



PUC GOIÁS

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

GERMANA DE FARIA ARANTES

**REABILITAÇÃO URBANA COMO GENTRIFICADORA
E SEGREGADORA SOCIAL:
O CASO DOS PARQUES VACA BRAVA E FLAMBOYANT**

GOIÂNIA
2012

GERMANA DE FARIA ARANTES

**REABILITAÇÃO URBANA COMO GENTRIFICADORA
E SEGREGADORA SOCIAL:
O CASO DOS PARQUES VACA BRAVA E FLAMBOYANT**

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

Orientadora: Profa. Dra. DEUSA
MARIA RODRIGUES
BOAVENTURA

GOIÂNIA
2012

GERMANA DE FARIA ARANTES

**REABILITAÇÃO URBANA COMO GENTRIFICADORA
E SEGREGADORA SOCIAL:
O CASO DOS PARQUES VACA BRAVA E FLAMBOYANT**

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

Orientadora: Profa. Dra. Deusa Maria Rodrigues Boaventura

Goiânia, 14 de março de 2012. Resultado: _____

Prof. Dra. Deusa Maria Rodrigues Boaventura
Presidente da Banca
PUC Goiás

Prof. Dr. Márcia de Alencar Santana
PUC Goiás

Prof. Dra. Adriana Mara Vaz de Oliveira
UFG

Normalmente dedicaria este trabalho aos meus pais, sem os quais seria absolutamente impossível concluir mais esta jornada. Porém, diferentemente, dedicarei hoje este trabalho à urbanista Celimene Machado de Faria Arantes e ao arquiteto Ciro Lisita Arantes, pessoas que dedicaram sua vida a fazer de nossa Goiânia uma cidade melhor. Coincidentemente e com muito orgulho, estes são também, meus pais.

AGRADECIMENTOS

À Deus, o maior Arquiteto de todos.

À minha orientadora, Dra. Deusa Maria Boaventura, que confiou na maturidade dos meus poucos anos, ao passo que me direcionava e auxiliava em cada etapa deste trabalho. Agradeço, sobretudo, pela paciência e credibilidade.

Ao Dr. Aristides Moysés, que, além de ter sido fonte para minha pesquisa, esteve sempre presente a me amparar. Um obrigado em especial, pela dedicação ao curso e pelo auxílio na obtenção da minha bolsa de estudos.

À Dra. Adriana Vaz, pelo conhecimento, pela atenção e pelos livros a mim emprestados. Seu auxílio veio em uma hora fundamental deste trabalho.

Aos funcionários da Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia, inclusive os colegas deste curso, que foram de extrema ajuda à conclusão das minhas pesquisas.

Por fim a Goiânia, por me permitir desvendá-la.

Sucesso e Solidariedade
Samer Agi

Eu andava esquecido,
Escondido, meio torto.
Mais aí veio o sucesso e
transformou meu corpo.

Escondeu a minha idade.
Me levou à sociedade.
Mais, ainda,
Era pouco.

A minh'alma queria mais,
Muito mais felicidade!
Foi aí que eu ajudei
As pessoas da cidade.

E, então,
eu descobri
que o sucesso é irmão
da solidariedade!

RESUMO

Muitas áreas urbanas localizadas em pontos estratégicos encontram-se degradadas ou abandonadas, sem utilidade ou subutilizadas e, quando reabilitadas, passam a contribuir para a imagem da cidade. Porém, com a consolidação do capitalismo e a inserção dos princípios neoliberais, tornou-se habitual a prática de intervenções urbanas com o objetivo de transformar a realidade cotidiana em cenários de um espetáculo, tornando as cidades em mercadorias a serem consumidas por uma seleta parcela da sociedade. Tais intervenções encontram-se hoje inseridas em discursos políticos e práticas empreendedoras, que visam o sucesso econômico por meio do “melhoramento” urbano. Assim, a especulação imobiliária atua em todas as fases do processo, induzindo e consolidando os efeitos gerados por essas intervenções. Gentrificação e exclusão social são consequências certas quando o poder público é aliado ou torna-se omissivo diante das ações do setor privado. Nesta pesquisa, utilizaram-se duas intervenções na cidade de Goiânia – os parques Vaca Brava e Flamboyant – como estudo de caso.

Palavras-chave: especulação imobiliária; gentrificação; parque público; reabilitação urbana; segregação social.

ABSTRACT

Many strategic urban areas are degraded or abandoned, without a use or sub-use, and they begin to contribute to a new image of the city when rehabilitated. However, with capitalist consideration and the insertion of neo-liberalism principles, it became normal in the practice of urban interventions to transform daily reality into scenes of a spectacle; making cities into goods to be consumed by a selected portion of society. Such interventions are now embedded in political discourses and practices of entrepreneurs, which aim economic success through the “improved” urban environment. To this end speculation is involved in all phases of the process, prompting and reinforcing the effects produced by these interventions. Gentrification and social exclusion are some of the consequences that occur when the government is an ally or became negligent in the face of actions against the private sector. In the city of Goiania two cases of rehabilitation in idle areas and the referred bilateral joint interests have occurred. Therefore the present study is based on two interventions - Vaca Brava and the Flamboyant parks - both in Goiania.

Key words: urban rehabilitation; gentrification; public park; social segregation; speculation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Inner Harbour, Baltimore, Estados Unidos	56
Figura 2 – Boston Waterfront, Boston, Estados Unidos	56
Figura 3 – Planta da EXPO 98	59
Figura 4 – EXPO 98, Lisboa, Portugal	60
Figura 5 – Potsdamer Platz, Berlim, Alemanha	64
Figura 6 – Puerto Madero, Buenos Aires, Argentina	68
Figura 7 – Pelourinho, Salvador, Bahia	77
Figura 8 – Parque Vaca Brava, Goiânia, Goiás, Brasil	78
Figura 9 – Parque Flamboyant, Goiânia, Goiás, Brasil	78
Figura 10 – Revitalização das fachadas das edificações da Quadra 5	106
Figura 11 – Revitalização das fachadas das edificações da Quadra 7	106
Figura 12 – Ações do Gecentro para a cidade de Goiânia	107
Figura 13 – Matéria Extraída de <i>O Country</i>	119
Figura 14 – Futuras incorporações da TCI INPAR no Parque Flamboyant ..	123
Figura 15 – Parque Vaca Brava, Goiânia, GO	128
Figura 16 – Ocupação das quadras “A” e “B” em 1981	130
Figura 17 – Setor 100% Nobre	140
Figura 18 – Fragmento da planta original do Bairro Jardim Goiás	143
Figura 19 – Áreas de Posse Jardim Goiás (1998)	146
Figura 20 – Vila Lobó (2011)	146
Figura 21 – Aerofoto: Parque Vaca Brava 1992	163
Figura 22 – Delimitação do levantamento das quadras imediatas ao Parque Vaca Brava	164
Figura 23 – Aerofoto: Parque Vaca Brava 2002	166
Figura 24 – Mapa de Zoneamento de Goiania (PDIG 1992): Região do Baixo Bueno	168
Figura 25 – Mapa de Zoneamento de Goiânia (PDIG 1992): Região do Alto do Bueno	169
Figura 26 – Mapa de Zoneamento de Goiânia (Plano Diretor 2007): Região do Alto do Bueno	170

Figura 27 – Aerofoto: Parque Vaca Brava 2011	171
Figura 28 – Mapa de Zoneamento de Goiânia (PDIG 1992): Bairro Jardim Goiás	173
Figura 29 – Mapa de Zoneamento de Goiânia (Plano Diretor 2007): Bairro Jardim Goiás	174
Figura 30 – Aerofoto: Parque Flamboyant 1985	175
Figura 31 – Aerofoto: Parque Flamboyant 2005	176
Figura 32 – Aerofoto: Parque Flamboyant 2008	176
Figura 33 – Aerofoto: Parque Flamboyant 2009	177
Figura 34 – Levantamento de edifícios residenciais e comerciais em fase de construção no Bairro Jardim Goiás (ago. 2010)	178/179
Figura 35 – Parques são sufocados por construções	179
Figura 36 – Delimitação do levantamento das quadras imediatas ao Parque Flamboyant	183
Figura 37 – Mapa Exclusão/Inclusão Social do Município de Goiânia: Desenvolvimento Humano	186
Figura 38– Mapa Exclusão/Inclusão Social do Município de Goiânia: Qualidade de Vida	187
Figura 39 – Mapa Exclusão/Inclusão Social do Município de Goiânia: Domicílios Precariamente Servidos por Coleta de Lixo	188
Gráfico 1 – Mercado de Vendas Imobiliárias	181
Gráfico 2 – Comparativo entre os bairros Jardim Goiás e Setor Bueno	181
Gráfico 3 – Comparativo entre os bairros Jardim Goiás e Setor Bueno	182
Gráfico 4 – Preço por m ² / por Bairro ou Setor	186
Quadro 01 – População residente do município de Goiânia	90
Quadro 02 – Vínculo entre empresas locais e nacionais	124
Quadro 03 – Lotes no entorno do Parque Vaca Brava com edificações verticais implantadas - 1ª fila de quadras (em frente ao parque)	163
Quadro 04 – Lotes no entorno do Parque Vaca Brava com edificações verticais implantadas - 2ª fila de quadras (em frente ao parque)	164/165
Quadro 05 – Lotes no entorno do Parque Flamboyant com edificações verticais implantadas - 1ª fila de quadras (em frente ao parque)	184

Quadro 06 – Lotes no entorno do Parque Flamboyant com edificações verticais implantadas - 2ª fila de quadras (em frente ao parque)	184
Tabela 1 – Domicílios particulares por bairros em Goiânia – 1991	160
Tabela 2 – Domicílios particulares por bairros em Goiânia – 2000	160
Tabela 3 – Faixa de renda por bairros de Goiânia, da população responsável pelos domicílios particulares – 1991	161
Tabela 4 – Faixa de renda por bairros de Goiânia, da população responsável pelos domicílios particulares – 2000	161
Tabela 5 – Domicílios particulares por bairros em Goiânia – 1991	180
Tabela 6 – Domicílios particulares por bairros em Goiânia – 2000	180
Tabela 7 – Faixa de renda por bairros de Goiânia, da população responsável pelos domicílios particulares – 1991	185
Tabela 8 – Faixa de renda por bairros de Goiânia, da população responsável pelos domicílios particulares – 1991	185

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
1 AS CIDADES CONTEMPORÂNEAS	17
1.1 A cidade contemporânea e a cultura da imagem	18
1.2 As propostas intervencionistas na cidade contemporânea	31
1.3 Intervenções urbanas contemporâneas e as dinâmicas socioeconômicas	42
2 AS POLÍTICAS DE INTERVENÇÃO URBANA	50
2.1 Experiências globais e a standardização na produção do urbano	55
2.2 O Brasil e os processos reativos as demandas globais	70
3 A FORMAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE GOIÂNIA	79
3.1 As intervenções urbanas contemporâneas na cidade de Goiânia	95
3.1.1 Projeto Goiânia 21 – Operação Centro	95
3.1.2 Reconsideración Del Sector Histórico de Goiânia	100
3.1.3 Grupo Executivo de Revitalização do Centro – Gecentro	103
3.2 Construindo a imagem de Goiânia	110
4 AÇÕES INTERVENCIONISTAS EM GOIÂNIA: OS CASOS VACA BRAVA E FLAMBOYANT	125
4.1 Ocupação e reabilitação de áreas degradadas nos anos 90: O caso de Parque Vaca Brava	125
4.2 Ocupação e reabilitação de áreas degradadas nos anos 2000: O caso do Parque Flamboyant	142
4.3 Análise crítica dos resultados comparativos	156
CONSIDERAÇÕES FINAIS	190
REFERÊNCIAS	197

INTRODUÇÃO

As cidades contemporâneas enfrentam hoje, graves problemas de ordem urbana e principalmente social. Gentrificação, desigualdade social e segregação, tanto voluntária quanto involuntária, tornaram-se lugar comum no dia a dia das grandes metrópoles. Induzidas pela especulação imobiliária, tais problemáticas se agravam e, o pior, tornam-se necessárias para a manutenção da rentabilidade do setor privado.

Através das alianças bilaterais entre o poder público e o privado, ações que atingem diretamente a produção do urbano são colocadas em prática, ações estas que visam na maioria das vezes tão somente o impacto econômico a ser gerado.

Assim, a partir da década de 1990, com o advento da globalização e dos princípios neoliberais, as cidades contemporâneas foram e vem sendo submetidas a sucessivos planos de intervenção urbana, posto que a imagem de uma metrópole tornou-se fundamental para seu desenvolvimento econômico e político. Logo, começou-se no mundo um movimento de reutilização das áreas urbanas que de certa forma encontravam-se ociosas e degradadas, representando assim uma problemática para a cidade. Se a intenção é gerar novas imagens, capazes de atrair capital, nada melhor que converter uma região problemática em uma área de investimentos em potencial.

Cidades portuárias como Boston, Baltimore, Gênova, Barcelona, Dunquerque e Rotterdam, e grandes metrópoles como Buenos Aires, Londres e Nova York, foram as primeiras a perceber o potencial dessas áreas e a buscar a requalificação delas.

Com os planos de intervenção urbana, cada vez mais utilizados, áreas que antes traziam descrédito à cidade passam então a imprimir-lhe uma nova imagem, a ser hoje consumidas como mercadorias. Para tal, utilizam-se do *marketing* urbano para vendê-las à própria sociedade e aos demais investidores, sejam eles nacionais ou globais.

Ocorre que, ao se visualizar as cidades como mercadoria, verifica-se que as intervenções urbanas passam a ser utilizadas com finalidades e intenções diversas, além da recuperação urbana. As intenções econômicas e

especulativas acabam por gerar ou agravar as problemáticas urbanas e sociais existentes nas cidades contemporânea, tais como segregação e gentrificação.

Desta forma, propõe-se aqui um estudo que se justifica pela necessidade crescente de compreender o uso das políticas de intervenção urbana empregadas mundo afora. É necessário depreender e analisar os resultados de tais ações intervencionistas, para assim mensurar os reais impactos por elas gerados no urbano e na sociedade de um modo geral.

Logo, é importante avaliar qual a intenção incutida em cada plano de intervenção urbana, pois este será o ponto de partida para compreender todo o processo que se seguirá após a sua implantação e suas possíveis consequências.

Como objetos da presente investigação, têm-se o Parque Vaca Brava e o Parque Flamboyant, da cidade de Goiânia, Goiás. A escolha por esses dois equipamentos urbanos ocorreu pelo fato de ambos serem fruto de processos distintos de reabilitação urbana, porém com características indutoras muito similares. Além disso, esses dois processos têm como consequência a gentrificação urbana e a segregação social.

Este estudo, denominado *Reabilitação urbana como gentrificadora de espaços e segregadora social: os casos Parque Vaca Brava e Parque Flamboyant*, visa identificar a segregação social e a gentrificação desses espaços, pois que são consideradas problemáticas do urbanismo contemporâneo. Vale assinalar que, como uma das hipóteses de indução desses processos de intervenção urbana, se aceita a especulação imobiliária.

Por conseguinte, para uma melhor compreensão acerca dos processos de intervenção urbana, no tópico 1.1 do Capítulo 1 deste texto, apresenta-se uma retrospectiva histórica, com uma abordagem que vai da sociedade industrial até os dias atuais, envolvendo, dessa forma, todas as transformações sociais e econômicas que vieram refletir no planejamento urbano das cidades do século XXI. Subdivide-se o capítulo em mais dois tópicos. Num deles, são discutidos os diversos conceitos que este estudo aborda. Não há como falar em reabilitação urbana, e os demais processos que esta engloba (segregação social, gentrificação urbana, especulação imobiliária), sem antes conceituá-la, assim como se conceituam as demais terminologias com significados e utilização cujos fins são similares aos da reabilitação urbana. No outro tópico

trata-se da conceituação dos demais processos que as intervenções urbanas podem vir a englobar, tais como especulação, segregação e gentrificação.

No Capítulo 2, prima-se pela análise cronológica das políticas de intervenção urbana, datando as ocorrências mais marcantes de requalificação e reabilitação urbana, iniciando-se o estudo pela escala global e, posteriormente, chegando-se ao âmbito nacional. Este capítulo tem por intenção a busca por um padrão, não totalmente uniforme, mas bastante próximo das intervenções existentes. Por isso é importante estudar as mais notórias experiências que ocorreram no mundo e depois particularizá-las no Brasil e por fim na cidade de Goiânia.

No Capítulo 3, será apresentada a cidade de Goiânia, trazendo desde a formação da capital do estado de Goiás até o cenário dos dias atuais, demarcando de forma intensa a especulação imobiliária e o *marketing* urbano como elementos marcantes na consolidação desta os dois recortes de estudo deste trabalho, inseridos na cidade de Goiânia.

O último capítulo foi reservado para a análise dos dois estudos de caso, o Parque Vaca Brava e o Parque Flamboyant, respectivamente. Discutem-se a formação e a consolidação de ambos, caracterizando-as como frutos de processos semelhantes de reabilitação urbana e ventilando-se principalmente as consequências geradas por esses processos tanto para a população como um todo quanto para a cidade em si.

Para a produção do presente trabalho, a metodologia empregada quanto à finalidade foi a pesquisa exploratória, na qual se buscou o maior volume de informações acerca do tema delimitado, viabilizando definir claramente os objetivos e enfoques. Quanto aos objetivos, adotou-se a pesquisa explicativa, para compreender os fatores determinantes ou que contribuíram para o fenômeno. Quanto à natureza, aplicou-se a pesquisa qualitativa, para a interpretação dos fenômenos e posterior atribuição de significados, mediante abordagem interpretativa. Por meio da coleta de aspectos de qualidade, foi traçada uma pesquisa descritiva do Parque Vaca Brava e ainda do Parque Flamboyant, chegando assim a uma análise da possível existência de padrão nas políticas de intervenção urbana em Goiânia. O uso da pesquisa qualitativa não inibiu a adoção também da pesquisa quantitativa, quando necessária,

sendo esta utilizada para caracterizar renda populacional, valor imobiliário e unidades imobiliárias vendidas no entorno dos parques estudados.

Para delimitar os recortes de estudo, foi utilizado o perímetro do parque e seu entorno imediato, que se consistiu em sua primeira e segunda fileira de quadras. Porém o trabalho se ateve não apenas à análise do entorno imediato, e sim, de forma macro, de todos os dois bairros envolvidos – o Setor Bueno e o Jardim Goiás.

É importante salientar novamente que os processos que aqui serão estudados impactaram muito além das definições metodológicas aqui estabelecidas. Os efeitos e as consequências atingem a população por inteiro e a gentrificação poderá ser verificada nos bairros vizinhos, como será demonstrado mais à frente.

1 AS CIDADES CONTEMPORÂNEAS

As transformações urbanas contemporâneas nada mais são do que resultado de uma lenta síntese histórica, marcada principalmente pela era maquinicista e posteriormente pela revolução da microeletrônica. Assinale-se que ainda no contexto da cidade industrial a sociedade foi aos poucos sofrendo transformações sociais profundas, inclusive de forma a alterar o modo de compreensão da população diante dos acontecimentos citadinos. Nesse momento, a sociedade voltou-se ao consumo em massa, o que mais à frente evoluiria para a revolução do entretenimento e o surgimento de uma sociedade voltada ao espetáculo.

Aos poucos as cidades do século XIX foram também passando por transformações, acompanhando as mudanças sociais e econômicas da época. Com a revolução do entretenimento – ramo que se volta para o consumo do lazer por operários das cidades industriais e modifica de vez a dinâmica urbana e, principalmente, social –, nasce a sociedade do espetáculo. Esta se torna um modelo de vida dominante, de modo que a população passa a viver e se sustentar com base em irrealidades.

Nesse momento em que o cotidiano da população foi marcado pela comercialização do irreal, o consumo da imagem tornou-se um modo imperativo na vida urbana. A sociedade e as cidades atuais são, assim, fruto de um processo que se iniciou ainda no século XIX e transcorre até hoje.

Os demais eventos que se seguiram no século XX serviram apenas para consolidar as bases da cidade espetacular, cujo consumo de imagens e o capital tornaram-se imprescindíveis.

Com a crise do planejamento ortodoxo e o início do pós-modernismo, acrescido ao fortalecimento do capitalismo e posteriormente à inserção dos princípios neoliberais entre as décadas de 80 e 90, intensifica-se mundo afora a prática indiscriminada do planejamento urbano como ferramenta do capital. Cidades de médio porte e até as metrópoles encontram-se cada vez mais inseridas em um padrão de desenvolvimento voltado para o modelo capitalista, o que, conseqüentemente, acarreta uma produção do urbano muitas vezes segregadora, gentrificadora e elitista.

Para uma melhor compreensão das cidades de hoje, faz-se necessário, ainda que brevemente, analisar os eventos históricos que levaram à formação de uma sociedade voltada para o espetáculo e para a cultura da imagem. Para tanto, devemos tratar desde a cidade maquinicista, pois nesta foram estabelecidos os padrões que se tornaram basilares nas cidades contemporâneas.

1.1 A CIDADE CONTEMPORÂNEA E A CULTURA DA IMAGEM

[...] recuperemos o tempo da própria sociedade, ou seja, o tempo histórico, aquele que nos fornece o contexto no interior do qual podemos avaliar a escala, a natureza, a dinâmica e os efeitos das mudanças em curso, bem como quem são seus beneficiários e a quem eles prejudicam. (SEVCENKO, 2001, p.15).

Partindo da observação de Sevcenko (2001), torna-se necessário compreender, primeiramente, quais foram os principais fatos e aspectos econômicos, políticos e sociais que influenciaram, principalmente nos séculos XIX e XX, a vida e o cotidiano urbano atual.

Com a industrialização no século XIX nos países de centro, as estruturas sociais, econômicas e políticas sofreram grandes transformações. A necessidade de mão de obra fez com que ocorresse o êxodo rural, havendo intenso processo migratório da zona rural rumo às cidades, originando as metrópoles e megalópoles.

Assim, na era maquinicista alterou-se também o comportamento da sociedade, que se viu forçada a inserir-se em um mundo agora controlado por máquinas (SEVCENKO, 2001, p. 61).

Nas metrópoles todos eram desconhecidos e o interesse em relacionar-se com os demais já não estava ligado às qualidades pessoais, mas sim às posses materiais ou qualitativos supérfluos, como o modo de falar, as características das vestes, o capital possuído. A sociedade industrial foi aos poucos se materializando em uma sociedade do consumo.

Ainda segundo o autor,

[...] a aceleração dos ritmos cotidianos, em consonância com a invasão dos implementos tecnológicos, e a ampliação do *papel da visão* como fonte de orientação e interpretação rápida dos fluxos e

das criaturas humanas e mecânicas, pulando ao redor – irão provocar uma profunda mudança na sensibilidade e nas formas de percepção sensorial das populações metropolitanas. *A supervalorização do olhar, logo acentuada e intensificada pela difusão de técnicas publicitárias*, incidiria sobretudo no refinamento da sua capacidade de captar o movimento, em vez de se concentrar, como era de hábito tradicional, sobre objeto e contextos estáticos. (SEVCENKO, 2001, p. 64, grifo nosso).

Conforme se observa na citação acima exposta, a sociedade sofreu transformações profundas, os valores sociais se abalaram, e aliado às técnicas publicitárias a população agora portadora de um novo tipo de olhar, mais sensível e perceptível, tornou-se alvo do consumo. É através então desta sociedade consumista e ainda através da indústria do entretenimento que surge o que mais adiante ajudaria a definir uma cidade contemporânea cuja sociedade enaltece o visual, a estética e a imagem.

Neste período de industrialização, as classes operárias representavam grande parte do contingente populacional residente nessas metrópoles industriais, classe essa que não possuía refinamento e nível cultural e educacional elevado, logo não assistia a óperas, tampouco frequentava museus e teatros. Foi então com esta percepção que empreendedores e especuladores passaram a investir no ramo do entretenimento voltado para essas classes, o que rapidamente rendeu frutos de forma a serem consumidos por mercados de massa. “Essa conjunção emergente configurava um novo fenômeno cultural, que um historiador denominou ‘a revolução do entretenimento’ e um outro teórico anunciou como a ‘sociedade do espetáculo’” (SEVCENKO, 2001, p. 77).

A sociedade do espetáculo, expressão cunhada por Guy Debord (2003, p. 15), é ao mesmo tempo resultado e projeto de um modo de produção dominante, sendo o centro de uma sociedade que vive e se nutre da irrealidade. O espetáculo passa a ser revelado como o modelo de vida dominante.

A sociedade do espetáculo é aquela na qual o fruto de seu trabalho se converte em um capital empregado no consumo de mercadorias e produtos considerados como essenciais por essa sociedade. No entanto, trata-se, na verdade, de imagens irreais criadas por uma indústria que transforma e ilude

toda uma sociedade incapaz de refletir e compreender as reais necessidades a sua volta.

Por conseguinte, o cotidiano torna-se uma representação baseada na irrealidade de um espetáculo que é dirigido pela indústria do consumo e cuja sociedade, incapaz de refletir sobre sua situação, “quanto mais sua vida se transforma em mercadoria, mais se separa dela. [...] o espetáculo é o capital a um tal grau de acumulação que se toma imagem” (DEBORD, 2003, p. 27).

Dessa forma, “o espetáculo é o momento em que a mercadoria chega à ocupação total da vida social. Tudo isso é perfeitamente visível com relação à mercadoria, pois nada mais se vê senão ela: o mundo visível é o seu mundo” (DEBORD, 2003, p. 32).

A indústria do espetáculo acabou, assim, por redefinir o padrão de cultura nas cidades do século XX. Desse modo, “a cultura é definida por um processo de comercialização, transformada num campo de investimento, especulação e consumo como qualquer outro” (SEVCENKO, 2001, p. 80).

Ainda nos dias atuais, transpõem-se para as cidades os mesmos métodos utilizados aos produtos industriais. Através do *marketing*, cria-se um imaginário urbano altamente cultural, porém incompatível com a realidade, que seduz a sociedade do supérfluo. Esta termina por adquirir tal imagem, ludibriada pelo visual, em função da novidade e principalmente do espetáculo fornecido. Ainda de acordo com o autor,

[...] mais que mera diversão ou entretenimento, o que essa indústria fornece, ao custo de alguns trocados, são porções rigorosamente quantificadas de fantasia, desejo e euforia, [...] essa indústria se esforça por compensar o extremo empobrecimento da vida social, cultural e emocional, *arrebatando as pessoas para uma celebração permanente das mercadorias, saudadas como imagens, como novidades, como objetos eróticos, como espetáculo, enfim.* (SEVCENKO, 2001, p. 80, grifo nosso).

