, o que dificulta o acesso das camadas populares ao solo e à moradia. Nesse sentido, problemas têm surgido nas cidades, por exemplo, a criação de áreas adensadas dentro do espaço urbano em contraposição à existência de áreas caracterizadas como rarefeitas. Conseqüentemente, tem-se produzido territórios segregados, caracterizados por pouca ou nenhuma infraestrutura urbana.

De acordo com Topalov (1974, p. 15 apud VASCONCELOS, 2013, p. 78), “o promotor é o gerente ou administrador da sociedade de construção e executor ou vendedor da mesma”. Suas atribuições consistem em: realizar estudos técnicos, construir e comercializar, atuando, dessa forma, no mercado de habitação, terrenos e de capitais.

No que se refere à produção e reprodução do espaço, o Estado atua nos âmbitos político, econômico e social. Instrumentos e ferramentas são criados para que o Estado tenha controle da propriedade, o que ocorre nas esferas municipal, estadual e federal. A sua atuação muda de acordo com o nível. Por exemplo, no município há maior controle sobre a regulamentação do uso do solo.

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e reprodução das classes sociais e suas frações. (CORRÊA, 1989, p. 26)

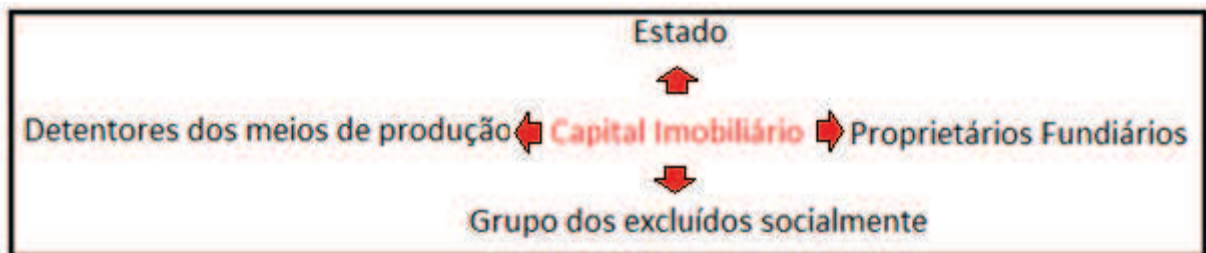
Os mecanismos criados pelo Estado conduzem ao processo de segregação social, que pode ser percebido por meio do valor do IPTU. Samson (1980 apud CORRÊA, 2013) afirma que os mecanismos criados pelo Estado são:

- Direito de desapropriação e precedência na compra de terras.
- Regulamentação do uso do solo.
- Controle e limitação do preço da terra.
- Limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar.
- Impostos fundiários e imobiliários que variam segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização.
- Taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano.
- Mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando a ocupação do espaço.
- Investimento público na produção do espaço, por meio das obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infraestrutura.
- Organização dos mecanismos de crédito à habitação.
- Pesquisas, operações teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado desse material.

Diante das funções acumuladas e exercidas pelo Estado para o controle do espaço, percebe-se que este é um agente diferente dos demais, pois exerce o papel de múltiplos agentes. Portanto, atua como: grande industrial, consumidor do espaço e localizações específicas, proprietário fundiário e promotor fundiário (CORRÊA, 1989).

A articulação entre o capital imobiliário e os demais agentes produtores do espaço funciona como um quebra-cabeça. O capital imobiliário é a peça central nesse processo, conforme representado pela Figura 1.

Figura 1 - Esquema a articulação existente entre o capital imobiliário e os demais agentes sociais



Fonte: Adaptado de O espaço urbano, 1989.

O capital imobiliário tem como finalidade elevar o lucro. Para tanto, vale-se de algumas estratégias, quais sejam: financiamentos de imóveis em longos prazos; quando os imóveis são destinados à classe de menor poder aquisitivo, utiliza materiais mais baratos; quando a procura é maior que a oferta, eleva o preço dos imóveis. Corrêa (1989, p. 23-24) entende que “a atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista”.

1.3 Intervenções urbanas contemporâneas

Após 1950, as cidades cresceram assustadoramente. O modelo do planejamento funcionalista não se aplicava mais à nova realidade, às mudanças culturais, políticas e econômicas que estariam por vir. O urbanismo precisou adequar-se a essas mudanças, buscando desenvolver novas metodologias para o planejamento urbano. Lefebvre (2008, p. 9) ressalta que:

O urbanismo, quase quanto o sistema, está na moda. As questões e reflexões urbanísticas saem dos círculos dos técnicos, dos especialistas, dos intelectuais que pretendem estar na vanguarda dos fatos e passam para o domínio público através de artigos de jornais e de livros.

Nota-se, portanto, que o urbanismo, sobretudo as intervenções urbanas, passou a fazer parte das reflexões sociais.

Sabe-se que, inicialmente, as intervenções urbanas tinham como finalidade melhorar as questões sanitárias das cidades. Alvarez (2013, p. 116) explica que “de início, as intervenções são mais restritas à regulamentação das edificações, conjuntos habitacionais, normas para abertura de novos bairros, fundamentando-se no discurso das necessidades sanitárias e de prevenção de doenças”.

O planejamento urbano surgiu como resposta à desordem causada por esse rápido e desastroso crescimento urbano, a fim de evitar surtos de epidemias de doenças. Assim, devido às interferências no espaço urbano, terminologias como renovação, preservação urbana, reinvenção, revitalização, requalificação e reabilitação urbana, foram criadas.

O sentido da intervenção no urbano une o político e o econômico a partir de estratégias que visam permitir a realização do valor que tem o Estado como orientador dos investimentos por meio da construção de infraestrutura e de normas, viabilizando a reprodução do capital. Há, portanto, uma violência inerente a esse processo de produção do espaço urbano sob o capitalismo. (CARLOS, 2013, p. 104)

Cabe aqui mostrar o uso de cada uma das terminologias, visando esclarecer seus conceitos a partir de suas características e das concepções de diferentes estudiosos. A disseminação dessas terminologias as naturalizou.

A naturalização desses termos no interior do senso comum constitui, sem dúvida, a vitória de um discurso ideológico de justificação de determinadas práticas, que têm por trás de si interesses específicos. Práticas essas que, como será argumentado, colaboram para gerar ou reforçar um quadro de segregação residencial. (SOUZA, 2013, p. 131)

Vargas e Castilho (2006) fazem uma breve análise dos processos de intervenções urbanas utilizados após 1950: renovação urbana, preservação urbana e reinvenção urbana. Objetivando esclarecer o uso dos termos supracitados, estes foram classificados temporalmente.

De acordo com Pasquotto (2010), a expressão renovação urbana foi criada por Colean, em 1950, tendo como ideologia o modernismo. Esse modelo de intervenção foi utilizado entre 1950 e 1960. O destruir para construir, método utilizado pela renovação urbana, não se preocupava em manter a memória dos habitantes antigos de determinada localidade.

As principais causas que levaram ao processo de renovação urbana foram: a deterioração das áreas centrais dos centros urbanos, que se encontravam em péssimo estado, por terem sido parcial ou totalmente destruídas na Segunda Guerra Mundial, levando ao esvaziamento desses centros, principalmente nas cidades europeias; e o congestionamento das áreas centrais, saturando as atividades concentradas em um mesmo lugar, gerando problemas, como o congestionamento do trânsito, poluições visual e sonora, a poluição do ar e a valorização do solo. Com a expansão dos subúrbios americanos, por exemplo, houve um esvaziamento considerável dos centros urbanos que se encontravam deteriorados (VARGAS; CASTILHO, 2006).

Com o objetivo de tornar essas áreas novamente valorizadas e aumentar a arrecadação de impostos, diversos locais considerados degradados foram desapropriados. Em seus lugares, ergueram-se moradias luxuosas, destinadas à classe social alta, foram construídos grandes monumentos arquitetônicos cívicos, imponente como o capitalismo, dotado de elevado valor econômico. Os resultados obtidos foram insatisfatórios, pois, parte dos imóveis ficaram vazios, e a população de menor poder aquisitivo foi removida para novos locais. Esse processo é conhecido como gentrificação.

Conforme Moysés (2004, p. 218), em Goiânia, houve a chamada limpeza social, onde o principal objetivo era “limpar as áreas ocupadas pelos excluídos e nelas refazer o espaço na perspectiva de ocupa-las com empreendimentos que interessem ao capital imobiliário”. Fato evidenciado na década de 1970, onde moradores de baixo poder aquisitivo, que ocupavam áreas localizadas nas proximidades do centro da cidade, foram removidos e assentados em locais distantes da capital.

No Brasil, as intervenções urbanas iniciam-se no século XX, com as influências do Movimento Moderno, sendo que nos anos correspondentes às décadas de 1950 a 1970 as intervenções foram de ações renovadoras. Interferências no espaço público, como os que ocorreram na Praça Roosevelt e na Praça da Sé, em São Paulo, os planos renovadores para a

cidade do Rio de Janeiro, idealizados no governo do prefeito Pereira Passos, são exemplos de uma reurbanização radicalizada sobre o já existente. (ARANTES, 2012, p. 34)

O objetivo da renovação urbana era a construção do novo a partir da destruição do velho, para isso usava o “arrasa quarteirões”.

A renovação urbana denomina o processo de substituição das formas urbanas existentes e sua substituição por outras modernas. Ela pode ser pontual, geralmente fruto da iniciativa privada, ou difusa, comumente pela ação planejada do Estado, quando abrange uma área ampla e totalmente alterada, inclusive no tocante à sua malha urbana. (DUARTE, 2005, p. 2)

Vargas (2006) utiliza a terminologia preservação urbana para caracterizar a arquitetura e o urbanismo praticados entre as décadas de 1970 e 1990. Segundo esse autor, a preservação urbana demonstrava preocupação com a história, a memória das pessoas, a cultura e o status social. Além disso, apresentava críticas ao consumismo da sociedade, dando início à preocupação com a preservação do meio ambiente e valorização dos monumentos históricos. Nesse modelo de intervenção urbana, os espaços públicos foram privatizados.

Outra terminologia utilizada por Vargas (2006) é a reinvenção urbana. Esta compreendeu o período de 1990 a 2006. Nessa fase, a cidade deixou de ser o lugar da produção e passou a ser o do consumo. A competição acirrada das cidades em busca de novos investidores nessa nova flexibilidade econômica pôs em prática as grandes intervenções urbanas, por meio da construção de uma nova identidade e imagem. O surgimento de novas funções e fluxos nas áreas passíveis de intervenção evidencia a valorização das cidades.

A influência do neoliberalismo⁹ no planejamento urbano combinada com a modernização dos meios de comunicação alteraram bruscamente as relações sociais, provocando uma intensificação da venda da cidade enquanto mercadoria (ARANTES, 2012).

Revitalização¹⁰, requalificação e reabilitação são outras terminologias utilizadas nas intervenções urbanas. Segundo Pasquotto (2010), o termo revitalização surgiu em 1960, momento em que emergiu o pós-modernismo. A partir dessa época, tomou forma a preocupação em preservar as memórias e a história.

⁹ Tendência político-econômica que defende a não participação ou a participação mínima do Estado.

¹⁰ Segundo o dicionário Houaiss da língua portuguesa, revitalização significa “ação, processo ou efeito de revitalizar, de dar nova vida a alguém ou a algo”, feita a partir de um conjunto de “ações mais ou menos planejadas, geralmente provenientes de um grupo ou comunidade”.

Diante do abandono das áreas antigas da cidade, em função da grande quantidade de obras públicas e privadas e do grande crescimento dos subúrbios americanos, a população residente foi obrigada a se mudar para outras localidades.

Conforme Arantes (2012), o plano de revitalização para o centro histórico de Goiânia, gerenciado pelo grupo GECENTRO, criado para propor as intervenções, na gestão do prefeito Pedro Wilson, ano de 2004. Entre as intervenções esperadas, estavam a revitalização da Av. Goiás, do Mercado Aberto da Av. Paranaíba, da Praça do Avião, no Setor Aeroporto, e da Praça Eurico Viana.

A requalificação urbana tem como objetivo principal atribuir função a determinada parte do espaço urbano. Assim, procura adaptar o local a uma realidade proposta a partir da intervenção urbana. Em 1996, uma das intervenções urbanas de requalificação em Goiânia resultou na criação do Parque Areião.

A requalificação urbana engloba processos de alteração em uma área urbana com o fim de conferir-lhe nova função (ou novas funções), diferente(s) daquela(s) pré-existente(s). Fica evidente que uma ação de gestão territorial pode, ao mesmo tempo, ter um caráter de renovação e de requalificação. (DUARTE, 2005, p. 2)

Uma das mudanças de maior expressão na transição da cidade moderna para a cidade contemporânea diz respeito à área central da cidade. A cidade moderna desenvolvia-se em torno de um centro, que acumulava diversas atividades e, por esse motivo, era local de grande circulação de pessoas e automóveis. Na cidade contemporânea, há uma redefinição no papel das áreas centrais das cidades devido ao surgimento de novas centralidades (SPOSITO, 2013, p. 72).

Na tentativa de recuperar as áreas centrais dos centros urbanos que se encontram em estado de esvaziamento e, conseqüentemente, abandonadas, passou-se a intervir nesses locais por meio da reabilitação urbana, com o objetivo de promover sua recuperação.

Desse modo, a reabilitação urbana passou a ser um dos programas de intervenção espaciais mais utilizados no início do presente século. A necessidade de recuperar áreas centrais degradadas, por meio da permanência do existente, é o principal pressuposto da reabilitação.

[...] a reabilitação constitui um processo integrado de recuperação de uma área urbana que se pretende salvaguardar, implicando o restauro de edifícios e a revitalização do tecido econômico e social, no sentido de tornar

a área atrativa e dinâmica, com boas condições de habitabilidade. (DUARTE, 2005, p. 2)

Segundo Valentim (2007 apud PASQUOTTO, 2010, p. 147), a reabilitação é “um modo de intervenção urbana voltada à superação dos passivos ambientais e econômicos resultantes de um histórico de industrialização pouco preocupado com suas externalidades negativas”.

Em Goiânia, a execução do PUAMA (em andamento), consolida-se como uma das intervenções urbanas de maior expressão inseridas no processo de reabilitação. O programa tem como objetivo promover a reabilitação ambiental do córrego Macambira e Ribeirão Anicuns, visando à promoção social dos bairros situados dentro da área de abrangência do projeto (ARANTES, 2012).

A partir da década de 1990, após a consolidação da cidade contemporânea e a superação de paradigmas da cidade moderna, novos conceitos, estudos e fenômenos urbanos passaram a fazer parte de lógica do mercado econômico, aliados, assim, à práxis do *city marketing*. As intervenções urbanas espaciais praticadas não supriam a necessidade do mercado em si devido às novas demandas das cidades.

Em outubro de 1995, na cidade de Lisboa, Portugal, foi finalizada a elaboração do documento conhecido como Carta de Lisboa, resultado de dois encontros entre estudiosos brasileiros e portugueses. O primeiro, realizado em março de 1993, na cidade de Lisboa, e o segundo, em abril de 1994, na cidade do Rio de Janeiro.

Os encontros tinham como finalidade elaborar pressupostos orientadores para a reabilitação urbana de áreas centrais enquanto instrumentos de preservação histórico-cultural das cidades.

Diante da grande quantidade de terminologias relacionadas ao vocábulo reabilitação, um dos objetivos do encontro foi unificar conceitos e termos, visando, assim, facilitar sua compreensão por profissionais de ambos os países, Brasil e Portugal. Assim se expressa a Carta de Lisboa (1995, p. 2):

a) Renovação Urbana

Ação que implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo padrão urbano, com novas edificações (construídas seguindo tipologias arquitetônicas contemporâneas), atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área. Hoje estas estratégias desenvolvem-se sobre tecidos

urbanos degradados aos quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar.

b) Reabilitação urbana

É uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, económicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.

c) Revitalização urbana

Engloba operações destinadas a relançar a vida económica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade sem ou com identidade e características marcadas.

d) Requalificação urbana

Aplica-se, sobretudo a locais funcionais da “habitação”; trata-se de operações destinadas a tornar a dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual.

A elaboração da Carta de Lisboa representou a criação de normas, fundamentando a orientação de intervenções urbanas a partir de características locais. O objetivo é minimizar impactos provocados pela intervenção, evitando, assim, os processos de segregação e gentrificação, em respeito à população residente, à cultura e à preservação da memória.

1.3.1 Gentrificação e processo de reestruturação urbana

O termo gentrificação foi elaborado pela socióloga inglesa Ruth Glass, em Londres, Inglaterra, no ano de 1964 (apud DUARTE, 2005), e tornou-se tema central nos estudos urbanos realizados a partir da década de 1970.

Glass conceituou a gentrificação como sendo a substituição de uma classe social por outra, fenómeno ocorrido em Londres. Conforme a socióloga (1964 apud DUARTE, 2005, p. 3):

A gentrificação é caracterizada pelo processo de expulsão da população de baixa renda em certos bairros centrais da cidade, sua substituição por moradores de classe média e a renovação das moradias, transformando completamente a forma e o conteúdo social desses espaços urbanos.

Smith (2007) descreve a gentrificação como a nova fronteira urbana, uma fronteira social, marcada pela exclusão social e desigualdade económica, em que os

menos favorecidos são obrigados a se deslocarem para novas áreas periféricas das cidades. A fronteira urbana é uma fronteira econômica fundamentada na acumulação e expansão do capital.

O vocábulo gentrificação é originário do inglês *gentrification*. Sua prática está relacionada aos processos de intervenções urbanas ocorridas a partir de 1950, com a renovação urbana, que tem como principal fundamento a substituição de formas existentes por outras mais modernas. Com as práticas de intervenções urbanas tornando-se cada vez mais comum em virtude da mudança do cenário econômico mundial, o fenômeno passou a fazer parte dos processos de reestruturação urbana.

Para Butler (1995 apud BIDOZ-ZACHARIASEN, 2006), gentrificação é uma metáfora, e tem por finalidade justificar as mudanças socioeconômicas ocorridas nas cidades no que tange à economia e à situação das classes sociais.

Nos Estados Unidos, o termo passou a ser utilizado com outro sentido. Para Glass (1964 apud DUARTE, 2005), a gentrificação era um fenômeno local ocorrido de modo espontâneo. O ator central em seu processo eram os moradores das classes média e alta. Atualmente, esses autores são as empresas e o Estado, orientados pela lógica do mercado, fazendo da gentrificação um processo contínuo. Conforme Bidou-Zachariasem (2006, p. 62), a gentrificação “faz parte dos contextos culturais e econômicos de nível muito local e se conectam de maneira muito complexa com as economias locais e globais”.

A gentrificação apresenta-se sob dois modos. O primeiro está relacionado às áreas antigas, desvalorizadas, que passaram pelo processo de reabilitação por meio de iniciativa individual; a segunda está associada à ação dos promotores imobiliários, que tem como objetivo promover a valorização de terrenos urbanos.

Para Arantes (2000, p. 31), a gentrificação traz em seu conceito uma política urbana violenta para as camadas mais populares. Devido à agressividade e à intolerância do sistema capitalista urbano, tornou-se necessário criar eufemismos para minimizar o sentido pejorativo ao se utilizar o termo. Esses eufemismos passaram a ser utilizados para mascarar o impacto gerado pelo processo de gentrificação. Assim, por meio de marketing utilizado pelo planejamento estratégico, aplicou-se terminologias suavizadas.

Smith (1996 apud SANFELICE, 2007) descreveu com precisão o processo de gentrificação a partir da diferença de renda entre uma área degradada, que se

encontra desvalorizada, e novos locais distantes de áreas centrais, com um enorme potencial de elevar o lucro mediante a especulação imobiliária.

Isto resulta naquilo que denominamos um diferencial (*rent gap*) entre a atual renda da terra capitalizada pelo uso presente (deteriorado) e a renda da terra potencial que poderia ser capitalizada pelo 'mais elevado e melhor' uso da terra (ou, ao menos, comparativamente 'mais elevado e melhor' uso), em virtude da sua localização centralizada. (SMITH, 1996 apud SANFELICE, 2007, p. 21)

A aceitação do processo de gentrificação é realizada a partir da consolidação do planejamento estratégico das cidades. De acordo com Arantes (2000, p. 31), “uma cidade estrategicamente planejada de A a Z nada mais seria, enfim, do que uma cidade inteiramente gentrificada”. Segundo Bidou-Zachariasen (2006, p. 24), os “gentrificadores são aqueles que servem a economia mundial e que, ainda bem pagos, não correspondem aos muito ricos no sentido das classes dominantes ou às burguesias tradicionais”.

A gentrificação deixou de ser um evento isolado e transformou-se em fenômeno mundial. Para entender melhor essa mudança, alguns pontos devem ser interligados e analisados criteriosamente. Esses seriam: o novo papel do Estado, a penetração do capital financeiro, as mudanças nos níveis de ação política, a dispersão geográfica e a generalização da gentrificação setorial.

A participação do Estado muda de acordo com a onda da gentrificação e torna-se mais atuante da segunda para a terceira onda. Isto é, o Estado passa de agente financiador, na segunda onda de gentrificação, para agente fomentador da gentrificação. A partir da década de 1990, a atuação do Estado, como elemento fomentador da gentrificação, consolidou-se mediante a parceria entre público e privado.

Em Goiânia, a gentrificação ocorrida nas regiões dos parques Flamboyant e Vaca Brava foi fruto de intervenções urbanas de requalificação e reabilitação.

Ressalta-se que o capital financeiro das cidades era, anteriormente, impulsionado por investimentos locais. Hoje, os investimentos são determinados pelo mercado financeiro e não pelo município ou Estado, e a autonomia que os municípios possuíam curvaram-se diante das decisões do mercado (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 76). Essa presença do capital global nos investimentos locais marca a última fase do processo da gentrificação.

Os movimentos contra os processos de gentrificação (Figura 2) surgiram em diversos países, em virtude das políticas urbanas submetidas à lógica do mercado. Os movimentos organizados em forma de protestos ou ocupações, em função de remoções, foram tratados como alvos das forças policiais. Todas essas ações justificam-se em nome da segurança pública, tornando essas áreas mais seguras. Dessa forma, consolida-se a Cidade Revanchista, estudada por Smith (1996).

A gentrificação dispersou-se em função de elementos simbólicos criados pelo marketing no setor imobiliário (Figuras 3 e 4). A presença de parques e água faz parte dos novos empreendimentos imobiliários em processo de expansão nos centros urbanos.

Figura 2- Resistência ao processo de gentrificação



Fonte: UOL, 2015.

Figura 3 – Residencial Terra Mundi situado no Setor Santos Dumont - Região Mendanha de Goiânia



Fonte: Terra Mundi, 2015.

Figura 4 - Residencial Ecovillaggio Castelo Branco, situado no Setor São Francisco



Fonte: Terra Mundi, 2015.

Após a década de 1990, houve a combinação entre elementos públicos e privados, o que levou à generalização da gentrificação enquanto fenômeno mundial. O uso de ferramentas institucionais criadas pelo Estado fez dela elemento fundamental na economia urbana.

De acordo com Lauriano (2012, p. 15), a gentrificação pode ocorrer em três níveis estruturais (Figura 5). O primeiro, conhecido como gentrificação esporádica, realiza-se por meio daqueles que se deslocam para locais pouco valorizados, isto é, pelos pioneiros, que, com uma visão alternativa, devido ao baixo custo do aluguel e da infraestrutura ali existente, decidem investir em áreas pouco valorizadas.

No segundo nível, encontram-se o incentivo do Estado e a participação de agentes imobiliários em áreas centrais deterioradas. A obtenção de lucro ocorre por meio dos processos de intervenção feitos pelo Estado. Nessa fase, o *rent gap* é consolidado mediante investimentos em áreas degradadas, tornando-se uma ótima oportunidade para aumentar os lucros, fator imprescindível para a confirmação da gentrificação de um lugar. Desse modo, a gentrificação deixa de ser um evento local, tornando-se uma nova demanda a ser explorada pelo mercado imobiliário, situando-

se em áreas centrais ou em locais próximas a estas. Seus ocupantes são os chamados *yuppies*, a classe média em expansão.

No terceiro nível, tem-se a gentrificação generalizada. Esta afeta diversos locais do espaço urbano, devido a eventos, instalações e multinacionais. Nessa fase, o fenômeno expande-se, deixando de ocorrer apenas em áreas centrais para concentrar-se em todos os locais possíveis. A principal característica da terceira onda é sua conexão com o consumismo.

A Figura 5 mostra que, em sua terceira fase, o processo de gentrificação tem como principais agentes o Governo, o Capital financeiro e os Investidores internacionais.

Figura 5- Características das etapas de formação de gentrificação

Etapas, estágios, ondas	Características	Gentrificadores
Primeira	<ul style="list-style-type: none"> • gentrificação esporádica • impulsionada por pioneiros (arquitetos e artistas) • motivada por aluguéis baixos e boa infraestrutura • gentrificador de fácil adaptação a modelo alternativo de vida 	<ul style="list-style-type: none"> • Pioneiros, • invasores, empreendedores, artistas, • profissionais liberais, profissões voltadas aos serviços
Segunda	<ul style="list-style-type: none"> • consolidação da gentrificação • impulsionada por promotores imobiliários e a chamada <i>rent-gap</i> • investimentos privados motivados por financiamentos públicos • nova classe média, executivos que não se arriscam 	<ul style="list-style-type: none"> • Promotores imobiliários • Classes emergentes • Yuppies
Terceira	<ul style="list-style-type: none"> • gentrificação generalizada • impulsionada por política municipal • motivada pelo "sucesso da segunda onda" e políticas urbanas • nova classe média e média-alta, atores da globalização 	<ul style="list-style-type: none"> • Governo • Capital financeiro • Investidores internacionais

Fonte: Adaptação do quadro de Zolini (2007 apud LAURIANO, 2012).

Os processos de intervenções urbanas seguem um único direcionamento, as políticas de gentrificação, que são encaradas como fenômeno natural dentro do espaço urbano. Cabem às políticas públicas urbanas, como o Estatuto da Cidade e os Planos Diretores, criarem instrumentos, diretrizes e normativas, a fim de minimizarem esse processo.

Diante da complexidade existente na consolidação da dinâmica urbana da cidade contemporânea, em função da ação dos agentes sociais envolvidos na

produção e reprodução do espaço urbano e social, e com relação à apropriação do espaço, aos conteúdos e às formas das cidades, que se transformam constantemente, nota-se a importância da atuação de urbanistas no planejamento das cidades, em busca de uma local socialmente mais justo.

CAPÍTULO 2 – A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE GOIÂNIA

Este capítulo divide-se em duas partes e tem por objetivo compreender a formação do espaço urbano da cidade de Goiânia. A primeira parte traça o perfil histórico de Goiânia por meio dos planos elaborados para a cidade. Esses períodos baseiam-se em uma divisão proposta por Moysés (2004): o primeiro abrange o período de 1933 a 1950; o segundo, de 1951 a 1979; e o terceiro, de 1980 a 1992. Além disso, há a caracterização do espaço urbano da cidade ocorrida a partir do ano 2000. Na segunda parte do capítulo, são feitos questionamentos com relação ao planejamento e à especulação imobiliária em Goiânia. O objetivo é compreender, mediante o processo de produção do espaço urbano de capital, se de fato existiu um planejamento urbano para a cidade ou se tudo não passou de uma utopia.

O processo de expansão urbana ocorreu em detrimento do controle do uso do solo pelas imobiliárias, com consentimento do Estado. Fruto do planejamento urbano, a cidade logo foi dominada pela especulação imobiliária. Nesse sentido, faz-se necessária a compreensão da dinâmica urbana de Goiânia, assim como a participação dos agentes sociais na produção de seu espaço urbano.

Inicialmente, Goiânia foi planejada e construída para abrigar uma população de 50.000 habitantes. Ao final do século XX, a capital de Goiás já estava consolidada enquanto metrópole regional, e, nos primeiros anos do século XXI, atingiu um contingente populacional que ultrapassou 1.300.000 habitantes.

Por meio de pesquisa, foi possível conhecer as estratégias utilizadas pelo capital imobiliário no processo de apropriação do solo, bem como buscar explicações no que concerne à produção e reprodução do espaço urbano de Goiânia.

Dessa forma, conhecer a dinâmica urbana que orientou o crescimento da cidade é de fundamental importância para compreender a configuração espacial e as relações sociais existentes nessa metrópole.

2.1 História da formação do espaço de Goiânia

A justificativa para a mudança da capital do estado de Goiás para a cidade de Goiânia referia-se às limitações de ordem da Geografia Física. A forma do relevo

predominante era fundamental para impedir o crescimento da cidade. Tal justificativa escondia as disputas políticas que atuavam no estado.

A nomeação de Pedro Ludovico Teixeira como interventor¹¹ de Goiás simbolizava a vitória sobre o coronelismo no estado. Médico, formado no Rio de Janeiro, Ludovico representava uma região mais desenvolvida de Goiás, o Sudoeste goiano; simbolizava o novo e o moderno, o futuro, o progresso. Sua permanência no poder como interventor foi importante para o processo de transferência e construção da nova capital. Para ele, essa cidade deveria impulsionar o progresso econômico do estado; construída na concepção do urbanismo moderno, Goiânia seria capaz de polarizar-se e tornar-se referência na região.

Conforme Moysés (2004, p. 133), a localização da nova capital deveria estar em consonância com a disponibilidade de recursos hídricos, a proximidade com ferrovias e a topografia do relevo, sendo este, plano. O local escolhido situava-se nas proximidades do município de Campinas.

O Decreto 3.339, de 18 de maio de 1933, determinou que a área situada entre as fazendas Criméia, Vaca Brava e Botafogo, até então parte do município de Campinas, fosse incorporada à nova capital por meio da doação de terreno. De acordo com Moraes (2006, p. 118):

As características físicas e econômicas da região do município de Campinas (GO) vêm ao encontro dos ideais da revolução burguesa de 1930 e aos interesses de Ludovico, que buscava outro espaço regional para implementar suas ideias políticas.

Para a idealização desse projeto, foram contratados urbanistas de reconhecimento nacional, Atílio Corrêa Lima e Armando Augusto de Godoy. A construção de Goiânia representava a inserção de Goiás em uma nova era. Seu crescimento seria fruto do ordenamento territorial e orientado pelo Plano Diretor de 1938. A capital seria um modelo para outras cidades.

O projeto de Atílio Corrêa Lima¹² contemplava uma cidade com avenidas largas e espaços livres, além de obras monumentais, que consolidavam o centro do poder, como a Praça Cívica, construída para ser o portal de entrada da cidade, com inúmeras áreas verdes, traçados em asterisco, direcionamento das ruas e avenidas

¹¹ Interventor federal. Governador nomeado pelo presidente da República.

¹² Arquiteto urbanista responsável por elaborar o planejamento urbano da cidade de Goiânia.

voltadas para a praça e com a fluidez do trânsito caracterizado pela existência do sistema de circulação.

O engenheiro e urbanista Armando Augusto de Godoy foi contratado para elaborar um relatório técnico que tinha como objetivo a escolha do local da nova capital, que seria elemento norteador da construção da capital. Augusto de Godoy tinha como fundamento as Cidades Jardins, de Howard. Posteriormente, foi o autor do projeto urbanístico do setor Sul – símbolo da cidade jardim na nova capital.

Uma de suas preocupações relacionada à construção da capital dizia respeito ao financiamento da obra, pois o estado de Goiás não possuía muitos recursos financeiros. Dessa forma, os recursos levantados deveriam partir da venda de lotes que já se encontravam supervalorizados na nova capital. Como estratégia, seriam feitas propagandas para atrair investidores e capital humano. Este último direcionava-se para Goiânia em busca de emprego, devido à construção dos edifícios e a venda de lotes (MOYSÉS, 2004, p. 121).

Assim, para dar continuidade à construção da cidade, tonou-se necessário realizar campanhas publicitárias. Estas tinham por finalidade atrair empresários que poderiam realizar investimentos financeiros na nova capital.

A construção da cidade de Goiânia fundamentou-se no lucro de uma pequena parcela da população. Eram empresários vindos de diversas partes do país motivados pela promessa de rápido enriquecimento. Esse fato pode ser constatado por meio de um cartaz (Figura 6), que possui como anúncio principal “Enriqueça 4 vezes mais”.

Nota-se a importância do poder público na formação do espaço urbano de Goiânia e no reordenamento territorial da capital, pois, desde o início da construção da cidade, inúmeros especuladores imobiliários já se apropriavam de certos espaços. Conforme Oliveira (2005, p. 135)

A criação de uma reserva de lotes nos loteamentos, que deveria ser comercializada posteriormente, enquanto se aguardava valorização baseada na extensão de infraestrutura e serviços públicos. Isso permite entender que a atividade imobiliária se realizava de modo sistemático, visto que no seu raciocínio empreendedor se planejava a extração do lucro por fases nos loteamentos.

Percebe-se claramente que os interesses das imobiliárias eram apenas o da obtenção de lucros, mesmo que para isso fosse necessário esperar certo tempo.

Figura 6 - Cartaz promovendo a venda de lotes em Goiânia



Fonte: Jornal Livre, 2015.

Caberia ao Estado exercer o controle sobre a cidade a fim de evitar o crescimento descontrolado por meio da especulação imobiliária. Conforme Moysés (2004, p. 151), entre os anos de 1950 e 1979, houve o fortalecimento do capital imobiliário sobre a cidade, e o Estado não conseguiu se impor politicamente.

Para melhor compreensão da construção do espaço urbano de Goiânia, a análise ora elaborada partirá da periodização criada por Moysés (2004).

O primeiro período, de 1933 a 1950, configurou-se como o momento de formação do espaço da cidade de Goiânia. Visando promover o dinamismo econômico do país, ponto fundamental da política da Revolução de 30, o Estado foi o agente propulsor da ocupação e formação espacial da capital. De acordo com Moysés (2004, p. 113), “a construção de Goiânia era compreendida por Attilio

Corrêa Lima num contexto de grandes transformações econômicas, sociais e políticas”.

Goiânia foi concebida sob a intervenção do Estado e nos moldes do planejamento urbano. A nova capital deveria ser uma cidade moderna, construída para dinamizar a economia regional e colocar Goiás no cenário econômico nacional. Além disso, cumpriria a função de centro político-administrativo e, além disso, passaria a ser o novo centro econômico da região Centro-Oeste do país.

Em função da boa disponibilidade de recursos hídricos, do relevo plano e de sua localização estratégica, Goiânia cresceu acima da média nacional, exercendo, assim, o papel de centro de atração populacional. Segundo Moraes (2006, p. 216):

Os planos originais previam a ocupação dos espaços projetados em intervalos e tempo. Goiânia, que deveria atingir uma população de 50.000 habitantes num intervalo de 30 anos, registra em 1970 (com apenas 33 anos) uma população de 380.773 habitantes, ultrapassando 7,16 vezes o número previsto.

Em face da baixa densidade demográfica dos municípios goianos, que possuíam população inferior a 10.000 habitantes, a nova capital foi planejada para uma população de apenas 50.000 habitantes.

O Decreto 3.457, de 1933, oficializou a contratação de Attilio Corrêa Lima. Em 1935, o urbanista entregou ao governo estadual o relatório do primeiro plano urbanístico de Goiânia. Após a construção dos prédios públicos, foi feita a transferência de capital, de Vila Boa (atual Cidade de Goiás) para Goiânia.

O engenheiro urbanista Armando Augusto de Godoy foi contratado em 1933 por Pedro Ludovico Teixeira, para opinar sobre a mudança de capital e a construção da cidade. Apresentou alguns pontos que mereciam atenção, como a estrutura interna, o acesso à nova capital e a sua expansão. O engenheiro alegava que o estado de Goiás era pobre e não teria como financiar os custos da construção dessa cidade, portanto, seria necessário realizar a venda de lotes para custear a sua construção.

Para que a cidade se integrasse física e economicamente ao país, fazia-se necessário construir um plano rodoviário, visto que a circulação de mercadorias e produtos dava-se, principalmente, por meio de rodovias. Rapidamente, a construção da cidade superou a expectativa de seus planejadores, crescendo de modo assustador, com uma população que aumentava acima da média nacional. De início,

eram 4.000 trabalhadores vindos de diversos estados, com a missão de erguer uma cidade no meio do cerrado.

Goiânia foi planejada para ser uma cidade moderna, com largas avenidas, traços nobres, arquitetura moderna, ou seja, modelo para o Brasil. Possui, em seu plano original, o traçado em asterisco e aspectos monumentais.

O Estado idealizou cidades pelo prisma de uma modernidade urbana, mas a consolidação e a formação dos espaços urbanos delas se deram, sobretudo, tendo como pressuposto e suporte um poder político autoritário, um poder econômico segregador e uma estrutura fundiária arcaica e conservadora. (MORAES, 2006, p. 153)

Na região central de Goiânia, encontravam-se e ainda encontram-se edifícios públicos e a sede do poder: Palácio do Governo. Além disso, as principais avenidas na época voltam-se à praça principal: Praça Cívica. Attilio Corrêa Lima procurou assegurar a permanência das áreas verdes da cidade, sendo que 1/3 do espaço ocupado deveria ser parcial ou inteiramente arborizado.

Em 1940, apenas 7 (sete) anos após o início da construção de Goiânia, a população chegou a 48.166 habitantes, segundo dados do IBGE. Desde o início, a cidade apresentava níveis elevados de crescimento populacional, fato que se intensificou mais tarde com a construção de Brasília. A maior parte da população residia na zona rural da cidade, e isso possibilitava a realização de negócios com comerciantes da capital. A população urbana representava pouco de mais de 31% e era constituída de operários, comerciantes e funcionários públicos.

O fluxo migratório foi um elemento extremamente importante no processo de expansão urbana de Goiânia. Aos poucos, a vocação econômica da cidade foi desenvolvendo-se em torno do comércio, principalmente de terras, e da construção civil, já que era uma necessidade da nova capital (MOYSÉS, 2004, p. 141).

No ano de 1944, proibiu-se, por meio de um decreto, a criação de loteamento no município de Goiânia por um período de 5 (cinco) anos; apenas lotes na zona suburbana, que tinham como destino a formação de chácaras, poderiam ser vendidos. O objetivo era controlar o crescimento e evitar a especulação imobiliária na cidade. Essas medidas vigoraram até 1947. A partir desse ano, a terra foi o bem que mais valorizou-se, tornando-se o principal objeto de especulação. Assim, os proprietários de terras passaram a pressionar o Estado para que este liberasse novos loteamentos na capital. Nesse mesmo ano, foi aprovado o código de

edificações do município – Lei 574, de 12 de maio de 1947 –, que, em partes, cedia a pressões dos proprietários de terra.

O código de edificações exigia que os loteamentos deveriam ser implantados em um raio de 15km a partir da Praça Cívica, ou seja, na zona suburbana de Goiânia. Além disso, havia a exigência de que os promotores imobiliários fossem os responsáveis pela implantação da infraestrutura básica. Com essas novas regras, houve o recuo desses agentes. O uso do código de edificações estendeu-se até 1950.

Nesse contexto, pressões populares, feitas por pessoas que não dispunham de moradia, intensificavam-se. Isso fez com que o código fosse alterado, retirando a obrigatoriedade de implantação de infraestrutura básica nos loteamentos. Dessa forma, os proprietários de imobiliárias necessitavam apenas abrir ruas e avenidas; o Estado assumiria automaticamente a responsabilidade sobre a infraestrutura.

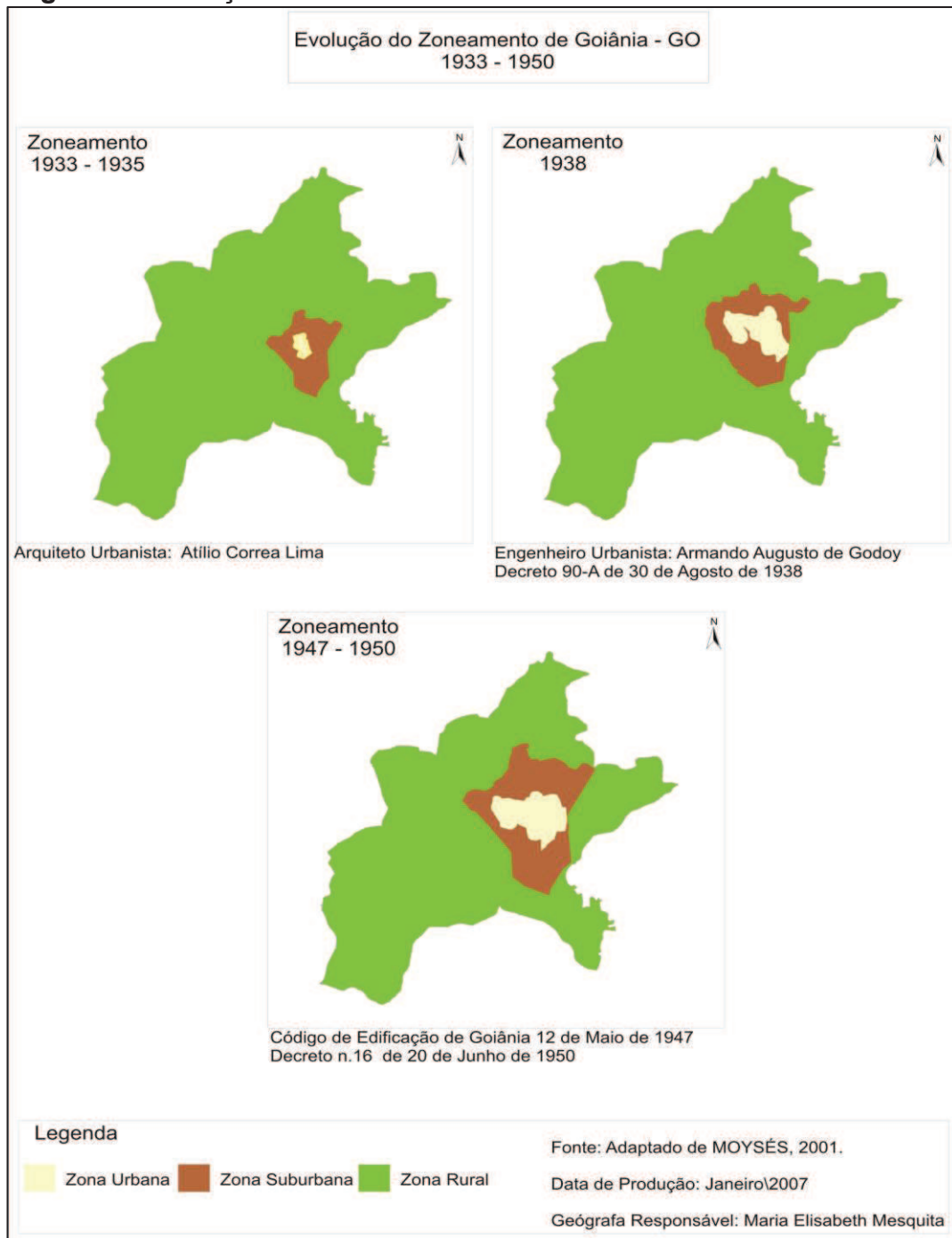
O código não alterou o distanciamento dos loteamentos, gerando vazios urbanos. Estes seriam destinados à especulação imobiliária, onerando os gastos do Estado com a implantação de infraestrutura. Segundo Moysés (2004, p. 144), “desde então, a cidade ficou refém, primeiro dos proprietários de terra e, depois, do setor imobiliário e das incorporadoras”. Essa prática desenvolveu-se de 1950 a 1970. Esse período foi marcado pelo intenso crescimento da cidade e surgimento de diversos bairros periféricos.

De 1933 a 1950, a zona urbana de Goiânia expandiu-se para as regiões periféricas. Isso foi provocado, principalmente, pela especulação imobiliária. As melhores áreas situadas próximas à região central ficaram reservadas para fins de valorização. Os proprietários de terras e os agentes imobiliários foram os principais responsáveis por essa expansão. Esse momento é chamado de período dos planos de desurbanização de Goiânia, isto é, fase de expansão das periferias, ocupação de terras e retomada do Estado no controle da expansão urbana da cidade, principalmente de sua zona rural, na região Noroeste.

Conforme Moysés (2005), a expansão urbana da cidade de Goiânia mostra o “caráter segregacional implícito na nova forma de parcelamento do solo na cidade deu-se não só pela condição de confinamento dos grupos sociais de baixa renda em loteamentos distantes do centro da cidade”.

O mapa a seguir (Figura 7) apresenta a expansão urbana de Goiânia nesse período.

Figura 7 - Evolução do zoneamento urbano de Goiânia entre 1933 e 1950



Fonte: Adaptado de Moysés, 2001.

Verifica-se que a zona urbana cresceu além da expectativa de seus idealizadores e expandiu-se para dentro da zona suburbana da cidade. Esta também passou pelo processo de expansão, diminuindo, assim, a zona rural de Goiânia. Salienta-se que essa expansão foi contínua, contrariando a expectativa dos idealizadores da cidade, que achavam que a expansão urbana ocorreria de modo controlado, dentro de espaços temporais programados.

Na década de 1950, os proprietários de terras, enquanto agentes produtores do espaço urbano, perderam importância. Isso porque as imobiliárias cresceram e fortaleceram-se, e passaram a ditar um novo ordenamento territorial para a cidade. De acordo com as análises de Moysés (2004, p. 146):

Somente a partir do final dos anos 1950, o planejamento urbano volta a ter visibilidade técnica, e os governos estadual e municipal demonstram ter interesse na sua adoção. Entretanto, não possuíam força política para enfrentar a força do capital imobiliário.

A ordem capitalista impôs seu ritmo, seguido pelo liberalismo econômico praticado pelas imobiliárias, que apostavam em “investir menos e lucrar mais”.

Devido à ausência do poder público (governos estadual e municipal), entre os anos de 1951 e 1959, o planejamento urbano perdeu sua autonomia, tornando-se refém dos proprietários de terras e das imobiliárias. Desse modo, o planejamento passou a ser exercido apenas como algo técnico, perdendo sua importância no processo de reordenamento territorial da cidade.

Nesse período, o fortalecimento do setor imobiliário levou a cidade ao caos urbano, pois a população de Goiânia aumentou exponencialmente, o que resultou na expansão urbana a partir do parcelamento da zona rural e sua ocupação por posseiros urbanos.

Em 1950, a população goianiense era de aproximadamente 50.000 habitantes. Em 1960, o contingente populacional já era de aproximadamente 150.000 pessoas. Esse crescimento foi impulsionado pela construção de Brasília, fato que contribuiu para o processo migratório, expulsando as pessoas do campo e promovendo a explosão demográfica na cidade.

No entanto, o setor imobiliário não estava preocupado com as questões do ordenamento territorial da cidade, dado que sua meta era o lucro. Assim sendo, nota-se que o espaço urbano da cidade foi transformado por meio da ação do capital imobiliário.

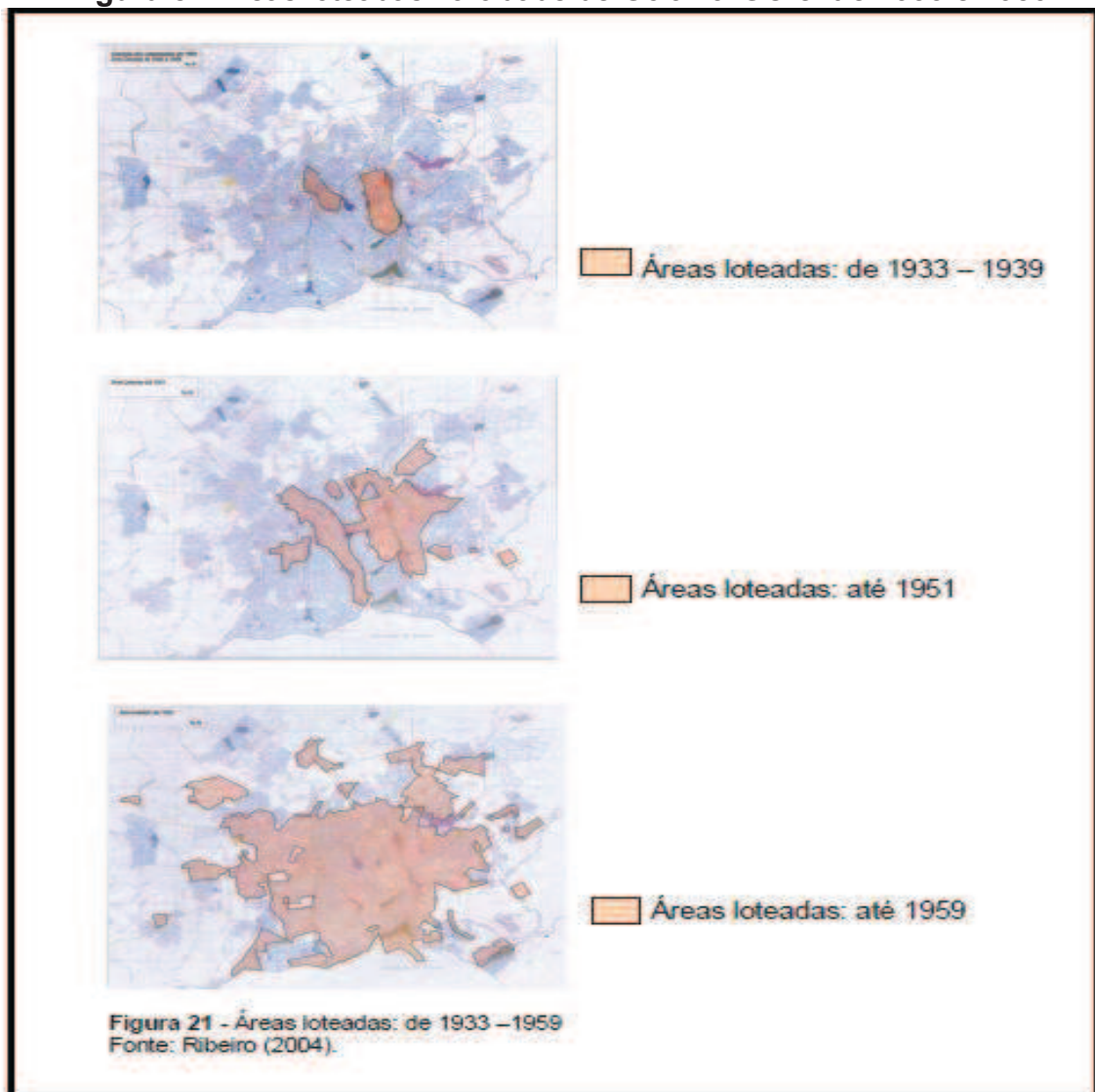
Essa desconstrução do espaço urbano de Goiânia tem como principal fator a atuação do capital imobiliário. Nesse contexto, como pontua Corrêa (1989), os fatores político e econômico funcionaram como elementos propulsores, contribuindo para o crescimento da cidade. Nesse sentido, o solo passou a ser um bem

econômico de grande valor financeiro, ou seja, adquiriu valor de troca, transformando-se em mercadoria, e seu valor de uso ficou em segundo plano.

Para Lefebvre (2008, p. 35), as relações do espaço submetidas à lógica do mercado ocorrem em função da “oposição entre o valor de uso (a cidade e a vida urbana, o tempo urbano) e o valor de troca (os espaços comprados e vendidos, o consumo dos produtos, os bens, dos lugares e dos signos)”. Destarte, “a ocupação do solo passa a ser determinada pelo mercado” (MOYSÉS, 2004, p. 152).

O Figura 8 apresenta três mapas. O primeiro destaca as áreas loteadas no período de 1933 a 1939. O segundo representa as áreas loteadas até 1951. O terceiro apresenta as áreas loteadas até 1959. Ao final de todo esse período, houve a aprovação de 160 parcelamentos.

Figura 8 - Áreas loteadas na cidade de Goiânia-GO entre 1933 e 1959



Fonte: Adaptado de Ribeiro, 2004.

Nota-se que o período de 1933 e 1959 ficou marcado pelo aumento do lucro das imobiliárias. Lotes eram vendidos sem infraestrutura urbana para a população de menor poder de compra que ocupavam as áreas mais distantes da cidade. Entre a região central e as periferias situavam-se os vazios urbanos, devido à especulação imobiliária.

A lógica montada pelas imobiliárias contribuiu para o processo de espraiamento da cidade e, ao mesmo tempo, para a produção de territórios segregados. Esse fato ocorreu nos primeiros anos de existência da capital. A partir dos anos 1960, tentou-se retomar o planejamento urbano de Goiânia.

Até o ano de 1961, o planejamento urbano da cidade competia ao governo estadual, por meio da SEVOP. Segundo Mota (2004, p. 103):

Desde a origem de Goiânia, por se tratar de uma cidade capital, várias das suas funções administrativas e dos seus serviços urbanos (como água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, sistema viário, comunicações e planejamento urbano) eram executados pelo governo estadual. **Não havia na administração municipal um setor voltado ao planejamento urbano.** (Grifo nosso).

Portanto, o início da década de 1960 foi marcado politicamente pela rivalidade existente entre os governos estadual e municipal, que disputavam secretarias administrativas da cidade. O governo estadual, representado na época por Mauro Borges Teixeira, tinha como objetivo implantar o planejamento em suas secretarias. O governo municipal, sob a pessoa de Hélio Seixo Britto, pretendia consolidar a administração municipal da cidade.

Essa disputa política foi solucionada por meio do Decreto Estadual nº 167, de 26 de dezembro de 1961, que determinava a transferência do setor de planejamento urbano para a prefeitura. À época, o arquiteto Luís Saia¹³ foi contratado para elaborar o Plano Diretor Municipal.

Conforme Moysés (2004, p. 159), de 1959 a 1962 houve a elaboração do primeiro o Plano Diretor de Goiânia, após o plano original, realizado por Luís Saia, a serviço da prefeitura e do governo estadual. A contratação do arquiteto tinha como finalidade retomar o planejamento urbano. Desse modo, Luís Saia mudou-se para a cidade e, em seguida, organizou uma equipe multidisciplinar de trabalho.

Mota (2004, p. 102) esclarece:

¹³ Engenheiro Arquiteto formado na Escola Politécnica de São Paulo.

Luís Saia foi contratado para elaborar o plano diretor de Goiânia em 1960, vinte sete anos depois do início da construção da cidade. Ao longo destes anos Goiânia cresceu muito, fazendo com que as previsões iniciais fossem logo ultrapassadas. Apesar de ter sido planejada para 50.000 habitantes, sua população urbana no início da década de 60 era superior a 130.000 habitantes. A cidade se espalhava por uma área muito maior que aquela inicialmente definida [...] apresentava uma série de características e problemas contrastantes com as suas propostas iniciais.

Luís Saia realizou o zoneamento da cidade, dividindo o espaço urbano do município de Goiânia em seis regiões. Seu plano tinha como principal preocupação a preservação das bacias hidrográficas do município e a funcionalidade das vias expressas enquanto sistemas de circulação.

Com a transferência do setor de planejamento urbano para o município, o plano elaborado pelo arquiteto deveria ser aprovado pela câmara de vereadores da capital. Como naquele período não houve a consolidação da autonomia administrativa de Goiânia, e a câmara municipal apresentava interesses contrários aos propostos por Luís Saia em seu plano, diversos serviços continuaram sob a administração do governo estadual.

A contratante de Luís Saia, SEVOP, foi extinta em 1964. Isso fez com que o arquiteto encerra-se suas atividades em Goiânia. Desse modo, o planejamento urbano da capital ficou novamente em segundo plano.

Mesmo o plano não sendo concluído e tampouco executado, algumas ações sugeridas por Saia foram implantadas na cidade. Ficou determinado que os edifícios que possuíssem mais de cinco pavimentos deveriam ter garagens subterrâneas; houve a delimitação de um distrito industrial para Goiânia; criou-se as cidades universitárias (UFG); e implantou-se o Cemitério Parque.

No entanto, Goiânia continuou a crescer de modo desordenado na maior parte da década de 1960. O planejamento urbano da capital foi retomado em 1968, com a contratação do engenheiro-arquiteto Jorge Wilhelm.

Conforme Mota (2004), nos anos de 1968 e 1969 foi elaborado outro Plano Diretor, agora por Jorge Wilhelm Arquitetos Associados e Serete Engenharia S/A, na gestão do então prefeito Iris Rezende Machado. Esse plano foi financiado pelo SERFHAU. Assim, efetivou-se o primeiro órgão de planejamento urbano de Goiânia subordinado à administração municipal. A execução do Plano Diretor passou a ser vista como um processo contínuo dentro do planejamento urbano.

O plano foi elaborado a partir da realização de estudos preliminares e do PDIG. Os estudos preliminares foram realizados em um período de 45 dias, com vistas ao reconhecimento do município de Goiânia. Para Mota (2004, p. 172), a “reestruturação urbana proposta pelo PDIG se fundamenta em eixos lineares que articulam sistema viário, zoneamento e sistema de áreas verdes”.

Wilheim apresentou três propostas de crescimento para a cidade: a primeira era em direção a BR 153; a segunda, nas proximidades do Rio Meia Ponte; e a terceira, paralela à Av. Anhanguera. Apenas a terceira proposta foi aceita. Desse modo, a cidade passou a crescer nos locais paralelos a essa avenida.

A falta de pavimentação de outras vias públicas impedia o crescimento da cidade nas direções Oeste e Sudoeste da capital. O sistema viário seria um importante eixo indutor do crescimento urbano da cidade, principalmente para as regiões Oeste, Noroeste e a atual região Mendanha.

Na década de 1970, com a criação da linha de ônibus Eixo Anhanguera e do Terminal de ônibus Padre Pelágio, o crescimento urbano de Goiânia intensificou-se nessas regiões. Outras linhas de ônibus, assim como outros terminais, foram importantes para o processo de expansão da cidade, pois interligavam os bairros à linha Eixo Anhanguera.

Essa linha foi expandida no ano de 2014 até os municípios de Goianira e Trindade, passando pelas regiões citadas anteriormente. Isso evidencia, mais uma vez, ser o transporte um dos indutores do crescimento da cidade, nesse caso, a partir do processo de conurbação, que vem se consolidando entre Goiânia, Goianira e Trindade.