Os setores econômicos serão os responsáveis pela perpetuação desse novo padrão cultural. Com a ascensão da cultura da imagem e a posterior inserção dos princípios neoliberais, criou-se uma sociedade em que

[as] imagens são mais importantes que os conteúdos, [...] é um mundo sem dúvida vistoso, mas não bonito; intenso, mas não agradável; potencializado por novas energias e recursos, mas

cada vez mais carente de laços afetivos e de coesão social. (SEVCENKO, 2001, p. 89).

Do ponto de vista social, cultural, político e principalmente econômico, o pós-guerra representou um grande marco. Antes o padrão econômico preexistente era tão apenas a produção industrial e assim seguiu até o final do século XIX, como se observa nas palavras de Ghirardo (2009, p. 7):

Antes da década de 30 a comunidade empresarial americana se opusera ao projeto de John Maynard Keynes de gastos maciços para reequilibrar a economia por considerá-lo financeiramente frágil e potencialmente ameaçador para a ordem política e social. No final da Segunda Guerra Mundial, porém, os empresários haviam criado um novo consenso sobre despesas deficitárias ao imaginarem um modelo de keynesianismo, conservador e voltado para os investimentos, que servisse a seus próprios objetivos. Com essa nova parceria, o capital dos Estados Unidos começou a penetrar em todos os cantos do globo.

Dessa forma, após a Segunda Guerra Mundial, inaugurou-se um padrão pós-industrial marcado pelo crescimento dos setores de serviço, comunicação e informação, obtendo assim o maior crescimento econômico internacional a que a história global já assistiu.

Ghirardo (2009, p. 8) ainda explica:

Da década de 50 em diante, a confluência de interesses econômicos e estéticos disseminou-se rapidamente a partir dos Estados Unidos e tornou-se a quintessência da expressão do capitalismo empresarial em regiões distantes do globo.

Sobre o mesmo assunto, diz Muñoz (2008, p.14):

No transcorrer das últimas décadas, as cidades industrializadas do mundo ocidental vêm experimentando mudanças importantes no que se refere à sua organização econômica. Transformações radicais que não só afetam o âmbito da produção, como também a esfera do consumo. Esta dupla transação foi dando forma ao que, atualmente, vem sendo chamada de cidade pós-industrial.¹ (Tradução nossa).

¹ “En el transcurso de las últimas décadas, las ciudades del mundo occidental industrializado han experimentado cambios importantes en lo que se refiere a su organización económica. Cambios radicales que no sólo han afectado al ámbito de la producción, sino también a la esfera del consumo. Esta doble transacción ha ido dando forma a lo que, actualmente, se ha dado en llamar ciudad posindustrial.”

Foi ainda no período do Estado do Bem-Estar Social (Welfare State), iniciado no pós-guerra entre 1945 e 1975, que o planejamento urbano ortodoxo enalteceu-se e ganhou seu espaço. Refere-se a um planejamento positivista que encontrou no Estado, que passou a ser denominado keynesiano, uma figura de apoio social, político e econômico. O Estado veio então a ter papel central na estabilização dos mercados e no crescimento e desenvolvimento dos países, sendo a ocupação territorial tomada como estratégia para o desenvolvimento e, assim sendo, também monitorado pelo Estado. De uma forma geral, houve um avanço concreto a respeito do planejamento territorial, inclusive nos países semiperiféricos.

Logicamente os períodos e eventos acima expostos não se repetem nas mesmas datas em todos os países do mundo. Os países de centro foram os pioneiros no processo de industrialização, e também os primeiros a sofrerem com as modificações do pós-guerra. Já os países da semiperiferia e periferia do capitalismo tiveram um processo de industrialização mais lento, tal como o Brasil, que começou seu efetivo desenvolvimento industrial entre as décadas de 1930 e 1940.

Com a crise do petróleo e as demais crises de governabilidade e legitimação espalhando-se mundo afora, “uma série de medidas foram tomadas para dar maior dinamismo ao mercado internacional. Eis que surge então o modelo econômico neo-liberal” (SEVCENKO, 2001, p. 26). “Essas medidas geraram novos fluxos de capital que, vendo-se agora livres dos controles e restrições antes exercidas pelos Bancos Centrais, se voltaram para novas oportunidades de investimento no mercado mundial [...]” (p. 27), iniciando-se assim a era da globalização.

De acordo com Maricato (2000, p. 124), dessa maneira o planejamento urbano modernista que norteou o crescimento das cidades dos chamados países de centro do capitalismo foi substituído pelos ideários neoliberais no final do século XX.

Já para os países da semiperiferia, o modelo ortodoxo de planejamento urbano foi adotado apenas em algumas parcelas de suas grandes cidades. Um modelo apoiado no aparato de um Estado racional e centralizado, restrito à definição do uso e a ocupação do solo em apenas trechos dessas cidades ou parcelas dessas sociedades, apoiando-se ainda em experiências ocorridas em

países desenvolvidos, o que contribuiu para uma urbanização brasileira excludente e incompleta.

Tanto o planejamento modernista quanto o atual, que se baseia nos princípios neoliberais, demonstraram uma busca pela implementação de padrões estabelecidos nos países desenvolvidos, que acabaram por gerar planos e ideias “fora do lugar” (MARICATO, 2000, p. 123-125).

As mudanças neoliberais chegaram e se instalaram sem sequer haver votações ou discussões parlamentares, mudanças nas legislações e, quiçá, participação popular. E assim uma nova era foi imposta, em que, por meio do Consenso de Washington em 1989, conseguiram-se firmar os princípios da livre circulação do capital e da desregulamentação dos mercados por meio de Estados não interventores. De acordo com Ghirardo (2009, p. 31), “seduzidos pelo dinheiro fácil disponível no jogo monopolista que caracterizou a era Regan-Thatcher, ficou fácil, tanto para os arquitetos como para outros profissionais, ceder com voracidade aos ditames da expansão inseqüente”.

O ideário neoliberal baseia-se, por conseguinte, na ganância e na concorrência agressiva entre nações e ainda em cidades de uma mesma nação e povos de uma mesma sociedade. Como resultado, a referência passa a ser global, gerando uma fragmentação dos Estados em nome de uma escala mundial. Acrescente-se que esse modelo excludente e insustentável gerou também um enorme abismo entre classes sociais, uma profunda desigualdade social (SEVCENKO, 2001, p. 41-43).

A partir do momento em que as cidades desistiram de seguir um plano holístico baseado nos princípios modernistas, e assim passaram a planejar fundamentando-se nos ideários neoliberais através de planejamentos estratégicos, o planejamento urbano tornou-se ainda mais fragmentado (MARICATO, 2000, p.167).

Harvey (1998, p. 96) concorda, ao fazer a seguinte afirmação: “Ficção, fragmentação, colagem, ecletismo, todos infundidos de um sentido de efemeridade e caos, são, talvez, os temas que dominam as atuais práticas da arquitetura e do projeto urbano”.

De acordo com Sevcenko (2001, p. 128),

[...] em meio a um processo de decadência e colapso das cidades, resultado de seu abandono deliberado pelos benefícios do novo

arranjo global e das novas tecnologias informatizadas, procura-se promover a idéia de sua refundação, não mais em bases históricas, democráticas e participativas, mas a partir de marcos dos novos tempos, representados por grandes museus de arquitetura e megacentros culturais.

É a sociedade do espetáculo dos dias atuais que agora não tem mais como objeto de consumo os artigos materiais, mas sim uma cidade que se recicla de forma a atrair investimentos, turismo e giro de capital, por intermédio do *marketing* do refinamento e do luxo. Assim a arquitetura e o projeto urbano tornam-se essenciais na concepção de imagens vendáveis na cidade contemporânea.

Refere Muñoz (2008, p. 54):

[...] a distribuição desigual da inversão, dirigida em grande parte para favorecer ambiciosos projetos de imagem, onde a contratação de grandes firmas de arquitetura é uma das partidas principais nos pressupostos dos projetos urbanos. Cada cidade se sente assim obrigada a contar com a presença de arquiteturas singulares que a podem colocar no mapa global de imagens urbanas.² (Tradução nossa).

Essas novas imagens são fruto de um *marketing* urbano que tem por intenção estimular o consumo de certas regiões do tecido urbano e, para tal, aproveita-se do “capital simbólico” de certas classes sociais mais abastadas. Menciona Harvey (1998, p. 80-81):

A ênfase dos ricos no consumo levou, no entanto, a uma ênfase muito maior na diferenciação dos produtos no projeto urbano. Ao explorarem os domínios dos gostos e preferências estéticas diferenciados [...], os arquitetos e planejadores urbanos reenfatizaram um forte aspecto da acumulação de capital: a produção e consumo do que Bourdieu (1977; 1984) chama de “capital simbólico”, que pode ser definido como “o acúmulo de bens de consumo suntuosos que atestam o gosto e a distinção de quem os possui”.

Por conseguinte, unir a idéia do capital simbólico como busca da riqueza simbólica de Krier tem muito a nos dizer sobre fenômenos urbanos como a gentrificação, a produção da comunidade (real, imaginária ou apenas empacotada para venda pelos produtores), a reabilitação das paisagens urbanas e a recuperação histórica [...].

² “[...] la distribución desigual de la inversión, dirigida en gran parte a sufragar ambiciosos proyectos de imagen, donde la contratatación de grandes firmas de arquitectura es una de las partidas principales en los presupuestos de los proyectos urbanos. Cada ciudad se siente así obligada a contar con la presencia de arquitecturas que la puedan poner en el mapa global de imágenes urbanas”.

A publicidade e o *marketing* trataram, então, de transformar uma parcela da sociedade em potencial, na sociedade do consumo. Afinal, de que valeria um mundo sem fronteiras e acesso a diferentes mercados, se não houvesse uma população pronta para o consumo em massa? Acerca disso explica Sevckenko (2001, p. 47):

A força da sedução das novas técnicas publicitárias explorou até os limites as técnicas comunicacionais, intensificando sua capacidade de gerar apelos visuais e sensoriais, associados a fantasias que envolvem desejos de poder, posse, preponderância [...].

De acordo com Arantes (2000, p. 14), nos dias atuais, as políticas públicas encontram-se plenamente voltadas para o *marketing* urbano, pelo qual se vende a imagem de uma cidade, o *image-making*.³ A partir do pós-modernismo vive-se um *generalized-bargaining*, em que se negociam até mesmo políticas públicas, principalmente as de cunho urbano. O setor imobiliário, como se vê, é o principal interessado em desenvolver o *marketing* urbano.

Segundo Souza (2002, p. 303-304), o *city-marketing*, ou seja, o *marketing* urbano, como há pouco citado, é um instrumento informativo que já foi utilizado em vários planejamentos urbanos implantados. Ele tem como objetivo principal a publicidade dos atos públicos relacionados ao desenvolvimento das cidades. Porém, o que realmente se vê é o uso inverso desse instrumento, pois diversos governos preferem construir uma imagem enganosa e simulada daquilo que vem a ser a realidade de uma determinada cidade, onde os defeitos e desvantagens são escondidos e as potencialidades elevadas de forma excessiva.

Ainda segundo Souza (2002), esse *marketing* simulado, e também deformado, busca ofertar a cidade como uma mercadoria, por meio de uma manipulação que atinge tanto investidores quanto toda a opinião pública, moldada conforme a visão minoritária de um pequeno grupo dominante que não tem o interesse de representar o todo.

³ Produzir, por meio da ideologia do *marketing* urbano, uma nova imagem para a cidade, a fim de que esta possa induzir a economia local e captar investimentos internacionais, mediante uma acirrada competição com as demais cidades.

Com o aumento das parcerias entre público e privado, o uso do *city-marketing* vem sendo largamente utilizado em todo o mundo, assim como a produção das *territorial ideologies* – rivalidades entre cidades que expressam fetichismo social –, com o intuito de atrair a atenção de investidores, turistas e consumidores para a cidade em questão (SOUZA, 2002, p. 304).

Porém, Souza (2002, p. 304) ainda ressalta que, quando se aplica o *city-marketing* em sua original finalidade, ou seja, como um instrumento informativo, utilizando-o de forma a mostrar o cenário urbano real, sem tentar esconder ou moldar a realidade, poderá haver maior segurança, confiança e uma ótima impressão a quem se tenta “vender” essa nova imagem. Logo, esse instrumento visa mostrar a todos os avanços conquistados, tanto no âmbito do desenvolvimento social quanto do territorial, porém de forma íntegra e honesta, sem aumentos ou omissões, ou seja, sem o uso de cosméticos para maquiar a verdade, e assim constituir enganosas imagens.

A explicação que segue é de Muñoz (2008, p. 57):

Hoje em dia, parece evidente que a imagem tenha se convertido em uma condição necessária do processo, mesmo da transformação urbana, até tal ponto que se pode considerar como o primeiro elemento necessário para produzir a cidade. Isso explica por que a imagem urbana necessita promover-se e gerar publicidade antes que se coloque um só ladrilho. Se as cidades atuais necessitam do *marketing* urbano é porque a imagem da cidade é um fator básico para atrair transformações e capital. Esta não é uma questão de pouca importância, pois é o papel das políticas urbanas, porém sobretudo da arquitetura, que se vai reduzindo em certa medida à produção e reprodução de imagens urbanas.⁴ (Tradução nossa).

A venda da cidade como mercadoria ou empreendimento é estimulada por um *marketing* que se baseia em nada mais do que na ficção, mediante criações incompatíveis com a realidade social. Mas é necessário compreender, em todo o seu grau de profundidade, as bases dessas novas imagens urbanas, seu poder e influência diante da sociedade do consumo e do espetáculo.

4 “Hoy día, parece evidente que la imagen se ha convertido en una condición necesaria del proceso mismo de la transformación urbana, hasta tal punto que se puede considerar como el primer elemento necesario para producir ciudad. Eso explica por qué la imagen urbana necesita promover-se y publicitarse antes de que se coloque un solo ladrillo. Si las ciudades actuales necesitan del marketing urbano es porque la imagen de la ciudad es un factor básico para atraer inversiones y capital. No es esta una cuestión poco importante pues el papel de las políticas urbanas, pero sobre todo de la arquitectura, se va reduciendo en cierta medida a la producción y reproducción de imágenes urbanas.”

Para tanto, é importante analisar primeiramente a imagem de um modo geral e sua conexão com a realidade. Vale assinalar que a realidade é aquilo que possui pressupostos de existência, seja uma existência formal ou abstrata. Já a imagem é aquilo que se concebe com base em um processo racional (logicamente tratando de indivíduos com capacidade racional plena) de compreensão da realidade. Ela varia de pessoa a pessoa, a depender da percepção de cada um. É a forma individual de se interpretar e atribuir significados àquilo que se vê ou se vive. Para tanto, não basta ter olhos, posto que nesse momento todos os sentidos estão envolvidos e a concepção da imagem é ainda extremamente influenciável pelo contexto em que o indivíduo está inserido.

Lynch (2010, p. 7) esclarece o que são as imagens ambientais:

As imagens ambientais são o resultado de processo bilateral entre o observador e seu ambiente. Este último sugere especificidades e relações, o observador – com grande capacidade de adaptação à luz de seus próprios objetivos – seleciona, organiza e confere significado àquilo que vê. A imagem assim desenvolvida limita e enfatiza o que é visto, enquanto a imagem é em si testada, num processo constante de interação, contra a informação perceptiva filtrada. Desse modo, a imagem de uma determinada realidade pode variar significativamente entre observadores diferentes.

Ora, se não houvesse aspectos variáveis que influenciassem o processo de percepção, a imagem produzida por um determinado indivíduo seria, por conseguinte, exatamente a mesma produzida pelos demais. Nesse caso, equivaleria nada mais do que à própria realidade estática captada pelos olhos.

Mas a concepção de imagens vai muito além do que está posto. Ela envolve circunstâncias cotidianas, crenças, raízes históricas, juízo de valor, sentimentos, costumes, simbologias, enfim, uma gama variável de aspectos que coexistem inclusive no plano pessoal do imaginário.

No caso das imagens urbanas não seria diferente, como refere Ferrara (2000, p. 117):

Assim sendo, o significado criado pela unidade imagem/imaginário não é outro senão a real percepção da experiência urbana travestida no uso do espaço e seus lugares. O uso é o significado da experiência e sua manifestação consiste na apropriação do espaço construído.

Porém, Ferrara (2000, p. 118) aponta a importante diferença entre imagem e imaginário no contexto urbano:

O imaginário corresponde à necessidade do homem de produzir conhecimento pela multiplicação dos significados, atribuir significados a significados; suas produções são únicas, mas se acumulam e passam a significar mais por meio de um processo associativo [...]. Pelo imaginário, a imagem urbana de locais, monumentos, emblemas, espaços públicos ou privados passa a significar mais pela incorporação de significados extras e autônomos do que em relação à imagem básica que lhe deu origem.

O imaginário deriva, assim, de sucessivas experiências, que criam e atrelam significados a significados, gerando uma rede de conhecimentos única e pessoal para cada indivíduo. E esses significados, por já possuírem uma espécie de “banco de significados”, quando entram em contato com novas experiências, são levados a gerar novos significados para novas experiências concretas.

A imagem, ainda de acordo com Ferrara (2000, p. 118), é uma informação interligada a um significado e que, dessa forma, molda uma síntese, única e intransferível, de contornos claros. No meio urbano, a percepção da imagem está intrinsecamente ligada à relação de familiaridade de cada indivíduo àquele meio e, para tanto, o cotidiano se faz importante para aprofundar essa relação.

Assim sendo, a imagem urbana é “edificada”, uma vez que “surge isolada na auto-suficiência do edifício onde a arquitetura fala por si mesma” (FERRARA, 2000, p. 119). É também “escultórica”, pois ostenta um espaço próprio proporcionado por volumes, texturas, cores, formas, tal qual um monumento. É “emblemática”, uma vez que, “na realidade, a imagem é a reconstrução visual da história documental de uma cidade” (FERRARA, 2000, p.119). Também a considera como “renovada”, pois a imagem tenta resgatar as aparências urbanas. Mas o principal: ao se ater ao contexto atual das cidades globais, a imagem pode ser “apelativa”, uma vez que a “imagem urbana é um cartão-postal, uma espécie de publicidade que concretiza o modo de reconhecer e avaliar uma cidade; e o registro temático preferido dos mapas turísticos [...]” (FERRARA, 2000, p. 120).

No contexto do século XXI, os veículos de informação e comunicação exibem importante papel na formação de uma imagem única e padronizada dos espaços públicos e dos privados. Dessa forma, ainda segundo Ferrara (2000, p. 130), “o imaginário transforma-se em imagem que corrige o particular indeterminado, adaptando ao padrão comum e geral”.

Um exemplar notório das ações do *marketing* urbano seria a cidade do Rio de Janeiro. Durante muito tempo a antiga capital do país foi considerada por todos como a “cidade maravilhosa”, um rotulador que esteve no imaginário da grande maioria da população, inclusive em canções dos mais expressivos nomes da música brasileira. Porém, nas últimas décadas, os veículos de comunicação passaram a representar uma nova realidade, propositadamente ou não, da vida urbana carioca. Uma realidade de violência, medo, descaso e descuido, em relação ao meio urbano, que passou a imprimir uma nova percepção a respeito da cidade. Preocupada com o turismo local, a prefeitura, na década de 1990, produziu o plano estratégico denominado Rio Cidade, na tentativa de criar uma imagem renovadora e apelativa sobre o Rio de Janeiro.

Assim como no Rio de Janeiro, a cidade de Goiânia foi alvo de sucessivos governos municipais que apresentavam, em cada gestão, uma nova imagem para a cidade, tentando, dessa forma, suplantar a imagem concebida pelo governo antecessor. Em cada gestão, havia um novo *slogan* e uma nova imagem, difundidos na sociedade por intermédio do *marketing* urbano, em uma busca cada vez maior por afirmar Goiânia como uma metrópole brasileira, e assim atrair investidores e crescimento interno.

Da década de 1990 até os dias atuais foram lançados quatro diferentes *slogans* para Goiânia, cada qual voltado para uma linha de governo e de gestão. Dessa maneira, a capital do Estado de Goiás recebeu os qualitativos de “Cidade ecologicamente correta”, “Goiânia: a cidade das flores”, “Goiânia: Você fazendo parte” e, por fim, “Goiânia: o trabalho que você vê”.

É importante salientar que o caráter ambiental sempre foi decisivo na formação da imagem da cidade de Goiânia. Nos dois primeiros *slogans* – o primeiro ainda no governo do então prefeito Darci Accorsi (1993-1996), intitulado “Cidade ecologicamente correta”, e o segundo no governo do prefeito Nion Albernaz, intitulado “Goiânia: A cidade das flores” –, a questão ambiental foi diretamente expressa no *slogan* do governo, objetivando, por conseguinte,

retratar Goiânia por meio da imagem de uma cidade ambientalmente correta e preocupada com a natureza. Nos demais governos que se seguiram – primeiramente o do prefeito Pedro Wilson (2001-2004), com “Goiânia: você fazendo parte”, e posteriormente o do governo do prefeito Íris Resende, que renunciou para o atual prefeito Paulo Garcia (2005-2008/ 2009-2012), com “Goiânia: O trabalho que você vê” –, os *slogans* de governo não trouxeram o quesito ambiental expressamente. Mas ainda assim a questão ambiental também esteve presente, e induziu diretamente na formação de novas imagens para a cidade, que transformaram, por completo, a sua dinâmica socioeconômica e urbana.

É neste contexto que as cidades globais procuram criar imagens capazes de reinseri-las no mundo competitivo do neoliberalismo. Dessa forma, Ferrara (2000, p.131) ressalva:

Assim como, no passado, as manifestações do imaginário *flâneur* ou da velocidade permitiam uma compreensão da cidade que se desenvolvia sob o impacto da Revolução Industrial; na cidade que globaliza ao metropolizar-se, o imaginário supõe uma parada tática na imagem global a fim de ser possível compreender-lhe o sentido. É necessário ver globalmente para descobrir-se localmente: sem dúvida, uma estranha estratégia, mas possível tarefa de criar um outro cidadão global inserido na cidade dos nossos dias que, ao transformar-se vertiginosamente, desperta o imaginário como prontidão e participativa para desvendar, nas imagens locais, suas correlações mundiais.

Ou seja, após décadas de críticas em torno do modelo de planejamento urbano ortodoxista, que se baseava em um estilo internacional, sem referências locais e históricas, o planejamento pós-moderno recai na mesma falácia que tanto criticou, ao adotar uma padronização global para intervenções locais.

As imagens, constituídas por valores históricos, raízes, crenças, vão perdendo, de certa forma, sua referência. Isso porque, por mais que se preocupe com os aspectos da cultura e sociedade local, o modelo econômico vigente toma a fragmentação como verdade necessária, buscando em experiências globais padrões universais de planejamento, gerando, segundo Maricato (2000), “idéias fora do lugar e lugar fora das ideias”.⁵

5 Expressão abordada por Maricatto (2000) e utilizada como título de seu texto.

1.2 AS PROPOSTAS INTERVENCIONISTAS NA CIDADE CONTEMPORÂNEA

Após uma análise mais profunda dos eventos históricos que remontam desde o século XVIII e que influenciaram diretamente as cidades tanto dos países de centro como periféricos do mundo capitalista, torna-se possível compreender os processos de intervenção no tecido da cidade, que nada mais são do que consequências das evoluções históricas.

Para tanto, toma-se como referência nesta análise a periodização proposta por Vargas e Castilho (2006). Vale assinalar, no entanto, que conceitos não trabalhados por estes serão discutidos com base em outros autores, de forma a complementar tal retrospectiva conceitual.

Vejam-se a periodização que Vargas e Castilho (2006, p. 5) formulam e a observação que fazem acerca dela:

A análise da literatura relativa ao tema orientou a divisão dos processos de intervenção em centros urbanos em três períodos principais: Renovação Urbana, relativo às décadas de 1950 e 1960; Preservação Urbana, desenvolvido nas décadas de 1970 e 1980; e Reinvenção Urbana, nascido por volta de 1990 e prolongado até os dias atuais. É, contudo, necessário observar que esses períodos não são rigorosos nas suas delimitações nem excludentes entre si.

O planejamento surgiu da necessidade por um poder uno capaz de sanar as problemáticas sociais e do meio urbano. Com o início da industrialização no século XVIII e com a decorrente concentração populacional nas cidades, surtos de peste, insalubridade e total descontrole marcaram o meio urbano do século XIX. Por essa razão, a urbanização volta-se para intervir no espaço construído, em uma tentativa de conter o crescimento desenfreado e o caos urbano. Nesse sentido, cabe apresentar a avaliação de Vasconcellos e Mello (2006, p. 56), conforme segue:

Não é de se espantar, portanto, que a terminologia adotada para as urbanizações surgidas nesse mesmo período venha, aos poucos, constituindo um conjunto de metáforas advindas das ciências médicas, as quais então tomavam corpo, tais como *intervenções*, *cirurgias urbanas* etc. (Grifo dos autores).

Apesar de as intervenções urbanas terem se tornado práticas mais eventuais somente no século XIX, e também mais corriqueiras nas cidades do século XX, é ainda no final do século XVI, nas áreas centrais da cidade de Roma, que se remota às primeiras experiências com pequenas intervenções urbanas. No século XVII, mais precisamente no ano de 1666, com a iniciativa do poder público, a cidade de Londres sofreu sua primeira intervenção urbana, em decorrência de um incêndio que devastou parte da cidade. Também com o intuito de recuperar áreas degradadas, o poder público da cidade de Lisboa, em 1756, efetuou intervenções no centro urbano da cidade, que havia sido atingida por um terremoto.

Porém, segundo Vargas e Castilho (2006), os processos de intervenção nas cidades passaram a ocorrer com maior frequência com as práticas capitalistas, materializadas no comércio e nas indústrias, uma vez que estas geraram uma aglomeração cada vez mais crescente dos homens nas cidades.

Diante das necessidades, surge ainda no século XIX o primeiro modelo de intervenção no tecido das cidades – a renovação urbana –, que objetivava obter a higienização nas cidades.

O exemplar mais relevante data de 1851 a 1870, na cidade de Paris. Idealizada pelo prefeito Haussmann, as ruas da cidade foram alargadas e, conseqüentemente, muito do que existia teve de ser destruído. Haussmann iniciou uma série de transformações urbanas, o que acarretou o surgimento de novos espaços e elementos que contrariavam o já existente, impondo novas lógicas.

Ghirardo (2009, p. 4) refere que foi no período entre as duas Guerras Mundiais que o

[...] movimento moderno teve seu florescimento mais rico e atingiu o maior prestígio histórico [...], quando nasceu com um espírito de renúncia ao velho mundo, um compromisso de se voltar para as necessidades habitacionais das massas e um entusiasmo de explorar o potencial arquitetônico de materiais e tecnologias muitas vezes desprezados pela geração anterior.

Com o fim da Segunda Guerra Mundial e a necessidade de reconstruir cidades totalmente destruídas e ainda marcadas por uma situação econômica bastante abalada, as técnicas do planejamento modernista foram amplamente utilizadas.

Harvey (1998, p.71) explica esse momento:

Embora as táticas e condições variassem de lugar para lugar (em termos de, por exemplo, grau de destruição durante a guerra, nível de aceitação de centralização do controle político ou de compromisso com o Estado do bem-estar social), havia em toda parte a tendência a considerar a experiência de produção e planejamento de massa da época da guerra um meio de lançar um vasto programa de reconstrução e de reorganização. Foi quase como uma versão nova e rejuvenescida do projeto do Iluminismo tivesse surgido, como fênix, da morte e destruição do conflito global. A reconstrução, reformulação e renovação do tecido urbano se tornaram um ingrediente essencial de projeto.

Com o pós-guerra, o Movimento Moderno trouxe, então, ações voltadas à negação do já existente nas cidades e à construção do novo, rejeitando totalmente o passado, com base nas necessidades de um homem abstrato. Livrar-se do que não gerava economia de mercado, buscar uma maior densidade e expulsar a população que já residia no local eram as metas que a renovação urbana almejava alcançar no meio urbano.

Em consequência, tais intervenções acabavam por se tornar esteticamente fracas, limitadas funcionalmente, impessoais, elitistas e descaracterizadas no que dizia respeito aos centros urbanos.

Para Duarte (2005⁶), 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.

Ao ignorar o existente, a renovação urbana destruía os laços e raízes da sociedade com a história local, além de romper com o tecido da cidade. Vale assinalar que tal modelo de intervenção foi largamente difundido por Le Corbusier e demais profissionais durante o Movimento Moderno.

A renovação urbana buscava ações com uma menor preocupação com a manutenção e preservação do já existente. Havia uma grande impaciência e incômodo com a lenta evolução da cidade e com tudo o que comprometia a construção do novo (VALENTIM, 2007, p. 87-90).

⁶ Não paginado.

Del Rio é mais radical em relação ao processo de Renovação Urbana no Movimento Moderno (apud VALENTIM, 2007, p. 90). Para ele, a renovação como uma metodologia era um “arrasa-quarteirão”, com intervenções “[...] impessoais, esteticamente pouco aceitas, limitadas em sua capacidade funcional, destituídas de animação que caracteriza os centros urbanos e extremamente elitistas [...]”.

Harvey (1989, p. 72), no entanto, avalia que tanto o planejamento urbano modernista quanto as experiências da renovação foram relativamente bem-sucedidas. Para ele, em um contexto de um pós-guerra arrasador e de uma ordem social capitalista bastante ameaçada, qualquer outro modelo de planejamento empregado teria possivelmente produzido resultados muito próximos.

Apesar disso, as intervenções modernistas, na sua forma radical de agir, acabavam por se tornar insustentáveis, uma vez que dependiam de enormes investimentos do poder público para as demolições e reconstruções desejadas.

Na América do Norte, a questão da renovação urbana ocorreu entre as décadas de 1950 e 1960 e vem na contramão do processo de suburbanização. Nos Estados Unidos, o processo de renovação ocorreu em larga escala, induzido pela intensidade da deterioração dos centros urbanos, causada pela migração para os subúrbios e pelo impacto dos novos *shoppings* construídos na periferia. Harvey (1998, p. 71) destaca o planejamento ortodoxo nos Estados Unidos:

A deterioração do centro das cidades provocada pela saída de empregos e pessoas gerou então uma forte, e, mais uma vez, subsidiada pelo governo, estratégia de renovação urbana através da demolição e reconstrução de centros urbanos mais antigos. [...] A solução americana, embora de forma diferente, também se apoiava bastante na produção em massa, nos sistemas de construção industrializada e numa arrasadora concepção sobre fazer emergir um espaço urbano racionalizado [...].

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.

Com o advento das transformações econômicas ocorridas no pós-guerra, tal movimento tornou-se alvo de críticas, motivo que levou a uma revisão dos princípios ortodoxos nos países de centro. A comprovação disso está na Carta de Veneza, de 1964, em que os laços históricos tornam a receber seu devido valor no contexto urbano.

Eis que surge, de acordo com a periodização de Vargas e Castilho (2004), a Preservação Urbana, datada de 1970 a meados da década de 1980 e 1990.

Nesse período, a atitude ortodoxa renovadora deu lugar a atitudes mais flexíveis que tentavam recuperar os imóveis e ainda reinserir a população de volta ao seu local de origem. Diversas nomenclaturas foram utilizadas para esse novo tipo de atitude, sendo cunhadas por cada autor com conceitos próprios, muitas das vezes destoando entre si (VASCONCELLOS; MELLO, 2006, p. 55-56).

Na fase da preservação urbana a partir de 1970, o valor histórico e as raízes das sociedades foram reincorporados ao cotidiano das cidades, por meio de legislações e normatizações que objetivavam a proteção dos centros históricos. Com isso, buscou-se a incorporação dos “edifícios históricos nos projetos de reestruturação das atividades nas áreas centrais, abrangendo as práticas tradicionais de comércio e serviços ali existentes” (VARGAS; CASTILHO, 2004, p. 17).

Buscava-se, por esse meio, exatamente o oposto do estilo internacional cunhado pelos modernistas, ou seja, a preservação urbana, ao primar pelo histórico e pela valorização da memória. A intenção era promover um reencontro com a identidade própria de cada sociedade, o que era feito graças à restauração dos edifícios e da vida nos centros históricos.

De acordo com Vargas e Castilho (2004, p. 31),

[...] todas estratégias e instrumentos estabelecidos para recuperação das áreas urbanas, direcionados ao desenvolvimento urbano local e fundamentados na preservação do patrimônio cultural, agiram como embriões de uma nova era nos processos de intervenção em áreas centrais.

De um modo geral, as décadas que se seguiram ao fim do moderno apresentaram uma nova forma mais pluralista e mais orgânica de planejamento. Esta viria a ser revelada na pós-modernidade. Neste caso, o planejamento urbano é abordado mediante uma gama de misturas de usos e espaços, que substituíram de vez os zoneamentos rígidos, estáticos e funcionais dos ortodoxos. “A ‘cidade colagem’ é agora o tema, e a ‘revitalização urbana’ substitui a vilificada ‘renovação urbana’ como palavra-chave dos eixos dos planejadores” (HARVEY, 1998, p. 46).

Os planejadores modernos cultivavam a cidade de forma rígida e funcionalizada, materializando seus ideários em planos de grandes proporções. Já no planejamento pós-moderno a busca é exatamente pelo oposto. É, por conseguinte, na fragmentação do espaço urbano, na efemeridade das cidades, nos múltiplos usos e acúmulo de experiências históricas que o planejamento urbano se funda. As cidades se tornam um local onde a história é escrita e reescrita, mas sem que se percam seus referenciais históricos e simbólicos. Os planos são agora em menores escalas, uma vez que as metrópoles são complexas e extensas demais para um planejamento holístico, por isso a fragmentação é condição necessária para o sucesso. Escreve Harvey (1998, p. 69):

Verifica-se, sobretudo, que os pós-modernistas se afastam de modo radical das concepções modernistas sobre como considerar o espaço. Enquanto os modernistas vêem o espaço como algo a ser moldado para propósitos sociais e, portanto, sempre subserviente à construção de um projeto social, os pós-modernistas o vêem como coisa independente e autônoma a ser moldada segundo objetivos e princípios estéticos que não têm necessariamente nenhuma relação com algum objetivo social abrangente, salvo, talvez, a consecução da intemporalidade e da beleza “desinteressada” com fins em si mesmas.

Para Jacobs (2009, p. 13), grande crítica da modernidade, as cidades malsucedidas são aquelas que de certa não conseguiram implantar o princípio mais importante do planejamento urbano: a sustentação mútua e constante, no que tange aos aspectos econômicos e sociais, e ainda a diversidade de usos mais complexos e densos. Sem essa relação íntima entre diferentes usos, as cidades tendem ao fracasso. Para isso, a “cidade colagem”, que Harvey (1998) analisa e defende, é essencial.

O pós-modernismo passou a buscar novas alternativas menos traumáticas e mais sustentáveis do que a renovação nos centros urbanos, visando a uma política de maior respeito ao já existente e à opinião da comunidade. Isso se concretizará mais à frente, em diversos processos de intervenção dos espaços urbanos, alguns utilizados até os dias atuais (VALENTIM, 2007, p. 91-92).

Avaliam Vasconcellos e Mello (2006, p. 63):

Essas práticas passam a ser identificadas na própria terminologia que aponta para “voltar a” refazer uma relação temporal. O prefixo RE começa a ser empregado nas novas definições, representando referências explícitas às preexistências. O RE é uma estratégia que considera (ou finge considerar) a inclusão do *tempo* na análise do *espaço*, sem, contudo, explicitar um significado e uma metodologia para tal. (Grifo dos autores).

Tais termos tornam-se alvos do *marketing* urbano, de um modismo e oportunismo que correspondem perfeitamente às práticas neoliberais. Chega-se, assim, a um número grande de termos e tentativas incessantes de padronizá-los, mais ao fim confundem-se tanto os conceitos quanto as intenções.

Para Vargas e Castilho (2006, p. 31), houve também na pós-modernidade, posteriormente ao modelo de preservação, a reinvenção urbana, que surge ainda na década de 1980, mas que se desenvolve plenamente a partir de 1990, com a grande influência do modelo econômico neoliberal e das novas condições trazidas pela revolução da microeletrônica. Como já referido anteriormente, o desenvolvimento da capacidade de comunicação e ainda o novo modelo econômico transformaram a sociedade, que passou a consumir a cidade como uma mercadoria.

A reinvenção urbana apresenta-se, muitas vezes, por intermédio da união entre o público e o privado:

O primeiro foi capaz de criar localizações privilegiadas e induzir à demanda por intermédio da oferta. O segundo buscou a valorização positiva da imagem da cidade para a captação de investimentos externos destinados ao desenvolvimento da econômica urbana. Junto, adotaram o planejamento de mercado e induziram as técnicas de marketing urbano (*city marketing*). (VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 31).

O objetivo principal nesse modelo é a recuperação de uma economia fragilizada das cidades, de modo que o poder e o planejamento urbano, antes centralizados, passaram para as mãos do poder local e da iniciativa privada.

De acordo com Vargas e Castilho (2006, p. 33), “pode ser atribuído à fase de 1980 a 2000 a intensificação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos como forma de promoção político-partidária”. É nesse momento que a cidade passa a ser consumida como mercadoria e faz uso da arquitetura e do urbanismo espetacular para criar uma rede de imagens que suprimem os desgastes econômicos, políticos e sociais existentes nas cidades. Na reinvenção urbana, o foco não é mais tão somente a recuperação dos centros históricos, posto que a preocupação é também com as demais áreas da cidade. Porém, “enquanto nas áreas centrais a questão da preservação histórica se mantém, nas demais, a busca pelo novo, pelo inusitado, passa a ser o campo fértil para as experiências arquitetônicas [...]” (VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 34).

Diferentemente de Vargas e Castilho (2006), há autores que apresentam outros modelos de intervenção urbana inerentes ao pós-modernismo, como a requalificação e a reabilitação urbana. A diferença reside praticamente na nomenclatura, pois ambas, assim como a preservação e a reinvenção urbana, nascem da crítica ao moderno e estão diretamente influenciadas pelos preceitos pós-modernistas e pelos princípios neoliberais.

Para Valentim (2007, p. 87), a requalificação urbana é encarada como uma ação mais flexível, progressiva e contínua, em áreas concentradas e às vezes pequenas, estando ainda inserida entre o exagero da renovação urbana e a postura extrema do conservadorismo.

A requalificação urbana teve como meta uma transformação da imagem pública e a busca por uma vida nova à região. Inaugurou uma nova linha de ação, ligada a uma maneira menos traumática de transformação urbana, que procura integrar, interagir e compreender a cidade já existente. Ela possui como pressupostos básicos a relação do local com o entorno, os laços sociais, assim como a cultura e a tradição da comunidade, tornando-se oposta aos pensamentos de demolição/reconstrução adotada pela renovação.

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, 2005⁷).

Na visão de Amádio (apud VALENTIM, 2007, p. 93), as operações de requalificação teriam como principais características a valorização do patrimônio edificado, a primazia dos espaços públicos como articuladores dos demais elementos urbanos, a valorização dos marcos e das referências como elemento de vitalidade e a autonomia das comunidades e dos grupos sociais na recuperação de seus espaços de vida.

A partir da década de 1990, a transformação do tecido das cidades esteve intimamente ligada à dinâmica da sociedade. Com a globalização, houve mudanças na mentalidade e, conseqüentemente, no conceito de cidades. Esta deixou de ter como finalidade principal a moradia, passando a desempenhar como função fundamental o papel de mercado. Para Arantes (2000, p. 24-26), as intervenções no tecido urbano, decorrentes do pós-modernismo, são formas de recriar espaços de modo a dotá-los com características que têm, como única opção, o caminho do sucesso econômico.

O termo reabilitação urbana, segundo Valentim (2007), tem sido empregado mais recentemente na referência aos modos de intervenções urbanas com vistas às superações econômicas e aos passivos ambientais de locais hoje degradados nos centros urbanos. É importante ainda caracterizar o centro urbano como toda a extensão da cidade já consolidada, infraestruturada e, ainda, adensada. O centro urbano diverge, portanto, do centro histórico, dado que este abarca tão somente a região com vestígios históricos na cidade.

Duarte (2005⁸), por sua vez, faz a seguinte ponderação acerca de 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.

Dando sequência, em 1995 ocorreu o I Encontro Luso-brasileiro de Reabilitação Urbana em Lisboa. Tal encontro teve como fruto de uma reflexão

⁷ Não paginado.

⁸ Não paginado.

conjunta a Carta de Lisboa. Nesta, tentou-se organizar as diversas terminologias e nomenclaturas empregadas ao se referir aos diferentes modos de intervir no espaço urbano.

A Carta de Lisboa, diferentemente do que foi feito pela maioria dos autores que tratam do assunto, organizou diversas terminologias acerca das intervenções, mas conceituando-as como técnicas da reabilitação urbana e não como um modo e atitudes diferentes de se intervir. Veja-se o que consta na Carta de Lisboa (1995⁹):

A Reabilitação Urbana utiliza técnicas variadas, cuja definição e objecto de análise é aceite pelos dois países, conforme segue:

a) Renovação Urbana

Acção que implica a **demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo padrão urbano**, com novas edificações [...], 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 arquitectónico 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, infra-estruturas, 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 actividade adaptada a esse local e no contexto actual.(Grifo nosso).

A avaliação de Vasconcellos e Mello (2006, p. 59-60) para a Carta de Lisboa é como segue:

A Carta de Lisboa apresenta o conceito de *reabilitação* como uma estratégia de gestão urbana, induzindo a compreensão de seu

⁹ Não paginado.

significado como sinônimo de requalificação. Em seguida, aproxima esse conceito da definição de *revitalização*. Tanto em um vocábulo como em outro, está explícita a importância de trazer novas atividades econômicas e, com elas, dar nova vida às áreas decadentes da cidade. (Grifo dos autores).

Sob esse ponto de vista, a reabilitação tem como meta devolver à cidade as áreas que sofreram impactos negativos, tais como passivos ambientais, buscando atrair um maior valor econômico e um desenvolvimento urbano sustentável.

A requalificação estaria mais voltada aos laços históricos e sua salvaguarda, estando assim muito próxima da preservação urbana. Já a reabilitação, ao objetivar a superação econômica através de intervenções urbanísticas, seria um modelo muito próximo ao da reinvenção urbana, explorado por Vargas e Castilho (2006).

De qualquer forma, independentemente da nomenclatura empregada, a ideia é basicamente mudar a imagem negativa, carregada pela decadência e pela falta de segurança, para uma imagem positiva, na qual há segurança e recuperação. Assim ocorreu em diversas cidades ao redor do mundo, como Baltimore, Barcelona, Berlim, Buenos Aires, Nova York, cujos centros urbanos tiveram a imagem alterada perante os investidores em potencial e os cidadãos.

Em análise da realidade urbana que resiste nos dias atuais, Harvey (1998, p. 92) conclui:

Ao que parece, as cidades e lugares hoje tomam muito mais cuidado para criar uma imagem positiva e de alta qualidade de si mesmos, e têm procurado uma arquitetura e formas de projeto urbano que atendam a essa necessidade. O fato de estarem tão pressionadas e de o resultado ser uma repetição em série de modelos bem-sucedidos (como Harbor Place, de Baltimore) é compreensível, dada a sombria história da desindustrialização e da reestruturação, que deixaram a maioria das cidades grandes do mundo capitalista avançando com poucas opções além da competição entre si, em especial como centros financeiros, de consumo e de entretenimento. Dar determinada imagem à cidade através da organização de espaços urbanos espetaculares se tornou um meio de atrair capital e pessoas (do tipo certo) num período (que começou em 1973) de competição interurbana e de empreedimentismo urbano intensificados.

Jacobs (2009, p. 6), por sua vez, sinaliza que “talvez nós tenhamos nos tornado um povo tão displicente, que não mais nos importemos com o

funcionamento real das coisas, mas apenas com a impressão exterior imediata e fácil [...]"

1.3 INTERVENÇÕES URBANAS CONTEMPORÂNEAS E AS DINÂMICAS SOCIOECONÔMICAS

Com o advento do capitalismo e a inserção do neoliberalismo como modelo econômico, as grandes cidades tornaram-se objeto de reinvestimentos importantes. Na esfera social, os processos de povoamento também foram submetidos a novas dinâmicas, sendo algumas delas a especulação, a gentrificação e a segregação social.

Segundo Villaça (2001, p. 142), há diversos tipos de segregação social convivendo em uma metrópole e esta nada mais é do que a concentração de determinada classe (ou etnias, nacionalidades...) em regiões, guetos, periferias. De acordo com o autor,

o mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira é o do centro x periferia. O primeiro, dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupado pelas classes de mais alta renda. A segunda, subequipada e longínqua, é ocupada predominantemente pelos excluídos. O espaço atua como um mecanismo de exclusão. (VILLAÇA, 2001, p. 143).

Desde o século XIX as camadas sociais mais abastadas tendem a se afastar do restante da cidade, de forma a se segregar e a recriar "novos centros", em regiões geralmente mais longínquas dos centros iniciais. Além disso, por intermédio do mercado imobiliário e especulativo, conseguem induzir o vetor de crescimento dos centros principais para a mesma direção em que se deslocaram.

Ainda segundo Villaça (2001, p. 143), "o que determina, em uma região, a segregação de uma classe é a concentração significativa dessa classe mais do que em qualquer outra região geral da metrópole".

Analisando o fenômeno da segregação, identificam-se dois movimentos que se opõem. Um movimento pode ser reconhecido como "voluntário", no qual uma parcela da população com características socioeconômicas similares se reúne por espontânea vontade em novos centros, segregando-se assim do

restante da cidade. O outro movimento, o involuntário, seria aquele em que uma população com menor força torna-se obrigada a abandonar suas moradias e raízes para se aglomerar em regiões marginalizadas da cidade.

Isso não significa que existam duas formas diversas de segregação, e sim dois processos que ocorrem concomitantemente, em que um ganha e o outro perde. A segregação voluntária gera, por efeito, o agravamento da involuntária.

Vários fatores podem ainda influenciar a segregação advinda da criação de novos centros, deslocando a população de melhor condição. Os equipamentos urbanos, e principalmente os *shopping centers*, são elementos motrizes dessa relação de tendência à concentração da alta classe e estruturação do espaço intraurbano (VILLAÇA, 2001, p. 320).

Com o crescente adensamento desses novos centros e o poder que essa população tem nas mãos, os equipamentos urbanos e a infraestrutura em geral passam a concentrar-se nesses locais, tornando a região cada vez mais vantajosa aos olhos imobiliários, consolidando, desse modo, o crescimento da cidade em sua direção. Com isso,

[...] o próprio estado a ele se transfere e, ideologicamente, essa região começa a se identificar como “a cidade” e o restante passa a ser encarado como subúrbio ou periferia e considerado longe, por mais central que seja a sua localização. (VILLAÇA, 2001, p. 326).

Mas a segregação social é apenas uma das consequências advindas da especulação imobiliária. Durante muitas décadas assistiu-se a um crescimento horizontal das metrópoles, e os preços das terras seguiam de certa forma um padrão relativamente estabelecido. A partir da década de 1970, essa configuração começa a mudar, e o padrão segregador de expansão sofre bruscas alterações.

Se, anteriormente, quanto mais próximas as terras estavam dos centros urbanos mais valor se agregava a elas, hoje a lógica já não prossegue a mesma. Se antigamente a periferia era única e exclusivamente o destino quase sempre certo daqueles com menos condições econômicas, hoje é também um local de relevante interesse das médias e altas classes, que procuram cada vez mais fugir do caos e da agitação dos centros urbanos. No entanto, se antes os bairros centrais e históricos representavam, por sua consolidação, locais

vantajosos e, conseqüentemente, altamente disputados, hoje se tornam, com frequência, espaços obsoletos. D'Arc (apud SANTOS, 2011, p. 3), nesse aspecto, assevera:

Assistimos no Brasil, nos anos de 1970-1980, a passagem de uma "fuga para frente" em direção à modernidade concretizada pela extensão contínua das cidades em direção à periferia, com construções de padrão elevado e protegidas por grades, mas também sob a forma de moradia precária e pouco densa.

Está claro que, quanto mais bem localizado e com melhor infraestruturação se encontrar um terreno, mais valor a este se agrega, tornando-o demasiadamente oneroso e, por conseguinte, um menor gerador de lucro ao setor imobiliário. É nesse momento que o produtor imobiliário enxerga a importância das terras periféricas, ou seja, não tão bem locadas, distantes dos centros, e com preços de baixo custo, sendo por isso potenciais geradoras de lucros extraordinários ao investidor.

Se o terreno atua como matéria-prima na indústria imobiliária, quanto mais baixo seu valor de aquisição mais lucro será gerado. Por isso os condomínios fechados nas periferias passaram a ser uma nova opção e fluxo de investimento.

Concomitante a esse processo de investimento em áreas periféricas, as regiões centrais continuam também a ser alvo dos investimentos imobiliários, porém, neste caso, o empreendedor torna-se obrigado a traçar estratégias para conseguir atingir o lucro esperado. Como o terreno é mais oneroso nas localidades centrais, o investidor, segundo Santos (2011), terá às mãos três estratégias a apropriar, de forma conjunta ou não. A primeira delas é a utilização do aproveitamento máximo do terreno, deixando um espaço mínimo para o lazer e as áreas verdes. Outro estrategema importante é o nicho de mercado, ou seja, a destinação de tais empreendimentos às classes sociais capazes de arcar com um preço mais elevado que o de mercado, atingindo assim um segmento de luxo. Santos (2011, p. 7) esclarece:

Ele pode, por exemplo, recorrer às frações do mercado de demanda solvável que estão dispostas a pagar um preço maior pela mercadoria imóvel – superior àquele que se estabelece a partir dos preços de produção. Alguns segmentos que definem esse grupo estão sempre dispostos a realizar esses gastos e, portanto, justificar tais investimentos, tais como o setor financeiro,

como grande consumidor de escritórios superequipados, e o de demanda por habitações de alto padrão, que exige o uso de material e acabamento de qualidades superiores.

E, por fim, outra estratégia é a racionalização, capaz de produzir mais em menos tempo, para uma rápida circulação de capital, mesmo que para isso seja necessário adotar novas tecnologias que desenvolvam com maior eficiência o trabalho pretendido. As estratégias citadas possibilitam amortizar o gasto despendido com os terrenos de localização vantajosa e assim produzir o lucro esperado.

Singer (apud SANTOS, 2011, p. 8) assim explica:

As estratégias de propaganda e aceleração das vendas contam com fatores que favorecem o aumento da velocidade de rotação do capital imobiliário, mas a boa localização do imóvel reúne com mais facilidade os interesses dos consumidores desse tipo de mercadoria.

Somente a boa localização possibilita gerar empreendimentos com capacidade de aumentar o giro de capital. Logo, torna-se necessário um grande aporte inicial para se investir na compra do imobilizado. Vale, porém, ressaltar que poucos são aqueles que possuem capacidade para investir nesses terrenos, o que dá surgimento ao monopólio.

Todavia, a questão não é tão simples quanto se apresenta. Para melhor se compreender a dinâmica acima tratada, necessita-se retroagir à década de 1980, quando o setor imobiliário encontrava-se em uma fase nada promissora, em virtude do excesso de investimentos e do alto valor das terras nas regiões centrais e, ainda, da falta de adequada infraestruturação nos centros. Tudo isso contribuiu para que as altas classes procurassem novas localidades, tornando algumas das regiões centrais áreas obsoletas e desvalorizadas.

Importante ainda compreender que essa desvalorização das áreas centrais é essencial para gerar lucratividade à indústria imobiliária. Os movimentos das altas classes para novas localidades, sejam elas nas periferias das cidades ou não, “deixaram nos centros um rastro de destruição e espaços em franco processo de desvalorização” (SANTOS, 2011, p. 16).