Retomando o plano de 1969, neste foi feita uma proposta de zoneamento, dividindo a cidade em seis zonas, delimitadas pelo seu sistema viário. Essas zonas ficaram conhecidas como subzonas de adensamento, quais sejam: zonas de atividades centrais, caracterizada como zona comercial; zona de exclusividade residencial; zona de predominância industrial; zona mista, com predominância residencial; zona verdes, de recreação e cultura; e zonas especiais.

Após a execução do Plano Diretor, Goiânia ainda enfrentaria um enorme crescimento urbano. O desemprego no campo, provocado pelo processo de mecanização desse ambiente, expulsou milhares de trabalhadores, que se direcionaram aos centros urbanos. Desse modo, um enorme contingente populacional dirigiu-se para Goiânia nas décadas de 1950 e 1960. A falta de controle

do Estado sobre o espaço urbano aliada à ação do capital imobiliário levou a uma explosão demográfica na cidade (Tabela 1).

Tabela 1- População da aglomeração de Goiânia em 1950 e 1960

Municípios	1950			1960		
	Pop. Total	Pop. Urbana (%)	Pop. Rural (%)	Pop. Total	Pop. Urbana (%)	Pop. Rural (%)
Aparecida de Goiânia	*	*	*	*	*	*
Goiânia	53.389	74,7	25,3	153.505	86,9	13,1

Fonte: IBGE – Censos demográficos.

Observa-se, por meio da Tabela 1, que a taxa de urbanização dos municípios vizinhos de Goiânia manteve-se estável. Por outro lado, a capital apresentou taxas elevadas. Além disso, houve aumento da população urbana em relação à população rural do município.

Como as terras urbanas da cidade encontravam-se nas mãos do capital imobiliário, grande parte da população morava de aluguel e residia nas áreas periféricas. Nesse período, diversos bairros foram criados na capital; muitos estavam localizados na zona rural do município, o que onerava os custos ao governo estadual e à prefeitura no processo de implantação de infraestrutura básica.

A década de 1960 ficou marcada também pelo início do processo de verticalização da cidade: lotes situados próximos às áreas centrais da cidade foram utilizados para construção dos primeiros edifícios.

A transferência da capital federal para o planalto central e o anúncio da construção de Brasília impulsionaram o fluxo migratório para a região Centro-Oeste, concentrando-se nas cidades de Goiânia e Brasília. Os imigrantes chegavam de todas as partes do país e eram das mais diversas profissões: operários, comerciantes, profissionais liberais e funcionários públicos.

A dinâmica econômica consolidou-se na década de 1960 por meio da geração de empregos no comércio e na construção civil. Esta última como reflexo do domínio econômico do setor imobiliário em Goiânia.

Na década de 1970, a cidade sofreu transformações em seu setor econômico. Serviços como saúde e educação passaram a fazer parte da geração de empregos na capital.

O cenário político e econômico dessa década mostrava um Brasil rural. As cidades viviam um período de expansão urbana. As migrações do campo para as cidades ainda eram intensas. Nesse contexto, Goiânia crescia acima da média nacional. Conforme Moysés (2004, p. 161), a população dobrou de uma década para outra (1960 e 1970), passando de “384.862 habitantes para 780.681”.

Os planos originais previam a ocupação dos espaços projetados em intervalos de tempo. Goiânia, que deveria atingir uma população de 50.000 habitantes num intervalo de 30 anos, registra em 1970 (com apenas 33 anos) uma população de 380.773 habitantes, ultrapassando 7,16 vezes o número previsto. (MORAES, 2006, p. 216)

Nas décadas de 1960 e 1970, a população de Goiânia era predominantemente urbana. O aumento acelerado da população levou à formação de territórios ocasionados pelas segregações imposta e induzida, determinadas pela classe dominante instalada no poder. Como consequência desse aumento, diversos loteamentos foram criados na capital.

Os dados disponíveis na Tabela 2 evidenciam a taxa de crescimento da população nas décadas de 1970 e 1980.

Tabela 2- População da aglomeração de Goiânia em 1970 e 1980

Municípios	1970			1980		
	Pop. Total	Pop. Urbana (%)	Pop. Rural (%)	Pop. Total	Pop. Urbana (%)	Pop. Rural (%)
Aparecida de Goiânia	7.470	11,8	88,2	43.405	48,9	51,1
Goiânia	381.055	95,3	4,7	738.117	98,1	1,9
Goianira	6.091	24,5	75,5	7.545	63,0	37,0
Nerópolis	7.735	54,7	45,3	9.449	75,8	24,2
Senador Canedo	2.717	42,4	57,6	3.090	27,8	72,2
Trindade	22.519	61,3	38,7	31.039	72,9	27,1
Total da Aglomeração	427.587	90,0	10,0	832.645	93,8	6,2

Fonte: IBGE – Censos demográficos.

Diferentemente do ocorrido nas décadas de 40, 50 e 60 do século passado, a cidade de Goiânia passou a exercer influência em seu entorno. Assim, cidades como Aparecida de Goiânia, Trindade e Goianira também apresentaram taxas de crescimento de sua população urbana.

A aprovação da lei municipal 4.526, de 1971, retomou a obrigatoriedade da instalação de infraestrutura nos novos parcelamentos, o que inibiu a ação das imobiliárias. Estas realizaram apenas dois parcelamentos na década de 1970, um número insignificante em face da necessidade da população de menor poder aquisitivo, que se concentrava nos arredores da cidade, em adquirir moradia.

A urbanização da cidade de Goiânia, como pode ser observada na Figura 9, foi realizada de acordo com o modelo de segregação espacial elaborado por Kohl, em que a classe alta ocupa o centro da cidade, e os pobres, as áreas periféricas.

Figura 9 - Esquemas clássicos de segregação residencial



Fonte: Adaptado do livro *O espaço urbano*, Corrêa, 1989.

A partir da década de 1970, o espaço urbano de Goiânia passou por profundas transformações. Devido ao enorme déficit habitacional na cidade, a sua zona rural passou a ser ocupada. A falta de moradia e o alto preço dos aluguéis levaram a população a invadir propriedades. A ocupação ocorreu nas regiões Norte e Noroeste da capital. Os conjuntos habitacionais eram destinados à classe de menor poder econômico. Loteamentos clandestinos e irregulares também foram lançados, dando origem às primeiras manchas de segregação socioespacial na cidade.

A construção de imóveis e os financiamentos passaram a fazer parte da política do governo. Inicialmente, os financiamentos tinham como público-alvo a classe média. O BNH/SERFHAU disponibilizou recursos financeiros para o setor habitacional. Essa foi uma tentativa concreta de ideologizar o golpe militar, isto é, o governo gerava emprego e renda no país. Diante da estratégia criada pelo Governo

Militar, as imobiliárias passaram a ser o centro do desenvolvimento urbano das cidades. Esse período marcou uma nova fase no processo de verticalização das áreas nobres de Goiânia, onde se encontravam os vazios urbanos destinados à especulação imobiliária.

Os planos de financiamento de imóveis também passaram a ser destinados às classes de menor poder aquisitivo. Conjuntos populares eram erguidos em áreas distantes da cidade sem nenhuma infraestrutura básica. Como exemplo disso, tem-se o Conjunto Vera Cruz, localizado na região Oeste da cidade.

A lei de zoneamento municipal incentivava a construção de edifícios em bairros como o Centro, Oeste e na região Sul da cidade. Enquanto os urbanistas voltavam a atenção ao processo de adensamento de algumas áreas da capital, em suas pontas, a população multiplicava-se, dando início ao processo de transbordamento, visto que essa direcionava-se para os municípios limítrofes com a capital. Assim, problemas urbanos da cidade de Goiânia foram transferidos para municípios vizinhos – Aparecida de Goiânia, Goianira, Senador Canedo e Trindade –, que começaram a receber essa população.

A descaracterização do espaço urbano da capital materializou-se no crescimento descontrolado e desordenado da cidade. A formação dos bolsões de pobreza, concentrados na região Noroeste, revelou uma cidade desigual, longe do ideal imaginado pelos idealizadores na década de 1930.

A década de 1970 foi o período de dispersão da cidade, devido ao seu crescimento horizontal. O surgimento e fortalecimento dos movimentos sociais destacou o aparecimento de mais um agente espacial, os excluídos. Estes seriam vitais no processo de transformação do espaço urbano de Goiânia.

Com a ampliação da cidade ilegal – aumento dos inúmeros bairros irregulares e clandestinos situados na zona rural de Goiânia –, os problemas sociais aumentaram de modo descontrolado: faltavam escolas, o transporte público era de péssima qualidade, os salários eram baixos e a saúde estava em crise. O caos urbano havia se instalado na cidade planejada.

Todos esses problemas conjugados levaram muitas famílias ao descontentamento. Além dos problemas locais, o país enfrentava lutas no campo político. Essas apontavam sinais de mudanças, com vistas à sua redemocratização. Com o enfraquecimento da Ditadura Militar, regime político instalado na década de 1960, os movimentos sociais fortaleceram-se. Nesse contexto, devido a pouca oferta

de políticas públicas direcionadas para a questão habitacional em Goiânia, a pauta moradia foi utilizada com fins eleitoreiros, o que ajudou a eleger governos populistas e a mantê-los no poder.

Nota-se, portanto, que os governos da década de 1980 resgataram a política urbana habitacional direcionada à classe de menor poder econômico, que se encontrava esquecida.

Nesse período, vários bairros populares surgiram na região Noroeste. Diversas estratégias foram utilizadas pelos governantes para a construção desses bairros, sendo o mais famoso deles a Vila Mutirão I e II, construído no governo de Iris Rezende Machado. Esse bairro surgiu a partir do sistema de mutirão, com a construção de 1.000 casas em um dia. Essas eram levantadas por meio da montagem de placas e telhas de amianto. Os residentes do bairro eram oriundos de outras áreas da cidade, das quais foram removidos. O método utilizado pode ser descrito como processo de “limpeza social”.

Entre as décadas de 1970 e 1990 houve intensa ocupação do solo de Goiânia, especialmente em sua zona rural. Nesse período, posseiros urbanos ocuparam fazendas situadas na região Noroeste da capital. Entre as fazendas ocupadas, estavam a Caveiras e São Domingos.

A ocupação da Fazenda Caveiras ocorreu em 1979, o que deu origem ao Jardim Nova Esperança. Esse fato marcou o início da urbanização dessa região e representou uma vitória social frente à Ditadura Militar. Houve um enriquecimento e fortalecimento político dos movimentos sociais da cidade de Goiânia após o reconhecimento e anúncio da permanência definitiva das famílias na Fazenda Caveiras. Atualmente, o Jardim Nova Esperança faz parte da região Mendanha, que será estudada no capítulo 3.

A ocupação da Fazenda São Domingos ocorreu de modo diferente ao da Fazenda Caveiras, visto que a ocupação daquela partiu de uma ação do Estado. Os moradores estavam cadastrados em um projeto, denominado Movimento de Luta Pela Casa Própria. Assim, houve o parcelamento do solo e, depois, a distribuição dos lotes. O parcelamento desdobrou-se em diversos bairros, como Bairro da Vitória, São Carlos, Floresta, Boa Vista e São Domingos, considerados ilegais por estarem situados em área rural da cidade e por conter, no local, uma estação de tratamento de água. Diante desse fato, ressalta-se o oportunismo e as disputas políticas entre os governos estadual e municipal.

De 1980 a 1992, verifica-se as atuações de dois agentes sociais, o Estado e os excluídos, este último definido por Moysés (2004) como os “sem teto”. Em outro momento, entra em cena o capital imobiliário, que passou a comercializar lotes clandestinos ou irregulares na zona rural de Goiânia.

A comercialização de lotes na região Noroeste foi feita em detrimento da representação do valor de uso do solo de quem os adquiriu. Famílias de menor poder aquisitivo compraram esses lotes sem questionarem a origem e legalidade deles, em função da facilidade do pagamento, que exigia uma pequena entrada, sendo o restante do débito parcelado em diversos meses. Essa facilidade contribuiu para a expansão urbana de Goiânia na década de 1980. Assim, inúmeros loteamentos foram lançados sem conhecimento do poder público ou dos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano da cidade.

Em 1988, com a nova Carta Magna, iniciou, oficialmente, a redemocratização do país. A nova Constituição assegurava os instrumentos para a gestão democrática das cidades. Os Arts. 182 e 183 da CF de 1988 foram regulamentados apenas em 2001, com a criação do Estatuto da Cidade.

Em 1990, a cidade de Goiânia foi elevada ao título de metrópole regional, por exercer influência sobre outras cidades e ter, aproximadamente, 1 milhão de habitantes. O crescimento populacional da cidade foi caracterizado pela intensa ocupação da zona rural por meio do processo de ocupação e aquisição de lotes irregulares, fato ocorrido, principalmente, na região Noroeste. Para Moysés e Oliveira (2005, p. 306), “O crescimento exponencial da população pobre dos anos 80 para os anos 90 é desproporcional à oferta, tanto em quantidade quanto em qualidade de equipamentos sociais em geral”.

As altas taxas de urbanização elevaram a concentração demográfica em Goiânia, o que tornou a densidade demográfica extremamente alta para a cidade. Isso significa que deveria haver mais investimentos nos equipamentos sociais urbanos. A densidade demográfica do município no ano 2000 era de 1.471 habitantes por km².

Com a população predominantemente urbana, ficando acima de 90%, a cidade apresenta-se descaracterizada, diferentemente do que era previsto em seu planejamento original. Diante da existência de grandes problemas sociais, o governo assume caráter de Estado assistencialista, objetivando a permanência no poder por meio de votos.

O título de metrópole regional ocorreu em função da polaridade de Goiânia, além da oferta de prestação de serviços. Esse título conferiu à capital a denominação de “Grande Goiânia”, além da formação da RDIG.

Segundo Moysés (2004), a dinâmica urbana da década de 1990 deu-se a partir de três fatores importantes: a elaboração do PDIG, em 1992, e sua aprovação, em 2000; a revogação da lei 4.526/71; e, por último, em 1993, a aprovação da lei 7.222/93. Esses fatores contribuíram para a expansão urbana para além das zonas rurais da capital.

De acordo com Moysés (2004, p. 206), a revogação retira a obrigatoriedade de implantação de infraestrutura básica em nome do parcelamento de áreas de interesse social – loteamentos destinados à população de menor poder econômico, lei 7.222/93. O mercado imobiliário não se adequou bem a essas novas regras de parcelamento do solo e, como resposta a essa política, houve retração a partir da oferta de lotes. Somente em 1994, com a definição dessa mesma lei, determinando a diminuição dos lotes de 360m² para 300m² e a retirada da implantação de infraestrutura, com a lei 7.715/97, foi que esse mercado voltou a aquecer a economia goianiense e aumentar a oferta de lotes, conforme Tabela 3.

Tabela 3 - Loteamento aprovados na década de 1990

Anos	Loteamentos		Lotes	
	Quantidade.	%	Números	%
1990	4	2.4	787	0.9
1991	3	1.8	1.442	1.6
1992	2	1.2	2.077	2.3
1993	3	1.8	413	0.5
1994	2	1.2	1.660	1.8
1995	5	2.9	8.222	9.0
1996	13	7.6	11.563	12.7
1997	14	8.2	11.399	12.5
1998	26	15.3	11.219	12.3
1999	35	20.6	16.188	17.8
2000	29	17.1	17.645	19.4
2001	28	16.5	4.897	5.4
2002	6	3.5	3.640	4.0
Total	170	100.0	91.152	100.0

Fonte: SEPLAM/Departamento de Ordenação Físico-Territorial – Dados organizados.

De acordo com a Tabela 3, nos primeiros cinco anos da década de 1990, um número extremamente baixo de loteamentos foi aprovado, considerando que a

população da capital já havia ultrapassado a marca de 900 mil habitantes e seu déficit habitacional era enorme.

Na concepção das imobiliárias, a combinação entre as leis 7.222/93 e 7.715/97 foi bastante útil, pois o mercado esperava por isso para descaracterizar e transformar o espaço urbano de Goiânia.

Conforme a Tabela 4, a maior parte dos parcelamentos feitos na década de 1990 estava concentrada em duas regiões da capital, Sudoeste e Noroeste.

Tabela 4 - Participação relativa dos números de loteamentos aprovados na década de 1990 por região

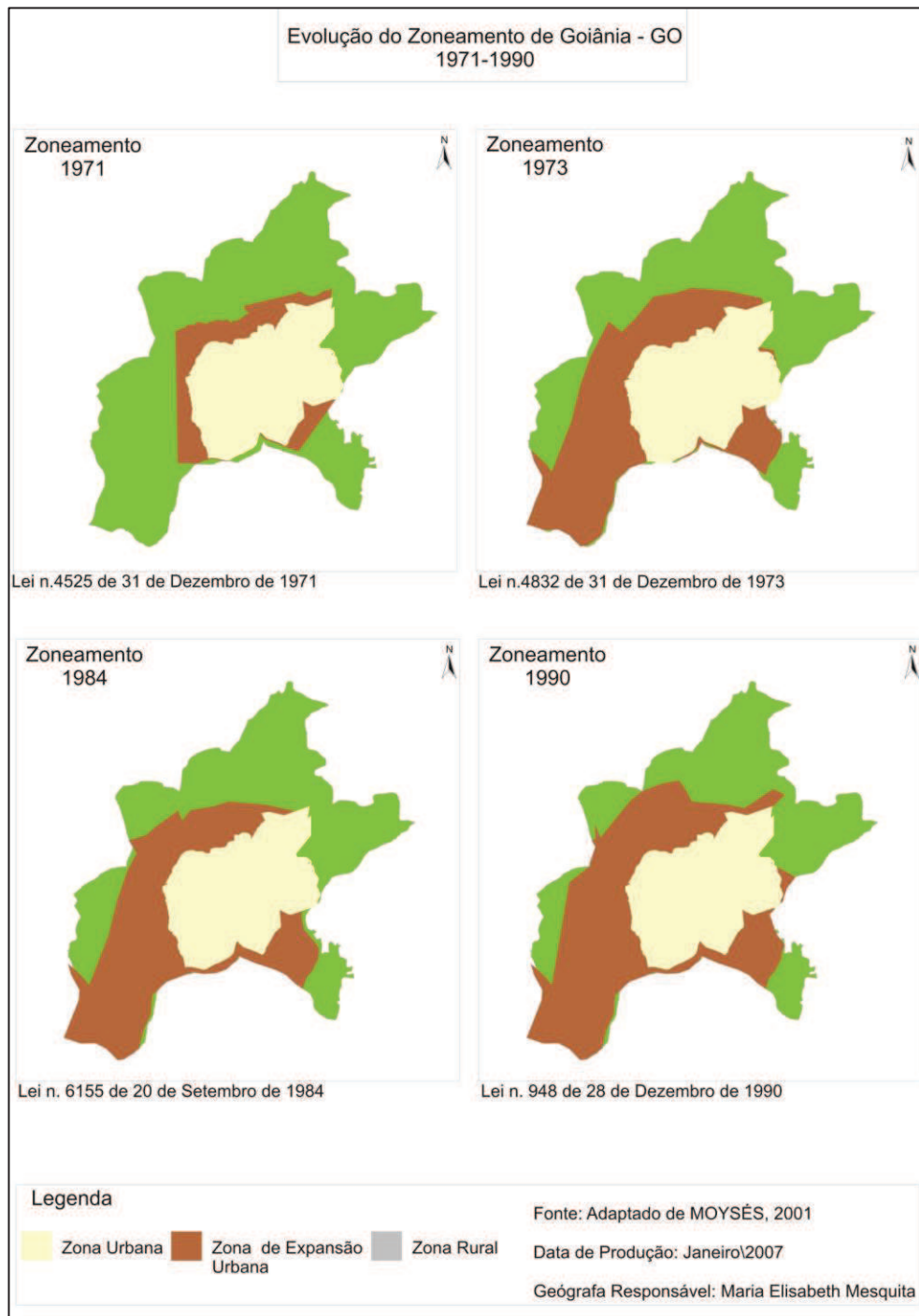
Regiões	Número de Loteamentos	Participação Percentual
Central	0	0
Sul	1	0,4
Macambira-Cascavel	0	0
Oeste	14	13,5
Mendanha	9	9,2
Noroeste	26	24,4
Vale do Meia Ponte	5	5,2
Norte	4	3,6
Leste	12	10,9
Campinas	2	0,9
Sudeste	5	4,7
Sudoeste	29	27,2
Total	107	100

Fonte: SEPLAM/Departamento de Ordenação Físico-Territorial – Dados organizados.

Os dados apresentados revelam que a região Noroeste de Goiânia, ainda parte da zona rural da cidade, teve 26 loteamentos aprovados na década de 1990. A região Oeste, 14, e a Mendanha, 9. Somadas, as três regiões contabilizaram 49 loteamentos. Destaca-se que elas situam-se nas pontas da cidade, sendo delimitadas pelas GOs 060 e 070, saída para os municípios de Trindade e Goianira, respectivamente.

A Figura 10 representa um segundo momento de expansão da zona urbana de Goiânia, entre anos de 1971 e 1990. Quatro quadros ilustram o zoneamento urbano da cidade de Goiânia nos anos de 1971, 1973, 1984 e 1990.

Figura 10 - Evolução do zoneamento de Goiânia de 1971 a 1990



Fonte: Adaptado de Moysés, 2001.

Percebe-se, no início do processo, que a zona urbana de Goiânia coincide quase que totalmente com a zona de expansão. Nos demais quadros, têm-se a expansão de sua zona urbana e a diminuição de sua zona rural. O quadro que representa o zoneamento urbano nos anos de 1990 expande-se em direção à região Noroeste da capital.

A urbanização da região Noroeste ocorreu na zona rural da cidade, com o parcelamento clandestino de chácaras e fazendas, dando origem a loteamentos ilegais, e formando o maior bolsão de pobreza de Goiânia. A região é caracterizada por uma população estigmatizada, fruto de um planejamento excludente, causador da desordem territorial e da segregação socioespacial. Segundo Moysés e Oliveira (2005, p. 288):

O planejamento perverso confirma-se a partir do momento em que a intervenção do Estado (décadas de 1980 e 1990) assegurou o assentamento dos posseiros nessa mesma Região, garantindo reservas de especulação imobiliária em regiões mais próximas da centralidade urbana, produzindo espaços marcados pela carência (Vila Finsocial, Mutirão I, II, III, Jardim Curitiba I, II, III, e IV, e o complexo da Fazenda São Domingos – Bairro da Vitória, Bairro Floresta, Bairro São domingos e Bairro São Carlos), burlando a legislação o uso do solo e alimentando o mercado ilegal de terras urbanas.

Goiânia tornou-se uma cidade marcada por profundas desigualdades sociais. Desde o início de seu planejamento, verifica-se a ausência de políticas públicas urbanas voltadas para a população de menor poder econômico, principalmente aquelas destinadas ao setor habitacional. As primeiras décadas de existência da cidade evidenciam sua tendência ao lucro, baseada na exploração de grande parcela da população.

Na década de 1990, Goiânia tornou-se profundamente espalhada, segregada espacialmente, fragmentada, repleta de contradições em seu espaço urbano. Para Moysés (2004, p. 195), “o espaço urbano de Goiânia e de alguns municípios de sua região metropolitana evidencia a existência de uma cidade fracionada e fragmentada”.

O ano 2000 foi caracterizado por importantes mudanças no espaço urbano da cidade. As modificações foram realizadas com a finalidade de se buscar o equilíbrio econômico entre as regiões e elaborar um novo Plano Diretor para a capital.

O grande crescimento de Goiânia, ocorrido na década de 1990, levou seus planejadores a realizarem, no ano de 2003, uma nova regionalização, dividindo a área urbana do município em 12 novas regiões (Figura 11).

Figura 11 - Nova regionalização de Goiânia



Fonte: SEPLAM/DPGEO, 2015.

Observa-se, por meio do mapa, o espaço que a zona urbana ocupa dentro do município. O espaço em branco representa a zona rural da cidade. Oficialmente, Goiânia possui nove regiões, porém, desde 2003, a prefeitura municipal utiliza outro recorte espacial como forma de homogeneizar o espaço urbano da capital. Objetivando a diminuição de conflitos socioeconômicos, a cidade foi dividida em 12 regiões. Essa regionalização não oficial, adotada e utilizada pela administração municipal, representa a atual configuração espacial da cidade.

Novas dinâmicas urbanas passaram a compor o seu espaço urbano, provocando transformações no município. Mesmo a cidade não sendo global, ela passa a adquirir características pontuais de cidade global.

A falta de espaço nas proximidades da região central ou em bairros nobres da capital tornou-se um grande problema. A pouca oferta de lotes promoveu a

supervalorização do solo nessas regiões. Algumas áreas disponíveis, reservadas para a construção de edifícios ou empreendimentos comerciais, passaram a ser alvos do capital imobiliário, valorizando o m². Desse modo, essas áreas não ficam acessíveis à população de baixo poder aquisitivo.

Nota-se, nesse contexto, que vários empresários decidiram investir em empreendimentos comerciais nessas regiões, como o Portal Shopping, ou em empreendimentos imobiliários, como o Residencial Terra Mundi, situado no setor Santos Dumont, região Mendanha da cidade. Esses dois empreendimentos encontram-se em locais distantes das áreas nobres e do centro de Goiânia.

O Portal Shopping, construído em 2006, gerou a valorização imobiliária e atraiu novos investimentos para a região. Exemplo disso é o América Shopping, também localizado na mesma região, que segue com as obras em andamento na GO-060. Portanto, o surgimento de novas centralidades, como os shoppings centers, promoveu o desenvolvimento do comércio local e valorizou, direta e indiretamente, as áreas situadas próximas a essas regiões.

A disponibilidade de espaço nas áreas mais distantes da cidade suscita discussão sobre a expansão urbana da cidade e as suas áreas de adensamento. A possibilidade da realização de novos parcelamentos e do adensamento de média ou alta densidades promovem a valorização imobiliária local. A especulação imobiliária torna o m² mais caro e inacessível às famílias de menor poder aquisitivo. Dessa forma, a população menos favorecida economicamente vê-se obrigada a procurar locais mais distantes e menos valorizados, formando, assim, novas áreas de segregação socioespacial, o que consolida a gentrificação. Esta tornou-se um fenômeno comum em bairros que passam por processo de ascensão econômica, isto é, onde ocorrem a substituição das classes sociais.

Goiânia possui diversas áreas de autosegregação, caracterizada pela instalação de condomínios horizontais de luxo em suas periferias, como o Condomínio do Lago, Portal do Sol Mendanha e Aldeia do Vale. Esses são denominados por Caldeira (2000) como “enclaves fortificados”, o que levanta questionamentos quanto ao reordenamento territorial da cidade.

Além dos locais de autosegregação, há também, em Goiânia, aqueles consolidados dentro da segregação induzida, fomentadas pelo Estado, como a Vila Mutirão, e por agentes imobiliários, como os bairros parcelados ilegal e clandestinamente na região Noroeste.

O grande crescimento da cidade em direção as áreas limítrofes com outros municípios e o rápido crescimento destes últimos levaram à criação da RMG – Lei Complementar nº 27, de 30 de dezembro de 1999. De acordo com a Prefeitura de Goiânia, Aragoiânia, Bela Vista de Goiás, Bonfinópolis, Brazabrantas, Caldazinha, Caturai, Goianópolis, Goiânia, Goianira, Guapó, Hidrolândia, Inhumas, Nerópolis, Nova Veneza, Santo Antônio de Goiás, Senador Canedo, Terezópolis de Goiás e Trindade fazem parte da RMG (Figura 12).

Figura 12 - Mapa da Região Metropolitana de Goiânia



Fonte: Instituto Mauro Borges, 2015.

Os problemas da metrópole também passaram a fazer parte dos municípios vizinhos. Esses problemas são exportados devido à conurbação existente entre alguns municípios e a cidade de Goiânia.

Em face da complexidade que se tornou a metrópole e diante da diversidade socioeconômica dos municípios que compõem a sua região metropolitana – onde muitos desses configuram-se como cidades dormitórios ou que dependem da dinâmica econômica da capital –, foi necessário reorganizar o espaço e a política urbana por meio da criação da RMG.