Dessa forma, espaços que um dia vivenciaram tempos áureos desvalorizam-se para novamente serem valorizados pelo retorno do interesse

especulativo por terrenos centralmente locados e ainda de baixo valor. Configura-se, dessa forma, um ciclo em que “a desvalorização é produto e condição do mesmo processo de valorização do capital” (SANTOS, 2011, p. 16), um jogo estratégico altamente articulado pelo imobiliário. Ao mesmo tempo em que se lucra de forma exorbitante ao se investir em localidades afastadas, gera-se uma desvalorização calculada nos antigos centros, de forma a baratear o valor da terra, para que se torne rentável o reinvestimento nessas regiões, agora se obtendo um altíssimo lucro.

Tudo isso ocorre ainda associado ao poder público, sem o qual nada seria possível, uma vez que só ele tem a capacidade jurídica de legitimar a maioria das ações necessárias em todo esse processo. O capital privado imobiliário muitas vezes ainda se apropria e toma partido da mais-valia gerada pelo investimento do capital público nas áreas obsoletas.

Como aqui o valor da terra é menos oneroso, o lucro já se garante ainda na comercialização do terreno. Nesse caso, não é preciso explorar ao máximo o potencial construtivo, posto que é possível criar empreendimentos que desfrutem do lazer integrado e das áreas verdes. Acrescente-se que “em muitos casos a oferta de espaços verdes é suprida pelo próprio poder público, outras tantas pela iniciativa privada, com a criação de parques ou pela reconversão de antigas áreas [...]” (SANTOS, 2011, p. 18).

Logo a nova produção imobiliária das áreas centrais deve respeitar um padrão de produção de apartamentos de luxo ou de áreas para escritórios, reabilitando uma antiga “vocação” do centro sob o comando da produção capitalista. O resultado unívoco desse processo é a *gentrificação*. (SANTOS, 2011, p. 20-21, grifo nosso).

As diversas estratégias conjugadas estruturalmente no interior da dinâmica identificada sob o rótulo da “gentrificação” fazem do imobiliário um dos últimos e poderosos ramos de investimentos a partir do qual, atualmente, capitais das mais diversas origens conseguem se reproduzir. Cria-se, por isso, uma dependência entre um tipo de migração setorial e uma migração espacial do capital, que faz rumar muitos dos investimentos periféricos (das periferias urbanas imediatas, das periferias do território nacional ou mesmo das periferias do espaço mundial) para o centro dos dinâmicos espaços metropolitanos, (SANTOS, 2011, p. 15).

Tanto a segregação quanto a gentrificação são frutos principalmente da não contenção da especulação imobiliária decorrente da falta de capacidade ou

de interesse do poder público em conter o setor imobiliário. São consequências sérias e que tendem a se agravar bastante nos próximos anos.

Nos anos 1960, ouviu-se pela primeira vez o termo gentrificação (*gentrification*). Ele foi utilizado por Ruth Glass para descrever o processo utilizado por várias famílias de classe média em Londres para povoar bairros já desvalorizados no centro urbano dessa cidade.

Assim, a gentrificação tornou-se conhecida como um processo de investimento, apropriação e reabilitação de bairros e moradias que antes pertenciam a operários ou à classe popular. E ainda um processo de substituição de classes sociais, em que a classe média passou a ocupar áreas habitacionais antes pertencentes à classe baixa (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 21-23).

Duarte (2005¹⁰) explica o uso do termo gentrificação:

[...] o vocábulo [foi usado] para denominar o 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.

Para Neil Smith (1996, p. 30-40), a gentrificação é vista como um processo de renovação dos bairros centrais obsoletos, habitados por classes de trabalhadores e de baixa renda, mediante o fluxo do capital privado e a vontade constante da classe média-alta de habitar essas regiões, que um dia vivenciou um desinvestimento e êxodo por parte dessa mesma população.

Ainda segundo o autor, a gentrificação iniciou sua consolidação nos centros urbanos já nas décadas de 1950 e 1960,¹¹ período este do pós-guerra, quando cidades como Sidnei, Hamburgo, Toronto e Tóquio vivenciaram grandes mudanças na dinâmica de seus tecidos urbanos. Segundo Smith (1996), de ativistas a tenentes, todos os cidadãos passaram a compreender, já na época, o que significava esse tal novo processo de *gentrification*, e como este influenciava o dia a dia das cidades. Os que eram contra a gentrificação conseguiam perceber toda a mudança e os efeitos que esse processo trazia aos pobres, antigos residentes desses centros renovados, e percebiam, ainda, a enorme transformação social que estava a caminho dos centros urbanos.

¹⁰ Não paginado.

¹¹ Desde os anos 1930 a requalificação já era uma ocorrência, ainda que esporádica.

Para os mais simpatizados com o termo, a gentrificação passou a ser um sinônimo, livre de culpa, de “*recycling neighborhood*”, “*upgrade*”, “*renaissance*” e, ainda, de modernidade e renovação de classes.

As experiências de gentrificação em Paris e Londres nos anos 1990 foram marcantes, e Smith (1996) as considera como únicas. Estas foram resultado da confluência de classes políticas que objetivavam a consolidação do controle burguês da cidade. Hoje, após o advento da globalização e a intensificação do capitalismo, a gentrificação está em todas as partes centrais das médias e grandes cidades.

Para Palen e London (1984, p. 43-65), a gentrificação inicia-se em bairros fisicamente degradados e deteriorados e com pouco valor econômico agregado. Esse processo envolve importantes decisões tomadas por aqueles capazes de controlar o mercado imobiliário, sendo grandes prejudicados, neste caso, os cidadãos de baixa renda, que são de certa forma indiretamente levados a mudar-se de suas residências, para que as classes de alto poder aquisitivo se apropriem do local: nada mais do que um filtro social.

Palen e London (1984) complementam sua análise dizendo que não importa quão diferentes sejam as razões de se requalificar o tecido urbano, os resultados serão em qualquer lugar o mesmo: gentrificação. Ainda complementam dizendo que o que diferencia os processos de intervenção urbana de hoje dos processos da época de Haussmann, em Paris, são apenas a escala e o significado.

A gentrificação enobrece áreas degradadas, abandonadas ou subutilizadas, mas ao mesmo tempo expulsa e exclui, ou seja, segrega a população de baixa renda, causando graves problemas urbanísticos e de cunho altamente social. O crescimento local das cidades atribui ganhos apenas para quem já é rentista; o ciclo da pobreza, para os demais, continua a imperar.

Os aprimoramentos urbanos são feitos teoricamente de modo isonômico, ou seja, para todos os cidadãos, mas nem todos são capazes de usufruir das melhorias. Pelo contrário, na realidade é infimamente pequeno o número de pessoas que conseguem desfrutar desse aperfeiçoamento urbano. Assim, as grandes cidades deixaram de existir para atender ao cidadão e passaram a ter sua existência reduzida tão somente para atender ao mercado econômico.

O poder público e seu conseqüente aliado no processo, o setor privado, principalmente do ramo imobiliário, tratam de mascarar os problemas que veem juntamente com a reabilitação urbana.

2 AS POLÍTICAS DE INTERVENÇÃO URBANA

O processo de globalização afetou e ainda vem afetando todas as instâncias da vida, assim como logicamente os meios urbanos. Dessa forma, a população urbana encontra-se voltada para o consumo, o ócio, a cultura e o turismo e, mesmo que as cidades possuam raízes, históricos, sociedades e governos diferentes, elas vivem hoje um processo de transformação muito similar, que produz paisagens estandardizadas, aterritorias e comuns. A sociedade não se volta mais para o consumo do lugar, mas para o consumo da imagem concebida para a cidade, marcada por paisagens que independem do lugar e que não se baseiam na sociedade, na cultura ou no meio físico em que se encontram. Perde-se então a referência local.

Dessa forma, “se os acontecimentos desertam de seu tempo, as paisagens demitem-se de seu lugar. Assim como o tempo se transforma em atualidade, o espaço se reduz a sua imagem”¹² (MUÑOZ, 2008, p. 151, tradução nossa).

Muñoz (2008) dá a esse processo o nome de *urbanización*. Trata-se de “um tipo de urbanização banal do território que se pode repetir e replicar em lugares diferentes. Mais que de urbanização podemos falar então de *urbanización*”¹³ (MUÑOZ, 2008, p. 12, tradução nossa). As cidades tornam-se temáticas e seus fragmentos são reproduzidos mundo afora, como em parques temáticos.

Seguindo então a esse modo de urbanização banal do território, diversos planos e programas de retorno aos centros consolidados das cidades foram e vêm sendo desenvolvidos. Por meio da criação de modelos estandardizados de intervenção urbana (reabilitação, requalificação urbana), visam ao reaproveitamento de áreas urbanas devolutas ou simplesmente subutilizadas, portadoras de potenciais econômicos e urbanísticos. Estas áreas, após sua reabilitação, deixam seus aspectos de abandono e degradação, passando a imprimir uma imagem de desenvolvimento à cidade, contribuindo, assim, com a reutilização de espaços mais centrais e com a melhoria da qualidade de vida

12 “[...] si los acontecimientos desertan de su tiempo, los paisajes dimiten de su lugar. Al igual que el tiempo se transforma en actualidad, el espacio se reduce a su imagen”.

13 “[...] un tipo de urbanización banal del territorio, que se puede repetir y replicar en lugares diferentes. Más que de urbanización podemos hablar entonces de urbanización” [...].

da sociedade. Porém, é preciso compreender que existem outros interesses na utilização desses instrumentos urbanísticos que, acima de tudo, visam inserir as urbes em um processo de intensa competição econômica.

Com o advento do pós-modernismo, a política urbana passa a ser objeto de barganha entre o poder público e o privado, entre as necessidades da economia globalizada e as exigências do território local.

Assim, Muñoz (2008, p. 17, tradução nossa) acentua:

Os processos de descentralização administrativa e as dinâmicas de dispersão metropolitana não deixaram dúvida sobre como as mudanças econômicas antes mencionadas acabaram por transformar não só os sistemas de produção e as formas de consumo como também o tipo de território e, por extensão, o tipo de cidade associada ao modelo econômico.¹⁴

O poder público, antes centralizado, agora desempenha um papel subsidiário, atuando na legitimação das ações do poder privado, e até mesmo participando ativamente na especulação do solo urbano. Muñoz (2008, p. 53, tradução nossa) assim analisa:

A política urbana não ficou à margem dessa mudança e as demandas em prol de uma maior participação privada e menor controle público na gestão da cidade foram traduzindo-se em uma nova maneira de entender o governo do urbano [...].¹⁵

As políticas urbanas começaram a sofrer mudanças essenciais a partir da década de 1980. Se, anteriormente a essa data, as intervenções urbanas eram concebidas como uma maneira de regenerar o espaço público, hoje elas se encontram em um discurso de inserção das cidades no mercado do consumo e da produção global. Ainda diz o autor:

Neste processo de venda das cidades e lugares foram envolvidos vários fatores, mas, simultaneamente, as políticas urbanas têm contribuído em grande parte para a fase final, porque eles têm tido

¹⁴ “Los procesos de descentralización administrativa y las dinámicas de dispersión metropolitana no dejaban duda sobre cómo los cambios económicos antes mencionados habían acabado por transformar no sólo los sistemas de producción y las formas del consumo sino también el tipo de territorio y, por extensión, el tipo de ciudad asociado al modelo económico”.

¹⁵ “La política urbana no quedo al margen de este cambio y las demandas en pro de mayor participación privada y menor control público en la gestión de la ciudad fueron traduciéndose en una nueva manera de entender el gobierno de lo urbano [...]”.

como objetivo principal a transformação econômica e física de alguns fragmentos específicos da cidade, previamente selecionados da estrutura urbana. (MUÑOZ, 2008, p. 55, tradução nossa).¹⁶

Otília Arantes (2000) tem abordado, com frequência, a questão acima citada. Para essa autora, a beleza das cidades tornou-se fundamental para que haja um desenvolvimento tanto econômico quanto político delas. A competição explícita entre metrópoles – que se tornaram vitrines ao redor do mundo, em uma busca desenfreada por mais investimentos externos – é uma questão cada vez mais atual, gerando uma junção de interesses bilaterais entre o poder público e o privado, cuja estratégia principal é a melhoria do espaço urbano.

São notórios a ação do poder público e o interesse do poder privado, em prol de intervenções urbanas nos países de primeiro mundo. Há muitos casos ao redor do planeta em que áreas degradadas, áreas em desuso, áreas de antigos portos, áreas com fábricas abandonadas foram requalificadas, ganharam novos usos, nova cara. Parques, praças e *piers* nos países europeus foram, muitas vezes, criados graças a operações urbanas consorciadas.

Constituem um tipo especial de intervenção urbanística voltada para a transformação estrutural de um setor da cidade. As operações envolvem simultaneamente: o redesenho deste setor [...]; a combinação de investimentos privados e públicos para sua execução e a alteração, manejo e transação dos direitos de uso e edificabilidade do solo e obrigações de urbanização. Trata-se portanto de um instrumento de implementação de um projeto urbano (e não apenas de atividade de controle urbano) para uma determinada área da cidade, implantado por meio de parceria entre proprietários, poder público, investidores privados, moradores e usuários permanentes. (BRASIL, 2002, p. 78).

No Brasil, assim como na maioria dos países, ocorre também o interesse em reabilitar e produzir novos espaços. Porém, pela inexistência, muitas vezes, de um planejamento holístico e geral, bem como pela falta de um controle de estratégias e resultados, recriam-se espaços excludentes, de forma não isonômica, contrários à noção de genoespaço, onde o coletivo possui absoluta preeminência.

¹⁶ “En este proceso de venta de ciudades y lugares se han visto implicados simultáneamente varios factores pero las políticas urbanas han contribuido en buena medida al escenario final porque han asumido como su principal cometido la transformación económica y física de algunos fragmentos específicos de la ciudad, previamente seleccionados de la estructura urbana”.

Otília Arantes (2000) chama a atenção para o processo de gentrificação tanto da população residente quanto de usos existente no país. E ainda afirma que, concomitante aos processos de intervenção urbana, encontra-se a especulação imobiliária, cujo intuito é sempre o de reproduzir a vontade das altas classes. Isso porque o território pode ser, às vezes, regido pelo poder, e quem o detém e é mais forte rege os outros e impõe regras. É certo que os novos espaços passam a compor e suplantam uma nova imagem para as cidades, gerando crescimento econômico para estas. Contudo, as consequências são graves e atingem parte da população com pouca condição financeira.

No Brasil, os espaços públicos, principalmente as praças, em grande parte dos casos, quando não esquecidos, tornam-se apenas geometrias viárias, como as rotatórias, sendo bastante raras as possibilidades de momentos de desfrute da população. Não se veem muitas pessoas em tais áreas. Em contrapartida, pode ser vista uma imensidão de prédios residenciais e comerciais sendo construídos ao redor delas, sendo que o valor imobiliário extrapola o de qualquer outra área da cidade.

Milton Santos (2003, p. 33), em análise dessa questão, assim se manifesta:

Para contrapor-se aos esquemas do capital, deve-se, primeiro, ser capaz de prever efeitos intermediários e de longo prazo de medidas que, na superfície, frequentemente parecem ser adequadas. Porque o mais recente artifício do planejamento é disfarçar no presente momento o malefício estrutural de certos investimentos econômicos e sociais.

Em se tratando dos processos que envolvem as cidades e seus moradores, sempre haverá prós e contras a suas aplicações, principalmente no que diz respeito aos processos de intervenção aqui abordados. Não pairam dúvidas de que a iniciativa de reabilitar ou requalificar zonas urbanas é uma iniciativa louvável e de grande importância nos dias de hoje. Afinal, a nova ordem é refrear o crescimento da malha urbana, uma vez que se procuram cada vez mais um sistema sustentável de crescimento e a expansão da malha das cidades. A consequência é a geração de um processo de gentrificação espacial, certo tipo de seleção, de Darwin, nada natural, em que os mais

qualificados, neste caso monetariamente, recebem o prêmio de uma nova cidade mais bela e com alta qualidade.

Por conseguinte, a economia e os princípios neoliberais induzem à consolidação de uma sociedade voltada ao comércio da cultura, sendo capaz de tornar a realidade em espetáculo. No entanto, não devemos esquecer ainda da cidade e do Estado nesse contexto. Se antes o desenvolvimento e o planejamento das cidades eram restritos ao poder centralizado dos Estados, com o neoliberalismo a iniciativa privada tornou-se parceira e grande cooperadora dos municípios na produção do espaço urbano.

Lopes (1998, p. 13) assevera:

Desde há alguns anos, princípios dos oitenta, as cidades mais importantes têm tomado consciência de sua função central no contexto mundial. Estão arrebatando parte do protagonismo aos Estados e regiões, e têm se convertido nos elementos centrais da nova organização social que deve resultar da crise da civilização com a qual nos confrontamos. Preocupações com o binômio competência-cooperação entre territórios, estabelecimento de mecanismos profundos de colaboração público-privada, assegurar a integração social dos cidadãos e especialmente sua “empregabilidade”, são alguns dos temas e estratégias empreendidas pelas principais “urbes” do mundo.

Vargas e Castilho (2006) atestam que, mediante esse processo, a cidade passa a ser vista como um grande empreendimento a ser gerenciado pelo poder público e catalisado pelo projeto urbanístico, assumindo, assim, uma gestão urbana baseada no *marketing* urbano.

Para Arantes (2000), as cidades continuamente se organizaram de forma a contemplar a acumulação do capital, e um dos meios para atingir essa meta é a exploração das propriedades do solo. O dono do capital, configurado pela relação de poder, é também capaz de tornar-se o dono do território. Poder este que, nesta nova fase do capitalismo, tornou as cidades uma “mercadoria-cidade-empreendimento”.

2.1 EXPERIÊNCIAS GLOBAIS E A ESTANDARDIZAÇÃO NA PRODUÇÃO DO URBANO

A prática de intervenções urbanas em cidades contemporâneas inicia-se na Inglaterra. Com as mudanças econômicas que sucederam os anos 1980 e com a nova política monetária adotada pelo país, ocorreram transformações relativas ao planejamento urbano. Novas medidas foram adotadas e houve a criação de setores destinados a intervir no espaço urbano, tais como Town Centre Management (TCM), Urban Development Corporations (UDCs) e Enterprise Zones (EZs).

Em vários outros países da Europa, foram formadas associações que visavam à organização dos centros urbanos. Em 1996 criou-se a European Federation of Town Centre (EFTC) – Federação Europeia de Centros de Cidade –, que tinha como objetivo beneficiar a comunidade e promover soluções aos problemas que impediam a população de viver, trabalhar e se divertir com qualidade. Tudo isso por trás da manutenção da vitalidade dos centros urbanos europeus. Em 2002, a EFTC já contava com onze países associados.

A ForNya Stadsborn, na Suécia, a Association du Management de Centre-Ville, na Bélgica, a Fédération Nationale des Centre-Ville, na França, os Programas de Orientación para los Equipamentos Comerciales da Generalitat de Catalunya, dentre outros, são apenas pequenos exemplos de associações que foram criadas como estratégias para manutenção e revitalização das cidades, estando contidas dentro da esfera da gestão pública compartilhada.

A primeira tentativa, porém, de colocar em prática um plano de reabilitação urbana surgiu nos anos 1970 nos Estados Unidos, mais precisamente em Baltimore, onde, mediante iniciativa do empresário James Rouse, requalificou-se o Inner Harbour (Figura 1) da cidade, caracterizando-o como um “urbanismo de espetáculo”. Ele voltava-se principalmente para atrair a atenção da população e não necessariamente era dotado de uma determinada função para a sociedade, ou seja, um urbanismo destinado a estimular a já citada sociedade do espetáculo de Guy Debord (2003).

Após a implantação desse empreendimento, surgiram, ainda nos Estados Unidos, outras experiências semelhantes, como o Boston Waterfront

(Figura 2) e o Quincy Market, ambos na cidade de Boston, e o Fisherman's Wharf, em São Francisco. Assim, a intervenção no tecido urbano passa a ser vista como uma forma de recriar espaços capazes de dotá-los com características que têm como única opção o caminho do sucesso (ARANTES, 2000, p. 22-26).



FIGURA 1. Inner Harbour, Baltimore, Estados Unidos.¹⁷



FIGURA 2. Boston Waterfront, Boston, Estados Unidos.¹⁸

Valentim (2007, p. 95) também relembra que, a partir do momento em que se constatou uma possível exposição da população às perigosas substâncias químicas, foram criadas políticas e estratégias específicas de intervenção para ações de requalificação em áreas urbanas que antes abrigavam indústrias ou outras atividades nocivas ao meio ambiente e ao homem.

Assim, de acordo com Ghirardo (2009, p. 203),

[quando] a indústria pesada e as grandes empresas fugiram das áreas urbanas para locais menos caros, as cidades encorajaram

¹⁷ Disponível em: <<http://www.baltimore.to/imagens/BaltimorePanb.jpg>> Acesso em: 25 mar. 2011.

¹⁸ Disponível em: <<http://www.caiado.org/wp-content/uploads/2009/03/boston-hdr-waterfront-night.jpg>>. Acesso em: 25 mar. 2011.

investidores privados ou a eles se aliaram para transformar prédios vazios em fontes de receita privada e pública.

Na Europa, vários países estão marcados pela degradação decorrente dos passivos gerados pelas antigas atividades indústrias. Dessa forma, a intervenção no Vale do Ruhr na Alemanha tornou-se um símbolo da capacidade de apropriar-se de áreas industriais degradadas, assim como a intervenção ocorrida em Turim, na antiga fábrica da Fiat Lingotto.

De acordo com Valentim (2007), nas regiões em que o tecido urbano encontra-se entrelaçado às aglomerações de indústrias degradadas, as intervenções vêm se tornando cada vez mais necessárias. Trata-se de um instrumento muito importante de política de requalificação das cidades, um tipo de intervenção em áreas urbanas que abrigavam a atividade industrial e que, por vários motivos, deixaram de ter seu valor econômico, tornando-se regiões sem um uso definido.

Existe ainda outro tipo de estratégia adotada para impulsionar o processo de recuperação. São os projetos urbanos de grandes proporções, capazes de catalisar todo esse processo de recriação da imagem local. Neste, encontram-se envolvidos tanto produtos imobiliários de última geração quanto outros mecanismos de gestão (VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 37-38).

Para Vargas e Castilho (2006), em várias cidades esse tipo de estratégia já foi implantado com sucesso. Como exemplos, podem-se citar as Docklands, em Londres, Puerto Madero, em Buenos Aires, Postdamer Platz, em Berlim, Battery Park, em Nova York, e EXPO 98, em Lisboa. A cidade de Barcelona foi, sem dúvida, uma das experiências mais conhecidas e tornou-se uma grande referência, principalmente para os países da América Latina.

Muitos acreditam, equivocadamente, que o modelo implantado em Barcelona foi a primeira experiência de um processo de requalificação urbana e até mesmo de planejamento estratégico, porém, na realidade, os Estados Unidos já haviam vivenciado e inovado muito nesta área, desde o momento em que se constatou que a dita cidade moderna não mais atendia às necessidades impostas pelo capitalismo. Foi nos anos 1960 que se buscou nas empresas privadas a inspiração para esse novo modelo de planejamento, criador de máquinas urbanas de produção de renda. Cidades como Roterdã, Birmingham e até mesmo Madri adotaram esse novo planejamento, antes mesmo de

Barcelona. Porém, diferentemente das demais, esta soube inserir um ingrediente essencial na busca pelo sucesso que desejava atingir, ingrediente este denominado *marketing*, inserindo-se de vez nesse urbanismo pós-moderno intitulado de terceira-geração (ARANTES, 2000, p. 52).

Barcelona soube aproveitar a chance de crescimento e desenvolvimento que as Olimpíadas de 1992 poderiam acarretar, apropriando-se do mesmo estratagema adotado no pioneiro modelo de Baltimore, utilizando-se do evento que aconteceria, a Feira de Baltimore, para impulsionar seu processo de requalificação urbana.

Arantes (2000) enfatiza a importância de ressaltar que não houve em Barcelona, de forma explícita, uma vontade de criar uma cidade voltada apenas para as altas classes. Por mais que o princípio norteador fosse o de requalificar de forma pontual as áreas mais degradadas, acabou-se por se decidir por uma reabilitação generosa, que atingisse, senão toda, pelo menos grande parte da cidade. Talvez por isso o referido modelo tenha se destacado tanto dos demais, uma vez que era ausente de políticas voltadas somente ao favorecimento das classes mais abastadas, e ainda visava a uma intervenção mais generalizada.

O plano Barcelona 2000, idealizado para a reformulação da cidade, não se limitou ao megaevento – as Olimpíadas de 1992. Foi programado de forma que as intervenções seguissem até que se concretizasse a cidade idealizada, capaz de se inserir por completo como uma importante metrópole europeia, extremamente relevante no mercado competitivo internacional (ARANTES, 2000, p. 53).

Segundo Arantes (2000), na cidade de Lisboa, capital de Portugal, o caso também não foi muito diferente. O indutor da requalificação urbana foi a EXPO 98 – Exposição Mundial de Lisboa, que ocorreu em 1998. Mais uma vez, o elemento cultural esteve presente e se mostrava essencial como ponto central de um processo de intervenção, gerando, em mais uma cidade europeia, outra *city marketing* em escala global.

Lisboa tornou-se alvo desse processo de requalificação, utilizando como estratégia o uso de projetos urbanos de grandes dimensões. Vargas e Castilho (2006) informam que os organizadores desse empreendimento criaram uma empresa chamada de Parque Expo 98' S.A., e esta concebeu, executou,

construiu, explorou e demonstrou a Exposição Mundial de Lisboa (Expo 98'). Além disso, interveio na reestruturação urbana da zona oriental da cidade, através do Projecto Urbano do Parque Expo, implantado em uma área de 350 hectares, em frente ao estuário do Rio Tejo (Figura 3).



FIGURA 3. Planta da EXPO 98.¹⁹

Para Rosa (apud VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 41), o projeto urbano da EXPO-98 apoiou-se em vetores estratégicos, como

a valorização da paisagem natural da área, a centralidade perante a região metropolitana de Lisboa, a proposição multifuncional, a constituição de um pólo metropolitano, a promoção de eventos, a construção do espaço público como elemento estruturador, dentre várias outras ações.

Após a exposição, o parque teve seu nome modificado para Parque das Nações, tendo este se tornado um marco turístico da cidade.

O conceito urbano do Parque das Nações corresponde a uma revalorização da cidade com o Rio. Recuperar o ambiente e a paisagem, reconverter o seu uso, assegurar a integração deste espaço no tecido da cidade constituíram os meios que tornaram possível gerar uma nova centralidade na área metropolitana de Lisboa.

¹⁹ Disponível em:

<http://www.parqueexpo.pt/conteudo.aspx?caso=projeto&lang=pt&id_object=832&name=Parque-das-Nacoes->. Acesso em: 23 set. 2011.

Assim, a EXPO '98 constituiu não só o início da requalificação urbanística e ambiental desta zona, mas também de modernização e internacionalização da cidade de Lisboa, no domínio da reconversão e requalificação, das acessibilidades e transportes, dos equipamentos, dos serviços e infraestruturas, do tecido urbano e dos eventos que projectam a sua identidade.²⁰

Logo, a EXPO-98 (Figura 4) foi um megaevento planejado estrategicamente para induzir o processo de intervenção urbana na área portuária e industrial de Lisboa (ARANTES, 2000, p. 60-61).

Arantes (2000) comenta que cidades como Lisboa e Barcelona, supratratadas, tornam-se vitrines, recheadas por arquiteturas de última geração, em uma procura sem precedentes para fazer parte de uma rede estratégica mundial e para confirmar sua ultramodernidade. Para isso, vale tudo: megaeventos, museus, parques, praças e parques temáticos. Ganha seu lugar nessa rede virtual quem mais souber se destacar.



FIGURA 4. EXPO 98, Lisboa, Portugal.²¹

Na cidade de Londres, o processo de intervenções urbanas em áreas portuárias foi praticamente pioneiro.

Em 1986 iniciou-se a primeira experiência interveniente na malha urbana da cidade de Londres, tendo sido realizada em uma região conhecida como City, um antigo centro comercial e de negócios da metrópole.

²⁰ Disponível em:

<http://www.parqueexpo.pt/conteudo.aspx?caso=projeto&lang=pt&id_object=832&name=Parque-das-Nacoes> Acesso em: 23 set. 2011.

²¹ Disponível em:

<http://www.parqueexpo.pt/conteudo.aspx?caso=projeto&langid_object+832&name=Parque-das-Nacoes>. Acesso em: 23 set. 2001.

Esta intervenção no coração da cidade destinou-se à implantação de diversos edifícios, inclusive com alta qualidade arquitetônica. Foram criadas mais de 400 torres de escritórios e, para acompanhar tamanha expansão, o sistema viário e as praças também sofreram intervenção.

Segundo Muñoz (2008, p. 97, tradução nossa), “os promotores das operações são, na maioria dos casos, grandes corporações internacionais [...] que desejam uma transformação do espaço urbano dependente de um capital de escala global.”²²

Logo, a City tornou-se um centro global para Londres. Porém, por localizar-se de forma central no tecido da cidade, a possibilidade de expansão para abrigar novos edifícios de escritórios era bastante limitada. Ainda mais por tratar-se de uma região onde mais da metade de seu tecido urbano estava inserida em zonas de conservação que não podiam sofrer intervenções e remodelagens.

Dessa forma, o aluguel e o valor dos imóveis elevaram-se demasiadamente na região, de sorte que assim novas áreas próximas à City começaram, por volta de 1988, a serem requalificadas, abrigando toda demanda de edifícios de escritórios.

No contexto das diversas intervenções urbanas que iam ocorrendo na cidade de Londres, não tardou para que as Docklands do antigo porto da cidade fossem também objeto de intervenção urbana. O porto em questão fora construído ainda no século XIX, e teve seu grande desenvolvimento na década de 1930, mas já em 1960 começou a perder função e utilidade, principalmente quando as principais operações portuárias foram transferidas para o porto de Tilbury. Aos poucos a população também foi se transferindo para outras localidades, e o antigo porto ficou abandonado (MUÑOZ, 2008).

Foi então em 1981 que surgiu a London Docklands Development Corporation, entidade que objetivava facilitar a entrada do capital e do interesse privado nos processos de intervenção nos portos antigos da cidade. Foi uma das primeiras entidades de gestão urbana idealizadas nesse sentido. Assim, através da criação da entidade, “o controle da área foi tirado dos conselhos

²² “Los promotores de las operaciones son, en la mayoría de casos, grandes corporaciones internacionales [...] que auspician una transformación del espacio urbano dependiente de un capital de escala global.”

socialistas locais e entregue a forças de mercado fortemente condicionadas pelo investimento governamental” (GHIRARDO, 2009, p. 212).

Diante do cenário acima exposto, os governos que se seguiram buscaram requalificar as zonas portuárias da cidade. A atuação foi praticamente a mesma em todas as zonas que sofreram intervenção.

Primeiramente admitiu-se a inserção do capital privado no processo, sendo que o poder de decisão estava também nas mãos da iniciativa privada.

Em segundo lugar, repetiu-se nas várias zonas requalificadas um modelo padrão, onde se misturavam os usos residências de alto padrão com comércio e locais para entretenimento e o principal, edifícios corporativos.

Por fim, direcionaram-se as intervenções ao aproveitamento das antigas estruturas portuárias, porém requalificando-as de forma a atuarem no ciclo do consumo e do entretenimento, criando museus e tematizando a região para idealizar cenários que remetiam aos tempos em que o porto ainda desempenhava sua função.

Segundo Ghirardo (2009, p. 221), “Canary Wharf é o empreendimento mais importante das Docklands e oferece o melhor exemplo do jogo da incorporação e suas conexões com o mundo arquitetônico. É a versão ampliada de um processo repetido em todo mundo”.

Diz Muñoz (2008, p. 99, tradução nossa):

Nesse sentido, o modelo de remodelação iniciado nas docas londrinas aparece vinte anos depois repetido e clonado na paisagem urbana resultante das operações de renovação na maioria das frentes marítimas europeias, de Gênova a Roterdã, de Amberes a Liverpool.²³

Assim, desenvolveu-se, no caso das Docklands londrinas, um modelo padrão de intervenção urbana nas zonas portuárias, voltado, como já dito, para o consumo e entretenimento.

A implantação de um modelo padrão acabou, de certa forma, por descaracterizar a história e arquitetura local. Refere Ghirardo (2009, p. 208):

²³ “En ese sentido, el modelo de remodelación iniciado en los muelles londinenses aparece veinte años después repetido y clonado en el paisaje urbano resultante de las operaciones de renovación en la mayoría de frentes marítimos europeos, de Génova a Róterdam, de Amberes a Liverpool”.

Quando se anda hoje pelas Docklands, com sua confusão de armazéns restaurados, novos empreendimentos habitacionais, novos e maciços prédios de escritórios, grandiosos espaços públicos, algumas pitorescas ruas e igrejas antigas, desembarcadouros sem uso e vasta extensão de terra vazia e aplanada, é difícil reconstruir a história da área com o que se vê.

A especulação imobiliária não tardou a atuar fortemente no local, uma vez que “a resposta do governo de Thatcher foi que os incorporadores lucrariam [...], o público pagaria e as mudanças seriam rápidas e controladas pelo capital privado, muitas vezes estrangeiro” (GHIRARDO, 2009, p. 213).

Outra experiência mundial no que tange aos processos de intervenção urbana na nova era global ocorreu na capital da Alemanha, dois anos após a queda do muro de Berlim, na região entre o Portão de Brandenburgo, a Potsdamer Platz e a Leipziger Platz, regiões que permaneceram vazias. A intervenção na área da Potsdamer Platz preencheu parte desse vazio, além de ter-se tornado um marco para a cidade e gerado um ótimo mercado para a construção civil (VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 39).

Nesse sentido, lembra Muñoz (2008, p.115, tradução nossa):

O que aconteceu nos cinco anos após a queda do muro foi uma reestruturação genuína do mapa de uso do solo da cidade, impulsionado por dois processos profundamente interligados, resumidos da seguinte forma: o *boom* imobiliário – que acompanhou em alguns casos e impulsionou em outros o processo de transformação urbana em diversos pontos da cidade – e as atuações públicas em relação à venda de terras pertencentes às autoridades locais.²⁴

Para Vargas e Castilho (2006), as intervenções pontuais ocorridas na cidade fizeram parte de uma proposição caracterizada por Berlim em *locus*, em que a união da arquitetura e do urbanismo contemporâneos visava à formação da identidade política e nacional e ao esquecimento da triste história nacional.

Considerada a intervenção mais audaciosa de todas, *hour concur* de qualquer outra experiência que a Europa ou até os consagrados Estados Unidos já haviam vivenciado, vários escritórios de todo o mundo (estimam-se

²⁴ “Lo que ocurrió en los cinco años posteriores a la caída del muro fue una auténtica reestructuración del mapa de usos del suelo de ciudad, impulsada por dos procesos profundamente entrelazados que se resumirán a continuación: el boom inmobiliario – que acompañó en unos casos e impulsó en otros el proceso de transformación urbana en puntos diversos de la ciudad – y las actuaciones públicas en lo que se refiere a la venta de suelo propiedad de las autoridades locales.”

aproximadamente trezentos) voltaram-se para a produção de um complexo de usos variados, instalados na monumental Postdamer Platz (Figura 5) (ARANTES, 2000, p. 65-66).

A respeito de Berlim, Arantes (2000) ainda analisa que a intervenção urbana, patrocinada pelo estado e pela municipalidade, valorizou principalmente a simbologia da Alemanha pós-guerra, um país recém-unificado. A intervenção privilegiou também, como era de se esperar, o capitalismo, cada vez mais ditador do planejamento dito estratégico, transformando a nova Berlim no grande palco de espetáculo do final do século XX.



FIGURA 5. Potsdamer Platz, Berlim, Alemanha.²⁵

A cidade de Berlim possui ainda um cenário de fundo extremamente importante, o que contribuiu ainda mais para valor e simbologia à intervenção urbana – o seu processo de formação histórica. Trata-se de um processo demasiadamente doloroso, mas que obteve sua devida preservação de forma bastante conservadora, nas reabilitações pontuais que ocorreram na malha urbana dessa cidade. Edifícios antigos e a morfologia urbana foram

²⁵ Disponível em: http://www.gonback.com/berlin/IMP/Postdamer_Platz.JPG. Acesso em: 25 mar. 2001.

preservados, e as delimitações legislativas dos novos usos de cada região foram bastante rígidas (ARANTES, 2000, p. 65-66).

Em contrapartida, Arantes (2000) diz ter havido um grande aproveitamento dessa preservação. O elemento da conservação do patrimônio histórico, no caso de Berlim, tornou-se um trunfo cultural, assim como diversos museus, e a busca pela revitalização de espaços, como Potsdamer Platz, Prenzlauer Berg, Mitte, dentre diversos outros. Afinal o que realmente se queria era afirmar uma nova identidade e, principalmente, vender uma imagem completamente diferente e certamente mais positiva daquela Alemanha fragilizada e fragmentada do pós-guerra.

Vale lembrar que todos os casos acima tratados remetem à cidade como sítio do consumo e do espetáculo. E para tal torna-se essencial inserir o Walt Disney como grande precursor dos espaços públicos voltados ao consumo e ao espetacular. Segundo Ghirardo (2009, p. 48), “com a inauguração em 1955, Disney deu um salto quantitativo e conceitual para uma nova zona, onde tempo e espaço se aglutinavam em um novo esquema de organização para o consumo do lazer”.

Inaugurava-se, desse modo, no coração dos Estados Unidos, o primeiro grande centro de entretenimento e consumo em massa, que atraiu a atenção de arquitetos, urbanistas e incorporadores, pelo exemplo de planejamento urbano dado. Posteriormente houve expansão e, além da precursora Disneylândia da Califórnia, inauguraram-se a Disney World da Flórida, a Euro Disney em Paris e a Disneylândia de Tóquio.

O mais impressionante era a capacidade de impactar as diferentes culturas, ao dotar de certa legitimidade cultural seus empreendimentos, que, através de cenários, imitavam cidades e diferentes épocas da história americana e mundial. Era por meio do puro espetáculo, da vigilância e do controle que a Disney Corporation criou um mundo à parte da realidade, e assim aproveitava e induzia a população ao consumo em massa de seus produtos (GHIRARDO, 2009, p. 71).

Assim, em 1984, iniciou-se na cidade de Nova York o projeto da 42nd Street. Porém este só foi levado adiante na década de 1990. Na proposta inicial, o crime e a degradação na Times Square cederiam lugar a edifícios corporativos, *shoppings centers* e hotéis, com base na revitalização dos teatros

da Broadway. Porém, em 1992, com um projeto de Robert Stern com a Disney Company impulsionando a transformação, surgiu o programa 42nd Street Now, no qual se propunha uma requalificação da área sem que houvesse mudanças no desenho das quadras ou nas ruas, criando-se uma relação harmônica entre o antigo e o novo (VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 39-41).

Para Huysen, Samuel e Reichl (apud VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 40), o que ocorreu na Times Square foi um processo de *disneyfication*, no qual a junção de sonhos e fantasia, com uma intervenção urbana bem feita, trouxe um cenário voltado ao lazer.

Dessa forma, a Disney Corporation, por intermédio de seus parques temáticos, influenciou diretamente uma série de arquitetos, urbanistas e especuladores, que viam nos seus cenários a máxima de um espaço capaz de atrair o consumo e uma população voltada para o espetáculo.

De fácil percepção, há bastante interesse em investir em áreas obsoletas dos tecidos urbanos através de intervenções, sendo estas pontuais ou não. Todavia existe pouca habilidade para compreender a situação e a necessidade estratégica, para assim desenvolver alternativas de projetos viáveis (VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 41-42).

Países como França, Espanha, Noruega, Singapura, Alemanha, Japão, Bélgica e Escócia adotaram como estratégia o apoio às comunidades locais, promovendo-as como assistência técnica. Na América Latina, na década de 1990 começou também a haver uma defesa do retorno de várias atividades funcionais ao centro da cidade. As ações são ainda muito prematuras, e a primeira experiência foi na cidade de Buenos Aires, com a intervenção na região de Puerto Madero, localizada na costa oriental do Rio da Prata.²⁶

Nos últimos anos, a capital Argentina viu-se invadida por turistas estrangeiros vindos de toda parte do mundo. Com uma visão inteiramente voltada para o grande potencial turístico da capital, o governo decidiu dar uma nova imagem para a região onde se localiza o Puerto Madero. Em 1989 o local do antigo porto da cidade foi requalificado e, como consequência dessa nova urbanização, a região é atualmente a mais jovem da cidade.

26 Segundo Forstall, Greene e Pick (2004), Buenos Aires, capital da Argentina, atualmente é a maior cidade do país e compõe a segunda maior região metropolitana da América do Sul.

O bairro de Puerto Madero, após a realização da intervenção urbanística, converteu-se em centro de negócios e comercial, com um altíssimo valor imobiliário. Nele instalaram-se diversos equipamentos destinados ao lazer, como centros gastronômicos, cinemas, centros culturais e danceterias, além de uma área verde bastante extensa, também destinada ao lazer – o Parque Natural Costanera Sur e a Reserva Ecológica.

A região do Puerto Madero consolidou-se como um novo marco turístico, arquitetônico e urbanístico de relevância mundial, podendo essa intervenção ser facilmente comparada às demais implantadas em países considerados altamente desenvolvidos, como nos Estados Unidos, com a requalificação do porto de Baltimore, ou até mesmo com a intervenção na Potsdamer Platz em Berlim, Alemanha.

Hoje, Puerto Madero é exemplo mundial de intervenção urbana nas grandes metrópoles. De instalações abandonadas, os antigos portos ganharam novos usos e passaram a integrar o cenário das grandes metrópoles. Dotadas de inúmeras qualidades, as áreas portuárias por si só já possuem grandes potenciais naturais, principalmente no quesito localização, acesso e integração com o tecido da cidade, sendo estratégicas por suas proximidades aos centros urbanos.

Para Giacomet (2008), não tardou para a união do poder público com o privado argentino perceber o elevado valor de retorno que teriam mediante a reutilização de espaços devolutos e degradados, dado o elevado potencial de utilização. Novos usos e parâmetros urbanísticos e um enorme incentivo do poder público conjugados com o capital privado tornaram tais zonas em holofotes, pontos nodais e focais das grandes cidades. Intervenções urbanas como estas são capazes de transformar áreas antes esquecidas e abandonadas em regiões com relevante potencial turístico e cultural.

A operação urbana em Puerto Madero foi como um divisor de águas para a capital Argentina. São indiscutíveis as transformações que sucederam a intervenção no porto, principalmente as mudanças econômicas. O turismo cresceu extrapolando o esperado, a cidade inseriu-se de vez na escala global e ganhou ares de metrópole. Diz Liernur (2008, p. 4):

A cidade ganhou assim uma área nova e sobretudo um espaço público na escala metropolitana que possui uma força sem sombra

de dúvidas excepcional e que a enriquece dos mais numerosos pontos de vista em um momento, como o presente, aonde estes fatores são de suma importância na “guerra” intermetropolitana desatada pela globalização.

Porém, quando o que está em discussão é o cenário urbano, torna-se inevitável que surjam pensamentos divergentes e que a polêmica se instaure. Puerto Madero (Figura 6) foi exemplar em múltiplos aspectos. Nunca antes no país e até mesmo na América Latina, presenciou-se uma tentativa de recuperar parte da história que estivesse tão repleta das melhores intenções e disponibilidade. Diversos segmentos da sociedade participaram juntamente com o poder público e assim procuraram renovar uma área dotada de enorme simbologia para a sociedade.



FIGURA 6. Puerto Madero, Buenos Aires, Argentina.²⁷

Analisa Giacomet (2008, p. 180):

Independente das críticas negativas e das questões duvidosas em relação ao desenvolvimento da região de Puerto Madero, é fundamental dizer que o projeto de revitalização é positivo, uma vez que propôs um retorno ao eixo histórico da cidade de Buenos Aires e possibilitou a recuperação de um bairro. Além disso, ampliaram-se os espaços verdes no centro da cidade e a possibilidade de uso da população da costa.

Refere ainda a citada autora:

Pode-se afirmar que a revitalização de Puerto Madero é legitimamente próspera, se forem consideradas as transformações positivas ocasionadas pelo seu uso e pelos cenários urbanos resgatados ao convívio dos cidadãos. (GIACOMET, 2008, p. 180).

²⁷ Disponível em: <http://www.behappytur.com.br/v3/arquivo/20110123-183728-4d3c9f98756a.jpg>. Acesso em: 25 mar. 2011.

Pode-se dizer que tal intervenção tenha resgatado o cenário urbano para o convívio dos cidadãos, porém é preciso compreender que poucos são aqueles capazes de desfrutar por completo da infraestrutura do local. De acordo com esse pensamento, Liernur (2008, p. 4) diz:

Sem dúvida não pode ser ignorado que a eficácia política e econômica da operação – desconsiderando seus numerosos aspectos discutíveis ou duvidosos – não é condizente com seus resultados sociais e culturais. Em relação ao primeiro aspecto, porque mesmo sendo um espaço público, a área constitui hoje um assentamento para os setores mais privilegiados e nenhum dos recursos potenciais ou efetivamente gerados por ela foram empregados para favorecer de forma equitativa outros setores necessitados.

Ao considerar o Puerto Madero após sua revitalização, Zaida Muxi (apud GIACOMET, 2008) tece diversas críticas baseadas na análise das consequências da cidade globalizada e da elitização da região em questão, dizendo ainda que essa intervenção voltou-se apenas para grandes grupos empresariais, causando segregação social e a exclusão de parcela da população do convívio com a área portuária. Muxi complementa dizendo que faltam a esse empreendimento os fundamentos de constituição da sociedade, efetuados pela “mescla social, variedade de usos, convivência e conflito”.

Vale então fazer uma ressalva. Em todos os casos internacionais tratados aqui, o elemento cultural foi fundamental na produção do processo de requalificação do espaço urbano. A ideia de explorar a cultura por meio de museus, exposições e megaeventos foi e é parte da estratégia desses planos. Ao se abordar as experiências internacionais, o único caso que se destacou dos demais foi o da cidade de Berlim, em que o elemento motriz sobre o qual se desenvolveram as estratégias não foram megaeventos ou exposições, mas sim a preservação dos elementos históricos existentes e sua adequação à realidade contemporânea, inserindo assim também a cidade de Berlim no circuito cultural internacional.

Acerca disso, Ghirardo (2009, p. 79) conclui que, “nos últimos vinte anos, particularmente depois de 1980, as propostas mais aplaudidas e prestigiadas têm sido as de algum tipo de museu ou centro artístico ou cultural”.

Ainda segundo Ghirardo (2009, p. 101), “tudo, desde museus a universidades, ruas urbanas e mesmo parques de diversões, reproduz a organização dos *shopping centers*”.

Assim, nas cidades globais do consumo e do espetáculo, o elemento cultural é estratégico na produção dos novos espaços urbanos. Mas é necessário compreender que tais elementos culturais, na verdade, estão longe de exercer sua função original, pois, na verdade, suas existências estão muito mais vinculadas ao consumo do que à produção cultural.

2.2 O BRASIL E OS PROCESSOS REATIVOS ÀS DEMANDAS GLOBAIS

No Brasil, as ações intervencionistas contemporâneas começam a ocorrer em meados da década de 1990 e seguem até os dias atuais, como um simples processo reativo das demandas globais. Alguns casos, como o do Rio de Janeiro, trouxeram inclusive o modelo de planejamento estratégico tal qual nas experiências mundiais acima citadas; outros limitaram suas ações às bases de seus planos diretores e legislações já existentes.

Porém, para compreender a realidade atual das cidades brasileiras e ainda a criação de paisagens aterritoriais nos seus tecidos urbanos, é preciso antes verificar, desde o início, como ocorreu o planejamento urbano no país em questão.

No contexto brasileiro, entre 1875 e 1906, iniciou-se a fase dos planos que visavam ao melhoramento e ao embelezamento das cidades, planos estes que foram respeitados e implementados por sucessivos governos, o que há décadas já não se vê ocorrer mais.

Com o Estado burocrático de Getúlio Vargas, os planos de embelezamento foram, aos poucos, substituídos por um planejamento racional, focado na eficiência. A partir daí a grande maioria dos planos perdeu na prática a eficiência pretendida.

Nas décadas de 1930 e 1940 ainda se encontravam planejamentos urbanos voltados para o embelezamento, mas o Estado desenvolvimentista primava por planos de infraestruturação do meio urbano.

Foi, portanto, em 1973, durante o governo de Ernesto Geisel, que o planejamento urbano mais se desenvolveu. Em seu governo houve a criação da Política Nacional de Planejamento Urbano, prevista pelo segundo Plano Nacional de Desenvolvimento – II PND –, que teve como veículo de implementação a Secretaria de Articulação entre Estados e Municípios e ainda o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo – SERFHAU –, que administrava o fundo de financiamento ao planejamento.

Tal sistema de regras e diretrizes acima citado perdurou até a década de 1980, ainda repleto de tentativas e de planos que propunham combater o caos e o descontrole urbano, porém, pouco se conseguiu (MARICATO, 2000, p. 137-139).

Ironicamente, foi nesse mesmo período em que tanto se idealizava que muito pouco se fez. É verdade que muitas instituições e planos foram criados em nome de um controle urbano, mas foi nessa mesma época que as cidades brasileiras mais cresceram no país, comprometendo, pela ausência de planos eficazes, o meio ambiente e a própria sociedade.

Diante da percepção da realidade urbana que se vivia, muitos que se opunham ao regime militar focavam-se na criação de instrumentos urbanísticos. E foi nesse momento que surgiu “o ‘solo criado’, com o qual se esperava captar a valorização imobiliária decorrente de atividades imobiliárias especulativas, para que o poder público promovesse a urbanização para todos” (MARICATO, 2000, p. 143).

Com a implementação da Constituição Federal de 1988, inseriu-se pela primeira vez, através de seus artigos 182 e 183, políticas urbanas que objetivavam regular o direito de todos à cidade. Porém, de acordo com Maricato (2000, p. 143), tal constituição

[...] cometeu o equívoco de centrar o eixo de sua atuação em propostas formais legislativas, como se a principal causa da exclusão social urbana decorresse da ausência de novas leis ou novos instrumentos urbanísticos para controlar o mercado, quando grande parte da população está e continuaria fora do mercado ou sem outras alternativas legais e modernas (isto é, sem segurança e sem um padrão mínimo de qualidade).

A Constituição de 1988 trouxe ainda a obrigatoriedade dos planos diretores para as cidades com mais de 20.000 habitantes, revivendo a importância dos planos para o desenvolvimento das cidades.

Mas agora, incentivados com uma nova forma de planejar, fruto de uma gestão estratégica que chega ao Brasil na década de 1990, os planejamentos estratégicos abrangem não apenas o planejamento urbano, como também e principalmente o modelo da administração pública no país.

O planejamento por si só estabelece objetivos e tomadas de decisões no hoje que terão implicações no amanhã. Este é antes de tudo sistemático, permanente e flexível, uma vez que estará sendo sempre feito e refeito de forma a adaptar-se a uma situação exposta a qualquer tempo. Porém, o planejamento é e deverá sempre ser integrado e participativo, por se tratar de uma atividade multidisciplinar. De acordo com Chiavenato (2004), na seara administrativa, é possível encontrar três níveis de planejamento – o estratégico, o tático e o operacional.

O planejamento estratégico estendido ao ramo urbano diz respeito também a tudo que foi há pouco referido. É participativo, analítico, flexível e adaptável, porém voltado para o longo prazo, considerando as incertezas e as imprevisibilidades. Ainda segundo Chiavenato (2004), a estratégia consiste em traçar objetivos e metas, analisar os pontos fortes e fracos, além das oportunidades ou ameaças que os ambientes interno e externo possam apresentar, e a partir daí desenvolver ações para atingir o pretendido.

Para Lopes (1998, p. 19-20), o Planejamento Estratégico das Cidades “permite unir os movimentos de resistência,²⁸ e de legitimação,²⁹ em um esforço de construção da cidade como um projeto de identidade”.³⁰ E complementa dizendo que esse projeto “surgiu, então, com características de um processo participativo focado em pensar e construir o futuro das cidades”.