Devido ao crescimento do município de Goiânia e de sua região metropolitana, foi aprovado, em 2007, um novo Plano Diretor para a cidade, seguindo as orientações do Estatuto da Cidade. Esse Plano foi promulgado pela Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007. Sua concepção assenta-se nos princípios da igualdade, oportunidade, transformação e qualidade, e visa promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

A elaboração de um relatório técnico serviu como elemento norteador na construção da política urbana de Goiânia, definindo:

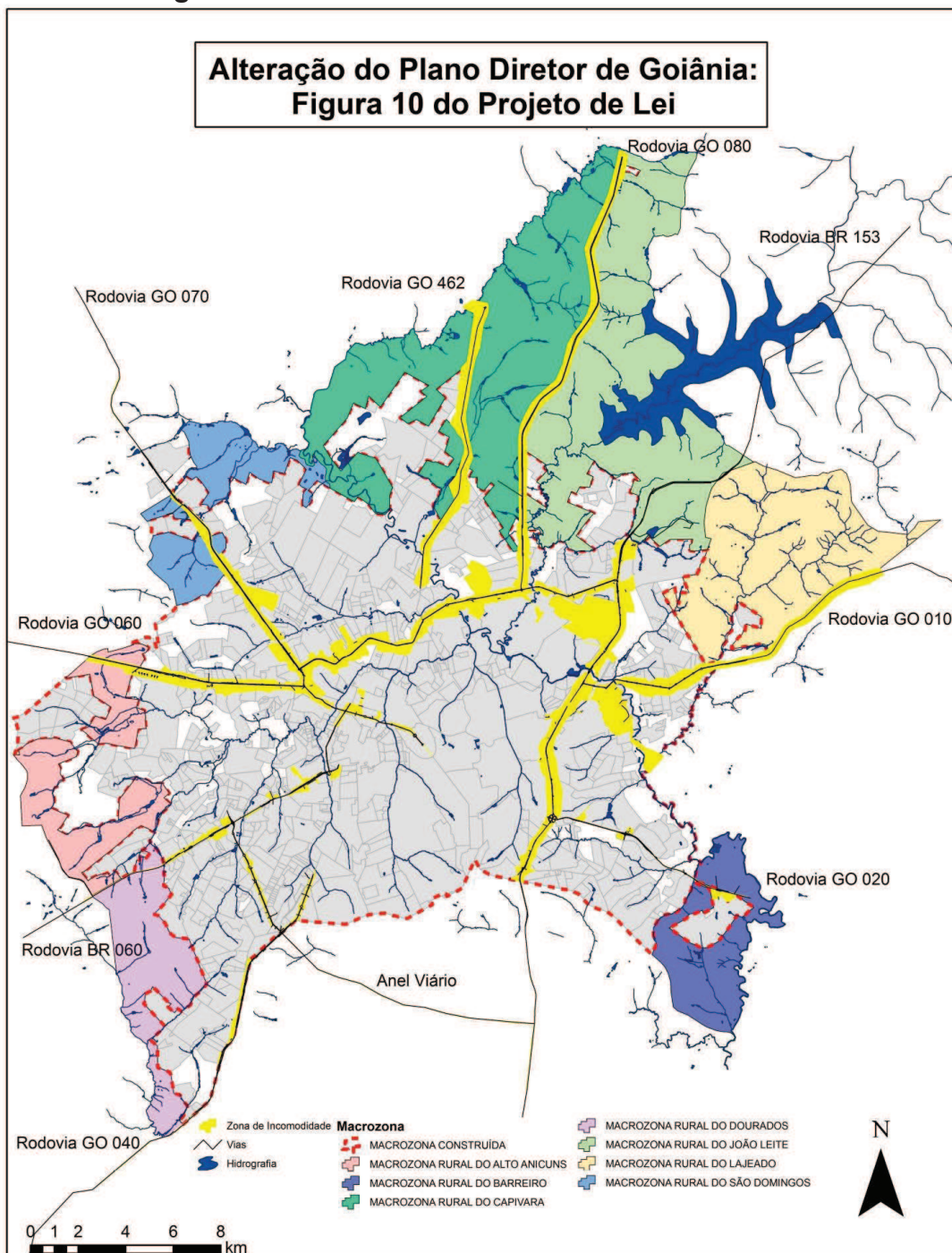
- a) Modelo Espacial – Política de Desenvolvimento Urbano.
- b) Perímetro Urbano.
- c) Macrozoneamento da Área Urbana e Rural.
- d) Macro Rede Viária Básica.
- e) Sistema de Transporte Coletivo.
- f) Rede Hídrica Estrutural – Unidade de Conservação e Áreas Verdes.
- g) Desenvolvimento Econômico.
- h) Programas Especiais.
- i) Vazios Urbanos. (Ver Plano Diretor de Goiânia, 2007)

A cidade foi caracterizada a partir da criação de eixos estratégicos, a saber:

- Ordenamento territorial.
- Sustentabilidade socioambiental.
- Mobilidade, acessibilidade e transporte.
- Desenvolvimento econômico.
- Desenvolvimento sociocultural.
- Gestão urbana.

O Ordenamento territorial da capital dividiu a cidade em dois espaços, rural e urbano, classificados em macrozonas, como se pode ver na Figura 13. Essa divisão territorial tem como finalidade fazer com que as áreas denominadas de vazios urbanos sejam totalmente ocupadas, incentivando, dessa forma, o adensamento populacional nas diversas regiões administrativas da capital, o que provocaria a desconcentração de sua verticalização pontual.

Figura 13 - Macrozoneamento da cidade de Goiânia



O espaço construído e as sub-bacias hidrográficas são determinantes em sua classificação. O espaço construído em determinada macrozona é elemento fundamental no processo de desaceleração da densidade e adensamento (Figura 14: os pontos em laranja mostram as áreas de adensamento da capital).

Algumas regiões, como a Mendanha, passaram a fazer parte das áreas de adensamento da cidade, como ressalta o Art. 112 do Plano Diretor de Goiânia.

Art. 112. Integram a unidade identificada como Áreas Adensáveis: I – as faixas bilaterais contíguas aos Eixos de Desenvolvimento Preferenciais, numa extensão aproximada de 750m (setecentos e cinquenta metros) de cada lado da via estruturadora do eixo, preferencialmente destinadas como Áreas Especiais de Interesse Social; II – as Áreas de Interesse Social – AEIS, exclusivamente destinadas à população de baixa renda, situadas fora dos Eixos de Desenvolvimento Preferenciais [...], delimitadas na FIG. 7 – Modelo Espacial, constante desta Lei.

Desse modo, quarteirões de alguns bairros situados na Região Mendanha passaram a integrar tais áreas de adensamento, como previsto no Art. 112-A: “Passam a integrar a FIG. 7 – Modelo Espacial –, Art. 112, inciso III, como unidades territoriais, identificadas como áreas adensáveis, áreas e quadras abaixo descritas” (Redação acrescida pelo Art. 169 da Lei Complementar nº 177, de 09 de janeiro de 2008):

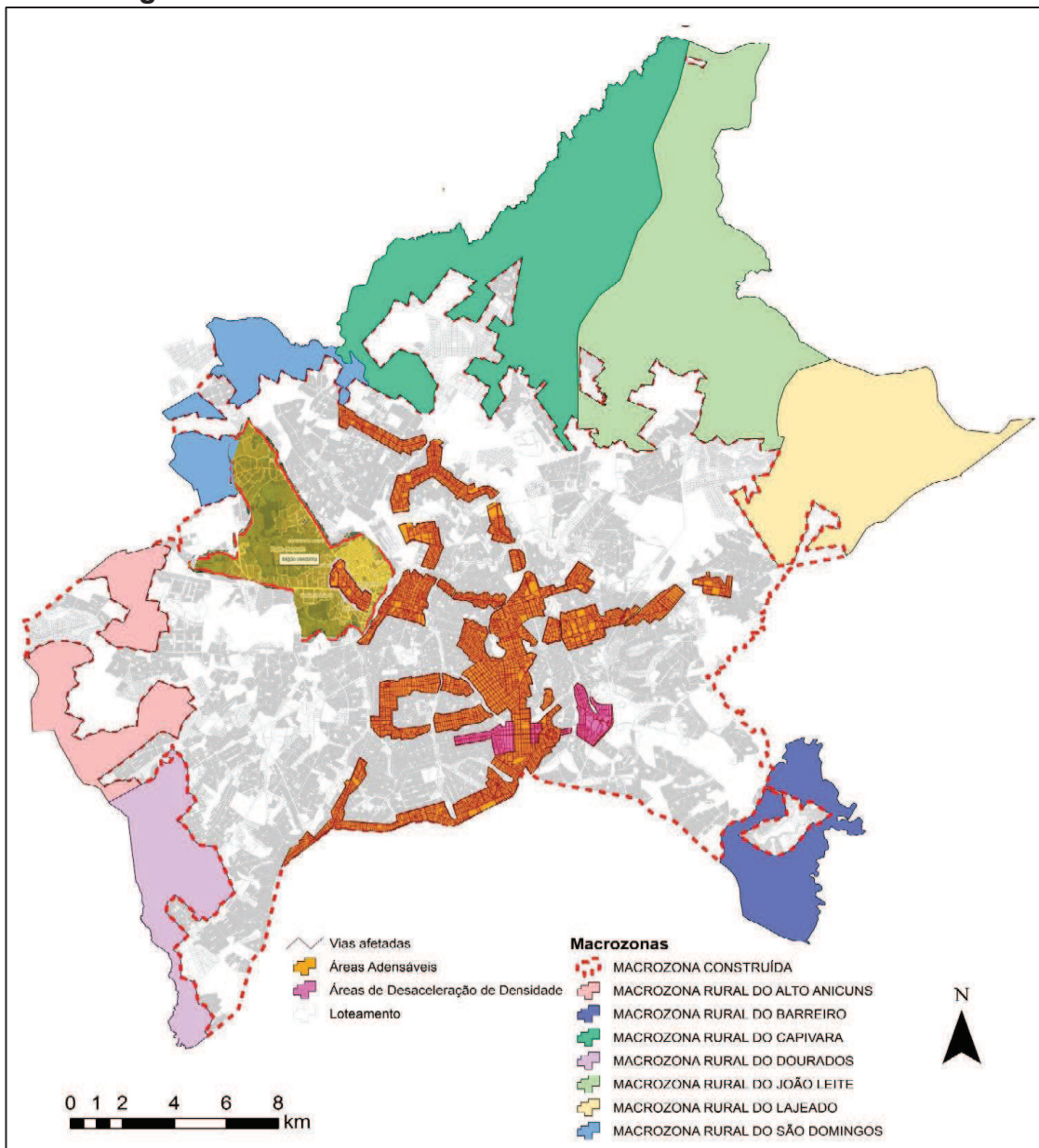
I – Área localizada no Setor Cândida de Moraes, com os seguintes limites: a) Inicia na intersecção dos eixos da Avenida Perimetral Norte com a Rua CM-14; segue pelo eixo da Rua CM-14 até encontrar a intersecção o eixo da Rua João Paulo II; segue pelo eixo desta até encontrar o eixo da Rua Esperança; segue pelo eixo desta até encontrar o eixo da Avenida Perimetral Norte; segue pelo eixo desta até encontrar o eixo da Rua CM-14, ponto inicial desta descrição; b) Quadras 3A e 3B do Setor Cândida de Moraes.

O desenvolvimento econômico de algumas regiões, a partir da definição dos eixos estratégicos ou da criação de áreas de adensamento (Figura 14) ao longo desses mesmos eixos, promoveram transformações na localidade.

Diversas localidades fazem parte das novas áreas de adensamento da cidade. A Região Mendanha se insere nesta nova realidade a partir da elaboração do Plano Diretor da cidade de 2007.

Ainda seja com menor expressão, mas são mudanças significativas para a realidade local.

Figura 14 - Áreas de Adensamento de média e alta densidade



Fonte: Plano Diretor de Goiânia, 2007.

As alterações de alguns artigos do Plano Diretor de 2007 realizada pela câmara de vereadores de Goiânia no ano de 2013 promoveram inquietações na comunidade acadêmica e na sociedade como um todo. Dessa forma, foi solicitada a elaboração de um parecer técnico sobre os possíveis impactos causados na cidade em virtude dessas alterações.

Essas alterações foram realizadas sem que houvesse prévio estudo técnico e participação popular, o que poderia provocar danos ambientais e sociais, fato este que segue em direção contrária ao que se pede o Estatuto da Cidade. As alterações

no Plano Diretor sugerem o desenvolvimento da cidade a partir das vias de circulação expressas.

Assim sendo, foi solicitado ao IESA da UFG a elaboração de um relatório técnico e um parecer acerca dos impactos advindos das mudanças de alguns artigos do Plano Diretor de Goiânia. O CAU-GO também apresentou uma breve análise dessas modificações.

De acordo com o parecer técnico elaborado pelo IESA, o Art. 116 A

Cria a definição de 'Área de Influência de Vias Expressas' nas vias GO-010, 020, 040, 060, 070, 080 e 462, BR's 060 e 153, Av. Perimetral Norte e Anel Viário, permitindo que as vias locais, coletoras e arteriais, próximas a estas, passem a receber os mesmos tipos de empreendimentos com os mesmos graus de incomodidade já permitidos naquelas vias. Também insere um Parágrafo Único afirmando que galpões não mais terão limites de altura máxima, em casos excepcionais. Este artigo altera o grau de Incomodidade e os portes máximos admitidos para vias com hierarquia menor e que são influenciados por estas vias expressas.

O parecer técnico elaborado pelo IESA esclarece que as modificações realizadas no Plano Diretor "promovem uma ruptura entre o Plano Diretor e o Estatuto da Cidade", sendo necessário, portanto, a revisão dos artigos que sofreram alteração.

2.2 Goiânia planejada: realidade ou utopia?

Goiânia, concebida nos moldes de uma cidade moderna, chega ao século XXI com aproximadamente 1,3 milhões de habitantes. Acrescenta-se a isso, os problemas urbanos identificados, que se assemelham ao de uma cidade não planejada.

A cidade de Goiânia é um bom exemplo de como que cidades planejadas também encerram a insatisfatória condição de produtoras de espaços segregados. Aliás, talvez isto ocorra justamente pelo fato de que estas cidades, enquanto espaços planejados, cumpram com a função de sistematizar, numa perspectiva racionalista, as atividades capitalistas a serem desenvolvidas numa determinada região. (OLIVEIRA, 2003, p. 2)

Uma cidade planejada tem por pressuposto a racionalização do espaço urbano como forma de materialização do projeto e do planejamento. Outro elemento importante existente nas cidades planejadas é o fato de que as áreas mais

valorizadas são separadas e reservadas para investimentos futuros do capital. Cabe, portanto, levantar as seguintes indagações: Goiânia foi planejada? A quem serviu o seu planejamento segregador?

Para que a cidade planejada tenha sucesso, é necessário que ela se desenvolva social e economicamente. Entretanto, no capitalismo, o sucesso de uns depende do “fracasso” de outros. Nesse sentido, o lucro só é possível se grande parte da população for explorada a partir da sua força de trabalho. Conforme Oliveira (2005), a cidade de Goiânia foi construída a partir da exploração dos trabalhadores. Do ponto de vista dialético, as mesmas relações que integram os trabalhadores os segregam em espaços negados pela própria cidade.

O que existiu na cidade de Goiânia foi um planejamento excludente. Seu principal objetivo foi segregar a classe de menor poder aquisitivo. Moraes (2006, p. 178) afirma que “do ponto de vista de uma ótica social, poderíamos imaginar que os novos territórios urbanos seriam terras de interesse social, acessíveis aos trabalhadores que buscavam as novas cidades em construção”.

O ato de planejar significa criar planos, traçar metas, objetivando alcançá-los. A cidade de Goiânia foi planejada para gerar lucros, impulsionar a economia goiana e, conseqüentemente, a região Centro-Oeste do país.

O Estado passou a comercializar suas propriedades junto aos especuladores imobiliários que acreditavam no sucesso dos novos empreendimentos. Contraditoriamente, como vimos, os trabalhadores que participaram da construção das cidades foram obrigados a construir seu habitat fora do espaço planejado. Portanto, a terra urbana das novas cidades transformou-se numa mercadoria que não atende ao interesse social e sua população. (MORAES, 2006, p. 178)

A cidade de Goiânia é marcada por diversas contradições em seu espaço urbano. Essas surgiram em função da submissão do Estado ao capital, representados pelo interesse político da burguesia. O Estado tornou-se responsável pela administração pública do município de Goiânia, visto que tinha o controle sobre seu espaço. Assim, as dificuldades econômicas da capital levaram-no a negociar e entregar lotes de terras aos especuladores imobiliários. Estes passaram a intensificar suas ações no espaço urbano e conceber novas diretrizes para a construção do espaço da cidade. Conforme Moraes (2006, p. 178), “o Estado passou a especular com as terras públicas do território goiano”.

Desde a construção de Goiânia, o capital imobiliário vem agindo livremente, fazendo do solo sua principal mercadoria, controlando os preços e os espaços da cidade a serem ocupados. Assim sendo, esses são vistos como valor de troca. Portanto, o capital imobiliário tem por finalidade obter lucro máximo. Com o preço elevado, o solo passa a ser inacessível às camadas de menor menos favorecidas.

A ação do Estado, subordinada ao capital imobiliário, favoreceu a especulação imobiliária, o que forçou e induziu milhares de famílias à segregação socioespacial em Goiânia, criando, em algumas regiões da capital, enormes bolsões de pobreza. Esse fato corrobora a ideia de Moysés e Oliveira (2005), quando estes pontuam que “o Estado age como guardião da propriedade privada, defensor da ordem burguesa e dos interesses do capitalismo monopolista”.

O direito ao uso do solo, tendo por objetivo à moradia, foi negado à população de menor poder aquisitivo, o que levou muitos excluídos a se organizarem e lutarem pela cidade construída por eles mesmos. Para Moraes (2006, p. 197), “[...] esse mesmo Estado passou a atuar contra os invasores e em defesa do empreendedor imobiliário, que via em Goiânia um grande mercado para a especulação”.

Em função da falta de políticas públicas destinadas ao setor habitacional, dos baixos salários e dos gastos que aumentavam assustadoramente, parte dessa população, denominada sem teto, passou a ocupar terrenos ociosos na cidade. Essas ocupações foram importantes, pois marcaram o fortalecimento político dos movimentos sociais na cidade de Goiânia.

A atual Goiânia ainda vive subordinada à lógica do capital, e a participação dos incorporadores imobiliários influi na produção de seu espaço urbano. De acordo com Corrêa (2013, p. 43), a produção do espaço das cidades é “consequência da ação social de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade”.

Possivelmente, no século XXI, o grande enfrentamento dos planejadores urbanos, tanto em países centrais quanto em desenvolvimento (onde as desigualdades sociais ainda são maiores), seja a especulação imobiliária.

A atuação dos especuladores imobiliários em Goiânia teve início da década de 1950, e isso conduziu a cidade a uma ocupação desigual. À época, houve a privatização do parcelamento do solo, e o Estado teve uma participação mínima nas

políticas urbanas da capital, deixando essa função a cargo de empreendedores imobiliários.

Três agentes sociais são responsáveis pelo processo da dinâmica urbana da cidade de Goiânia, o que vem ocorrendo desde 1951: o Estado, os promotores imobiliários e os excluídos. O Estado, enquanto poder público, utiliza os diversos instrumentos e mecanismos direcionados ao uso e ocupação do solo. Os incorporadores imobiliários promovem a desconfiguração espacial da cidade a partir da reconfiguração do território goianiense. Já o grupo dos socialmente excluídos teve, a partir de 1979, importante papel enquanto agente social no processo de reordenamento territorial da capital por meio da luta pelo direito à moradia.

Para Corrêa (1989), “o Estado atua na organização espacial da cidade”, ou seja, é fundamental no processo de transformação desse espaço, sendo que as alterações ocorrem, principalmente, por meio de implantação de infraestrutura básica (água, energia, rede de esgoto, construção de parques etc.).

Atualmente, essas modificações espaciais podem ser observadas na região Mendanha de Goiânia, onde a implantação de algumas infraestruturas básicas e a mudança no uso do solo têm provocado modificações no conteúdo e forma desse local.

Responsável por realizar o reordenamento territorial da cidade por meio do controle do uso do solo e da elaboração e execução do Plano Diretor da cidade, o Estado foi um dos agentes sociais que produziu a segregação socioespacial existente na capital.

Além dele, os promotores imobiliários participaram das transformações ocorridas no espaço urbano da cidade, pois atuaram na produção e reprodução do espaço urbano, produziram uma cidade espraiada, cheia de vazios à espera de valorização. Por meio de parcelamento e financiamento de lotes na zona rural, induziram a população de menor poder aquisitivo a ocuparem locais distantes do centro da cidade, como é o caso de bairros que se localizam nas regiões Noroeste e Mendanha.

O grupo dos excluídos era composto por grande parte da população da cidade e tinha como característica a falta de acesso à moradia. Corrêa (1989, p. 30) esclarece que a moradia desse grupo é “produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, via de regra também são distantes do centro”. Esse fato pôde ser observado em

Goiânia, na década de 1970: um grupo de moradores ocupou de maneira irregular a Fazenda Caveiras, região Noroeste da cidade, originando o bairro Jardim Nova Esperança.

Dentre os três agentes mencionados, o que mais se beneficiou dessa política desurbanizadora foi o grupo dos incorporadores imobiliários. Estes promoveram alterações no espaço urbano da cidade de Goiânia de acordo com seus interesses, a partir da convivência e articulação entre as forças política e econômica da capital.

Esses incorporadores financiados pelo capital imobiliário atuam livremente no mercado, traçando novos contornos e formas para a cidade. Suas atuações vêm ocorrendo intensamente desde a década de 1950, momento em que inúmeros loteamentos foram criados, com destaque para a década de 1970, com a intensificação da verticalização da cidade orientada por uma política urbana nacional voltada para a classe alta, por meio de financiamentos de imóveis com preços elevados.

Esta foi uma das estratégias utilizadas pelo incorporador imobiliário, também conhecido como promotor imobiliário: construir e vender imóveis destinados às classes média e alta em áreas de reserva de lotes que haviam sido adquiridos nas décadas passadas e estavam à espera de valorização. Geralmente, essas áreas localizam-se próximas ao centro da cidade e estão dotadas de melhor infraestrutura. Vários foram os empreendimentos imobiliários lançados apresentando arquitetura arrojada, com a finalidade de alavancar o preço dos imóveis e criar novas áreas enobrecidas pelo capital simbólico (MOTA; MENDES, 2006, p. 3).

Esses incorporadores imobiliários utilizaram e utilizam as influências econômica e política que possuem para manipularem o valor da terra, além de influírem na elaboração de Planos Diretores, principalmente no que tange ao valor de uso do solo.

O solo urbano não é um bem reproduzível, mesmo possuindo valor de mercadoria. De acordo com Smolka (1983, p. 191 apud SILVA, 1992, p. 5), o “incorporador imobiliário é aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, especialmente aqueles destinados à produção imobiliária”. Para a efetivação de tal ato, o incorporador imobiliário fica encarregado de comprar o terreno e elaborar planejamento e estudos técnicos até sua comercialização.

Três fatores influem no preço dos imóveis reservados pelos especuladores. O primeiro é a diferença de preço estabelecido entre o que é pago pelo incorporador no momento da aquisição do imóvel e o preço no momento em que este é comercializado. O segundo fator é resultante da infraestrutura instalada no local onde o imóvel se localiza, ou seja, do que foi construído e impulsionou a valorização do lote ou da terra. E o terceiro diz respeito à valorização do imóvel, que ocorre em função da alteração do uso do solo. Esse fenômeno pode ser verificado nos empreendimentos comerciais e imobiliários construídos recentemente na região Mendanha de Goiânia. Esses impulsionaram a valorização dos imóveis na região.

Desse modo, as estratégias utilizadas por esses incorporadores dificultam o acesso ao solo urbano, que acaba por se tornar raridade, resultando na segregação residencial. Para que essas estratégias tenham sucesso, é mister observar a política econômica do país, assim como os financiamentos habitacionais e outros fatores, como a renda média das famílias brasileiras e o poder de compra dos consumidores em determinado momento. Essa análise auxilia na composição do cenário da política habitacional no país (SILVA, 1992, p. 59).

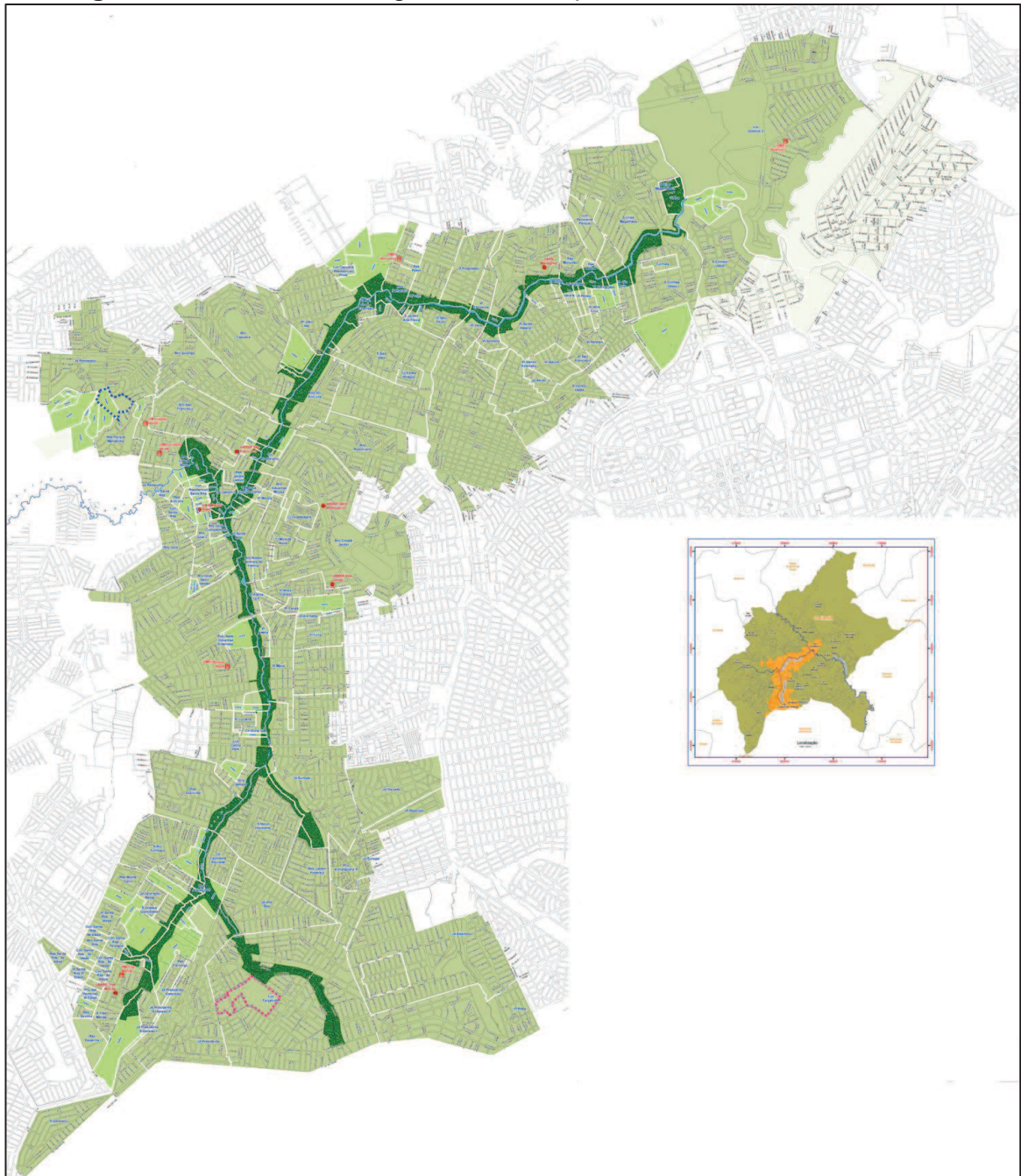
De acordo com Silva (1992, p. 61), os incorporadores controlam um mercado extremamente rentável e necessário às cidades, o mercado da habitação, consistindo em agente social produtor da segregação residencial nos centros urbanos.

A especulação imobiliária atua nas cidades desde sua formação. O solo urbano é a principal mercadoria de comercialização em um município. O valor de troca sobrepõe-se ao valor de uso, o que promove a especulação imobiliária e, conseqüentemente, o reordenamento territorial da cidade.

Os incorporadores imobiliários também beneficiam-se do sistema para gerar lucro a partir da obtenção e antecipação de informações privilegiadas. Por exemplo, a instalação de parques públicos, que, atualmente, se tornaram fatores de supervalorização imobiliária de áreas privadas (SILVA, 1992).

Diversos parques públicos estão sendo construídos em Goiânia. Entre eles encontra-se o PUAMA, que prevê a construção de um dois parques ambientais e um parque linear com a extensão de 24 km. O Programa Urbano Ambiental Macambira-Anicuns prevê a recuperação de áreas degradadas através do conjunto de ações que serão executadas ao longo da margem do córrego, em uma extensão de 24 km.

Figura 15 - Área de abrangência do Parque Linear Macambira- Anicuns



Fonte: Prefeitura de Goiânia, 2014.

A execução do PUAMA faz parte de uma série de intervenções urbanas promovidas pela prefeitura de Goiânia ao longo do Córrego Macambira e do Ribeirão Anicuns, visando à promoção ambiental e sustentável na capital. Sua finalidade é recuperar e preservar esse espaço, que se encontra em estado de degradação socioambiental.

A proposta é beneficiar 131 bairros na capital, abrangendo as regiões Sudoeste e Mendanha, e atingindo um contingente populacional de 350.000

habitantes. As intervenções urbanas previstas no programa são: regularização urbana, elaboração de projetos, implantação de infraestrutura urbana, como pavimentação, drenagem, quadras esportivas, escolas, ginásios, entre outras.

A implantação de parques ambientais em Goiânia tem provocado a valorização imobiliária por meio da especulação. Segundo informações do site da Prefeitura de Goiânia, o orçamento final para a implantação total desse parque está avaliado em mais de R\$ 300.000.000,00. Portanto, torna-se imprescindível a realização do planejamento comunitário e político.

Conforme Ribeiro (2010, p. 35), “visão ecológica, nesse sentido, é científica, mas também especulativa e integradora, busca equalizar os ecossistemas existentes e os construídos na cidade”. A especulação e valorização imobiliária pode ser observada na região Mendanha, pois esta é parte da área de influência do Parque Linear Macambira-Anicuns, assunto abordado no capítulo 3.

Dentro da bacia hidrográfica do Ribeirão Anicuns, encontra-se a APA do Mendanha (Figura 16). O Plano Diretor de Goiânia, de 2007, determina, em seu Art. 106, que as áreas de fundo de vale e os topos de morros sejam classificados como preservação permanente (RIBEIRO, 2010).

A ocupação urbana situada nas imediações da APA do Mendanha tem provocado degradação ambiental: desmatamentos indiscriminados; cortes e aberturas de ruas, desrespeitando a topografia; desmoronamentos; voçorocas; entre outras. Nota-se que transformações urbanas vêm ocorrendo na localidade devido a sua constante ocupação.

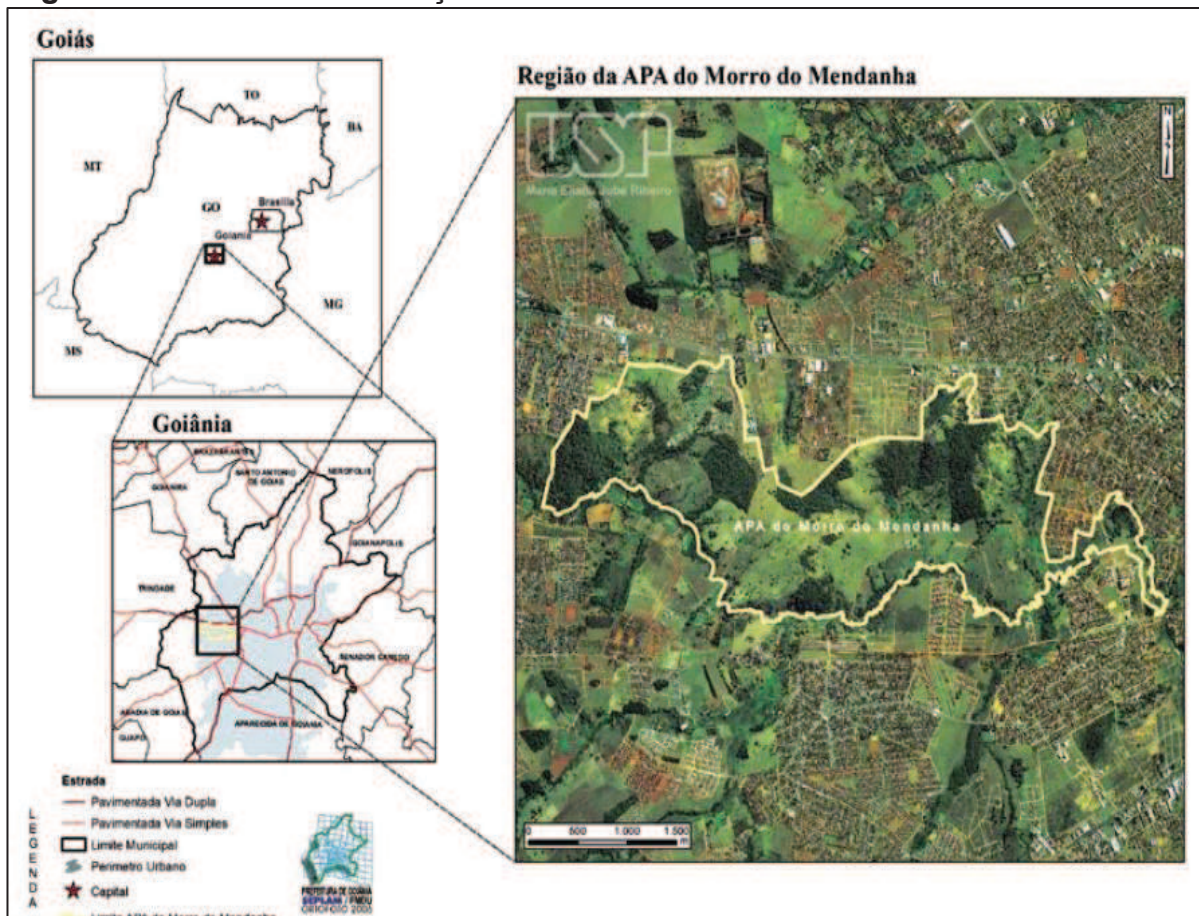
Segundo Ribeiro (2010), há uma série de intervenções urbanas a serem realizadas na região Mendanha, como o projeto de qualificação urbana lindeira¹⁴, que tem por objetivo garantir a preservação e integração local.

Para garantir a preservação e a integração local, é necessária a consolidação da APA do Mendanha. Atualmente, a região possui uma alta taxa de urbanização (Figura 16).

A qualificação urbana prevê a construção de parques, escolas, remoção de moradores localizados em áreas de risco, recuperação de áreas degradadas entre outros.

¹⁴ Áreas Lindeiras são aquelas que estão ao redor de uma área protegida até determinada distância.

Figura 16 - Área de Preservação Permanente do Morro do Mendanha- Goiânia/GO



Fonte: Maria Eliana Jubé Ribeiro- Infraestrutura verde: uma estratégia de conexão e lugares- por um planejamento urbano e ecológico para Goiânia, 2010, p. 90.

Visto que o espaço urbano das cidades está em constante transformação, o capital inventa-se e reinventa-se na construção do processo de acumulação, apropriando-se de espaços, capitalizando e privatizando o solo e a vida das pessoas que ali residem. Neste contexto, é imperioso o desenvolvimento de ferramentas institucionais que tenham como finalidade o reordenamento territorial por meio de uma sociedade mais justa e igualitária. Diante disso, o maior desafio dos urbanistas, no que concerne ao planejamento urbano das cidades, é o combate à especulação imobiliária.

A elaboração do Estatuto da Cidade é uma ferramenta que pode contribuir para o planejamento das cidades e minimizar os efeitos da especulação imobiliária. No entanto, verifica-se que os resultados obtidos, desde a implantação desse estatuto, são mínimos.

CAPÍTULO 3 – REGIÃO MENDANHA: UM ESPAÇO EM TRANSFORMAÇÃO

Entender as transformações espaciais na Região Mendanha de Goiânia foi o ponto de partida para a elaboração deste trabalho. Para compreender melhor sua atual configuração espacial torna-se necessário buscar sua história e a partir de seu entendimento conhecer os fatores e elementos estiveram presentes em sua consolidação.

As transformações atuais fazem parte de uma nova dinâmica urbana, de uma cidade que está sempre em processo de expansão urbana que em diversos momentos da história da cidade ocorreu fundamentando-se na exclusão social.

Deste modo, pretende-se investigar de que modo os agentes sociais estão inseridos neste processo e qual a real participação de cada um deles nas modificações do espaço urbano da região.

Compreender a lógica capitalista existente nas transformações urbanas da Região Mendanha pode trazer apontamentos futuros para o processo de ordenamento e reordenamento territorial da cidade, podendo assim buscar interpretações qualitativas e quantitativas a partir da realização de leitura e pesquisa.

Cabe aqui compreender primeiramente a Região Mendanha a partir de sua história e posteriormente de sua consolidação ocorrida em 2003.

3.1 Ocupação da Região Noroeste/Mendanha

A história da Região Mendanha tem início na década de 1970, com a ocupação urbana irregular e a implantação de conjuntos habitacionais populares nas regiões Oeste e Noroeste da capital. De acordo com seu histórico, a ocupação da região Noroeste iniciou em 1979, com a criação do Jardim Nova Esperança, período de grande expansão urbana da cidade de Goiânia.

Bairros tradicionais de Goiânia como o Capuava e a Vila João Vaz atualmente estão inseridos na Região Mendanha. O bairro Capuava criado na década de 1950, com pouco mais de 500 habitantes possuía pouca infraestrutura e equipamentos sociais. Situação que começou a ser alterada a partir da década de 1970 com a chegada da Italiana Anna Maria Melini, inconformada com a situação precária em

que se encontrava o bairro e também os moradores ela começou a buscar melhorias para o bairro.

Moysés (2004, p. 251), em sua obra *Goiânia: uma metrópole não planejada*, relata que a circulação de boatos de uma área que se encontrava em estado de abandono há mais de 20 anos, sendo até então utilizada como depósito de lixo, pertencia a uma beata que havia falecido e não possuía herdeiros. Assim, o terreno da fazenda passou a pertencer ao poder do Estado, que o repassou à prefeitura. Esta, brevemente, fez a doação do terreno a quem ali chegasse primeiro. Esses boatos que circulavam pela cidade motivaram muitos trabalhadores a ocuparem a área.

Localizada na zona rural de Goiânia, a região não estava preparada para a ocupação urbana, pois existiam ali reservas de matas e bacias hidrográficas importantes, que faziam parte do abastecimento de água da cidade (MOYSÉS; OLIVEIRA, 2005, p. 288).

De acordo com Moraes (2006, p. 201), em julho 1979, “rapidamente fizeram a limpeza do terreno baldio e montaram barracas de lona de plástico, para servir-lhes de abrigo até o assentamento definitivo às famílias e a construção de seus barracos”.

Por quatro meses, os posseiros resistiram às pressões do Estado, exercida por meio do uso da força policial. Cercas e barracos foram derrubados. Além disso, ocupantes foram presos. No dia 4 de outubro de 1979, os moradores obtiveram vitória: “Os governos estaduais, com a conivência dos prefeitos, transformam a região numa grande ‘favela’” (MORAES 2006, p. 202).

Conforme estudos realizados por Moysés e Oliveira (2005, p. 294):

A história do Jardim Nova Esperança é repleta de fatos marcados por momentos de muita violência imposta por setores que se contrapunham ao processo de ocupação, mas também por momentos de resistência na perspectiva de defesa de direitos e da cidadania.

O Estado não estava interessado em resolver o problema. Foram diversas as tentativas de retiradas dos ocupantes da área, mas todas sem sucesso – a polícia atuava de forma violenta, conforme Figura 17, em busca da reintegração de posse, o que atendia aos interesses da classe dominante. Nesse cenário, o Estado viu sua imagem desgastando-se frente à sociedade goianiense.

Os moradores da região se encontravam em situação de extrema dificuldade, eram marginalizados, viviam em condições precárias. Diante desta situação, o Estado passou a intervir a favor dos ocupantes apenas quando houve a intervenção da imprensa que denunciou o modo em que essa população se encontrava.

Mesmo havendo comoção social a exclusão socioespacial continuava, pois muitas lutas ainda estariam por vir, entre elas os confrontos que estariam por vir entre ocupante e polícia, que agia com enorme truculência.

Figura 17 - Confronto no Jardim Nova Esperança - Goiânia/GO



Fonte: Boletim Informativo Da Invasão: Órgão de Divulgação da Associação dos Moradores do Jardim Nova Esperança, n. 4, março de 1981.

A violência sofrida pelos ocupantes da área foi escrita em versos no *Caderno Informativo da Invasão*, edição de dezembro de 1979, com o título *Injustiçados*:

Principal daquele dia,
 Que vei os policiais.
 Usando arma de guerra
 Em cima dos pessoais
 Isto foi bem declarado
 Na TV e nos Jornais
 Que foi muitos prizioneiro
 como gado no currais.

Os posseiros foram marginalizados e submetidos à violência praticada pelo polícia, que visava à reintegração de posse do local. A divulgação dos fatos na imprensa goiana sensibilizou a sociedade com relação ao menos favorecidos.

Segundo Moysés (2004, p. 234):

Para se ter uma ideia da abrangência do problema, em 1976 admitia-se a existência de perto de 10 mil 'invasores'. Nos anos 80, segundo dados da própria prefeitura, o número de 'invasores' se aproxima dos 200 mil numa cidade cuja população estava em torno dos 700 mil.

Procurando reconstruir sua imagem, a estratégia do Estado foi a de desistir da reintegração de posse e fazer a doação do terreno, aprovando, assim, o parcelamento da área. Essa foi apenas uma vitória. A luta não havia chegado ao fim, visto que muitas coisas ainda deveriam ser conquistadas: dignidade, moradias adequadas, transportes, equipamentos sociais e urbanos, infraestrutura básica.

Conforme a análise de Moysés e Oliveira (2005, p. 293), a atitude do governo tinha como objetivo “neutralizar a ousadia das populações do Jardim Nova Esperança, do Jardim Boa Sorte e do Jardim Boa Vista que, em última instância, assumiam o papel de atores principais”.

Figura 18 - Ocupação do Jardim Nova Esperança, 1979 - Goiânia/GO



Fonte: Adaptado do documentário nossa história um filme, UFG, 2014.

Os problemas e dilemas urbanos aumentavam exponencialmente, as invasões cresciam, a consciência política da luta pelo direito à moradia, à cidade, trouxe novas discussões acerca da ocupação urbana em Goiânia.

Nesse cenário, outros movimentos sociais organizados, vinculados à questão habitacional, também surgiram. Esses movimentos fortaleceram-se, principalmente, na década de 1980, com a luta pelo processo de implantação de infraestrutura urbana e equipamentos sociais (MORAES, 2006, p. 213). Isso corrobora a seguinte tese de Côrrea (2013, p. 39): “A segregação residencial e as áreas sociais [...] estão na base de muitos movimentos sociais com foco no espaço”.

Os posseiros urbanos de Goiânia foram atrás de seus direitos, resistiram, enfrentaram a truculência do Estado, mostraram que a cidade era frágil e tinha grandes desafios pela frente. Moysés e Oliveira (2005, p. 288) chegam à conclusão de que “os ‘sem teto’ passaram a fazer ocupações coletivas e organizadas, avançando pela região Noroeste e por outras regiões da cidade, redefinindo em certa medida sua cultura política e a do próprio Estado”.

O surgimento e fortalecimento dos movimentos sociais urbanos foram fatores importantes na luta pelo direito à cidade, especialmente para os pioneiros do Jardim Nova Esperança, que construíram uma identidade política, para eles, enquanto moradores do bairro, e, para o bairro, enquanto símbolo de luta e resistência dos movimentos sociais dentro de Goiânia. De acordo com essa lógica, o movimento social consolidado no Jardim Nova Esperança configurou-se como referência para a criação de outros movimentos sociais (OLIVEIRA, 2002, p. 105). “A cidade é o campo privilegiado das lutas de classe” (CARLOS, 1994, p. 100).

Apesar das melhorias urbanas em alguns bairros da região e a sua consequente valorização, mesmo que em menor escala, “muitos não conseguiram resistir à pressão urbana, tendo que transferir seus bens, no caso sua morada (barraco), para grupos com renda mais elevada” (MOYSÉS, 2004, p. 238). Esse fenômeno é classificado como a primeira etapa da gentrificação.

A região Noroeste de Goiânia é fruto do “planejamento urbano desurbanizador” da década de 1980. As políticas urbanas da época tiveram como consequência a segregação socioeconômica de um grande contingente populacional de baixo poder aquisitivo, que não possuíam moradia própria na capital.

O planejamento de Goiânia tem assumido o seguinte perfil: está centrado num modelo de recorte modernista e conservador que desconsidera grande parte da população enquanto *sujeito*, ou seja, transforma-a em mero receptora ou usuária de propostas elaboradas 'pra ela', 'sem ela'. (MOYSÉS, 2004, p. 194)

As populações de bairros como Jardim Nova Esperança, Vila Finsocial, Vila Mutirão I e II, entre outros, viviam em áreas distantes do centro da capital e sem nenhuma infraestrutura urbana, com casas autoconstruídas. Segundo Lefebvre (2008, p. 25), “em redor da cidade instala-se uma periferia desurbanizada e, no entanto dependente da cidade”.

A autoconstrução de casas é um hábito comum em bairros situados na cidade ilegal; ocorre principalmente em finais de semana, sendo o único modo de minimizar o problema habitacional dos menos favorecidos (MORAES, 2006, p. 213). Para Moysés (2004, p. 173), a atitude do governo “remove os pobres que estão no caminho da promoção imobiliária e à revelia da legislação urbana vigente, revalorizando as áreas que ocupavam. Eles são reassentados ‘fora do perímetro urbano’, ou seja, no espaço rural da cidade”.

Ainda conforme esses autores, “na região Noroeste de Goiânia concentrou-se o maior bolsão de miséria da cidade ao longo da década de 80, alojando 7,2% da população da cidade, ou seja, aproximadamente 66.450 pessoas” (MOYSÉS; OLIVEIRA, 2005, p. 302). A expansão urbana dessa região ocorreu, principalmente, pela intensificação da comercialização de loteamentos ilegais e clandestinos. O crescimento de outras regiões, como a Oeste e Sudoeste, criou a necessidade de revisão do Plano Diretor em vigência, devido a um novo reordenamento territorial que dividiu a cidade em 12 regiões, dentre as quais, a Mendanha (MOYSÉS; OLIVEIRA, 2005, p. 28).

Um questionamento a se fazer em relação ao estudo da área diz respeito ao recorte espacial a ser adotado, já que existem dois modelos disponíveis. O primeiro é o que divide a cidade de Goiânia em 7 regiões administrativas. Esse modelo é adotado pela esfera estadual de Goiás; utilizado também pelo jornal *O Popular*. O segundo modelo divide a cidade em 12 regiões administrativas, contemplando, em seu recorte espacial, a região Mendanha de Goiânia. Esse último é utilizado pela prefeitura, porém não tem aprovação na câmara enquanto regionalização oficial do município. A análise do objeto de estudo será feita de acordo com o modelo utilizado pela prefeitura, a fim de manter a objetividade.

A dificuldade em diagnosticar e fazer levantamento bibliográfico acerca da região Mendanha reside no fato de que todos os materiais encontrados reportam-se à localidade como parte da região Noroeste da capital. Portanto, ambas se confundem.

3.2 - Região Mendanha

A Região Mendanha de Goiânia localiza-se entre as regiões Campinas, Oeste, Noroeste e Vale do Meia Ponte (Figura 19). Criada no ano de 2003, recebeu este nome devido à sua localidade, próxima ao Morro do Mendanha.

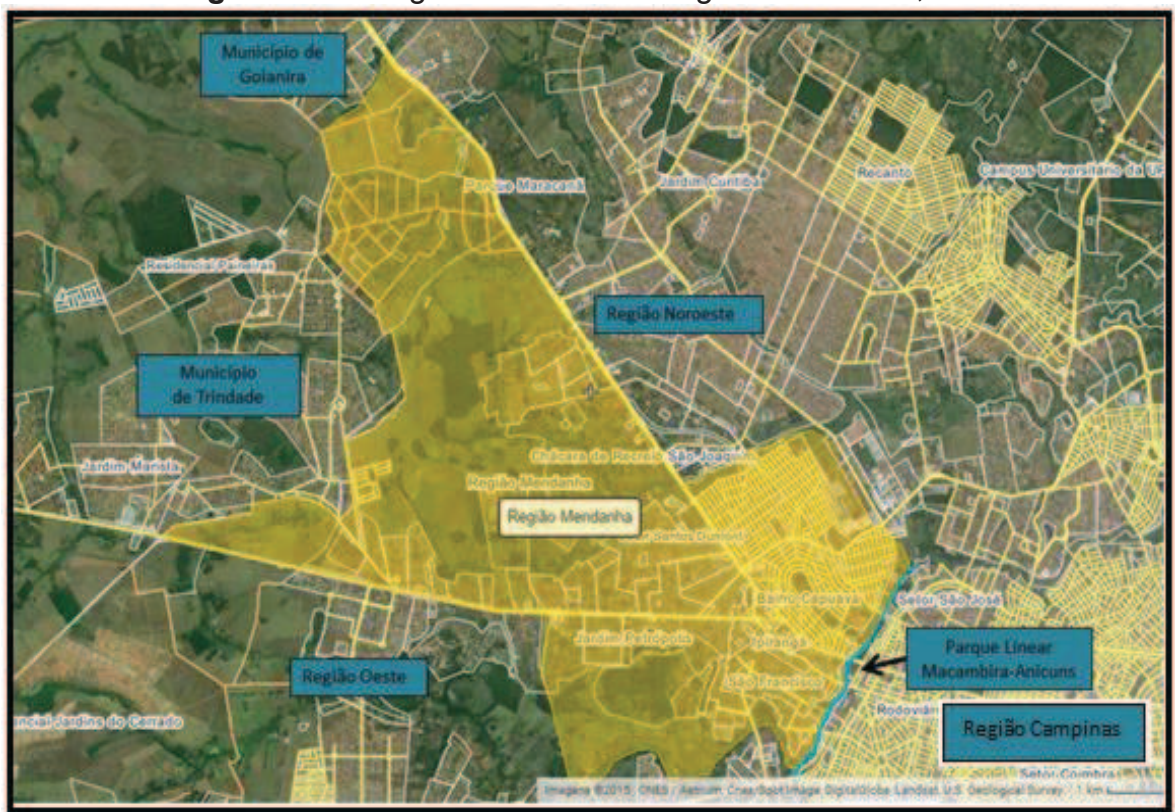
Figura 19 - Regiões administrativas de Goiânia



Fonte: SEPLAM, dados organizados pela Prefeitura de Goiânia – SEPLAM – DPSE/DVPE/DVSE, 2014.

Inicia-se no ponto de passagem da Av. Anhanguera sobre o Ribeirão Anicuns, delimitado pelas GOs 060 e 070, até atingir os limites dos municípios de Goianira e Trindade. O vazio urbano que se encontra entre as rodovias pertencia à região Oeste da cidade. A partir do ano de 2003, passou a fazer parte da região Mendanha. O Jardim Nova Esperança, campo de luta simbólica pelo direito à moradia e direitos sociais básicos do cidadão, pertencente à região Noroeste até o ano de 2002, foi anexado à região Mendanha em 2003. A Figura 20 mostra a localização exata dessa região.

Figura 20 – Imagem de satélite - Região Mendanha, 2015



Fonte: Wikimapia, 2015.

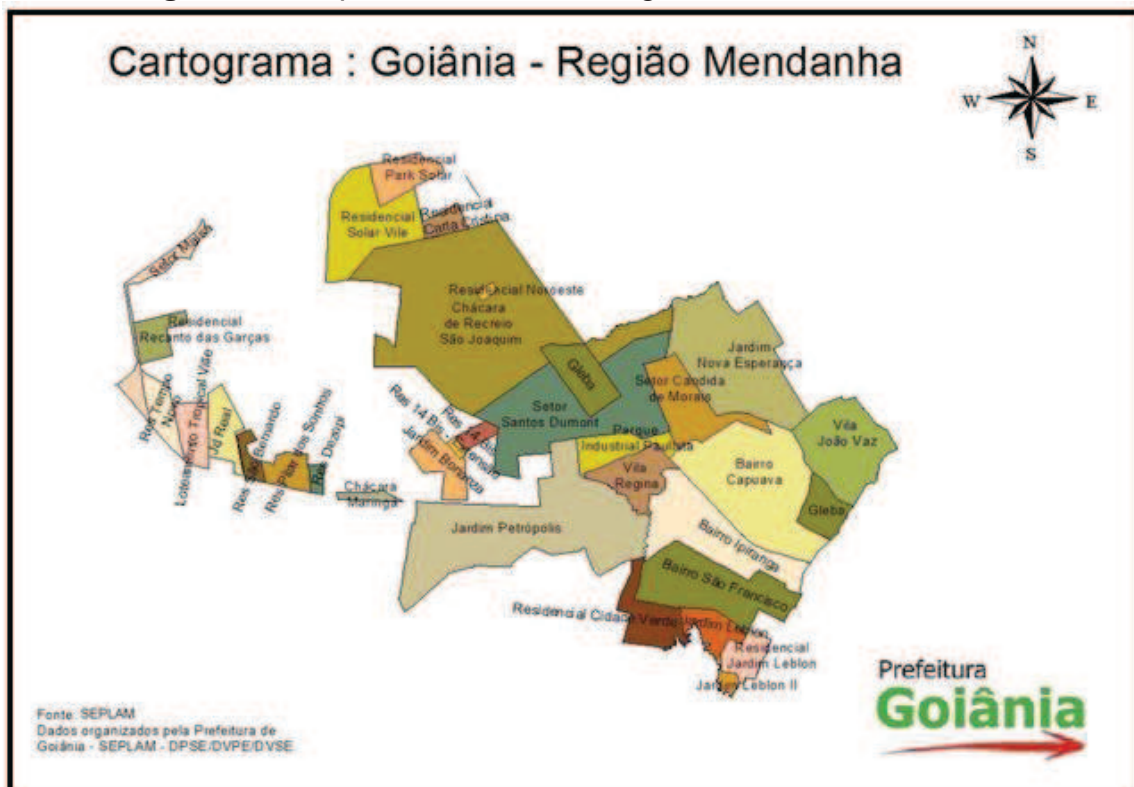
A Tabela 5 apresenta a composição da região Mendanha. Esta divide-se em cinco microrregiões, de 27 a 32, a saber: Jardim Petrópolis, Chácara São Joaquim, Vila Regina, Cândida de Moraes e Capuava.

Tabela 5 - Microrregiões

5 - REGIÃO MENDANHA	
Microrregiões	Composição (Bairros, Vilas, Jardins, Setores)
27- Jardim Petrópolis	Bairro Ipiranga (parte); Bairro São Francisco; Jardim Leblon; Jardim Leblon II; Jardim Pampulha; Jardim Petrópolis (parte); Residencial Cidade Verde; Residencial Jardim Leblon; Vila Regina (parte)
29- Chácara São Joaquim	Chácara Recreio São Joaquim (parte); Condomínio Setor Maysa; Jardim Real; Loteamento Tropical Ville; Parque Buriti; Residencial Carla Cristina; Residencial Dezopi; Residencial Noroeste; Residencial Recanto das Garças; Residencial Solar Ville; Residencial Tempo Novo; Setor Maysa (extensão)
30- Vila Regina	Bairro Ipiranga (parte); Chácara Maringá (parte); Jardim Bonanza; Jardim Petrópolis (parte); Parque Industrial Paulista (parte); Residencial 14 Bis; Setor Santos Dumont (parte); Vila Regina (parte)
31- Cândida Moraes	Chácara Mansões Rosas de Ouro (parte); Jardim Nova Esperança; Parque Industrial Paulista (parte); Setor Cândida Moraes (parte); Setor Santos Dumont (parte); Vila João Vaz (parte)
32- Capuava	Bairro Capuava; Setor Cândida de Moraes (parte); Vila João Vaz (parte)

Fonte: Prefeitura de Goiânia, SEMDUS, 2014.

A região Mendanha tem 68.858 habitantes. São 31 bairros, sendo o Jardim Nova Esperança o bairro mais populoso, com aproximadamente 15.840 habitantes. A Figura 21 apresenta a distribuição espacial dos bairros pertencentes a essa região.

Figura 21- Mapa dos Bairros da Região Mendanha de Goiânia

Fonte: SEPLAN, 2015.

A Tabela 6 apresenta o número de habitantes de cada bairro e a sua composição por gênero.

Tabela 6- Bairros e População da Região Mendanha de Goiânia


Região Mendanha de Goiânia			
Bairros	Total	Homens	Mulheres
Jardim Nova Esperança	15.480	7.557	7.923
Setor Cândida de Moraes	3.319	1.620	1.699
Bairro Capuava	8.165	3.951	4.214
Vila João Vaz	4.722	2.349	2.423
Bairro Ipiranga	1.663	590	574
Bairro São Francisco	4.249	2.060	2.189
Jardim Leblon	812	385	426
Jardim Leblon II	190	95	95
Residencial Jardim Leblon	884	441	442
Residencial Cidade Verde	548	274	274
Jardim Petrópolis	4.586	2.263	2.323
Vila Regina	2.143	1.056	1.088
Parque Industrial Paulista	779	388	391
Setor Santos Dumont	8.706	4.247	4.460
Residencial 14 Bis	307	159	148
Residencial 14 Bis – Extensão	59	30	28
Jardim Bonanza	782	400	383
Residencial Noroeste	38	20	18
Chácara de Recreio São Joaquim	1.805	905	900
Residencial Carla Cristina	462	236	226
Residencial Solar Ville	3.473	1.702	1.771
Residencial Park Solar	666	336	330
Chácara Maringá	76	41	35
Residencial Dezopi	94	46	49
Residencial Pillar dos Sonhos	385	187	199
Residencial São Bernardo	182	88	94
Jardim Real	918	460	458
Loteamento Tropical Ville	715	367	348
Residencial Tempo Novo	820	412	408

Residencial Recanto das Garças	911	458	453
Setor Maisa Extensão	919	438	481
Total	68.858	33.561	34.850

Fonte: IBGE, 2010. Elaboração: Prefeitura de Goiânia/SEPLAM/DPESE/DVPEE/DVESE.

Segundo dados do censo demográfico 2000, a região Mendanha possuía, na época, 1.774 habitantes por km² (Tabela 7). Em 2015, conforme o IBGE, censo demográfico 2010, a densidade demográfica da região passou para 2.166 habitantes por km². Esse aumento é fruto dos novos parcelamentos de lotes ocorridos na região, que, pela facilidade oferecida pelas imobiliárias em seus financiamentos, atraíram grande quantidade de pessoas. Em um espaço de apenas 15 anos, entre os 2000 e 2015, a densidade demográfica da região aumentou 24%.