28 “Identidade de Resistência – gerada por aqueles atores sociais que estão em posição ou condições, desvalorizadas ou estigmatizadas pela lógica da dominação, construindo dessa forma trincheiras de resistência e sobrevivência, na base de princípios diferentes ou opostos àqueles que permeiam as instituições da sociedade” (CASTELLS apud LOPES, 1998, p.19).

29 “Identidade Legítima – introduzida pelas instituições dominantes da sociedade para estender e racionalizar seu domínio, em relação aos atores sociais, sendo definida nas várias teorias do nacionalismo, da autoridade e da dominação” (CASTELLS apud LOPES, 1998, p.19).

30 “Identidade de Projeto – quando os atores sociais, na base de quaisquer materiais culturais a eles disponíveis, constroem uma nova identidade que redefine sua posição na sociedade e, ao fazê-lo, buscam a transformação da estrutura social global” (CASTELLS apud LOPES, 1998, p.19).

Os planos estratégicos, como citado, foram utilizados na grande maioria das experiências mundiais em intervenção urbana, desenvolvidas a partir da década de 1990. A cidade do Rio de Janeiro também se utilizou do plano estratégico para estruturar a intervenção ocorrida pontualmente no tecido urbano da cidade entre os anos de 1995 e 2000. Recebendo o nome de Projeto Rio Cidade: O Urbanismo de Volta às Ruas, baseou-se profundamente nas experiências citadas, como o caso de Barcelona e de demais cidades europeias (OLIVEIRA, 2008).

Refere Lopes (1998, p. 14):

As estratégias participativas e a vontade de definir objetivos e projetos consensuais converteram-se na forma mais moderna de planejamento e gestão dos territórios urbanos. No caso concreto do Rio de Janeiro, seu plano estratégico significou a grande reversão que precisava uma cidade que não confiava em si mesma, e que está voltando a situar-se entre as cidades que podem ser cidades mundiais. Nas palavras de Carlos Lessa, primeiro diretor do Plano Estratégico, conseguiu-se passar, com o trabalho desenvolvido, de uma cidade-problema para uma cidade com problemas (quando são identificados e definidos, esses têm solução).

Tal plano estratégico destacou-se por sua escala de abrangência, uma vez que O Rio Cidade traçou ações de intervenção em diferentes regiões do tecido urbano do Rio de Janeiro, computando um total de 30 áreas intervindas ao final das duas fases plano³¹ (OLIVEIRA, 2008).

O *slogan* desenvolvido para o Rio Cidade foi “o resgate da cidadania e a devolução dos espaços públicos a quem de direito”. Além dos valores sociais, o projeto compreendeu a necessidade de administrar o negócio público com uma visão empresarial mais racional, envolvendo também o setor privado nesta gestão.

Oliveira (2008³²), por sua vez, explica:

Assim, se, por um lado, a intervenção urbanística possibilita um planejamento urbano tido como de “novo tipo”, com uma racionalidade e administração de empresa, por outro, o que observamos é um aumento do controle social sobre o espaço, os seus usos e serviços e a população que dele se utiliza, caracterizando, a nosso ver, em muitos aspectos, formas de restrição à cidadania para determinados sujeitos e atores sociais.

³¹ RIO CIDADE I e RIO CIDADE II.

³² Sem paginação.

Fundado na perspectiva do *marketing* urbano, o Rio Cidade buscou áreas que se adaptassem ao controle-social, para que estas pudessem ser vistas pela população como vitrines e, buscou também, mediante a intervenção urbana, delimitar e legitimar ainda mais a exclusão e elitização existente na cidade (OLIVEIRA, 2008).

Dessa maneira, Nobre (2003, p. 2) reafirma a fase atual das políticas públicas de cunho urbano nas cidades contemporâneas, dizendo que, “no campo da gestão urbana, o planejamento integrado e abrangente deu lugar ao projeto urbano fragmentário Pós-Moderno, com o enfoque principal na competição interurbana por atração do capital”.

Assim como nos demais casos já explanados, poucos são os privilegiados das grandes reformas urbanas que se seguem e, mesmo que aparentemente tragam somente benefícios às cidades, desencadeiam ou agravam as diferenças sociais, reafirmando desse modo a crise do planejamento urbano, já discutidas por Villaça (1995).

Mas, no Brasil, o Rio de Janeiro não foi exemplar único desse novo modelo de planejamento. A cidade de Vitória também vivenciou o que se denominou programa Vitória do Futuro: Plano Estratégico da Cidade, 1996-2010, com ações de revitalização do seu centro histórico mediante um plano estratégico fortemente vinculado ao Plano Plurianual 2002-2005 e a demais iniciativas da municipalidade.

O elemento cultural aparece no programa Vitória do Futuro através do tema patrimônio cultural, intimamente associado à revitalização do centro da cidade. Dessa forma, através de seu plano estratégico, Vitória buscou se diferenciar das demais cidades, para assim se destacar no cenário global competitivo (BOTELHO, 2005).

A cidade de São Paulo – assim como o Rio de Janeiro e Vitória – viu sua região central aos poucos perder espaço para as novas centralidades que iam surgindo na metrópole. Como consequência, o centro tornou-se obsoleto, violento e esquecido por grande parcela da população. Foi então, por intermédio do Projeto Corredor Cultural, que se iniciou em 2001 a busca por uma nova imagem para a região “esquecida” de São Paulo. Assim analisam Galvanese e Pinto (2006, p. 106):

Em consonância com a tendência de revalorização de centros históricos observada em cidades de outros países, já de algum tempo, o centro de São Paulo vem recebendo atenção especial dos diversos níveis da administração pública, da sociedade civil e de segmentos do setor privado, sejam aqueles interessados em vincular sua imagem institucional à recuperação do centro, sejam aqueles detentores de patrimônio imobiliário na região como perspectiva de valorizá-lo.

De certa forma, mesmo que alguns segmentos buscassem a valorização de seus patrimônios ou outros motivos além da própria melhoria em si, o Projeto Corredor Cultural foi sim uma experiência significativa de retorno de vida aos centros, em que se contou com a significativa atuação da Associação Viva o Centro e privilegiou o pedestre acima de tudo.

Diversas instituições públicas instalaram-se na região, fortalecendo a centralidade e a dinâmica urbana no Centro de São Paulo (GALVANESE; PINTO, 2006, p. 113).

O Projeto Corredor Cultural foi um significativo avanço para a região central de São Paulo, e para a cidade em si, que além de tudo também desempenha a atividade turística. Porém essa não foi a única intervenção urbana ocorrida na cidade. A Operação Urbana Faria Lima teve por objetivo maior a especulação imobiliária. Acerca disso, segue explicação de Maricato e Ferreira (2002, p. 9-10):

Em primeiro lugar, o elemento motivador dessas operações urbanas não é um plano urbanístico mais amplo elaborado pelo Poder Público e no qual se encaixe a necessidade de uma parceria para revitalização urbana dentro de prioridades por ele estabelecidas, ou ainda um estudo das demandas urbanísticas oriundas da sociedade civil, mas simplesmente uma resposta a demandas específicas do setor imobiliário. [...] Em outras palavras, o que motiva a operação urbana é o interesse imobiliário, que encontra respaldo do poder público.

Maricato e Ferreira (2002, p. 10) acrescentam o que segue:

Formou-se de um forte grupo de pressão sobre o poder público, que contava inclusive com arquitetos de renome com particular interesse na operação (fizeram planos urbanísticos e projetos arquitetônicos para o local) e que exerciam, concomitantemente, funções de assessoria na prefeitura. Ou seja, a operação urbana torna-se um fim em si, apenas como elemento de alavancagem de uma mega-operação imobiliária. Perde-se o caráter urbanístico-social do instrumento.

Nessa intervenção urbana, não se levou em consideração a criação de espaços com maior qualidade, como os demais projetos de requalificação urbana. A visão aqui estava única e exclusivamente voltada para melhorias viárias. O projeto não foi concluído, o custo da obra e o das desapropriações que deveriam ser feitas superou o bom senso.

Vitória, Rio de Janeiro e São Paulo são apenas exemplos de cidades com intervenções que ocorreram no país, após a década de 1990, estimuladas por experiências internacionais. Nas três experiências, o objeto de intervenção foram os centros degradados e relegados por sua população. Neles houve planos e estratégias e, por fim, nos três casos houve aliança do poder público com o privado. Mas as experiências brasileiras não param por aqui. Ações como o Programa Monumenta, criado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, juntamente com o Ministério da Cultura, em 1999, vieram também como uma importante estratégia no contexto da requalificação, do resgate e da conservação de centros urbanos portadores de significados históricos (VARGAS; CASTILHO, 2006, p. 32-37). A cidade de Porto Alegre foi um dos maiores exemplos de recuperação do centro histórico amparada pelo Programa Monumenta e por um plano de estratégia dos eixos, como foi chamado.

Outras importantes experiências ocorreram, como em Salvador e sua intervenção no Pelourinho (Figura 7), também como consequência de uma deterioração advinda do abandono pelas altas classes da região central da cidade. Essa intervenção trouxe, assim como em todas as demais experiências, vencedores e perdedores. Para o turismo e o comércio, significou um enorme avanço, já para a população moradora, uma nova problemática a se vencer.

Analisa Nobre (2003, p. 10):

Apesar das diferenças entre as recentes intervenções urbanas estrangeiras e a experiência de Salvador, ambas guardam muitas similaridades, principalmente no que tange aos objetivos do Poder Público nessa intervenção. Da mesma forma que em várias cidades do mundo, o Estado usou os princípios do desenvolvimento econômico e da atração de empregos como os principais motes do restauro do Pelourinho. Analogamente às cidades estrangeiras, esse mote representou apenas uma justificativa para um investimento público maciço no mercado imobiliário do Centro Histórico.



FIGURA 7. Pelourinho, Salvador, Bahia.³³

Muda-se o país, muda-se a cidade, mudam-se a cultura e a população, mas as estratégias e os objetivos sempre são os mesmos a serem observados quando a temática a ser tratada refere-se a intervenções urbanas.

Segundo Boisot (apud ARANTES, 2000, p. 54), “a planificação urbana é um jogo contra a natureza, a planificação estratégica é um jogo contra adversários”. Arantes (2000, p. 54) explora esse pensamento e defende que o núcleo essencial desses planos de intervenção pontual é a produção da imagem de uma cidade sólida e repleta de potencialidades e, dessa forma, explora-se o capital simbólico, inserindo a cidade no contexto do circuito cultural internacional.

A inserção de cidades no contexto do circuito cultural internacional ocorreu também nos casos brasileiros, tomando por exemplar as demais experiências internacionais. Rio de Janeiro, Salvador, Porto Alegre e Vitória são exemplos de intervenções urbanas que voltaram suas estratégias para a conservação e a preservação de sua identidade histórica, de forma a criar um novo espaço com imagem diferente da que existia, porém guardando estreitos laços com a cultura local.

Assim, as experiências de reabilitação urbana ocorridas no Brasil baseiam-se em padrões de intervenções urbanas internacionais, nos quais o

³³ Disponível em: <http://www.irdeb.ba.gov.br/multicultura/wp-content/uploads/2010/12/pelo.jpg>. Acesso em: 25 mar. 2011.

elemento cultural é utilizado para gerar novas imagens para as cidades, de forma a torná-las mais competitivas perante o mercado mundial. Logo, tais experiências nacionais são apenas processos reativos às demandas globais, geradores de espaços públicos excludentes e seletistas.

Em Goiânia, capital do estado de Goiás, o processo não foi diferente. Assim como em outras cidades do Brasil, já houve importantes intervenções urbanísticas no tecido da cidade, indutoras de segregação social e gentrificação urbana. Dentre os exemplos mais expressivos estão a requalificação da região onde hoje se encontra o Parque Vaca Brava (Figura 8), implantado em 1994, e a região do atual Parque Flamboyant (Figura 9), reabilitado no ano de 2007.

Porém, para uma melhor compreensão dos processos de intervenção sucedidos em Goiânia, faz-se importante primeiramente compreender como ocorreu e vem ocorrendo a dinâmica de crescimento da referida capital.



FIGURA 8. Parque Vaca Brava, Goiânia, Goiás, Brasil.³⁴



FIGURA 9. Parque Flamboyant, Goiânia, Goiás, Brasil.

Fonte: Imagem capturada pela autora, em 2008.

³⁴ Disponível em: http://farm4.static.flickr.com/3111/3171971177_f59be738b.jpg. Acesso em: 25 mar. 2011.

3 A FORMAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE GOIÂNIA

Na década de 1930, Vargas lançou o programa Marcha para o Oeste, cujo objetivo era levar o desenvolvimento para as regiões centrais do país, principalmente Goiás, Mato Grosso e Paraná, para posteriormente adentrar a Amazônia, de forma a utilizar essas regiões como produtoras de complementaridades que iriam abastecer o polo industrial do Sudeste. Nesse momento, Goiás inseriu-se de vez no contexto nacional, e o Brasil no contexto mundial.

Assim explica Oliveira (2005, p.127):

A cidade de Goiânia surgiu a partir de uma demanda de ordem política e econômica, tendo se inserido num movimento que, no âmbito regional, buscava articular as regiões produtivas do Estado, principalmente as regiões sul e sudoeste e, no âmbito nacional, buscava adequar o país a um novo ritmo de produção capitalista. Sendo assim, a cidade já surgiu com o seu espaço tomado pela lógica do valor de troca, uma vez que o significado do movimento que a estimulou engendrava esse elemento em sua essência.

Para tal, Getúlio Vargas nomeou Pedro Ludovico como interventor do Estado de Goiás. Este idealizou, dentro do contexto da Marcha para o Oeste, a criação de uma nova capital para o estado de Goiás, capital esta que deveria sustentar um projeto urbanístico portador de traçados modernos e diferenciados, para abrigar um centro polarizador de desenvolvimento para toda a região central. Foi também durante a Marcha para o Oeste que demais cidades estruturantes foram criadas. Além de Goiânia, concebeu-se, posteriormente, Brasília, ambas na região Centro-Oeste do país.

Em detrimento à necessidade de prosseguir com a efetiva mudança da capital do estado, o interventor Pedro Ludovico Teixeira nomeou uma comissão para a escolha do sítio onde seria implantada a nova capital. Assim, alguns critérios foram estabelecidos, tais como boa topografia e clima ameno, abundância em água e proximidade à ferrovia.

Elegeu-se então a cidade de Campinas para implantar a cidade. Porém, Pedro Ludovico achou necessário ouvir uma opinião mais técnica sobre a escolha do local, e foi então que Armando Augusto de Godoy, engenheiro-

urbanista, recebeu o convite do interventor para emitir um parecer a respeito do sítio (MANSO, 2001, p. 67-69).

No relatório concebido por Armando Godoy foram salientados diversos aspectos sobre a grande oportunidade que seria a mudança da capital.

Mostrou, porém, preocupação ao tratar sobre a estrutura viária e a expansão da malha urbana. Godoy insistia sobre o controle de expansão da cidade, defendendo para tal um plano de colonização das áreas imediatas, de forma a favorecer também a atividade rural e ao mesmo tempo conter a especulação do mercado imobiliário.

Mesmo na construção da cidade a especulação imobiliária era presente. Impossível deixar de notar que, já na década de 1930, usava-se a cidade como forma de atrair capital, o que se fazia através de propagandas. Refere-se a um embrião do *marketing* urbano que se tornaria recorrente na atual Goiânia. Dessa forma analisa Manso (2001, p. 74):

Neste mesmo documento em que se dispõe a sugerir ações a serem tomadas pelo governo do estado, Godoy mostrou que a propaganda convenientemente elaborada e conduzida é capaz de atrair capitais e habitantes, produzindo um aumento considerável de valorização dos lotes que darão à administração pública os recursos para realizar o plano da nova capital.

Godoy via então a construção da nova capital como forma de aproveitar melhor as riquezas que o estado oferecia, e o fazia através da implantação de um moderno centro urbano com ação econômica e civilizadora.

O urbanista deixa claro em seu relatório que a cidade de Campinas situava-se “em uma região indiscutivelmente preparada pela natureza para servir de sede a uma moderna cidade”. Godoy levou também em consideração diversos outros fatores como topografia, clima, fertilidade da terra, para por fim aprovar a região, sendo que após a emissão e aprovação de seu relatório Pedro Ludovico elegeu finalmente, através do Decreto nº 3.359, de 18 de maio de 1933, o município de Campinas para implantação da nova capital.

O decreto em questão trouxe as diretrizes principais para a concepção do plano de implantação da capital. Tratava inclusive a respeito das desapropriações necessárias e acerca do domínio do governo do estado sobre a zona urbana, e o domínio da prefeitura sobre a zona suburbana e rural.

Dessa forma, continua Manso (2001, p. 80):

Escolhido o local para construção da nova capital, ao inventor restava um novo desafio: a obtenção de terras que margeassem a área escolhida nas proximidades da antiga cidade de Campinas, que em 1936 se viu transformada em bairro de Goiânia. Os terrenos não edificados da cidade de Campinas pertenciam, principalmente, ao patrimônio da Igreja Católica, enquanto a zona rural adjacente ao núcleo urbanizado, excetuada a área leste que fora alienada ao estado, pertencia a particulares.

E segue a explicação (MANSO, 2001, p. 80):

Após entendimentos prévios, a firma Coimbra Bueno e Pena Chaves Ltda. [...] apresentou ao governo uma proposta para superintender todos os serviços de construção da cidade e assumir pessoalmente a direção-geral das obras da nova capital.

Porém, vale ressaltar que, desde o início de sua concepção, o interesse do capital esteve à frente, uma vez que a criação de Goiânia, e ainda das novas capitais, Brasília e Palmas, passou a ser vista como uma nova forma de acumulação de ganhos, por meio da implantação de novos empreendimentos de grande sucesso. Sintetiza Moraes (2003, p.183):

O sucesso da nova capital de Goiás representou muito mais do que uma mera cidade em construção. Passou a ser a base das relações capitalistas na região Centro-Oeste, que ganhou um novo reforço com a inauguração de Brasília.

Ainda segundo Moraes (2003, p. 177),

[...] pensada a questão em uma perspectiva capitalista, o Estado passou a comercializar suas propriedades junto aos especuladores imobiliários que acreditavam no sucesso dos novos empreendimentos: as futuras capitais.

Desde a escolha do sítio de implantação da cidade de Goiânia, o interesse especulativo começara a atuar. Parte das terras destinadas à construção da nova capital, na região de Campinas, fora doada por fazendeiros que, desde cedo, já vislumbravam o retorno de uma boa valorização de suas outras terras do entorno (MORAES, 2003, p. 178).

Nos primeiros trinta anos de atividade econômica, o comércio de imóveis na cidade de Goiânia permaneceu dependente da relação de

interesses entre o Estado e o setor privado, o que é assim explicado por Manso (2001, p. 232):

O governo detinha a exclusividade sobre o sistema de vendas de terrenos. As tabelas de preços de terrenos, tanto urbanos quanto rurais, eram elaboradas pela Superintendência-Geral de Obras de Goiânia, dirigida na ocasião pela firma Coimbra Bueno & Cia. Ltda., que, além de dominar praticamente toda a área de construção civil, se envolveu também neste ramo do comércio de imóveis.

Segundo Moraes (2003, p. 180), com o início da Marcha para o Oeste, as terras goianas – públicas rurais e urbanas – passaram a ser especuladas pelo Estado em todo o território brasileiro. Para tal, criou-se o Regulamento de Vendas de Terrenos em Goiânia – Decreto nº. 2.104 – que, por sua vez, foi o toque de início da estocagem de terrenos urbanos pela iniciativa privada na cidade de Goiânia.

Para a construção da nova capital, não se pouparam esforços, afinal o empreendimento era extremamente importante, se levado em consideração todo o contexto histórico da época. Segundo Aristides Moysés (2004, p. 108-128), na década de 1930, no período de sua construção, Goiânia, uma cidade planejada desde sua implantação, já contava com uma equipe qualificada, capaz de elaborar planos diretores que objetivavam um crescimento ordenado para a cidade. Diversos personagens tiveram importância significativa na criação da nova capital do estado de Goiás, destacando-se, dentre elas, Pedro Ludovico Texeira, Armando Augusto de Godoy e Atílio Corrêa Lima.

Segundo ainda Moysés (2004), Atílio Corrêa Lima projetou uma cidade com avenidas largas e amplos espaços livres, sendo muitos destes destinados a áreas verdes, dando à nova capital ares monumentais. Para ele, tão importantes quanto o traçado da cidade, eram a contenção e o ordenamento do seu crescimento, por isso dizia ser necessária uma administração atuante na vida da cidade.

Sobre os espaços livres, Atílio Corrêa (1942) descreve em seu relatório que estes foram concebidos à luz do modelo modernista, que determinava a existência de áreas verdes livres plantadas, para que os ambientes urbanos fossem beneficiados com as reservas de oxigênio que assim seriam criadas. Para tal, Atílio Corrêa concebeu em seu plano o Parque Botafogo (54

hectares), o Parque Buritis (40 hectares), o Parque Paineiras (16 hectares), o Park-Ways (25 hectares) e Jardins (16 hectares).

É importante compreender que, do ponto de vista do planejador, a cidade deveria crescer de acordo com o planejado, e a figura do Estado era essencial para esta contenção, mas o Estado, ao mesmo tempo em que tinha interesse de explorar este novo “mercado”, tentava segurar a especulação imobiliária pelo setor privado, centralizando a posse das terras em suas mãos. No entanto, desse modo, induzia ele mesmo a especulação, como já aqui tratado, o que rapidamente fez com que a nova capital se perdesse do seu plano inicial. Nesse sentido observa Moraes (2003, p. 179):

No transcurso dos trinta primeiros anos de atividade econômica da cidade de Goiânia, o comércio de imóveis pode ser tomado como a mais perfeita figuração de que o Estado e o seu setor econômico privado tinham o mesmo objetivo, caracterizado pelo ganho próprio, estabelecendo relação nítida de interdependência no que se refere à produção do espaço urbano.

Ao longo de seus 79 anos, foram desenvolvidos para a cidade de Goiânia cinco planos diretores, dos quais quatro foram oficiais. Com exceção logicamente do primeiro deles, todos os demais se voltaram a uma tentativa tardia e ineficaz de manter o traçado original que Atílio Corrêa Lima planejara e que direcionou o primeiro plano diretor da cidade, que data de 1938, também desenvolvido por este e posteriormente por Armando Augusto de Godoy (RIBEIRO, 2004, p. 37).

Vale ressaltar ainda que os planos desenvolvidos para Goiânia não se preocuparam em direcionar as políticas públicas às camadas sociais de baixa renda. Pelo contrário, mediante um modelo fundiário conservador e ainda através do traçado urbano moderno, os planos buscaram atender às necessidades das classes sociais mais abastadas, excluindo assim os interesses da maior parte da população goianiense (MORAES, 2003).

Dessa forma, os planos que se seguiram ao de Corrêa Lima,³⁵ assim como o próprio, mostraram-se, desde sua concepção, altamente segregadores, relegando a população de classe menos abastada ao esquecimento.

Porém, é importante ressaltar que, de forma surpreendente,

³⁵ Oficializado em 31 de julho de 1938, mediante o Decreto-Lei n.º. 90-A.

[d]esde sua oficialização e durante todo o período do Estado Novo, o primeiro plano foi respeitado como instrumento real de ocupação e crescimento da cidade e a administração pública foi capaz de conter os especuladores em Goiânia, detendo o controle do uso do solo. (RIBEIRO, 2004, p. 38).

Assim, as terras e os novos parcelamentos passaram a concentrar-se nas mãos do governo, em uma tentativa de impedir a especulação imobiliária já prevista desde a época. Não só as áreas urbanas foram reservadas aos Estados; as áreas rurais também, pois se viu a necessidade de assegurar espaços para uma futura expansão da cidade, porém sem que se excedesse o número de 50 mil habitantes para a qual foi projetada.

Porém, como em quase toda cidade, brasileira ou não, metrópole ou não, a especulação não tardou em chegar e vencer, e já na década de 1950 o governo não conseguiu resistir à pressão que os especuladores imobiliários e os grandes proprietários das terras próximas à zona urbana faziam em Goiânia, e acabou por ceder.

Vale recordar que em 1945 finda-se o Estado Novo de Getúlio Vargas, elegendo-se presidente Eurico Gaspar Dutra neste mesmo ano. Surge um novo período de hegemonia no país, no qual o modelo econômico voltava-se para o mercado. Com o uso de aviões, era possível chegar a Goiânia em poucas horas, saindo de qualquer lugar do Brasil, e assim a nova capital não estava mais isolada dos acontecimentos no resto do país. Porém as forças políticas da região tentaram impedir de imediato que o novo modelo econômico baseado na liberdade de mercado chegasse à nova capital. Apesar das tentativas de conter o processo econômico que se instalava durante o governo de Dutra, conforme analisa Ribeiro (2004, p. 143),

as medidas restritivas de expansão urbana tomadas em 1944 [...] resistiram até 1947. Portanto, pode-se dizer que, no Planalto Central, no que se refere ao processo de consolidação da nova capital, o governo local insistiu em levar adiante o projeto original de construção de uma cidade planejada sob controle e a hegemonia do Estado, contrariando a orientação político nacional.

Como visto, as tentativas de restrição perduram até 1947. Depois, dada a grande pressão do mercado imobiliário local, o governo obrigou-se a inserir a zona suburbana e rural ao mercado de imóveis (MOYSÉS, 2004, p.144).

Ainda segundo Moysés (2004), neste período que se inicia na década de 1950, o poder público torna-se omissivo e alheio às questões urbanas de Goiânia. E assim o setor imobiliário ganha forças, passando a intervir no parcelamento urbano da cidade conforme a necessidade do mercado.

Ocorre que, até o ano de 1947 a cidade de Goiânia não possuía um corpo de técnicos municipais destinados a elaborar as leis urbanas e o planejamento da cidade, uma vez que o planejamento urbano encontrava-se ainda centralizado nas mãos do governo estadual.

Assim, a pressão imobiliária foi aos poucos rompendo os sonhos de uma cidade bem planejada. Pedro Ludovico conseguiu conter até meados da década de 1950 as ações do setor imobiliário, mas, com a crescente chegada de imigrantes, foi impossível conter a busca por áreas residências, tanto nobres quanto medianas e de baixa renda.

Dessa forma, a partir dos anos 1950, mais de 180 loteamentos foram liberados pelo governo estadual, além das diversas ocupações ilegais que já datavam dessa época. Os imigrantes com melhor condição financeira, fazendeiros goianienses e comerciantes de São Paulo e Minas Gerais optavam por regiões regularizadas da cidade, o que explica a tamanha pressão na municipalidade para a aprovação de novos loteamentos. Já os que não dispunham de poderio econômico melhor acabavam por residir em Campinas e em suas redondezas ou em invasões das áreas onde atualmente situam-se o Setor Pedro Ludovico e a Vila Nova.

De acordo com Ribeiro (2004), a partir daí a cidade iniciou um processo de crescimento desenfreado, com a multiplicação constante da população, o que acabou por descaracterizar o plano original da cidade. O crescimento foi tão desproporcional que, conforme constata Ribeiro (2004, p. 40),

[...] no final da década de 50, a cidade já se encontrava completamente desfigurada em relação ao seu projeto original, com as áreas centrais todas nas mãos de particulares, os loteamentos proliferando numa proporção absurda, expulsando a população menos desprovida [...].

Nesta época, entre as décadas de 1940 e 1950, a população do município de Goiânia saltou de 48.166 mil para 53.389 mil habitantes. Destes, apenas 13.056 residiam na zona rural; portanto, o restante na urbe, com um

total de 40.333 habitantes, conforme dados da Secretaria Municipal de Planejamento (2007, p. 25-27) (Quadro 1). Por conseguinte, uma cidade que inicialmente fora projetada para um máximo de 50.000 mil habitantes, em duas décadas apenas já estava com a meta limite quase atingida.

E assim o crescimento incontrolável seguia e loteamentos eram aprovados de forma indiscriminada, contabilizando um total de 183 loteamentos entre 1950-1964 (RIBEIRO, 2004, p. 48).

Do início da década de 1950 até meados da década de 1980, começa a ocorrer uma mudança brusca na dinâmica da cidade. Até a década de 1960, intensifica-se um processo migratório para a capital sem precedentes, sendo esta incapaz de atender à demanda. Em meio a tamanho despreparo, o Estado se vê obrigado a abandonar o plano original, começando aqui a desviar-se do ideário de uma cidade planejada. Segundo Moysés (2004, p. 126-127),

[...] o Estado privatiza a construção da cidade, relegando-a à própria sorte. Constrói-se uma nova cidade, que se agiganta e se sobrepõe à que existia. Essa “nova cidade”, diga-se, emerge sem que o planejamento exerça qualquer forma de controle. A cidade de hoje nasce em 1950, quando se desestrutura o seu espaço urbano.

O estado esteve inteiramente presente no desenvolvimento das cidades, principalmente as planejadas, por todo o período de “desenvolvimentismo” no Brasil. Porém, a partir do governo de Mauro Borges na década de 1950, este modelo político-econômico de interferência estatal deixou de ser viável, uma vez que as mudanças políticas em nível nacional acabavam por afetar o desenvolvimento da cidade e a demarcação social de seu espaço.

Logo, em sequência ao primeiro plano – de Corrêa Lima e de Godoy –, veio o plano de Luís Saia (1959-1962), que, por questões políticas decorrentes do contexto histórico, não chegou a ser oficializado. Tal plano fora adotado somente naquilo que o governo entendeu como necessário e de interesse público na época, relegando algumas questões essenciais que Saia havia proposto para manutenção da vida urbana.

Desse modo, em decorrência de um quadro acentuado de desordem urbana, o então prefeito Jaime Câmara suspendeu a aprovação de novos loteamentos, mediante a Lei municipal n.º. 1.566, tentando conter o crescimento desenfreado e desarticulado da malha da cidade.

Em mais uma tentativa de solucionar os problemas urbanos, o governador na época, José Feliciano, convidou o urbanista paulista Luís Saia para desenvolver um novo plano diretor para a capital do estado de Goiás.

O plano de Saia proposto em 1962 baseava-se na correção de déficits, na preparação da cidade para expansão futura e ainda no agrupamento de funções e soluções com finalidades múltiplas.

Para tal, o urbanista em questão definiu fatores sobre os quais se determinavam os aspectos reais da cidade, tais como barreira, diferenciação e atração, e dessa maneira identificou, na barreira, o fator de início para o tratamento da cidade. Posteriormente levantou o fator diferenciação, bem visível entre o traçado da nova capital e o bairro de Campinas. Por fim, o fator atração tinha por objetivo transformar alguns pontos da cidade em pontos focais, para assim induzir à ocupação dos entornos (RIBEIRO, 2004, p. 76-77).

Em relação aos fatores, Saia (apud OLIVEIRA, 1985, p. 23) relata o que segue:

O fator barreira não pode ser considerado nem um bem nem um mal, pelo menos na maneira que atuou até o momento na evolução da estrutura urbana. Foi apenas um fator que contribuiu para que a cidade assumisse a forma que assumiu, permitindo que a cidade ganhasse feição e característica.

[...] Quando as conseqüências de uma barreira convergem para um determinado tipo de organização urbana aceitável e funcional para qual também se alinham os fatores diferenciação e atração, o caminho positivo é apenas racionalizar e procurar um proveito maior daquilo que a normalidade sugere.

O plano de Luís Saia buscou por vezes o plano original da cidade, propôs restaurações de áreas de córregos, tais como as *park-ways* de Atílio Corrêa Lima. Propôs também uma melhor utilização de áreas públicas internas às quadras do Setor Sul, projetadas por Godoy, e ainda indicou a restauração de vielas e quadras nas áreas centrais do tecido urbano, de forma a criar subsolos que possibilitariam melhorar o índice de aproveitamento na região.

De acordo com Ribeiro (2004), Luís Saia apontava ainda a despreocupação e o desrespeito dos loteamentos implantados na vigência dos planos anteriores, uma vez que esses davam pouca atenção às reservas de áreas públicas e de áreas verdes. Para tal, o urbanista elaborou propostas de recuperação desses espaços urbanos, e assim propôs em seu plano a

regularização dos cursos d'água e construção de vias expressas nos fundos de vale, além de exigir um maior percentual de áreas verdes e públicas nos futuros loteamentos.

O urbanista, em seus levantamentos, acusou que as áreas verdes da cidade se resumiam, além das matas do Horto, Araguaia, Buritis e Vereda, a somente canteiros e praças, constatando um grande déficit no que tange aos parques e jardins. Parte das áreas designadas no plano original como reservas verdes encontrava-se invadida por habitações, que segundo Saia eram frutos da ganância imobiliária.

Luís Saia também trouxe, agora dentro do fator atração, os diversos pontos focais implantados ao longo do tecido urbano, sendo estes capazes de influir na estrutura do conjunto e ainda na destinação que determinadas áreas teriam na cidade (apud OLIVEIRA, 1985).

Dentre os fatores acima citados encontravam-se os parques, que para o urbanista eram essenciais à vida e funcionamento da cidade. Dessa forma, os parques foram escalonados em locais, urbanos, e regionais, de acordo com seu raio de influência, criando assim um sistema de parques que equilibraria o meio urbano com o meio ambiente.

Luís Saia (apud OLIVEIRA, 1985), em seu plano, prevê então a criação de um parque regional e, para isso, destina uma região privada para a implantação do Parque. Diz o urbanista (apud OLIVEIRA, 1985, p. 73):

O testemunho mais volumoso da região de Goiânia está a meio caminho entre a capital do Estado e a cidade de Anápolis, em ponto servido pela BR-14, na propriedade de Dr. Altamiro [...] que certamente estará em condições de acertar com o Estado uma solução que possa garantir a preservação da mata primitiva.

Logo, foi um plano visionário, que inspirado pelo contexto histórico da construção de Brasília tentou trazer a Goiânia uma rápida superação de seus problemas urbanos, através de uma reestruturação generalizada.

Porém, é preciso fazer o seguinte destaque. De acordo com Ribeiro (2004), com a Revolução de 64, ocorreram profundas transformações políticas no cenário nacional e local, mudanças essas que acarretaram a inutilização e o

desaparecimento de grande parte do trabalho elaborado pelo urbanista Luís Saia para o planejamento urbano da cidade de Goiânia.³⁶

O plano, portanto, não foi adotado na íntegra, o que de certa forma fragmentou o projeto proposto, relegando o plano ao “desencontro político nos níveis municipal, estadual e nacional” vigente na época.

A população carente passou, nesse contexto, ao confronto direto com os novos empreendedores imobiliários, que as expulsaram para locais de moradia em áreas distantes, sem ocupação nem serviços públicos e equipamentos urbanos, tornando-a marginalizada. Essa população, que se via obrigada a uma locomoção diária de grandes percursos para trabalhar, pois as oportunidades de emprego e renda continuavam na área central da cidade, ao se deparar com os grandes vazios existentes entre as duas realidades geradas, passou a fazer pressão para a sua ocupação. (RIBEIRO, 2004, p. 49).

Têm-se então, ainda na década de 1960, as primeiras demonstrações de segregação social provenientes do capital imobiliário, que, ao perceber as oportunidades que a área central da cidade já trazia, tratou de marginalizar a população. Esse processo se repetiu e agravou-se em Goiânia ao longo de todas as décadas que se seguiram. E, vale ressaltar, perdura de forma contínua e indiscriminada até os dias atuais.

Em 1960 a população goianiense praticamente triplicou, se comparada à população na década de 1950. O município de Goiânia passou a computar um total de 151.013 mil habitantes, sendo 17.551 mil habitantes moradores da zona rural e o restante, 133.462 habitantes, da zona urbana (SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, 2007, p. 25-27) (Quadro 1).

³⁶ O Plano de Luís Saia foi reconstituído em 1985 pela arquiteta Adriana Mara Vaz.

QUADRO 1. População residente do município de Goiânia – 1940 a 2000



População residente do município de Goiânia - 1940 a 2000							
município de Goiânia	população residente						
	1.940*	1.950*	1.960*	1.970	1.980	1.991	2.000
urbana			133.462	363.056	703.682		1.085.806
rural		13.056	17.551	17.717	13.844		7.201
total	48.166	53.389	151.013	380.773	717.526	922.222	1.093.007

Tabela 1

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Departamento de População, Censo Demográfico. Tabela extraída de: IBGE. *Anuário estatístico do Brasil* 1994. Rio de Janeiro, 1994, v. 54.

(*) População presente.

Dados Organizados pela SEPLAM/ DPSE/ DVSE

Diante dessa explosão populacional, medidas tiveram de ser tomadas. Assim, posteriormente ao plano de Saia, veio o plano de Jorge Wilhelm, que perdurou de 1967 a 1969, e objetivava conter o crescimento desenfreado e o descontrole urbano. Para que o plano conseguisse produzir os efeitos esperados, editou-se a Lei n.º. 4.523, de 31 de dezembro de 1971, que conseguiu frear a aprovação de novos loteamentos, mediante a exigência de diversas infraestruturas. Porém, tal medida não foi suficiente, uma vez que, em consequência, passaram a surgir, na década de 1980, diversos loteamentos clandestinos, o que só veio acentuar o caos urbano.

Para Jorge Wilhelm, os problemas urbanos de maior relevância encontrados em Goiânia eram a “dominância dos aspectos especulativos, o crescimento vertiginoso, a carência de habitação, que levaram a cidade a uma expansão desordenada e fugindo totalmente a qualquer controle administrativo” (WILHEIM apud RIBEIRO, 2004, p. 87).

Logo, diferentemente do problema de ordem física enfrentado por Saia, o problema enfrentado por Wilhelm era, na realidade, um problema muito mais de ordem social do que física.

Nesse momento, as áreas verdes encontravam-se quase totalmente invadidas e a infraestrutura da cidade era ainda precária para atender a toda demanda de um crescimento acelerado da população.

Dessa forma, o urbanista optou, em seu plano, pela racionalização do uso do solo, hierarquização do sistema viário, controle da expansão urbana e do adensamento populacional, estímulo ao desenvolvimento econômico. O objetivo era compatibilizar Goiânia como capital e polo regional. Optou ainda pela integração dos diversos agentes municipais na busca pelo desenvolvimento cultural, social, físico-territorial, econômico e administrativo (RIBEIRO, 2004, p. 87-88).

Para tal, Wilhelm propôs a suspensão da aprovação dos loteamentos até que fosse de vez aprovada a lei de parcelamento do solo. Propôs ainda a não edificação nos fundos de vale.

É importante compreender que, na década de 1960, a ocupação do solo ocorreu através da ação do empreendedorismo, que se voltava ao parcelamento do solo de forma indiscriminada. E, assim, novamente a especulação imobiliária atuou na cidade de Goiânia, de forma a descaracterizar o planejamento urbano proposto para a cidade. A partir do plano de Wilhelm, adentrando assim até 1975, o foco se transforma, e a atenção se volta para o reordenamento dos espaços já ocupados.

Vale ressaltar que a já citada SERFHAU foi de extrema importância nesse momento. Isso porque, segundo Ribeiro (2004, p. 93), “apoiados no novo plano diretor de Wilhelm e na política habitacional do Banco Nacional de Habitação em nível nacional, no decorrer dos primeiros cinco anos após a conclusão do projeto, [havia sido] construídos 32 conjuntos habitacionais [...]”.

Na década de 1970 ocorre, portanto, outra multiplicação da população, atingindo a marca de 380.773 mil habitantes, dos quais 363.056 mil já viviam na zona urbana, e uma pequena parcela, quase estável, de 17.717 mil habitantes, continuava na zona rural. Dos anos 1970 aos 1980, há uma diminuição no ritmo do crescimento populacional. Na década de 1980, a população atingia a marca de 717.526 mil habitantes. Houve uma redução da população rural, antes quase estabilizada, para 13.844 mil habitantes, e a população urbana contabilizou 703.682 mil habitantes (SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, 2007, p. 25-27) (Figura 11).

Dando sequência à rápida síntese histórica de um crescimento desvirtuado daquele que pretendia um dia ser planejado, Moysés (2004, p.127)

diz que, a partir da década de 1980, inicia-se um tempo novo para a cidade de Goiânia, em que o elemento principal foi a segregação de parte da população pobre, acompanhada por um crescimento do perímetro urbano para a região noroeste. Percebe-se aqui o descontrole total que imperava sobre o espaço urbano, sendo que ainda o processo de

segregação foi induzido pelo governo estadual, ganhando força a partir de 1983 com a implantação de sucessivos grandes assentamentos urbanos de baixa renda na Região Nordeste da cidade. Posteriormente o agente foi o capital imobiliário privado, que hoje estende essa prática por regiões como a Sudeste, Leste etc. (SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, 2007, p. 43).

O poder público, que já nessa época caracterizava-se por ser omissivo e dirigido pelo setor imobiliário, inicia um processo de compra de áreas rurais, com a finalidade de construir diversos conjuntos habitacionais para a população de baixa renda, indo de encontro à legislação da época. O propósito era retirar esta mesma população dos assentamentos em áreas mais nobres da cidade. Moysés (2004, p. 127) assim explica:

A ação do Estado nesse período, diga-se, revestido de ilegalidade e de populismo, atende duplamente aos interesses do capital imobiliário. Libera áreas “deterioradas” centrais e segrega, na zona rural, grande contingente da população pobre, assentando-a longe do mercado de trabalho e rompendo suas relações de amizade, de vizinhança.

Conclui-se que, além de excluir a população de sua moradia, o poder público, sem algum planejamento, expandiu o perímetro da cidade, ou seja, promoveu um crescimento nada sustentável, sendo teoricamente obrigado a abastecer esses novos conjuntos habitacionais com infraestrutura mínima, o que na prática nem sempre ocorre.

Na década de 1990, com a continuidade no processo de desaceleração do crescimento populacional, a população total do município chega a 922.222 mil habitantes (SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, 2007, p. 25-27) (Quadro 1). É ainda na década de 1990, mais precisamente em 31 de dezembro 1992, que se aprovou o terceiro plano diretor oficializado – Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia, 2000 (PDIG 2000), desenvolvido pela

Engevix Engenharia S.A., juntamente com o IPLAN³⁷ e os demais órgãos técnicos da prefeitura municipal de Goiânia (RIBEIRO, 2004, p. 50-51).

Para uma melhor organização do tecido urbano, tal plano, que se embasava na interdependência dos aspectos socioeconômico, político-institucional e o físico-territorial, primou por subdividir a malha da cidade em distritos.

Foram então criados 64 distritos que englobavam loteamentos e bairros, de forma a atingir um limite de 25.000 habitantes em cada região distrital. Criaram-se ainda seis regiões do agrupamento dos 64 distritos. Esta subdivisão tinha como objetivo “agenciar o espaço da cidade em áreas de maneira a colocar ao alcance do “andar a pé” todos os serviços necessários ao “funcionamento” de cada distrito: escola, comércio, praças de esporte, enfim aqueles de atendimento vicinal” (INSTITUTO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL, 1992, p. 19).

Importante ainda ressaltar que, durante a concepção desse plano, percebeu-se a enorme disparidade existente entre as classes sociais que residiam na cidade, demonstrada tanto na concentração de renda quanto nas centralidades nobres, fruto de uma ocupação elitista do solo urbano.

Nesse sentido, refere Ribeiro (2004, p.103):

Existiam, em Goiânia, grandes vazios urbanos, causados pela retenção de terrenos particulares sem utilização em áreas urbanizadas, favorecendo os interesses especulativos dos proprietários, mas com efeitos onerosos sobre a cidade. Essa prática, de acordo com os interesses dos especuladores, supervalorizava as áreas mais próximas ao centro, tornando-as acessíveis somente às classes média e alta. O mais grave, contudo, era o fato de serem áreas com toda a infra-estrutura urbana, favorecendo o enriquecimento de poucos, enquanto pobres ficavam à margem, expulsos para loteamentos afastados [...].

Mais uma vez, na curta história da capital do estado de Goiás, a segregação social aparece relacionada ao processo de especulação urbana, onde o setor imobiliário utiliza-se da ocupação do solo como fonte de obtenção de lucros exorbitantes.

³⁷ Atualmente SEPLAM – Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

O plano em questão perdurou até 2007, quando a cidade de Goiânia ganhou o novo Plano Diretor que vigora até os dias atuais. Houve diversas modificações do último plano para o atual, principalmente no que tange ao modelo espacial adotado referente ao uso e à ocupação do solo.

Na elaboração do plano foi feito um diagnóstico completo da situação atual do município de Goiânia, destacando os principais problemas enfrentados pela população moradora da cidade. Ganharam relevância as questões ambientais e a ocupação desordenada do solo urbano. Para sanar as problemáticas encontradas, o Plano Diretor de Goiânia de 2007 delimitou a divisão da cidade em eixos estratégicos, assim definindo seu foco principal:

O desenvolvimento sustentável, aqui entendido como o desenvolvimento que compatibiliza as atividades econômicas, a preservação, a conservação e a recuperação dos recursos naturais e do meio ambiente natural e construído, a equidade social e a qualidade de vida da população, atual e futura, do município de Goiânia. (SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, 2007, p. 41).

Um plano deve ocupar-se de forma preventiva na busca por soluções de problemas previstos para um futuro próximo e ações corretivas para situações presentes. Portanto, esse novo plano, com a duração aproximada de dez anos, veio com o desafio de planejar e controlar o crescimento de uma cidade que contará, até o ano de 2018, com uma população estimada de 1.515.233 mil habitantes. Esse número é trinta vezes mais do que aquele previsto por ocasião do planejamento original (SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, 2007, p. 25-27).

Em decorrência de um crescimento populacional e urbano explosivo, Goiânia foi aos poucos se desviando do plano original e tardiamente acudida por novos planos e novas políticas que acabaram por distanciá-la ainda mais da proposta original. Foi inevitável, então, perder a qualidade de cidade planejada e forçosamente passar a conviver com os costumeiros problemas das metrópoles.

3.1 AS INTERVENÇÕES URBANAS CONTEMPORÂNEAS NA CIDADE DE GOIÂNIA

Dentro do contexto de um crescimento desenfreado, que sofre influências diretas do setor imobiliário, é que surgem as intervenções urbanas na cidade de Goiânia.

Das intervenções no tecido da cidade mais contemporâneas, ressaltam-se três experiências de retorno ao centro histórico da cidade de Goiânia. A primeira delas foi o Projeto Goiânia 21 – Operação Centro, seguido pelo projeto de Reconsideración Del Sector Histórico de Goiânia, e por fim o projeto concebido pelo Grupo Executivo de Revitalização do Centro – Gecentro.

Dessa forma, torna-se importante compreender, mesmo que brevemente, os objetivos e as ações desenvolvidas em cada uma dos projetos acima citados.

3.1.1 Projeto Goiânia 21 – Operação Centro

Elaborado em 1998 pelo Grupo Quatro S/C Ltda., em conjunto com o arquiteto Melquiades Dias Júnior, ainda no governo do prefeito Nion Albernaz, o Projeto Goiânia 21 – Operação Centro teve por objetivo a busca de soluções para o centro histórico da cidade, em função do avançado processo de degradação que assolava o centro de Goiânia, e ainda enquadrar tal intervenção dentro das propostas da Agenda 21.

Para tal, o programa foi dividido em duas etapas. A primeira consistia na busca pelo problema e a segunda na busca pela solução.

A primeira etapa primou por encontrar as causas e os impactos que ao longo do tempo foram sendo deflagrados no centro histórico da cidade, tais como a substituição lenta da população e do uso, deixando que o centro perdesse parte de suas funções, até mesmo de caráter habitacional. Os investimentos no centro cessaram e, segundo relatório, “os edifícios de escritórios da região, por exemplo, [eram] ainda remanescentes das décadas de 60 e 70. Em relação aos centros de outras grandes cidades, isso é uma anomalia” (SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, 1998, p.14).

Como solução, elaborou-se um plano para embasar as intervenções necessárias para trazer vida novamente ao centro de Goiânia. O plano de ação teve por metodologia algo semelhante ao desenvolvido na cidade do Rio de Janeiro, no projeto Rio Cidade, que por sua vez também primava por obras qualificadas. Para tanto, desenvolveram-se 21 projetos estruturantes de intervenção no centro histórico, sendo os seguintes (SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, 1998, p. 68-76):

1. Projeto Avenida Goiás – considerado o eixo viário remanescente no quesito identidade. Por isso, buscou-se por um projeto urbano que trouxesse de volta as atividades de lazer nas ilhas centrais. Foi uma tentativa de imprimir na Avenida Goiás todo o sucesso de Las Ramblas de Catalunya, de Barcelona.
2. Projeto Praça Pedro Ludovico – primou-se por uma intervenção apenas física, sem mudanças conceituais, de forma a tornar essa praça um local capaz de suportar atividades culturais.
3. Projeto Praça do Trabalhador – a ideia básica foi a valorização do edifício da Estação Ferroviária, assim como o Centro de Evento Popular, Centro de Cidadania e Comércio Popular, e toda a região do entorno, através de um projeto de paisagismo urbano.
4. Projeto Shopping Aberto – objetivou-se uma intervenção capaz de aumentar a potencialidade das vielas entre a Rua 3, Av. Anhanguera e a Rua 4, ampliando, assim, a permeabilidade e a qualidade do ambiente para o comércio local.
5. Projeto Centro de Serviços – a intenção deste era basicamente integrar as principais zonas de serviços existentes no centro histórico, através da implantação de edifícios inteligentes, criando, dessa forma, núcleos capazes de gerar economia, ao se aglutinarem.

6. Projeto Teleporto – o mais polêmico, este projeto situar-se-ia onde hoje se encontram a Academia de Polícia Militar e o Corpo de Bombeiros; serviria de apoio ao setor de serviços, constituindo um espaço de alta densidade ocupacional, através da implantação de empresas de serviços de alto padrão; outras atividades que o teleporto abrigaria seriam: cultura, lazer, comércio sofisticado, esportes, centro de convenções, dentre outros.
7. Projeto Avenidas – com inspiração no Rio Cidade, visava dar o mesmo tratamento dispensado às avenidas principais do centro histórico do Rio de Janeiro também às avenidas Araguaia, Paranaíba, Tocantins, Universitária e ainda à Rua Dona Gercina Borges.
8. Projeto Manzanas – este projeto destinava-se à subárea da Independência, uma vez que esta possui capacidade de atender a uma população de classe média e média baixa, explorando assim seu potencial para habitações de média densidade. Para isso, buscou inspiração nas Manzanas espanholas, cujas edificações eram implantadas paralelas às ruas, distribuídas linearmente por todo período da quadra, criando assim pátios internos destinados ao lazer.
9. Projeto Centro Olímpico – primou-se por uma requalificação do Centro Olímpico de Goiânia, criando para a cidade um espaço digno para desenvolver atividades esportivas e o convívio da sociedade. Para tanto, piscinas de saltos, pavilhão de esportes, escola de natação e piscina de competições foram idealizados para o novo centro. O entorno também receberia tratamento urbanístico para se integrar com a concepção do novo projeto.
10. Projeto Parque Temático – inspirado no parque parisiense La Villete, objetivava associar diversas atividades para todos os tipos de classes sociais em um só local. Idealizou-se um complexo integrado e com amplo espaço para o lazer, onde hoje se encontram os parques Mutirama e Botafogo.

11. Parque dos Buritis – uma proposta de intervenção principalmente no desenho do parque, criando uma nova concepção para ele e seu entorno, uma vez que o caráter de sua abrangência é urbano.
12. Projeto Cine Teatro Goiânia – talvez um dos equipamentos urbanos mais característicos da história da cidade, o Cine Teatro Goiânia desenvolveu-se com um projeto de requalificação, que dotaria o local com novos espaços para dança, música, cinema, teatro, dentre outros, de forma a gerar um complexo cultural. Além das novas atividades, idealizou-se uma praça na entrada principal, capaz de integrar e enaltecer o edifício em relação ao tecido urbano e às construções lindas. Porém, seria necessário que ocorressem desapropriações para que este projeto se legitimasse, o que dificultou todo o processo.
13. Projeto Subárea Paranaíba – uma intervenção simples que consistiria na padronização do calçamento, iluminação e a arborização que constituem a paisagem da Paranaíba. Previu-se também um uso misto associado a uma legislação que o potencializasse.
14. Projeto Subárea Buritis – neste também se previu uma melhoria do espaço público através de intervenções no calçamento, iluminação e a arborização, além da promoção no local de um maior incentivo ao comércio de conveniência.
15. Projeto Subárea Catedral – assim como nos dois projetos acima citados, as intervenções consistiriam basicamente na melhoria do espaço público. Porém este projeto ainda primou pelo incentivo à construção de habitações para atender aos estudantes das universidades Católica e Federal. Para isso, também seria necessária a desapropriação de edificações deterioradas, para que assim se pudesse implantar as novas habitações.