Tabela 7 - Densidade Demográfica das Regiões Administrativas de Goiânia



Densidade demográfica segundo as regiões de Goiânia - 2000

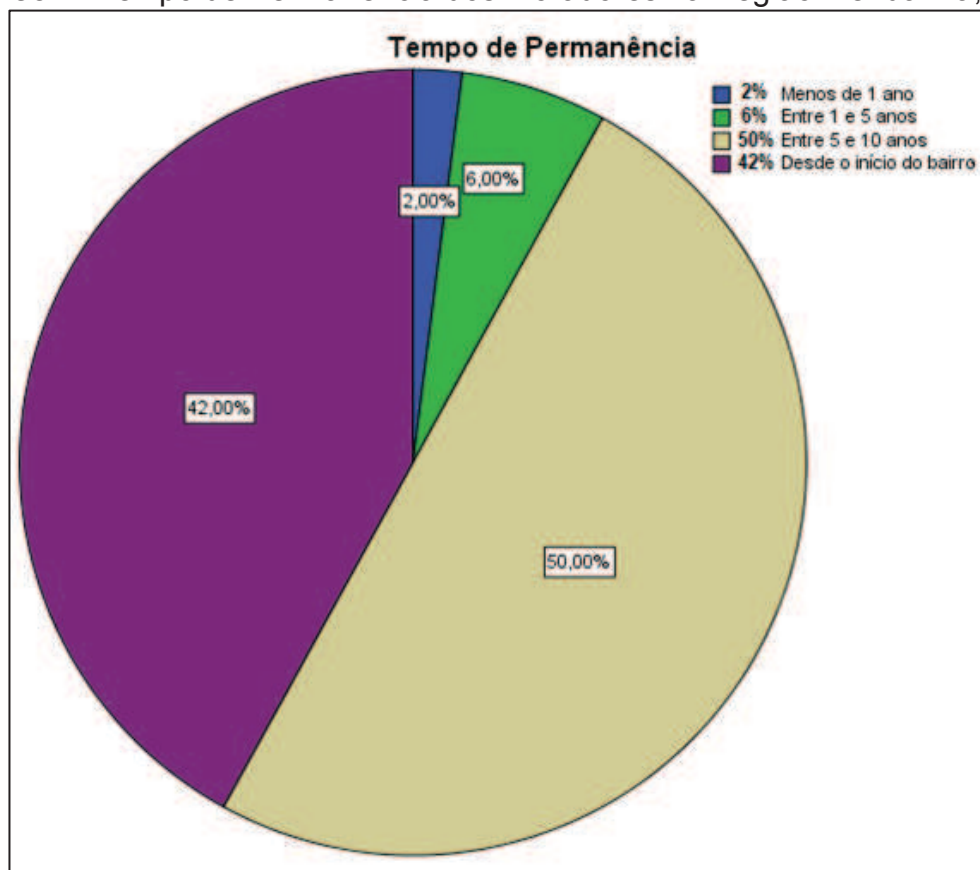
região	população	%	área (KM ²)	%	densidade demográfica (Hab/Km ²)
Central	145.960	13,44	23,27	6,12	6.271,55
Sul	165.288	15,22	31,01	8,16	5.330,89
Macambira Cascavel	93.000	8,57	22,28	5,86	4.173,66
Oeste	65.355	6,02	39,87	10,49	1.639,02
Mendanha	56.393	5,19	31,78	8,36	1.774,29
Noroeste	111.389	10,26	31,20	8,21	3.569,88
Vale do Meia Ponte	52.640	4,85	19,52	5,13	2.696,85
Norte	63.840	5,88	40,33	10,61	1.582,94
Leste	106.966	9,85	41,68	10,96	2.566,28
Campinas	123.530	11,38	20,07	5,28	6.153,85
Sudeste	43.807	4,03	32,24	8,48	1.358,75
Sudoeste	57.638	5,31	46,87	12,33	1.229,79
Total	1.085.806	100,00	380,13	100,00	2.856,37

Fonte: SEPLAN/ IBGE - Censo demográfico, 2000.

O gráfico 1 revela o tempo de permanência dos moradores na região Mendanha. Dois dados chamam a atenção: o primeiro refere-se ao fato de que 50% das famílias entrevistadas moram na região entre 5 e 10 anos apenas; o segundo

aponta para o fato de que 42% dos moradores residem no local desde a criação do bairro.

Gráfico 1- Tempo de Permanência dos Moradores na Região Mendanha, 2015



Fonte: Elaborado pela autora, 2015.

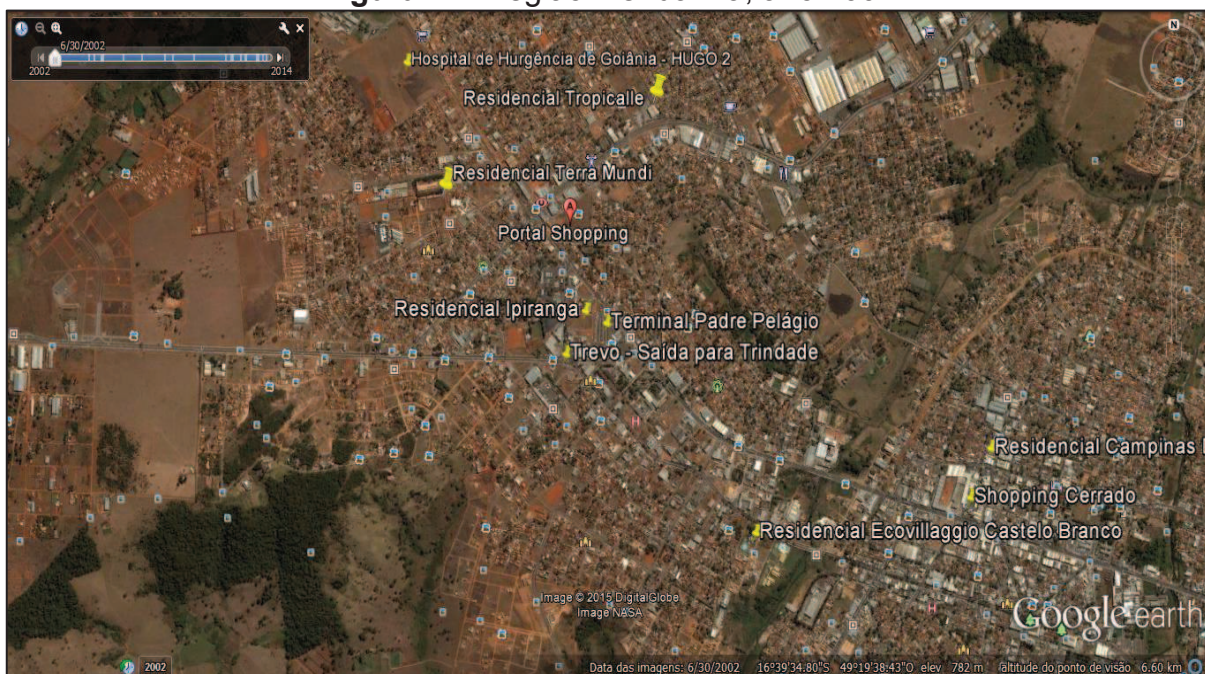
O fato de 50% das famílias residirem no local entre 5 e 10 anos comprova que houve aumento populacional na região, e isso contribuiu, conseqüentemente, para a elevação da taxa de densidade demográfica. A região tem crescido em ritmo acelerado devido às diversas intervenções urbanas realizadas na cidade e também em função de se ver ali um local de continua valorização imobiliária.

Em face de seu crescimento demográfico e valorização imobiliária, a região Mendanha tem atraído um grande número de especuladores, que veem, no local, oportunidade de obtenção de lucro por meio de empreendimentos residenciais e comerciais. Isso promove transformações significativas, de ordens econômica e social (Figuras 22 e 23).

As transformações espaciais ocorridas na região entre os anos de 2002 e 2015 são extremamente significativas. A maior parte delas promovidas pelo Estado

através da implantação da infraestrutura básica, sendo assim, em contrapartida fundamentais no processo das transformações econômicas na região.

Figura 22- Região Mendanha, ano 2002



Fonte: Google Earth, 2015.

Figura 23 - Região Mendanha, 2014



Fonte: Google Earth, 2015.

A região Mendanha passa por transformações contínuas em todos seus aspectos. Por exemplo, o Jardim Petrópolis 2 trouxe um novo padrão de moradia para a região, como pode ser observado por meio da Figura 24.

Figura 24 - Jardim Petrópolis - Região Mendanha, 2014



Fonte: Acervo da autora, 2015.

Esses imóveis podem ser encontrados na região Mendanha, com valores a partir de R\$160.000,00 e, dependendo do tipo de construção, os valores podem chegar até R\$400.000 reais.

A elevação dos preços dos imóveis pode deslocar os moradores mais antigos e pobres, que vendem suas casas, quando proprietários, ou simplesmente saem quando inquilinos, de modo que o novo serviço vai servir aos novos moradores e não aos que supostamente deveria beneficiar. (SINGER, 1978, p. 34)

A modificação na paisagem em alguns bairros da região estudada, especialmente nos novos, evidencia que o local vem sendo ocupado por uma nova classe, denominada de Classe C, com grande potencial de consumo. Diferentemente do que ocorria há 15 anos, em que as residências eram autoconstruídas (Figura 25), nota-se, atualmente, casas planejadas, com acabamentos diferenciados, como as apresentadas anteriormente.

As contradições sociais emergem, na paisagem, em toda a sua plenitude, pois aqui os contrastes e as desigualdades de renda afloram, já que o acesso a um pedaço de terra, o tamanho, o tipo e material de construção

vão espelhar mais nitidamente as diferenciações de classe. (CARLOS, 1994, p. 95)

Figura 25 - Moradias na Região Mendanha



Fonte: Acervo da autora, 2015.

Ao analisar a renda familiar das regiões, por meio da comparação do perfil socioeconômico, constata-se que, na região Mendanha, a renda concentra-se no intervalo entre 1 e 3 salários mínimos.

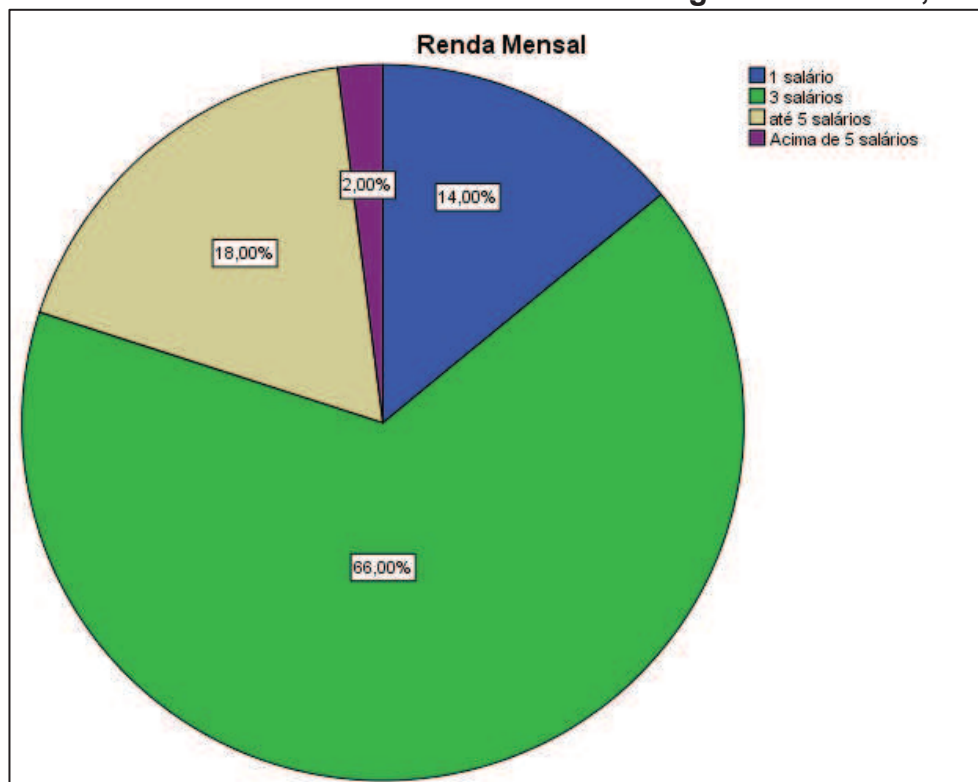
Tabela 8- Rendimento mensal em salários mínimos conforme as regiões administrativas

Região	Total	Até 1/2	Até 1	1 a 3	3 a 5	5 a 10	10 a 15	15 a 20	+ de 20	Sem rend.
Central	46.154	2,3	7,1	8,1	11,5	18,1	23,8	26,7	34,2	9,3
Sul	49.244	10,1	10,4	10,6	12,4	17,7	24,6	28,7	35,4	13,3
Macambira-										
Cascavel	26.191	9,2	8,0	7,9	9,5	10,6	10,4	9,1	6,5	7,1
Oeste	18.038	8,2	7,9	7,8	6,4	3,8	2,2	1,8	1,0	7,2
Mendanha	16.280	5,9	6,5	6,8	6,1	4,1	2,6	2,0	1,3	5,9
Noroeste	29.964	21,3	16,6	15,1	8,6	3,6	3,1	3,2	2,2	15,4
Vale do Meia										
Ponte	14.988	5,4	4,9	5,2	6,1	5,5	4,0	3,0	2,0	4,6
Norte	17.256	9,6	5,9	5,6	6,1	6,8	6,5	6,4	5,0	6,0
Leste	29.209	8,4	12,1	11,6	9,7	7,4	4,9	3,6	2,5	10,1
Campinas	37.135	3,8	10,3	11,1	13,2	13,7	10,6	8,6	5,8	9,3
Sudeste	11.744	1,5	3,3	3,6	4,1	4,3	3,3	2,7	1,7	2,8
Sudoeste	15.387	14,4	7,1	6,7	6,2	4,3	3,9	4,0	2,6	9,0
Região/Total	311.590	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
SM/Total		1,2	37,8	33,2	16,6	18,1	6,3	4,9	7,4	6,9

Fonte: Censo demográfico 2000 – Elaborado pela Prefeitura de Goiânia.

Dados de 2015 (Gráfico 2) revelam que 14% dos moradores possuem uma renda salarial de até 1 salário mínimo; 66 %, de até 3 salários; 18%, de até 5 salários; e apenas 2% dos moradores têm renda acima de 5 salários mínimos.

Gráfico 2- Renda Mensal dos Moradores da Região Mendanha, 2015



Fonte: Elaborado pela autora, 2015.

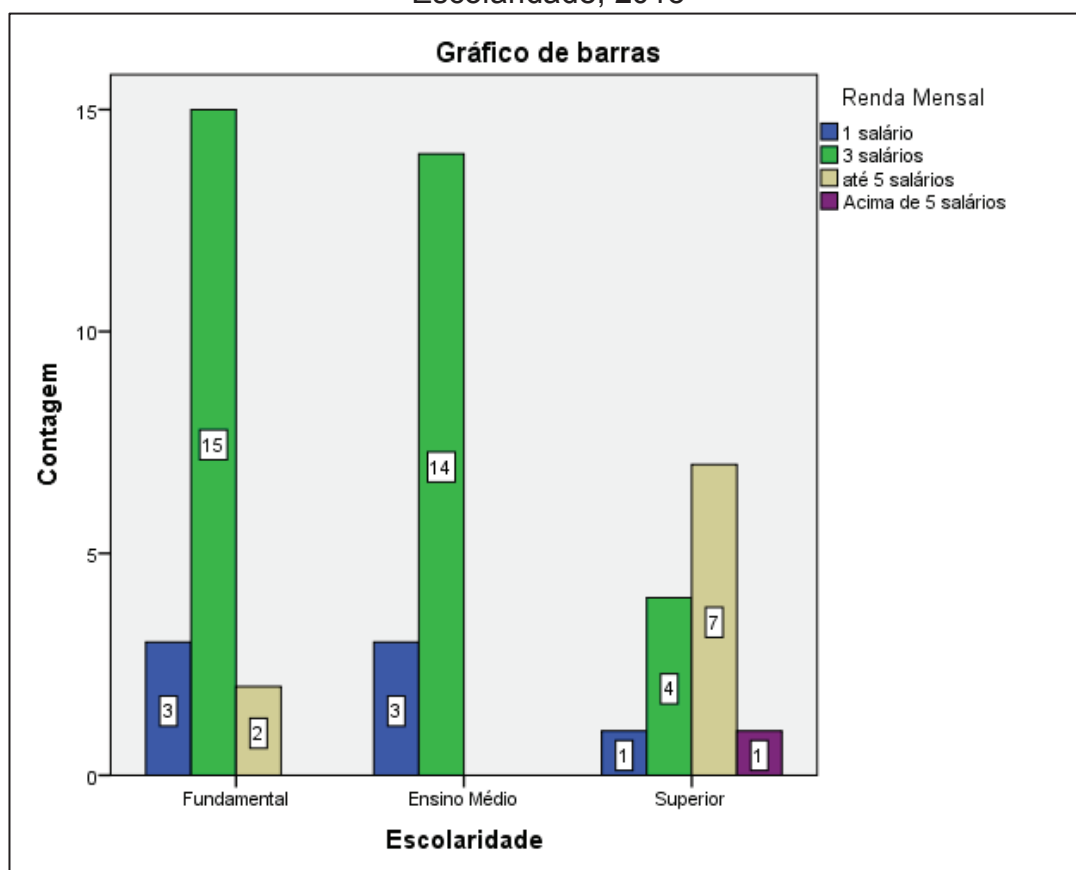
Os dados mostram que a renda mensal de parte dos moradores concentra-se na média de três salários mínimos. A pesquisa revela ainda a relação existente entre escolaridade e renda dos moradores da região (Gráfico 3).

Conforme as análises de Harvey (2013), a renda se transformou em um dos principais elementos de especulação imobiliária. Desse modo, essa consiste em fator determinante no processo de controle social e seus reflexos podem ser percebidos na organização espacial das cidades.

A relação entre renda e especulação imobiliária determina a forma de ocupação de certos espaços das cidades, mostrando, assim, o desenvolvimento do capitalismo naquele momento, ou seja, revela de que modo ocorre a produção e reprodução do capitalismo.

Assim sendo, a determinação da renda média de cada indivíduo cria um perfil de possíveis compradores de imóveis e também determina que tipo de imóveis devem ser construídos para determinado público-alvo.

Gráfico 3 - Renda Mensal dos Moradores da Região Mendanha por Nível de Escolaridade, 2015



Fonte: Elaborado pela autora, 2015.

3.3 Intervenções urbanas na região Mendanha

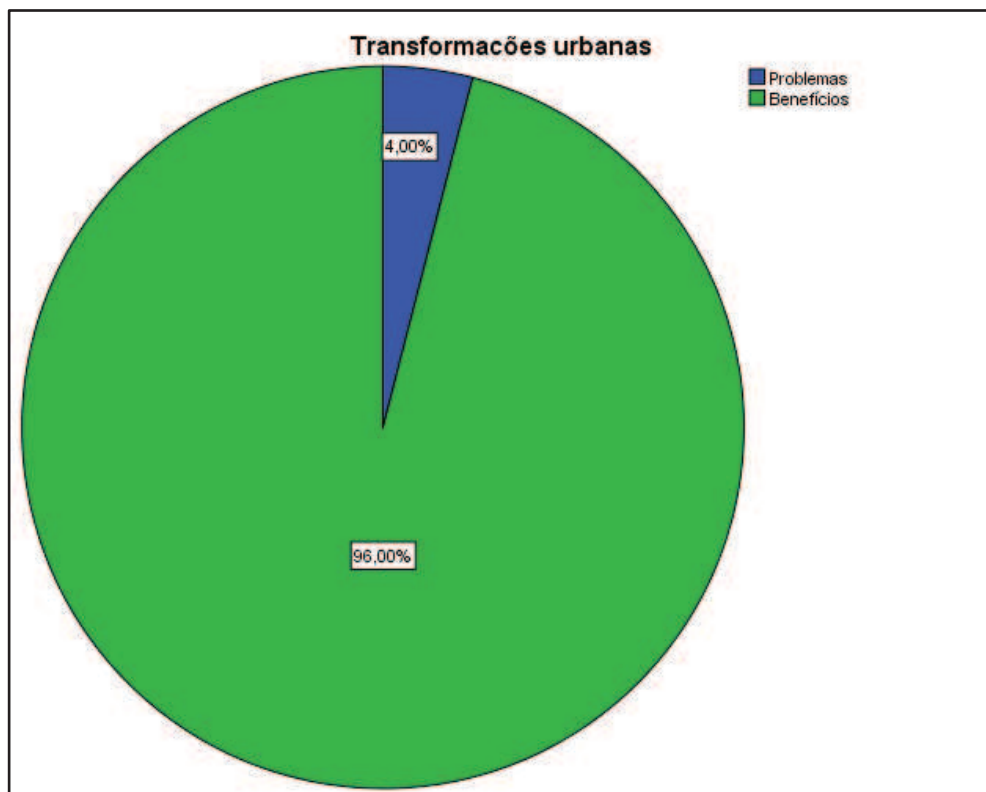
As intervenções urbanas (a construção de equipamentos sociais, prédios residenciais, shoppings centers, agências bancárias, serviços e outros) alteraram o espaço urbano da região Mendanha. Essas intervenções influenciaram diretamente o preço dos imóveis, que sofreram o processo de supervalorização, implicando a substituição de classes sociais. O resultado desse processo é a gentrificação.

Singer (1978, p. 29) esclarece que “à medida que a cidade vai crescendo, centros secundários de serviços vão surgindo em bairros, que formam novos focos de valorização do espaço urbano. O crescimento urbano implica necessariamente uma reestruturação das áreas já ocupadas”.

Esses centros secundários de serviços e comércios são reflexos dos processos sociais descritos por Corrêa (2001). A descentralização e a segregação são processos espaciais que podem ser encontrados na região Mendanha.

Para grande parte dos moradores, como mostra o Gráfico 4, as transformações provocadas pelas intervenções não representam problema.

Gráfico 4 - Classificação das transformações urbanas da Região Mendanha



Fonte: Elaborado pela autora, 2015.

As intervenções urbanas ocorridas na Região Mendanha de Goiânia partiram tanto da iniciativa do Estado quanto da iniciativa privada.

O Estado começou a realizar intervenções urbanas no local em 2003, com a criação da região Mendanha e a alteração do uso do solo em alguns bairros. Essas tinham como finalidade promover a especulação imobiliária na região. Houve também a construção de dois viadutos, um na confluência da Ava. Perimetral Norte com a GO 070 e outra no entroncamento da Av. Castelo Branco com a GO-060, o que gerou mudanças no trânsito e transporte nessa área.

A iniciativa privada responde pela construção de empreendimentos imobiliários, assim como instalação de agências bancárias, construção de shopping, concessionárias de veículos e restaurantes. Deve-se ressaltar que intervenções

urbanas da iniciativa privada, como a construção do Portal Shopping, foi importante para atrair novos investimentos públicos, bem como investimentos privados.

Localizado na Av. Anhanguera com a Av. Perimetral Norte, no bairro Capuava, o Portal Shopping possui uma área construída de 65.575.81m². Com esse empreendimento, a região Mendanha entrou na “era dos shoppings”, assim como aconteceu com Goiânia no ano de 1981. Essa nova “era” do consumo, da superficialidade e da fluidez agora está por toda a cidade.

A área para a construção desse empreendimento (Figura 26), assim como a maioria desse tipo de equipamento, foi escolhida estrategicamente. O empreendimento foi fator de relevância econômica para a região, configurando-se como elemento polarizador e servindo de polo de atração para outros investimentos. Está localizado na porta de entrada da região Noroeste, no entanto, de acordo com a divisão proposta pela prefeitura, situa-se na região Mendanha. Sua construção alavancou os preços de aluguéis e imóveis em sua proximidade. A área polarizada pelo shopping é de aproximadamente 300.000 mil pessoas.

Figura 26- Portal Shopping, Região Mendanha



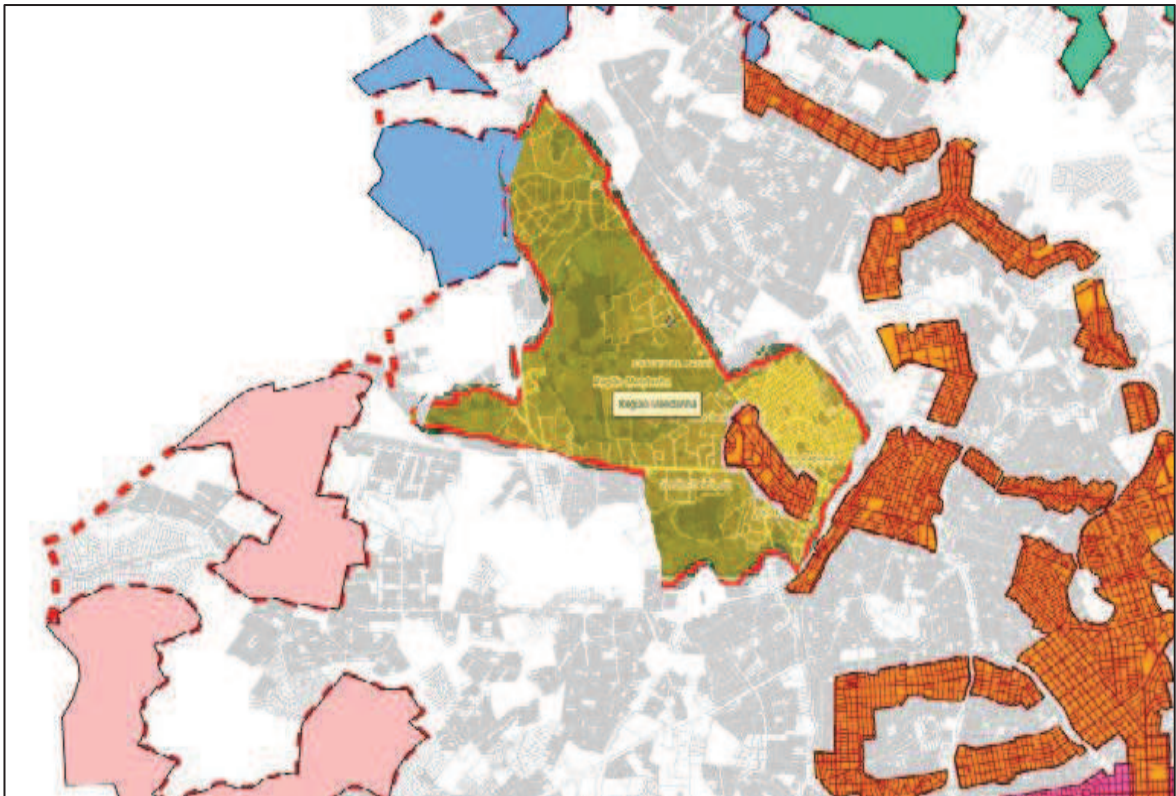
Fonte: Acervo da autora, 2015.

O shopping é um grande atrativo para os moradores da região; está sempre cheio de consumidores em função dos poucos espaços públicos existentes na região. As praças, um desses poucos espaços, encontram-se deterioradas devido à falta de manutenção, ficando, dessa forma, abandonados pelos moradores, que preferem se confinar em um centro de consumo, que traz uma falsa ideia de lazer.

A multiplicação dos shoppings centers pela cidade mostra claramente as relações estabelecidas na metrópole contemporânea. O crescimento desses locais, classificado por Augé (1994) como não lugares, revela uma cultura pautada na superficialidade e nas relações de consumo, ocasionando a falência e o abandono de áreas centrais. Villaça (1998, p. 307) entende que “os shoppings vêm apresentando [...] uma participação significativa no prosseguimento do esvaziamento dos centros principais de nossas metrópoles”.

Intervenções urbanas, como a verticalização da região, têm provocado transformações espaciais importantes. A Figura 27 mostra que parte da zona de adensamento insere-se na região Mendanha. Isso pode gerar uma série de transtornos para a sociedade.

Figura 27 - Área de adensamento demográfico na Região Mendanha segundo o Plano Diretor de 2007



Fonte: Plano Diretor de Goiânia, 2007.

Na região, por exemplo, muitos problemas estão relacionados à valorização imobiliária, ao aumento do número de automóveis, causando congestionamentos no trânsito, principalmente na confluência entre as avenidas Anhanguera e Perimetral Norte. Nesse local foi construído um viaduto com a finalidade de melhorar a velocidade do fluxo de veículos. Essa obra conseguiu minimizar os problemas de trânsito, porém não os resolveu completamente.

Alguns empreendimentos imobiliários também foram construídos na região. A construtora Borges Landeiro deu início à construção do Residencial Tropicale (Figura 28), localizado no Setor Jardim Nova Esperança, um empreendimento com 1.920 unidades de apartamentos, distribuídos em 12 torres, cada uma contendo 20 pavimentos, sendo 8 apartamentos por andar e 2.298 garagens. O empreendimento ainda oferece opções de lazer, com piscinas adulto e infantil, churrasqueiras, salões de festa, sala de jogos, espaço *fitness*, praças, quadras de futebol *society*, quadra de peteca e quadra de vôlei de praia.

Figura 28 - Residencial Tropicale - Bairro Jardim Nova Esperança, 2014



Av. Perimetral Norte Jardim Nova Esperança – Residencial Tropicale.

Fonte: Acervo da autora, 2015.

Em construção, há também o Residencial Ipiranga (Figura 29), localizado nas proximidades da estação de ônibus Padre Pelágio. Esse empreendimento imobiliário possui 3 torres, com 24 pavimentos cada uma, e 8 apartamentos por andar, totalizando, assim, 576 unidades de apartamentos.

Figura 29 - Residencial Ipiranga - Imediações do Terminal Padre Pelágio, 2014



Fonte: Acervo da autora, 2015.

O empreendimento imobiliário Terra Mundi (Figura 30), voltado para a classe C, está localizado no Setor Santos Dumont. Foi construído onde havia antes uma empresa de ônibus de viagem, a empresa Moreira. A obra Possui 4 torres, 15 pavimentos. Das 4, 2 estão concluídas e as outras, em fase de construção. O Terra Mundi tem 480 apartamentos. Empreendimento situado nas proximidades do terminal Padre Pelágio e Portal Shopping.

Figura 30 - Residencial Terra Mundi- Setor Santos Dumont



Fonte: BrasilBrokers, 2015.

Outro lançamento imobiliário, feito pela Construtora Loft no Bairro São Francisco, é o Ecovillaggio (Figura 31). Este possui 3 torres de 20 andares, totalizando 480 apartamentos. O marketing desse empreendimento assenta-se no novo modelo de sustentabilidade.

Figura 31 - Residencial Ecovillaggio Castelo Branco - Bairro São Francisco



Fonte: Loft Construtora, 2015.

A construção desses três empreendimentos imobiliários, todos situados nas proximidades do Portal Shopping, somam para a região um total de aproximadamente 3.000 moradias. Considerando que cada um desses imóveis possui cerca de 4 moradores, haverá, dessa forma, um contingente populacional de aproximadamente 12.000 mil pessoas na região.

Algumas áreas receberão um contingente populacional maior do que outras. É o caso do Jardim Nova Esperança. O Edifício Tropicale abrigará cerca de 7.680 habitantes, que serão somadas à população já existente, 15.920 habitantes.

O aumento no número de habitantes provoca a alteração no índice urbanístico de equipamentos comunitários. Esses devem ser distribuídos pela cidade de modo equilibrado, para que não saturem certos equipamentos.

Na região, há também uma faculdade, a Alfa. Criada no ano 2000, essa instituição de ensino oferece, atualmente, 18 cursos de graduação. Está localizada na Av. Perimetral Norte, na Vila João Vaz. Em horário da entrada e saída de alunos da faculdade, o trânsito na Perimetral Norte torna-se confuso e congestionado, devido ao grande número de veículos. A Alfa é referência para os jovens das regiões Noroeste e Mendanha, visto que esses são fruto de uma população estigmatizada, que vê distante o sonho de se inserirem em universidades públicas.

O Estado, um dos principais agentes sociais descritos por Corrêa (1989), é responsável por boa parte das intervenções urbanas nas cidades. Assim sendo, diversas intervenções foram realizadas na Região Mendanha: implantação de serviços básicos, como rede de água, rede de esgoto e modificações na legislação vigente sobre o solo. Além disso, obras já realizadas como a construção de dois viadutos. Um deles, localizado na confluência da Av. Perimetral Norte com a Av. Anhanguera, saída para a GO-070, e outro, entre o trevo da GO-060 e a Av. Castelo Branco. Outra obra que está sendo construída é o HUGO 2, no início da GO 070, km 5, setor Santos Dumont.

Os equipamentos sociais urbanos, os empreendimentos imobiliários, o Portal Shopping, a Faculdade Alfa, o HUGO 2, restaurantes, entre outros, são polos geradores de tráfego, congestionando o trânsito em determinados horários.

A construção desses empreendimentos não levou em consideração o EIV, pois, de acordo com a lei 8.646/2008, Art. 2, não existe obrigatoriedade para os empreendimentos residenciais com área de até 5.000m² em apresentarem o EIV-RVI.

Art. 2 Estão obrigados a apresentar o EIV-RIV, os seguintes empreendimentos: (...) II- Os empreendimentos não residenciais com área efetivamente ocupada superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), excetuando-se a área construída destinada a estacionamento de veículos, barrilete e caixa d'água; (...) VI – Os empreendimentos previstos nas Leis n.º 171/2007 e 8.617/2008, geradores de impacto.

O Art. 36 do Estatuto da Cidade, aprovado pela Lei 10.257/2001, lei municipal, define os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, que dependem de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança, para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal. Dessa forma, fica sob a responsabilidade da prefeitura de Goiânia a regulamentação do EIV da capital, a fim de minimizar os conflitos sociais decorrentes do adensamento das regiões.

Art. 37. O EIV deverá ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões: I – adensamento populacional; II – equipamentos urbanos e comunitários; III – uso e ocupação do solo; IV – valorização imobiliária; V – geração de tráfego e demanda por transporte público; VI – ventilação e iluminação; VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Mesmo não havendo a exigência do EIV, verifica-se que os impactos causados na região Mendanha foram e ainda serão enormes. Devido ao traçado viário da região o número de veículos circulando na localidade aumentaram consideravelmente. Além disso, a região necessita de investimentos em manutenção e construção de espaços públicos e equipamentos sociais.

As intervenções pontuais na região atraíram diversos investidores, iniciando o processo de especulação imobiliária, que alavancou o preço dos imóveis em curto espaço de tempo.

De acordo com Singer (1978, p. 34), as “transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços são expandidas”. Desse modo, a antecipação de informações privilegiadas sobre a implantação de serviços básicos na cidade pode elevar o preço de um imóvel mesmo antes da implantação de infraestrutura básica.

Outros investidores mostraram interesse pela região, que se apresenta como um novo espaço de consumo da cidade de Goiânia. Espera-se ainda a construção de mais shoppings, como o América Shopping, situado nas margens da GO-060, em frente ao Conjunto Vera Cruz.

O América Shopping terá um investimento de R\$120.000.000,00. A área a ser construída é de aproximadamente 28.000m². Todos esses investimentos acabam impulsionando a economia da região, principalmente nas proximidades do Conjunto Vera Cruz 2, Região Oeste da cidade.

Tudo isso se deve ao fato de a região Mendanha estar situada entre as regiões Noroeste e Oeste de Goiânia, além de permitir o acesso às GOs 060 e 070. Essas concentram grande contingente populacional nos bairros localizados às suas margens.

Ademais, na região Mendanha, encontram-se diversas agências bancárias, como do Banco Bradesco, Itaú, Caixa Econômica Federal, todas localizadas na Av. Perimetral Norte, e do Banco do Brasil, nas dependências do Portal Shopping.

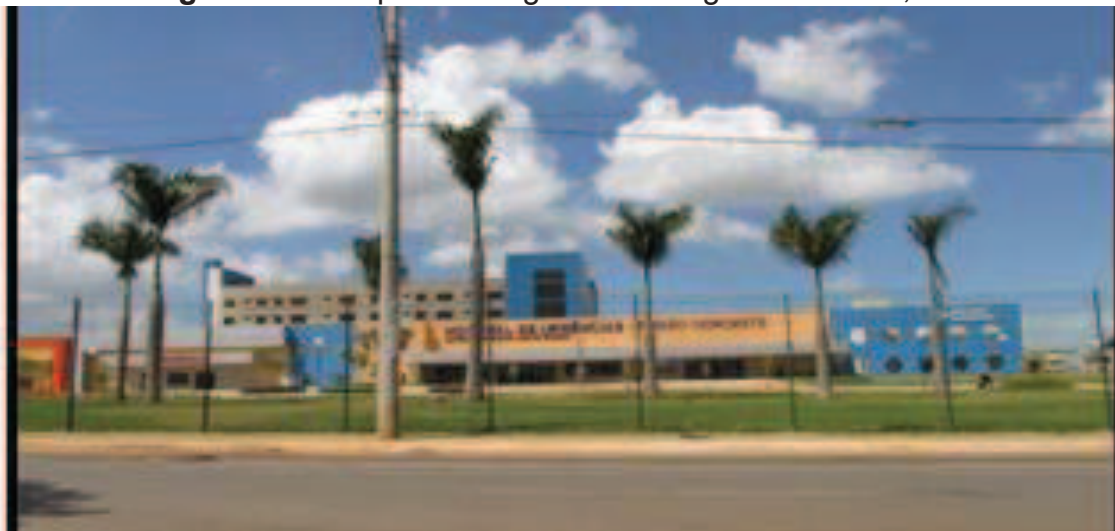
As melhorias urbanas nessa região foram conquistadas aos poucos, ao longo de anos. Até o ano de 2003, fazia parte das regiões Noroeste e Oeste de Goiânia e era caracterizada como área de pouca ou nenhuma infraestrutura básica. Esses novos equipamentos urbanos agora fazem parte da realidade da região Mendanha e estão alterando o perfil socioeconômico da população local e provocando a valorização imobiliária da região.

A valorização se realiza com a implantação de equipamentos sociais custeados pelo Estado, seguidos por investimentos privados em empreendimentos comerciais ocasionando a especulação imobiliária local. Segundo Carlos (1994, p. 96), “a especulação fundamenta-se no fato de que a habitação e a terra são componentes essenciais da reprodução dos homens (a necessidade de abrigo), além de ser símbolo de *status* e ascensão social, que tem um valor de troca”.

Deste modo, obras como a construção de grandes equipamentos sociais, como o Hospital de Urgência Noroeste mostram o potencial econômico que a região pode alcançar em seu processo de expansão urbana.

Segundo os moradores da região, a construção do hospital HUGO 2, situado as margens da GO 070 é a obra mais importante realizada na região até o presente momento, pois a região necessita da implantação de mais equipamentos sociais (Figura 32; Gráfico 5).

Figura 32 - Hospital de Urgências - Região Noroeste, 2014



Fonte: Acervo da autora, 2015.

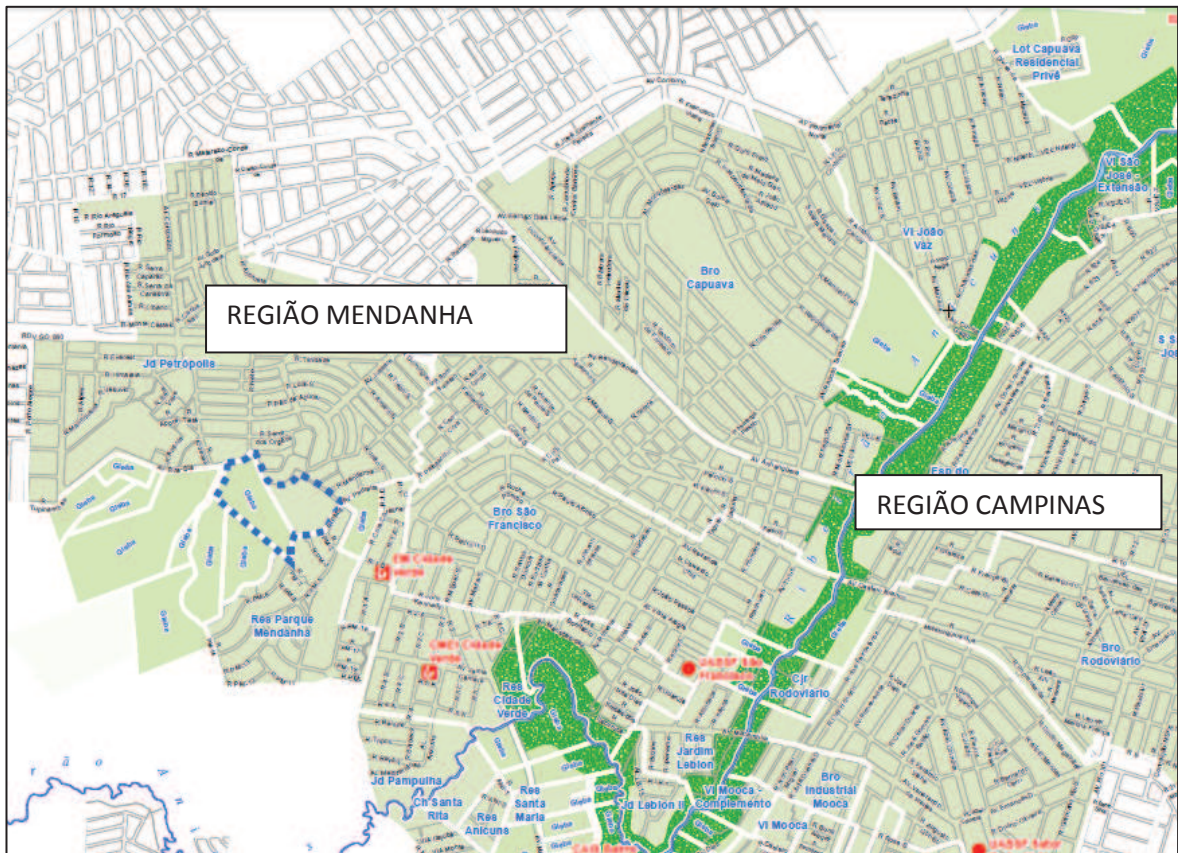
Gráfico 5- Classificação das Obras Mais Importantes segundo os moradores da Região Mendanha, 2015



Fonte: Elaborado pela autora, 2015.

Outra importante intervenção urbana é o PUAMA (Figura 33). A construção desse parque prevê a delimitação da APA do Mendanha.

Figura 33- Área de influência do Parque Linear Macambira-Anicuns na Região Mendanha



Fonte: Prefeitura de Goiânia, 2014.

Os bairros que estão dentro do raio de influência do PUAMA são: Capuava, Ipiranga, São Francisco, Jardim Petrópolis, Vila João Vaz, Residencial Cidade Verde, Jardim Leblon, Jardim Leblon II. Além disso, o programa prevê a construção de CMEI, Escola Municipal, ambos situados no bairro Cidade Verde e UABSF no bairro São Francisco, a implantação do parque da Pedreira nas proximidades do Residencial Mendanha além de outras intervenções na APA do Mendanha.

A implantação do PUAMA chama atenção porque, atualmente, esses modelos de parques têm servido como objeto de valorização e especulação imobiliária, em que a função social deles tem ficado em segundo plano. Deve-se observar que as intervenções urbanas destacadas neste trabalho estão dentro da área de influência do PUAMA.

O jornal *O Popular*, do dia 01 de Junho de 2014, em uma edição de final de semana, domingo, exibiu diversas reportagens sobre a região Mendanha (Figura 34), tendo como título principal *Região Noroeste: a periferia em transformação*. A reportagem evidenciou todas as transformações ocorridas na região, mas também

apontou os problemas que ainda existem e estão à espera de solução. Portanto, apresentou um diagnóstico completo sobre a expansão urbana da região Mendanha.

Figura 34 - Crescimento da Região Mendanha/Noroeste



Fonte: Jornal O Popular, 2014.

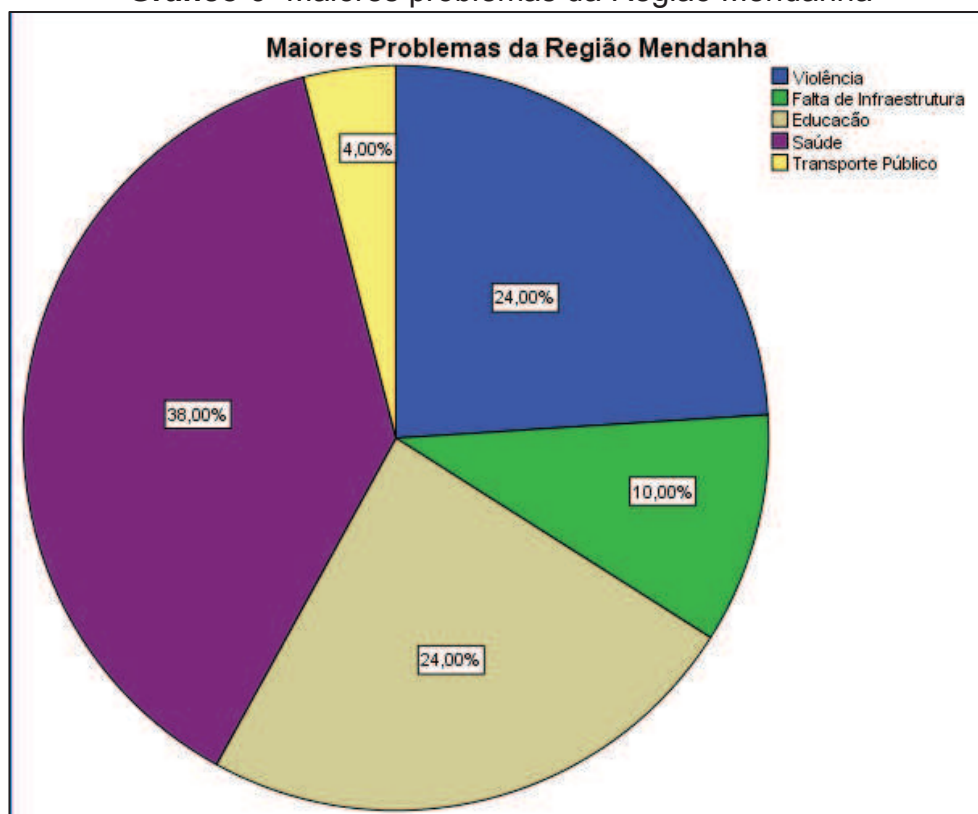
Foram mostradas também as transformações urbanas em processo de implantação. A Figura 35 apresenta parte dessas modificações ocorridas no espaço urbano da região.

Figura 35 - Intervenções urbanas na Região Mendanha



Fonte: Acervo da autora, 2015.

Mesmo diante das inúmeras transformações ocorridas, a região ainda enfrenta problemas (Gráfico 6).

Gráfico 6- Maiores problemas da Região Mendanha

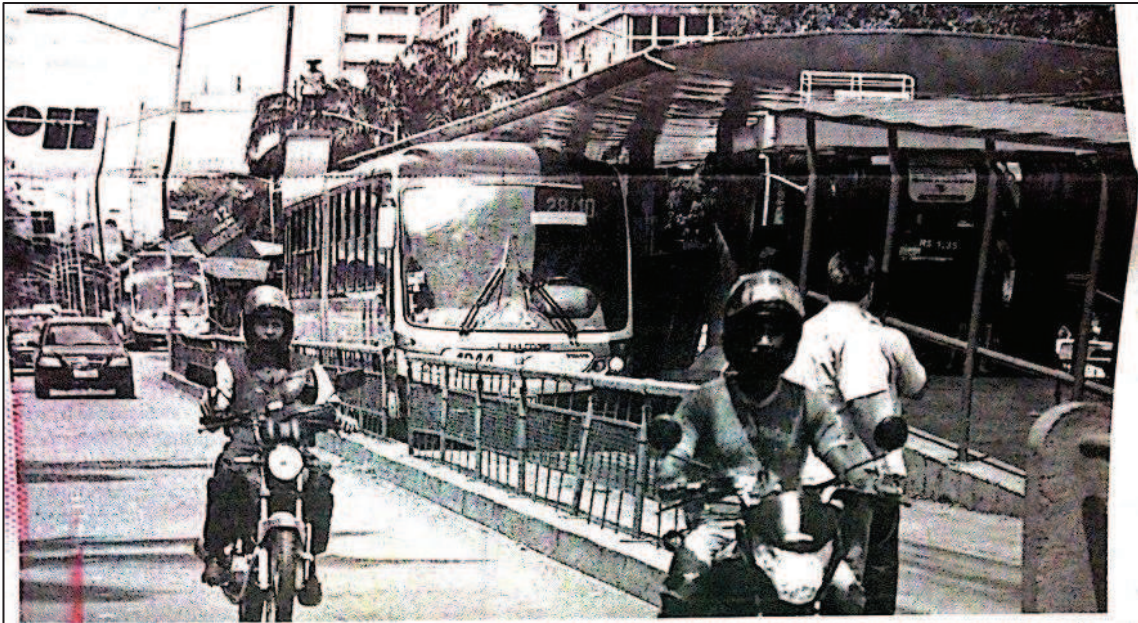
Fonte: Elaborado pela autora, 2015.

Para a maioria dos entrevistados, os maiores problemas, em ordem de importância, são: saúde, violência, educação, falta de infraestrutura básica e transporte público.

Mesmo ficando em último lugar entre os principais problemas da região, o transporte público carece de atenção. A estação Padre Pelágio, importante eixo de transporte na cidade de Goiânia, recebe passageiros das regiões Oeste, Mendanha e Noroeste da capital, além de atender os moradores do município de Goianira e Trindade. Ademais, há congestionamento (Figura 36) nas proximidades dessa estação. Futuramente, isso deve se acentuar, devido à verticalização da região e ao aumento do número de polos geradores de tráfego.

A estação Padre Pelágio se encontra em um ponto de estrangulamento do trânsito na confluência da Av. Anhanguera, Av. Castelo Branco, GO-060, GO-070 e da Perimetral Norte. Intervenções urbanas foram realizadas através da construção de dois viadutos na região visando assim resolver os frequentes congestionamentos, no entanto as intervenções apenas minimizaram o problema que de acordo com o governo estadual devem ser resolvidos futuramente com a implantação do VLT.

Figura 36- Transporte público da Região Mendanha



Atual corredor de transporte do Eixo Anhanguera é considerado lento, insuficiente para a demanda e tecnicamente superado

Projeto prevê frota com trinta trens

De acordo com o secretário Metropolitano, Silvio Silva Sousa, o modelo de transporte coletivo da região metropolitana, com tarifa única (R\$2,70), é referência em todo o País. Por isso o VLT será integrado a esse modelo. “Todo o projeto foi concebido pensando nessa manutenção”, destaca. O VLT terá uma frota de 30 trens, com dois carros por trem, e a previsão é de que eles rodem a aproximadamente 23 quilômetros por hora.

O modelo a ser implantado em Goiânia já existe em várias cidades da Europa. “Esse é o sistema mais moderno de transporte coletivo em uso no mundo. Consegue o dobro da velocidade média de um ônibus. O VLT é um resgate dos antigos bondes, mas de forma mais confiável e de altíssima tecnologia”, explica Silvio Silva.

Segundo o projeto, a implantação de um tratamento urbanístico deve abranger toda a via, de fachada-a-

fachada, renovando e qualificando os espaços públicos, com novo piso, mobiliário, iluminação, pavimento da via, sinalização de tráfego e paisagismo. O VLT também não polui, já que é elétrico. “Esse projeto vai colocar Goiânia entre as cidades mais modernas do mundo”, diz o secretário.

Execução por partes

A execução do projeto deve ser feita em parceria entre o governo federal, o governo do Estado, a prefeitura e a em-

presa vencedora do processo licitatório. A obra deve ser realizada por módulos, desviando o tráfego para ruas próximas. “Interdita uma parte, depois de pronta, libera e interdita outra. Mas ainda estamos estudando como isso vai ser feito exatamente. O ponto positivo é que essa é uma obra relativamente rápida”, detalha o secretário metropolitano. De acordo com o projeto, o acesso às plataformas continuará sendo por catracas com leitor de cartão/bilhete do SITPASS.

Fonte: Jornal O Popular, 2012.

A estação de ônibus Eixo-anhanguera transportava, até 2014, aproximadamente 240 mil passageiros por dia. Sua extensão, ocorrida em 2015, provocou um aumento desse número em 70 mil passageiros.

A extensão dessa linha, realizada entre a estação Padre Pelágio e os municípios de Trindade e Goianira, vem provocando a valorização imobiliária e fundiária situados nas margens das GOs 060 e 070.

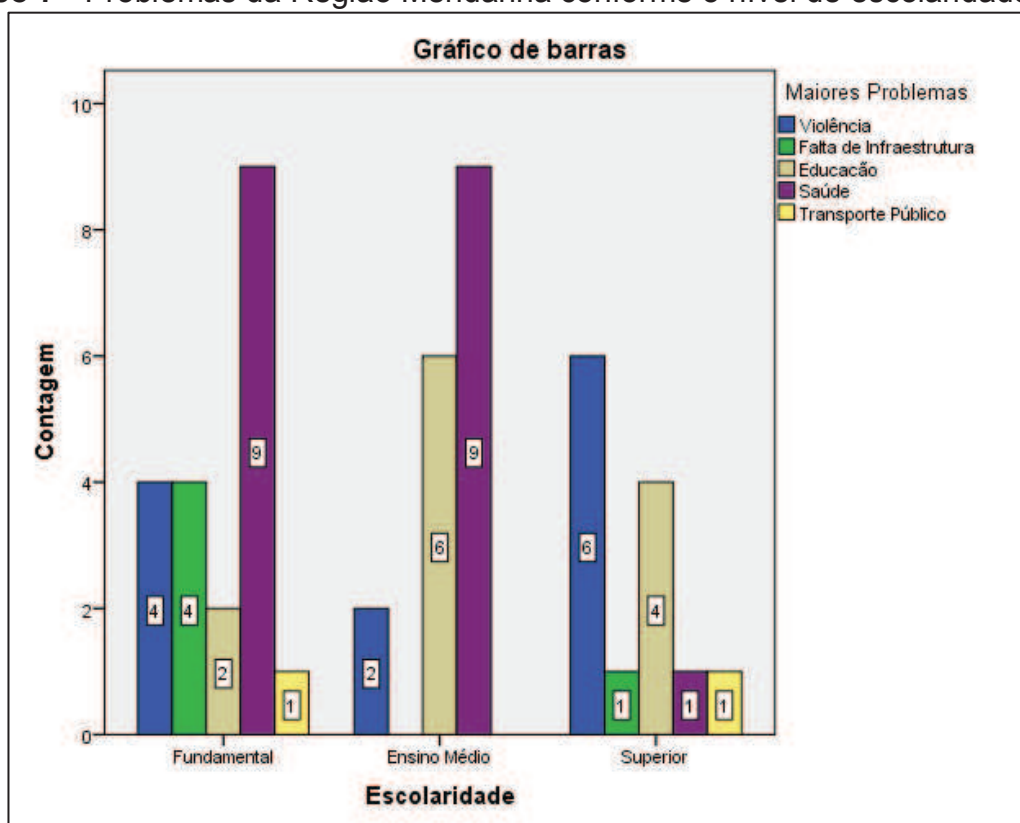
Importa destacar a estrutura viária da Região Mendanha, em que se percebe a ocorrência de diversos pontos de estrangulamento de trânsito, devido a falta de planejamento viário. Pela região circula enorme quantidade de veículos todos os

dias, em razão de situarem-se no local as GOs 060 e 070, Av. Anhanguera, Av. Castelo Branco e a Av. Perimetral Norte. Esta última com intensa circulação de veículos pesados. Os bairros da região possuem ruas estreitas e não comportam a circulação do grande número de veículos, provocando frequentes congestionamentos todos os dias.

A implantação do VLT, como mostrado na Figura 36, está sendo utilizada como instrumento de marketing por construtoras. É o caso da Loft Construtora. Esta empresa utiliza como argumento para alavancar suas vendas a implantação do VLT e também a implantação do Parque Linear Macambira-Anicuns.

Ainda ressaltando os problemas na localidade, o Gráfico 7 apresenta os dados levantados por meio da tabulação cruzada. Esta foi elaborada a partir do cruzamento de informações sobre o nível de escolaridade e os problemas enfrentados pela população da região Mendanha.

Gráfico 7 - Problemas da Região Mendanha conforme o nível de escolaridade, 2015



Fonte: Elaborado pela autora, 2015.

As alterações no espaço urbano da região Mendanha têm como consequência mudanças na dinâmica espacial e nas relações sociais. As intervenções urbanas têm por objetivo melhorar a qualidade de vida da população

local, por meio da mobilidade urbana, do acesso à saúde e outros. Essas melhorias também são acompanhadas de aumento de valor de serviços, como IPTU, aluguel de imóveis, especulação e valorização imobiliária.

O aumento de valor dos serviços causa a expulsão da população residente de baixo poder aquisitivo, ocasionando a migração para novas áreas da cidade com pouca ou nenhuma infraestrutura. Esse processo de gentrificação faz parte da dinâmica urbana mundial.

Os pobres são forçados a mudar por causa da urbanização e deixam para trás toda a infraestrutura pela qual lutaram. No momento de usufruí-la, vão para outros territórios destituídos de condições mínimas de habitabilidade, levando consigo a eterna esperança de que 'amanhã poderá ser melhor'. (MOYSÉS, 2004, p. 225)

A gentrificação é uma das consequências do processo de intervenções urbanas, sejam elas renovação urbana, requalificação urbana, reabilitação urbana. É, em grande parte, ignorada pelo poder público. Esse processo é um fenômeno mundial e passou a ocorrer a partir do plano de reestruturação das cidades.

Observa-se, no entanto, que há uma pressão do capital imobiliário na dinâmica urbana das cidades em função das relações de poder. Esse tem por objetivo apropriar-se de áreas degradadas a fim de reestruturá-las, para que um novo olhar seja lançado sobre uma nova imagem.

O processo de reestruturação das cidades é feito de acordo com os interesses do capital, e é este que vai delimitar a nova fronteira urbana, a fronteira econômica. Assim sendo, a intensidade da reestruturação urbana deve ser observada e analisada, a fim de verificar a velocidade do processo de gentrificação.

Para Smith (2007, p. 19), “a linha de fronteira hoje possui uma definição essencialmente econômica-como a fronteira da lucratividade - mas adquire uma expressão geográfica bastante acentuada em diferentes escalas espaciais”.

Essas são premissas utilizadas pelo planejamento estratégico aliado ao marketing urbano, que acabam promovendo a venda do lugar, conferindo-lhe uma nova imagem, que transmite a sensação de segurança, “limpeza”, algo novo, com infraestrutura completa. Essa é a cidade gerida como empresa.

Essas tendências fazem parte da realidade contemporânea das cidades, dado que a economia neoliberalista conduz suas configurações espaciais, tornando-as mais atrativas e, ao mesmo tempo, competitivas.

Segundo Moreira (2008, p. 36), dentro do contexto do planejamento estratégico, as desigualdades sociais passam a ser vistas como desconfortos “paisagísticos”, transtornos que podem influenciar o cliente na decisão de compra. Muitas empresas tentam disfarçar essa realidade. Por exemplo: alguns clientes são enganados quanto à localização do imóvel. Os apartamentos do Residencial Tropicale, localizado no Jardim Nova Esperança, são vendidos como sendo localizados no setor Cândida de Moraes.

A partir do momento em que algumas intervenções urbanas começaram a ocorrer na Região Mendanha, principalmente com a construção do Portal Shopping, o local passou a ser percebido de modo diferente. Segundo Singer (1978, p. 24), o “estabelecimento de shopping centers junto a zonas residenciais criou um novo padrão de localização do comércio varejista”.

A construção do shopping alavancou o crescimento econômico da região e atraiu novos empreendimentos, tanto comerciais quanto imobiliários. Deve-se observar, dentro da lógica capitalista de mercado, o uso de ferramentas, como o marketing, para promover a valorização do local.

Carlos (1994) faz uma reflexão acerca da relação entre espaço e mercadoria e aponta o que o mercado imobiliário leva em consideração ao valorizar determinada parcela do espaço urbano.

Os fatores que determinarão a formação do preço vinculam-se principalmente à inserção de determinada parcela no espaço urbano global tendo como ponto de partida a localização do terreno (por exemplo, no bairro), a acessibilidade em relação aos lugares ditos privilegiados (escolas, shoppings, centros de saúde, de serviços, lazer, áreas verdes, etc.), acesso a infra-estrutura existente (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte), à privacidade (CARLOS, 1994, p. 88).

Na região Mendanha, as estratégias utilizadas pelo marketing, a partir do fetiche que o capital imobiliário oferece, vinculam-se à proximidade desses empreendimentos ao Portal Shopping, à Alfa, ao Hugo 2, às vias de trânsito rápido, como a Avenida Perimetral Norte etc. A imagem transmitida é a de uma região pronta para receber a nova classe média.

Os promotores imobiliários oferecem as áreas da cidade como se os clientes fossem privilegiados. Para tanto, utilizam o capital simbólico, criado através da construção da imagem. Para Lefebvre (2008, p. 32), o urbanismo dos promotores de venda é feito de modo que “eles o concebem e realizam, sem nada ocultar, para o

mercado, visando o lucro. O fato novo, recente, é que eles não vendem mais uma moradia ou imóvel, mas sim urbanismo”.

Após diversas intervenções urbanas implantadas na região Mendanha, houve uma supervalorização imobiliária. Atualmente, muitos imóveis, que antes das intervenções encontravam-se desvalorizados, chegam ao valor de até R\$ 300.000,00 e, em alguns casos, podem ser encontrados valores superiores ao mencionado.

Ao analisar o surgimento da região Noroeste de Goiânia até sua fragmentação em Noroeste e Mendanha, observa-se, nesta última, a existência do processo de gentrificação. Sua trajetória tem início em localidades da cidade anteriormente marcadas pela exclusão e segregação social; depois, pela conquista dos equipamentos urbanos; e, para finalizar, como tendência das cidades contemporâneas, a população acaba sendo expulsa dos bairros onde reside para dar lugar a uma nova classe, tudo em função da pressão exercida pelo capital imobiliário.

A exclusão sócio territorial, enquanto processo, faz parte de uma lógica perversa da elite brasileira em geral e goianiense em particular e tem um papel a cumprir, qual seja limpar as áreas ocupadas pelos excluídos e nelas refazer o espaço na perspectiva de ocupá-las com empreendimentos que interessem ao capital imobiliário. (MOYSÉS, 2004, p. 218)

Tabela 9- Goiânia: População da Região Mendanha 1991 à 2010

Região	1991	2000	2010
Mendanha	47.077	56.393	68.858

Fonte: IBGE, Censos demográficos 1991 a 2010/Prefeitura de Goiânia-SEPLAM-DPSE.

A Região Mendanha de Goiânia possui crescimento demográfico de 2% ao ano. Em média, 10.000 habitantes nas três últimas décadas. Os dados mostram que apenas em um dos empreendimentos, o Tropicale, com 1.920 unidades habitacionais, estima-se um aumento de mais de 40% da população do Jardim Nova Esperança.

Com início do processo de verticalização da região, nota-se que os problemas habitacionais brasileiros ainda não foram resolvidos. Há uma grande carência no setor de moradias, que, aliado aos altos índices de violência urbana nas grandes

metrópoles, tem como consequência o aumento no número de condomínios verticais e horizontais.

3.4 Gentrificação e transformações espaciais na região Mendanha

A consolidação da região Noroeste é, em parte, fruto do processo de gentrificação ocorrido em Goiânia. A “limpeza social” era feita da seguinte forma: assentava-se a população de baixo poder aquisitivo em locais distantes do centro da capital. Muitos moradores foram trazidos de outras regiões da cidade para a região Noroeste e também para outras áreas periféricas da cidade. Moysés (2004, p. 219) enfatiza que:

‘Limpar’ não significa remover para ambientes mais decentes. A Região Noroeste de Goiânia, onde vive um contingente populacional atual de 110 mil pessoas, foi ocupada pelo método da remoção. Os seus bairros foram criados por iniciativa do governo estadual, à revelia da legislação urbana vigente, e pela iniciativa privada, que se aproveitou da ação do Estado e alavancou grandes negócios. O espaço era rural e de preservação ambiental e foi transformado num espaço urbano que já nasceu deteriorado.

A instalação de equipamentos urbanos e infraestrutura na região aumentaram os gastos mensais das famílias. Muitas destas, devido ao baixo orçamento, não conseguem se manter.

À medida que esses benefícios vão sendo conquistados, os bairros e vilas consolidados, bem como áreas invadidas, passam a apresentar melhores condições de habitabilidade do ponto de vista urbanístico. Os moradores (em decorrência do baixo poder de compra de sua renda) são forçados à renunciarem as conquistas obtidas, frutos da luta coletiva, e **são obrigados a desfazer-se de seus bens e a mudar para locais mais distantes** (grifo nosso), destituídos de qualquer infraestrutura social e física (MOYSÉS, 2004, p. 239).

A gentrificação na Região Mendanha iniciou-se com os seus pioneiros. A ocupação inicial fez parte da primeira onda de gentrificação.

Figura 37 - Gentrificação na Região Mendanha - Jardim Nova Esperança, 2014



Fonte: Acervo da autora, 2015.

Conforme as características das ondas de gentrificação, suspeita-se que ela já esteja na transição da primeira para a segunda onda. Pois, esta última possui como principal característica a atuação de agentes imobiliários na região.

De acordo com Carlos (1994, p. 51), a substituição de uma classe social por outra faz com que “a população mais pobre também procure as áreas mais distantes, mas por outros motivos: os terrenos são mais baratos, pois há ausência de infraestrutura e existe a possibilidade da autoconstrução”.

Smith (2007) afirma que a gentrificação nada mais é que uma fronteira social, uma fronteira econômica onde “nesta ideia de fronteira, vê-se uma combinação evocativa das dimensões econômica, espacial do desenvolvimento”.

A superação econômica na Região Mendanha é percebida pelas mudanças na paisagem, onde, atualmente, se encontram edificações verticais, que possuem aproximadamente 20 pavimentos em média. A mudança na paisagem denuncia de que modo a reprodução do espaço urbano ocorre. Para Carlos (1994, p. 44), “a paisagem não se apresenta como uma simples imagem, nem a cidade como mera localização”. Cabe aqui discutir as implicações dessas mudanças.

Carlos (1994, p. 44) esclarece que a paisagem urbana é manifestação da ordem e do caos através da produção e reprodução do espaço urbano. Nesse sentido, é possível fazer uma análise dos agentes produtores do espaço através da paisagem (Figura 38). Esta muda de acordo com o espaço e o tempo; isso pode

ocorrer como ação natural ou a partir da ação humana. No caso da paisagem urbana, esta é constituída de simbologias, objetos, produtos e da materialização da desigualdade social.

O Estado define quais áreas da cidade devem ser ocupadas e quais classes sociais devem ocupá-las. Esta definição ocorre no processo de elevação e parcelamento do solo. O uso do solo é feito de acordo com os interesses do mercado, que o utiliza e o adequa segundo suas necessidades. Para Arrais (2014, s.p.):

Há grupos de atores sociais que enxergam, com perspicácia, as dinâmicas urbanas e podem agir em escalas temporais diferentes de outros atores sociais. Segmentos do mercado imobiliário podem, por exemplo, imobilizar capitais para segurar determinadas glebas de terras para parcelamentos futuros, enquanto induz os governos (estadual e municipal) a investir recursos públicos nessas áreas, especialmente na infraestrutura urbana.

A elevação do nível do solo na Região Mendanha ocorrida na elaboração do Plano Diretor de 2007 está no centro da reprodução social daquele espaço. Essa elevação provocou a corrida das imobiliárias por imóveis pertencentes a empresas antes situadas na região, que não se encontravam mais em funcionamento e localizadas dentro da área de adensamento da cidade de Goiânia. Assim, as incorporadoras imobiliárias compraram terras a um valor bem inferior ao que se encontra hoje na região, podendo então obter lucro máximo em seus novos empreendimentos imobiliários.

A elevação do nível do solo na região Mendanha revela o modo de uma nova acumulação de capital, em que são atribuídos novos valores aos imóveis situados naquele espaço. Conforme Harvey (2013), o valor de troca é caracterizado pelo sistema de preços atribuído a mercadoria, sendo este basicamente representado pela quantidade de dinheiro que se pode pagar por cada imóvel.

A necessidade de criar novas áreas de especulação imobiliária em Goiânia levou a criação de novos espaços de adensamento, entre eles o adensamento de parte da Região Mendanha. De acordo com Harvey (2013), a valorização imobiliária, fundamenta-se no valor de troca e contribui excepcionalmente para a consolidação da especulação imobiliária na região, sendo esta efetivada pela elaboração do Plano Diretor de 2007.

Com base no que se pede no Estatuto da Cidade, o Plano Diretor de Goiânia utilizou como fundamento os arts. 28 a 31 para a elevação do nível do solo na região

Mendanha. Mesmo sendo fundamentado nesse estatuto, não há garantia que, com as execuções das intervenções urbanas, não ocorrerão exclusão social e gentrificação.

Figura 38 - Gentrificação na Região Mendanha, 2014



Fonte: Acervo da autora, 2015.

As intervenções urbanas promovem tanto a valorização do solo urbano quanto a reapropriação desses locais por novas classes sociais.

A demanda do solo urbano para fins de habitação distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone, etc. e pelo prestígio social da vizinhança. Este último fator decorre da tendência do grupo dos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da média ascender socialmente. (SINGER, 1978, p. 27)

Essas vantagens a que Singer se refere são intervenções urbanas promovidas pelo Estado em determinadas localidades da cidade. Ratifica-se que essas intervenções podem gerar o processo de gentrificação.

Segundo Mendes (2011, p. 488), “[...] a gentrificação passou a constituir-se como estratégia global ao serviço do urbanismo neoliberal e dos interesses da reprodução capitalista e social, tendo se generalizado por todo o mundo urbano”. Observa-se aqui o processo de gentrificação em sua segunda fase, em que ocorre a interferência de incorporadores, promotores imobiliários e da classe emergente (LAURIANO, 2012).

Anúncios mostrando a venda de imóveis e reportagens comprovam o aumento de valor do m² na região Mendanha (Figura 39).

Figura 39 - Anúncio da venda de imóveis

Setor Cândida de Moraes

Goiânia - Goiás

Apartamento Ed. Tropical - CÓD: 137802

No valor de **R\$ 175.000,00** Condomínio: R\$ 120,00

quarto(s): 2
vaga(s): 1
Área construída: 48m²
Valor do m² **R\$ 3.645,83**

Corretor - Creci CF 14901
Jucelino Filho
(62) **4101-1079**
(62) **8236-7618**

imoveis.mixbr.com.br/imoveis
Código do portal: 137802

Fonte: MIXBR, 2015.

A rápida valorização imobiliária mostra-nos o controle social do espaço. Desse modo, percebe-se que a população de menor poder aquisitivo dificilmente conseguirá adquirir um imóvel na região; até mesmo aos que já residem no local talvez não consigam permanecer por lá, devido à elevação do custo de vida, sofrendo, assim, mais uma vez, com a exclusão social.

Conforme Smith (2007, p. 7), “enquanto o preço da terra nas áreas suburbanas eleva-se com a proliferação de novas construções, o preço relativo da terra nas áreas centrais cai”. Como se pode observar na matéria do jornal O Popular publicada em 2014, a valorização imobiliária passou a fazer parte da realidade de diversos bairros da Região Mendanha, até mesmo naqueles que não possuem regularização.

Figura 40 - Valorização imobiliária da Região Mendanha, 2014



Fonte: O Popular – Valorização Imobiliária, 2014.

Os investimentos na região, assim como a criação das avenidas Central e Sol Nascente, deu início a uma nova vocação para o bairro: comercial. Muitos comerciantes interessaram-se pela região e, aos poucos, a realidade local foi se

alterando. Essa nova realidade também veio acompanhada do aumento de impostos e aluguéis dos imóveis. Desse modo, as relações sociais de Goiânia passaram a ser reproduzidas na região.

Mais uma vez, as famílias menos favorecidas sofreram com a exclusão social e tiveram que se mudar para periferias ainda mais distantes. De acordo com Oliveira (2002, p. 152), do total de moradores que ocuparam o Jardim Nova Esperança, apenas 32% ainda residem no bairro.

A região evoluiu social e economicamente, e os seus dez últimos anos foram de prosperidade. De 2004 a 2014, passou por mudanças jamais pensadas. As intervenções urbanas podem ser percebidas, primeiramente, por meio da mudança de sua paisagem e na supervalorização imobiliária.

A evolução dos preços, todavia, inter-relaciona-se com as condições de reprodução do espaço urbano, ao que se refere ao modo pelo qual se desenvolve a produção das condições gerais de reprodução do sistema e dos custos gerados pela aglomeração, pelo grau de crescimento demográfico, pela utilização do solo, pelas políticas de zoneamento ou de reserva territorial e pelas modificações do poder aquisitivo dos habitantes. (CARLOS, 1994, p. 89)

Como implicação desse raciocínio, deduz-se que restará à parcela da população menos favorecida as margens da GO 070 para a consolidação do processo de conurbação entre as cidades de Goiânia e Goianira. Recentemente, foram feitos vários lançamentos imobiliários no local, com o surgimento de diversos loteamentos. Essa região faz parte das novas áreas mais distantes da cidade.

Para Carlos (1994, p. 86), a alteração da paisagem não é apenas a mudança de imagem. Ela denuncia o modo como a reprodução do capital se dá dentro do espaço urbano. É possível analisar as relações sociais ocorridas a partir das transformações na paisagem.

O uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esse pleito será, por sua vez, orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida. Portanto, a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo, na articulação da situação relativa dos lugares. Tal articulação se expressará na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana. (CARLOS, 1994, p. 86)

Na região Mendanha, essas mudanças estão ocorrendo de modo intenso, trazendo o contraste do capitalismo, os contrastes das lutas de classes, o abismo existente entre ricos e pobres (Figura 41).

Figura 41 - Modificações na paisagem da Região Mendanha



Fonte: Acervo da autora, 2015.

O presente estudo evidencia que a região está em processo de expansão urbana. Logo, a população de menor poder aquisitivo se tornará a parte mais vulnerável nesse processo, estando sujeita à expulsão forçada de sua residência.

Essas alterações no espaço urbano são reflexos das políticas neoliberalistas, em que o Estado tem seu poder de intervenção diminuído em detrimento do capital, tornando-se, dessa forma, cada vez mais omissivo quanto ao planejamento urbano de Goiânia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entender a dinâmica espacial das cidades a partir da análise da acumulação do capital é de fundamental importância para a compreensão das transformações ocorridas nas cidades, e isso permite verificar questões como a apropriação da terra e o uso do solo.

A efetivação da renda da terra, como fonte de rendimento, é essencial para o desenvolvimento da teoria da renda do solo, assim como sua forma de ocupação. O espaço passou a ser utilizado nas cidades como ferramenta de controle social, e a renda tornou-se um dos principais elementos determinantes nesse processo de ocupação.

As intervenções urbanas transformam o espaço urbano, podendo ser responsáveis pela alteração do valor de troca do solo e da gentrificação. Assim, para minimizar os impactos deixados pelo crescimento das cidades, seus governantes e planejadores urbanos valem-se de ferramentas, como Planos Diretores, Estatuto da Cidade e demais legislações, capazes de transformar esse espaço em um ambiente menos excludente.

A gentrificação tornou-se um fenômeno global, ocorrendo até mesmo em espaços urbanos de cidades menores. A fronteira social imposta pela gentrificação demonstra uma cidade cada vez mais segregada, separada por espaços pertencentes aos mais ricos e aos mais pobres.

A ocorrência gradativa do processo de gentrificação demonstra que, quando estando em período inicial, pode-se criar políticas públicas urbanas destinada a minimização desse fenômeno. Esses espaços são percebidos pelos elementos presentes em suas paisagens, pois mostram além da imagem, revelando um espaço mergulhado nas contradições sociais e econômicas criadas pelo capitalismo.

O espaço urbano da cidade de Goiânia foi organizado e reorganizado segundo os interesses do capital imobiliário, por meio da especulação imobiliária, que é um dos instrumentos de produção e reprodução social. Com relação à região Mendanha, as transformações urbanas foram responsáveis pela supervalorização imobiliária. Nesse contexto, constata-se as ações de agentes sociais, como o Estado e o capital imobiliário.

Como apresentado neste trabalho, a especulação imobiliária configura-se como um dos elementos fundamentais nos processos de apropriação da terra, expansão da cidade e intervenções urbanas, auferindo lucro aos empreendedores e consolidando a terra como fonte de renda.

Goiânia continua em constante processo de segregação socioespacial, sendo que os moradores de menor poder aquisitivo fixam-se cada vez mais aos arredores da cidade, em novas periferias que possuem pouca ou nenhuma infraestrutura. A classe de melhor rendimento econômica vive o processo de autosegregação, que se dá por meio da construção de condomínios fechados nos arredores da cidade.

A criação de novas áreas de especulação imobiliária na cidade de Goiânia ocorreu em razão da necessidade de se buscar novos espaços, e isso vem provocando transformações espaciais e aumentando os preços dos imóveis em diversos espaços da cidade, inclusive na Região Mendanha.

A elaboração deste estudo foi importante para a compreensão das transformações urbanas que ocorrem na cidade de Goiânia, em especial, na região Mendanha. Esta, atualmente, passa por constantes e profundas transformações, por meio de intervenções urbanas realizadas pelo Estado e pela iniciativa privada.

Algumas intervenções urbanas realizadas pelo Estado, como a elevação do nível do solo, foram responsáveis pela atração de empreendimentos privados, e estes, por sua vez, geraram diversas transformações no local. Por exemplo: o aumento de automóveis circulando pelas vias públicas da região fizeram com que o Estado realizasse intervenções no trânsito e no sistema de transporte público da região. Além disso, o aumento no número de moradores da região poderá provocar a elevação do índice urbanístico de habitantes por equipamentos sociais, como escolas e postos de saúde, onerando, assim, os gastos públicos. Isto é, mais gastos para o Estado em decorrência de um problema provocado pela iniciativa privada.

Parte da população de menor poder aquisitivo não será beneficiada pelas intervenções urbanas ocorridas na região. Assim sendo, muitas dessas famílias poderão ser atingidas pelo fenômeno da gentrificação.

Conhecer a história da Região Mendanha, os fatores sociais, econômicos e políticos que levaram à sua criação, e associá-los à teoria da renda da terra e aos agentes e processos sociais foram determinantes para a consolidação deste estudo, bem como a escolha da metodologia, ou seja, o caminho percorrido durante o período de realização da pesquisa.

Ressalta-se que a metodologia de pesquisa adotada contribuiu para o levantamento de dados imprescindíveis ao estudo. Desse modo, os resultados obtidos foram satisfatórios, visto que a pesquisa quantitativa mostrou-se eficiente para a análise dos dados. Outrossim, a construção de gráficos a partir da interpretação de dados estatísticos proporcionou uma análise qualitativa da pesquisa, contribuindo para o enriquecimento deste estudo.

A elaboração deste trabalho foi profícua, uma vez que contribuiu para o despertar de novos olhares sobre o espaço urbano das cidades, sobre a cidade de Goiânia e, principalmente, sobre a Região Mendanha.

Assim sendo, entende-se que os olhares de pesquisadores – geógrafo, sociólogo, arquiteto, urbanista, entre outros – sobre a cidade devem-se efetivar por meio da criticidade, dado que estudar a cidade será sempre um desafio em razão de sua dinâmica e de sua constante transformação espacial.

Espera-se que a elaboração deste estudo sobre a Região Mendanha possa ser utilizada como fonte de pesquisas futuras.

REFERÊNCIAS

ALVAREZ, Isabel Pinto. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

ARANTES, Germana de Faria. **Reabilitação urbana como gentrificadora e segregadora social: o caso dos parques Vaca Brava e Flamboyant**. Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2012.

ARANTES, Otília. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gerações urbanas. In: ARANTES, Otília et al. (Org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando o consenso**. Petrópolis: Vozes, 2000.

ARRAIS, Tadeu. **A gentrificação na necrópole**. Disponível em: <<http://necropolegoiania.com.br/textos/a-gentrificacao-na-necropole/>>. Acesso em: 18 fev. 2015.

AUGÉ, Marc. **Não-lugares: introdução a uma antropologia da supermodernidade**. 4. ed. São Paulo: Papius, 1994.

BRASILBROKERS. Disponível em: <www.brasilbrokers.com.br>. Acesso em: 20 jun. 2015.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Enclaves fortificados: erguendo muros e criando uma nova ordem privada**. São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: editora da Universidade de São Paulo, 1994.

_____. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Labur edições, 2007.

_____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

CARTA DE LISBOA SOBRE A REABILITAÇÃO URBANA INTEGRADA. **1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana**. Lisboa: 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação Residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani et al. (Org.) **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Contexto, 2013.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

DUARTE, Ronaldo Goulart. O processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do Rio de Janeiro e suas perspectivas. **Revista Eletrônica de Geografia y Ciencias Sociales**, Barcelona, v. IX, n. 44, ago. 2005.

EDUCAÇÃO. **Escola Municipal Goiânia/GO**. Disponível em: <<http://www.educacao.cc/escolas/municipal-goiania-go>>. Acesso em: 17 fev. 2015.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **São Paulo: o mito da cidade global**. 20 f. 2004. Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, 2003.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. Tradução de Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **O pós-modernismo da cidade: arquitetura e projeto urbano**. 9. ed. São Paulo, 2000.

_____. **A justiça social e a cidade**. Tradução de Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

JORNAL LIVRE. Disponível em: <www.jornallivre.com.br>. Acesso em: 11 fev. 2015.

LAURIANO, William. **Gentrificação: estratégias do enobrecimento do solo urbano**. Dos tijolos de barro no subúrbio paulistano aos blocos de Brasília. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2008.

_____. **A Produção do Espaço**. 4 ed. Paris, Edition Anthropos, 2000.

_____. **A Cidade do Capital**. 2 ed. Rio de Janeiro, DP& A, 2001.

LOFT CONSTRUTORA. **Projeto.** Disponível em: <<http://loftconstrutora.com.br/empreendimentos/ecovillaggio>>. Acesso em: 22 jun. 2015.

LOPES, Rodrigo. O planejamento estratégico das cidades. In: **A cidade intencional: o planejamento estratégico das cidades.** Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

MIXBR. Disponível em: <<http://imoveis.mixbr.com.br/>>. Acesso em: 22 jun. 2015.

MORAES, Lúcia Maria. **A segregação planejada: Goiânia, Brasília e Palmas.** 2. ed. Goiânia: UCG, 2006.

MOREIRA, Carolina Margarido. **Intervenções urbanas contemporâneas: o caso área da luz no centro de São Paulo.** Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola da Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2008.

MOTA, Adeir Archanjo da; MENDES, Cesar Miranda. Considerações sobre as estratégias e ações dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano. **Revista Sociedade e Natureza**, Uberlândia, ano 35, v. 18, p. 123-130, dez. 2006.

MOTA, Juliana Costa. **Planos diretores de Goiânia, década de 60: a inserção dos arquitetos Luís Saia e Jorge Wilhelm no campo do planejamento urbano.** Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola da Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2004.

MOYSÉS, Aristides; OLIVEIRA, Adão Francisco. **Segregação e planejamento excludente: cidade informe e degradação ambiental em Goiânia.** Goiânia: UCG, 2005.

MOYSÉS, Aristides. **Goiânia: metrópole não planejada.** Goiânia: UCG, 2004.

O POPULAR. De periferia, Região Noroeste já é quase uma cidade média. **Caderno Cidades**, Goiânia, p. 4-5, 1º jun. 2014.

OLIVEIRA, Adão Francisco. **A reprodução do espaço urbano de Goiânia: uma cidade para o capital.** Goiânia: UCG, 2005.

PASQUOTTO, Geise Brizotti. Renovação, revitalização e reabilitação: reflexões sobre as terminologias nas intervenções urbanas. **Revista Complexus: Engenharia, Arquitetura, Design**, ano 01, n. 2, p. 143-149, set. 2010.

PREFEITURA DE GOIÂNIA. **Programa Urbano Ambiental Macambira-Anicuns**. Disponível em: <<http://www.goiania.go.gov.br/shtml/puama/informacoes.shtml>>. Acesso em: 20 jun. 2015.

RIBEIRO, Maria Eliana Jubé. **Infraestrutura verde**: uma estratégia de conexão entre pessoas e lugares. Tese apresentada ao Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2010.

RODRIGUES, Ramilho Fernandes; LADWIG, Nilzo Ivo. O espaço público na contemporaneidade da cidade: estudo de caso bairro Santa Luzia - Criciúma (SC). **Revista Tecnologia e Ambiente**, Criciúma, v. 20, 2014.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO. **Plano Diretor de Goiânia**: Relatório Técnico. Prefeitura de Goiânia, 2007.

SERPA, Ângelo. Espaço público e acessibilidade: notas para uma abordagem geográfica. **Revista GEOUSP- Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 15, p. 21-37, 2004.

_____. Segregação, território e espaço público na cidade contemporânea. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

SILVA, Carlos Alberto F. O capital incorporador e a segregação social do espaço urbano. **Boletim Goiano de Geografia**, ano 1, v. 12, p. 53-63, 1992.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. 6. ed. São Paulo: Brasiliense, 1979.

_____. O uso do solo urbano na economia capitalista In MARICATO, E. (org.) - **A produção capitalista da casa (e a cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1978.

SMITH, Neil. Gentrificação, a nova fronteira e a reestruturação do espaço urbano. Tradução de Daniel de Mello Sanfelici. **GEOUSP, Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 21, p. 15-31, 2007.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Semântica urbana e segregação: disputa simbólica e embates políticos na cidade “empresarialista”. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

TERRA MUNDI. Disponível em: <<http://www.meuterramundi.com.br/santosdumont/>>. Acesso em: 13 jul. 2015.

UOL. **Gentrificação**. Disponível em: <<http://tab.uol.com.br/gentrificacao>>. Acesso em: 13 jul. 2015.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otília et al. (Org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando o consenso**. Petrópolis: Vozes, 2000.

VARGAS, Heliana Comin. **Centros urbanos: Por quê intervir?** Palestra apresentada no Seminário Internacional de Reabilitação de Edifícios em Áreas Centrais. São Paulo: EPUSP, 2006.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

WIKIMAPIA. Disponível em <www.wikimapia.com.br>. Acesso em: 27 jun. 2015.

APÉNDICES

**APÊNDICE I – Pesquisa socioeconômica sobre a região Mendanha de
Goiânia**

1. Tempo de permanência no Bairro:

- Menos de 1 ano Entre 1 e 5 anos
 Entre 5 e 10 anos Desde o início do Bairro

2. Você mora no Bairro desde o ano de: _____

3. Idade: _____

4. Nível de Escolaridade:

- Fundamental Médio
 Superior Pós-Graduação

5. Renda Média salarial:

- 1 salário Até 3 salários
 Até 5 salários Acima de 5 salários

6. Para você qual é o maior problema da região?

- Violência Educação
 Falta de infraestrutura Saúde
 Trânsito Transporte público
 Arborização Poluição

7. As transformações urbanas ocorridas na região trouxeram:

- Problemas Benefícios

8. Que obra você considera de maior importância para a região:

- Portal Shopping Agências Bancárias
 HUGO 2 Viadutos
 Edifícios residenciais