16. Projeto Subárea Centro Olímpico e Botafogo – com a intenção de resguardar os indícios históricos remanescentes no local, este projeto primou por requalificações das vias públicas e proteção das edificações tradicionais.
17. Projeto Patrimônio Histórico – o centro é repleto de diferentes estágios da arquitetura, com exemplares de edifícios *art déco*, neocoloniais, normandos, casa tipo e ainda exemplares da primeira geração do modernismo. Sendo assim, neste projeto, objetivou-se a promoção de ações voltadas à restauração dos edifícios, tanto públicos quanto privados, com valor histórico. Para tanto, buscou-se como estudo de caso a intervenção na cidade de Miami Beach.
18. Projeto Arte para a Cidade – idealizou-se um projeto capaz de compor a identidade urbana, concebendo referências, marcos e símbolos que dialogassem com a população. Para isso, esculturas, pinturas, painéis, dentre outros seriam espalhados em toda a área central.
19. Projeto Normativos – a legislação é essencial para que os projetos se concretizem. Por isso, ela estaria em função de cada projeto específico, assegurando a sua legitimação, ou seja, o projeto normativo ficaria a cargo de certificar juridicamente que os demais projetos pudessem ser implantados.
20. Projeto Incentivo Fiscal – para cada projeto idealizou-se um projeto especial de incentivo fiscal e normativo, para que a população também sentisse interesse em participar das intervenções com suas propriedades privadas.
21. Projeto Centro Vivo – como a ideia de todos os projetos era, enfim, humanizar, ou seja, trazer vida novamente para o centro, este último projeto objetivou ampliar o horário comercial na área central até às 22 horas, para que as ruas do centro não perdessem sua vida durante o

período noturno. O Projeto Centro Vivo era essencial para que o projeto do Shopping Aberto também se concretizasse.

Sabe-se que foi executado pouco do Projeto Goiânia 21 – Operação Centro. O Teatro Goiânia foi revitalizado em 2010, mas não se implantou um complexo cultural como previsto. O projeto da Avenida Goiás também foi executado anos depois, em outra gestão e sob um novo projeto de requalificação urbana. Como se percebe, existe a intenção de intervir, mas a capacidade do poder público de legitimar seus atos não é eficiente.

3.1.2 Reconsideración Del Sector Histórico de Goiânia

Sabe que, desde a intervenção urbana ocorrida na cidade de Barcelona, o planejamento urbano espanhol passou a ser visto como um modelo de sucesso a ser seguido. Assim, quando a municipalidade de Goiânia compreendeu a necessidade de requalificar seu centro histórico, buscou no planejamento urbano espanhol as respostas que procurava.

Foi então no ano de 2000, no governo do prefeito Nion Albernaz, que se contratou, para revisar o Projeto Goiânia 21 – Operação Centro e posteriormente desenvolver um novo plano de intervenção no centro histórico de Goiânia, um grupo de arquitetos espanhóis, oriundos de Barcelona – Manuel Franco, Jordi Franquesa, Antonio Moro e ainda o geógrafo espanhol Antonio Lisita.

Estes desenvolveram estudos de caráter estratégico capazes de criar uma base sólida sob a qual se desenvolveria o processo de revitalização do centro histórico de Goiânia. O grupo espanhol delimitou como área de atuação o perímetro correspondente ao entorno do plano piloto concebido em 1933, excluindo deste o tecido residencial existente entre a Praça dos Trabalhadores e o Córrego Capim Puba, por compreender que se trata de um trecho desconectado do restante do plano piloto de 1933 (MORO, 2000).

Para tanto, o plano de trabalho do grupo foi dividido em três fases. A primeira baseou-se na análise do preexistente e das demandas locais; a segunda fase primou por desenvolver um diagnóstico preciso do local e suas potencialidades; a terceira fase buscou definir propostas de atuação que

atuassem em três níveis, ou seja, que abrangesse uma escala global, uma escala intermediária e por fim a escala local.

A escala global primou pelo que foi denominado Ciudad Sistema, buscando-se inserir as áreas requalificadas ao tecido da cidade existente. A escala intermediária objetivou pelo que foi chamado de Ciudad Centro de Actividad, que atuaria juntamente com as demais escalas, de forma a definir um modelo que desse sentido às operações de intervenção no centro histórico. Por fim, a escala local, que primou pelo que foi definido como Ciudad Unidad Vecinal, em que para cada uma de suas atuações deveriam ser dadas respostas às problemáticas de seu entorno imediato, ou seja, uma escala micro de atuação, com todas as ações também interligadas com a escala global.

A metodologia de atuação baseou-se nas técnicas DAFO, que se originaram na década de 1960 nos processos de planificação estratégica para empresas. Estas técnicas foram também utilizadas para questões territoriais, uma vez que possibilitavam encontrar os pontos fracos (fraquezas) e os pontos fortes (fortalezas) presentes no ambiente. A partir das informações coletadas, o grupo desenvolveu um quadro lógico que facilitaria a planificação e a implementação do plano (MORO, 2000).

Definidos alguns pontos fracos (fraquezas), ou seja, os problemas que deveriam ser solucionados, as propostas de intervenção foram estabelecidas. Como problemáticas, detectaram-se a falta de imagem da cidade desenhada, a visão decadente e a falta atual de referenciabilidade do centro histórico, bem como a falta de espaços verdes e espaços de encontro, concentração abusiva de comércio informal, dentre inúmeros outros.

Após o levantamento das problemáticas, traçaram-se os objetivos, tais como a criação de uma imagem para a cidade e especificamente para o centro histórico desta, de forma a tornar o centro de Goiânia um lugar de uso do cidadão. Outros objetivos eram a recuperação dos valores do projeto original de Atílio Correia Lima, o aumento tanto quantitativo quanto qualitativo dos espaços públicos e dos espaços verdes, a melhoria geral da urbanização, uma redefinição do centro como zona de uso misto, sendo o uso residencial o suporte básico. Além disso, objetivou-se a recuperação da atividade comercial, com soluções para o comércio de camelôs na Av. Goiás, e ainda soluções para o tráfego no centro.

Para atingir os objetivos acima citados, foram concebidos três tipos de atuação. A primeira, denominada Actuaciones Estratégicas, foi a catalisadora de todo o processo de intervenção urbana no centro. Assim, foram traçados planos genéricos (novo Plano de transporte público, Plano de vias e Plano de reconsideração das condições dos edifícios do centro) e projetos para áreas oportunas.

A segunda atuação foi denominada Actuaciones Principales, sendo esta consequência do primeiro tipo de atuação, e ainda considerada fundamental para a nova estrutura planejada para o centro.

A terceira e última atuação foi denominada Actuaciones Complementarias e focou em ações de caráter local sobre o tecido da cidade, cujo raio de influência não ultrapassasse o entorno imediato, mas que impactasse diretamente a vida cotidiana dos cidadãos (MORO, 2000).

A proposta idealizada por esse grupo de espanhóis foi extremamente ousada e inovadora. Buscou-se na época o que existia de mais novo na esfera do planejamento urbano para ser trazido à capital de Goiás. Os planos produzidos para o centro histórico foram resultado de um processo metodológico complexo, embasado na análise de problemas e soluções. Sem dúvida nenhuma foi uma proposta calcada no modelo espanhol em voga na década de 1990, e pela primeira e única vez em sua história Goiânia teve a experiência de vivenciar a produção de um plano estratégico para a cidade.

Houve, porém, grande controvérsia por parte do CREA-GO e dos arquitetos locais, que não compreenderam a necessidade de trazer arquitetos de fora para planejar Goiânia. Ainda assim os planos foram desenvolvidos. Sem sombra de dúvidas, a iniciativa de formular um plano estratégico para Goiânia com o apoio de uma equipe especializada espanhola foi uma experiência totalmente diferente do que a cidade já havia vivenciado. Nitidamente tentou-se trazer a Goiânia o mesmo padrão das intervenções urbanas que haviam atingido sucesso no contexto internacional, buscando assim desenvolver os ares metropolitanos da cidade, através da criação de uma nova imagem para seu centro histórico e cultural.

3.1.3. Grupo Executivo de Revitalização do Centro – Gecentro

A busca por um programa de intervenção urbana na área do centro histórico da cidade continuava, uma vez que nem o Projeto Goiânia 21 nem a proposta dos espanhóis não foram implantados.

É então ainda no governo do prefeito Pedro Wilson, mais precisamente no ano de 2004, que se cria o Grupo Executivo de Revitalização do Centro – Gecentro. Juntamente com a Secretaria Municipal de Planejamento, foram desenvolvidas ações de intervenção no centro da cidade de Goiânia, também pautadas na Agenda 21, cujo crescimento e desenvolvimento são baseados na sustentabilidade econômica, ambiental e social.

O plano de revitalização realizado direcionou-se a cinco áreas principais (GOIÂNIA, 2004, p.12-16):

1. Revitalização da Praça Eurico Viana – com uma área de 3.395 m² e localizada na Avenida República do Líbano esquina com a Rua 2, a praça em questão sofreu no ano de 2003 uma intervenção proposta pela arquitetas Maria Mercedes de Oliveira e Ana Maria Marques, que projetaram um novo paisagismo que seguia ainda uma linhagem clássica. A intervenção foi basicamente na arborização e no ajardinamento, além do novo mobiliário.
2. Revitalização da Praça Joaquim Rufino – localizada na Rua 4, esquina com a Rua 7 do Setor Oeste, a Praça Joaquim Rufino também sofreu intervenção das arquitetas acima citadas, porém a intervenção por elas proposta foi de caráter parcial e contou com a participação da comunidade e do poder público. As modificações foram ocorrendo de acordo com as manifestações dos moradores, ou seja, atendendo à necessidade da comunidade. Assim, se criou *play-ground*, refez-se a paginação e desenhou-se um novo paisagismo, com traços contemporâneos.
3. Revitalização da Praça do Avião – uma das praças mais conhecidas da cidade de Goiânia, a Praça Santos Dumont, mais conhecida como Praça

do Avião, situa-se no Setor Aeroporto com uma área de 20.602 m². Em 2003 uma obra de requalificação para esta foi concluída, graças à união entre a municipalidade e a comunidade local. O poder público desenvolveu cinco meses de estudos, reuniões e encontros, e ainda submeteu a proposta final à aprovação dos moradores. As arquitetas Maria Mercedes de Oliveira e Ana Maria Marques elaboraram, para a praça, um novo projeto urbanístico, concebendo também novos mobiliários, parque infantil, pista de *cooper*, recanto para a terceira idade, nova paginação e ainda praça de alimentação. Além disso, fez-se uma homenagem a Santos Dumond, através da criação de um espaço cultural, com a réplica do 14 Bis e o busto do aviador.

4. Revitalização do Mercado Aberto da Avenida Paranaíba – projetado no Setor Central entre as ruas 68 e 74, o Mercado Aberto encontra-se em local já designado, por Attílio Correia Lima, em seu plano original, como espaço para feiras e comércios periódicos. Encontra-se ainda próximo à Avenida Goiás, que na época da idealização do plano sofria com o comércio informal dos ambulantes. Dessa forma, o Mercado projetado pela arquiteta Lúcia Scorel foi implantado no ano de 2003 e objetivava, por meio dessa requalificação, criar um novo ambiente de trabalho para os camelôs da instalados até então na Avenida Goiás, desobstruindo, desse modo, a paisagem da avenida. Com a implantação do Mercado Aberto da Paranaíba, a Av. Goiás pôde ser revitalizada, e foi possível formalizar o comércio informal, de mais de mil ambulantes, em uma nova estrutura adequada ao funcionamento de feira e demais atividades.
5. Revitalização da Avenida Goiás – para o desenvolvimento do projeto que daria origem à requalificação da Avenida Goiás, foi feito um concurso público, sendo vencedora a proposta do arquiteto Jesus Cheregatti. Este fez uma releitura do traçado do plano original de Attílio Correia Lima, buscando valorizar a identidade e a história da cidade. Mantiveram-se a arquitetura remanescente do estilo *art decó* e os monumentos históricos, como o coreto, o relógio e o Bandeirante, ao passo que se introduziam mobiliários atuais. Porém, para dar início à

obra, foi necessária a remoção dos camelôs para o Mercado Aberto da Paranaíba, já requalificado, o que possibilitou intervir na Av. Goiás, que recebeu um novo tratamento paisagístico em seus canteiros centrais. A obra foi entregue também em 2003, às vésperas do aniversário de 70 anos da cidade.

As revitalizações acima citadas foram realizações ocorridas ainda no governo do prefeito Pedro Wilson, que pela primeira vez conseguiu a implantação de um dos planos mais contemporâneos de intervenção no centro histórico. Porém o Gecentro não parou por aí. Ainda foram propostos alguns mecanismos de ação (Figura 12) para que a vida no centro fosse mantida. Idealizou-se, de forma inovadora, a operação urbana consorciada na cidade de Goiânia, que teria como projeto piloto a região central da cidade. Idealizaram-se também as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS –, com a intenção de estimular a habitação de interesse social em áreas subutilizadas ou inutilizadas do centro ou do centro expandido (Setor Universitário, Crimeia e Vila Nova). Para isso, a legislação tornou-se mais maleável, admitindo um aproveitamento maior que nas demais construções (GOIÂNIA, 2004, p. 20-21).

Houve ainda o Projeto Cara Limpa³⁸ (Figuras 10 e 11), que buscava valorizar a arquitetura histórica e já tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Iphan. O projeto previu intervenções na malha urbana e nos edifícios locados nesta, de forma a recuperar a fachada, padronizar os letreiros, uniformizar os passeios públicos e instalar fiação elétrica subterrânea.

³⁸ “O projeto piloto foi elaborado pela arquiteta Ana Maria Diniz, sob a coordenação geral de Wolney Unes, e abrange as fachadas de 49 edifícios, localizados em dez quadras da Avenida Goiás, no trecho entre a Praça Cívica e a Avenida Anhanguera. Os prédios têm reconhecido valor histórico, como aqueles construídos em estilo Art Decó [...]” (GOIÂNIA, 2004, p. 22).



FIGURA 10. Revitalização das fachadas das edificações da Quadra 5 – Setor Central: Projeto Cara Limpa.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.



FIGURA 11. Revitalização das fachadas das edificações da Quadra 7 – Setor Central: Projeto Cara Limpa.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

O Projeto Estação Cultura também foi concebido pelo Gecentro, e consistia basicamente na restauração da Estação Ferroviária de Goiânia e na criação de um Centro de Formação Cultural no local, que objetivava valorizar a identidade da população.

Além deste, previu-se outro projeto, que focava na restauração do Grande Hotel, edifício histórico com arquitetura *art déco*. Para abrigar a Casa

Cor de 2004, o edifício foi todo restaurado e, posteriormente ao evento, o Grande Hotel foi ocupado pela prefeitura.

O Gecentro também lançou projetos de requalificação da Praça Tamandaré, do Parque Lago das Rosas e do Bosque dos Buritis (Figura 12). Em todos os casos, primou-se pela recuperação paisagística e pela repaginação das pistas de caminhada, além de demais alterações estéticas.

Também foram objeto de propostas a Avenida 85, a Marginal Botafogo e a Avenida Leste-Oeste, buscando intervenções viárias que aumentassem a qualidade de vida da população goianiense (GOIÂNIA, 2004, p. 22-32).

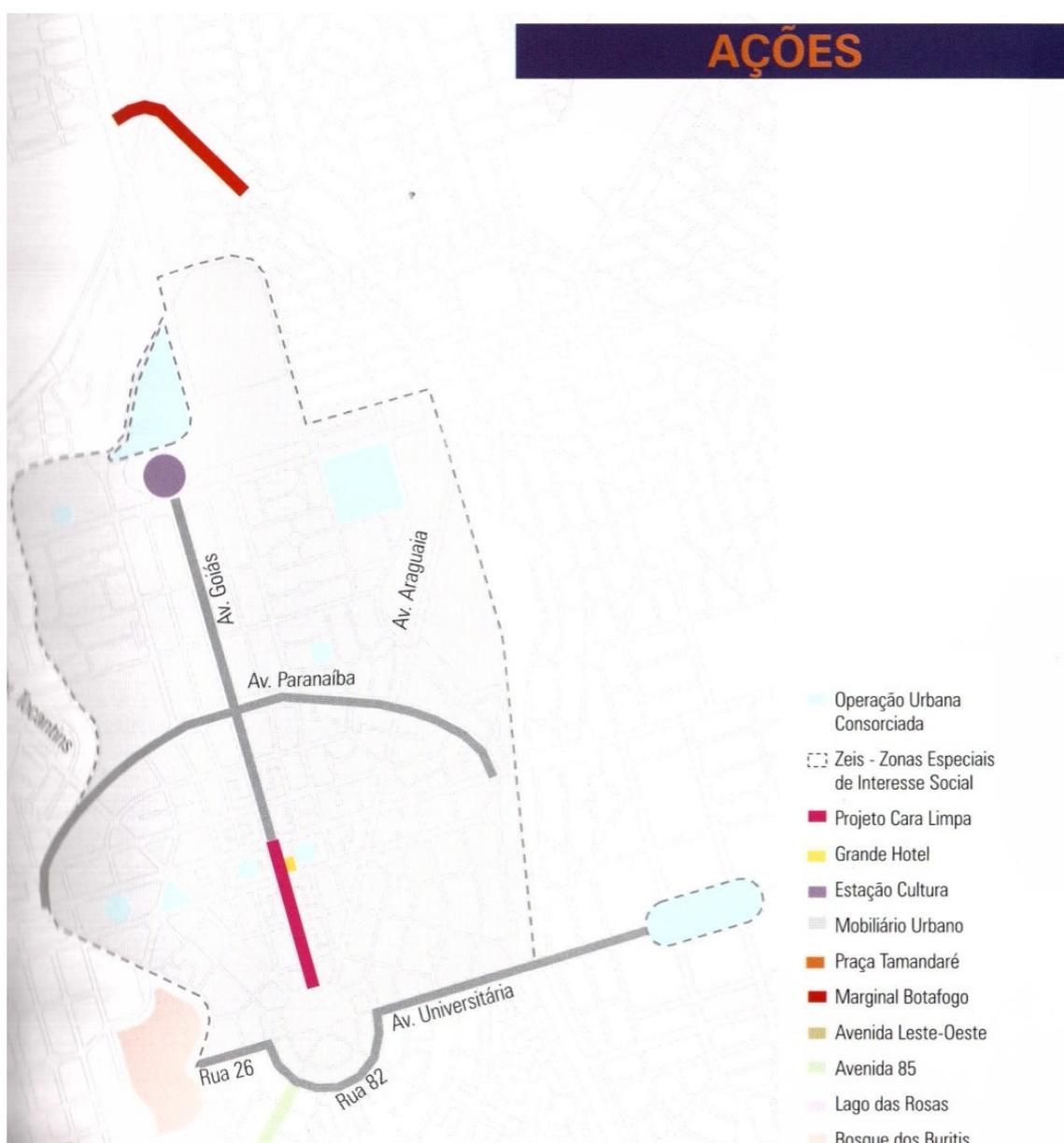


FIGURA 12. Ações do Gecentro para a cidade de Goiânia.
Fonte: GOIÂNIA, 2004, p.19.

Percebe-se quão abrangente foi a pretensão do poder público no que diz respeito às suas ações, aqui representado pelo Grupo Executivo de Revitalização do Centro. Elaborou-se um programa complexo que, apesar de não ter sido implantado na íntegra, produziu muitos frutos.

Todos os programas, de um modo geral, procuraram inserir novamente o centro histórico no cotidiano dos cidadãos de Goiânia. Eles focaram no centro histórico e em suas imediações, tentando de certa forma retomar o plano piloto original de Atílio Correia Lima. Percebe-se ainda a forte influência externa sobre a cidade de Goiânia, principalmente no plano concebido pelos espanhóis, que utilizaram como base a experiência do plano estratégico desenvolvido para a cidade de Barcelona. É possível observar influência externa também no Projeto Goiânia 21, em que se retoma o plano estratégico desenvolvido para a cidade do Rio de Janeiro – Rio Cidade, como modelo de inspiração.

Contudo, as ações de intervenção no tecido urbano da cidade de Goiânia não se atêm somente à revitalização de seus centros históricos. Como visto, o próprio Gecentro teve a intenção de requalificar alguns parques e praças da cidade.

Os parques urbanos são de extrema importância para Goiânia, uma vez que reafirmam o papel do verde na constituição da imagem da cidade. Vários parques foram e vêm sendo criados por meio de intervenções urbanas que são fruto da aliança formal ou informal do poder público e do poder privado.

São, porém, dois os casos mais atuais que se inserem nesse processo: primeiramente, a implantação do Parque Vaca Brava e, mais atualmente, a implantação do Parque Flamboyant. Porém, pode-se ainda destacar, no Setor Pedro Ludovico, uma requalificação ocorrida em 1996, que resultou na criação do atual Parque Areião.

Onde antes havia uma área degradada por voçorocas, considerada terreno baldio e, ainda, ocupada por assentamentos, hoje se encontra o belo Parque Areião. Todavia, diferentemente dos dois parques supracitados, o Parque Areião não se tornou um alvo de fácil acesso para a especulação imobiliária, uma vez que a municipalidade conseguiu conter a apropriação das regiões lindeiras ao novo parque, por meio de um gabarito mais restritivo à

verticalização nas proximidades. Ainda hoje, o entorno do parque é, em sua maioria, horizontalizado, mas muito valorizado.

É possível notar que, na cidade de Goiânia, manifestações mais consolidadas de intervenção urbana estão ligadas à recuperação de uma área degradada da cidade, seguida de um planejamento e da implantação de parques. Em uma sequência a essa linha de planejamento, a Prefeitura de Goiânia estuda atualmente a possibilidade de vir a consolidar o Programa Macambira Anicuns. Este será o maior processo de reabilitação de áreas degradadas que já ocorreu na cidade. Explicam Moysés e Santos (2009):

O Programa Macambira Anicuns foi idealizado originalmente em 2003 como um programa de intervenção no sistema viário da cidade de Goiânia. Por injunção do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), o escopo do programa foi modificado. Os recursos necessários viriam de uma parceria entre a Prefeitura de Goiânia e o BID, e o custo total da obra está estimado em US\$ 94,5 milhões, sendo 60% financiados pelo BID e 40% pela Prefeitura de Goiânia. O mérito deste projeto, ainda não implantado, está na ruptura de uma prática histórica de intervenção urbanística que considerava apenas o transporte individual, substituindo-a por uma concepção holística, qual seja a de repensar o espaço urbano da região, qualificando-a sob a ótica ambiental e urbanística por meio de ações nas áreas de meio ambiente, habitação, equipamentos urbanos e sistema viário. O programa prevê intervenções em uma área de mais de 5 milhões de metros quadrados nas regiões norte, noroeste e oeste de Goiânia, beneficiando diretamente um contingente de aproximadamente 300 mil moradores.

Assim como os autores citam, espera-se do referido programa um desfecho diferente do que vemos nos Parques Vaca Brava e Flamboyant. Não há como prever como será a atuação da especulação imobiliária no local, porém desde já se esperam atitudes diferenciadas e menos omissas por parte da municipalidade.

Da virada do século até os dias atuais, Goiânia vive um cenário econômico aquecido pelo setor da construção. A cidade encontra-se inteiramente inserida no contexto nacional, tornando-se alvo de investidores nacionais do ramo imobiliário. Como se verá mais adiante, incorporadoras de renome nacional, tais como Cyrella, INPAR, Brookfield, Rossi, tornam-se parceiras das construtoras goianienses.

Em consequência, a paisagem da cidade se inverte, posto que o que era horizontalizado passa a ser uma cortina de edifícios, e o setor imobiliário dirige essa modificação. A especulação induz políticas públicas e concretiza algumas alianças com a municipalidade. Isso não significa que o poder público compactue com ações do poder privado, porém sua força já não é capaz de frear esse processo, permanecendo assim omissa na maioria das vezes, pois o território nada mais é do que uma forte relação de poder. Quem tem poder detém o território em suas mãos e, logo, detém também a força para fazer o que deseja.

3.2. CONSTRUINDO A IMAGEM DE GOIÂNIA

Na maioria das cidades, seja ela média ou grande, existe uma lógica planejada para o seu desenvolvimento, advindo de um plano diretor ou de um plano estratégico, cada vez mais utilizado nos dias atuais. Porém o que esses planos trazem são apenas regulamentações, diretrizes e normas capazes – ou pelo menos a pretensão é a de que sejam – de direcionar um crescimento e um desenvolvimento sustentável para as cidades. Existem, desse modo, regulamentações para a política urbana, trazidas pela própria Constituição Federal de 1988 e ainda pela Lei n.º. 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, que compilaram inúmeros instrumentos para a implantação das políticas urbanas.

Apesar de todo aparato jurídico, soluções e inovações ocorrem em uma esfera alheia à esfera jurisdicional. Não se trata de afirmar que as leis não são respeitadas, mas apenas aceitar que, concomitante às decisões do poder público, estão as decisões e inovações do poder privado, que acaba finalmente por conseguir alianças, ou pelo menos certa omissão, da esfera pública, a fim de um maior “desenvolvimento urbano”, em nome de um bem maior, o capital.

Assim, já se encontram respostas para a primeira indagação a respeito de quem são os formadores e os principais interessados na produção desta nova Goiânia, voltada para o interesse do capital especulador. Os formadores e inovadores de uma nova imagem para a cidade são os conhecidos especuladores imobiliários, que atuam como administradores das melhores

oportunidades que surgem e produzem dinheiro mediante a valorização de terras. É importante, sim, para o poder público, que as cidades produzam uma boa imagem para além de suas fronteiras, afinal, toda cidade precisa de investimentos para se desenvolver, mas o surgimento de uma nova imagem é impreterivelmente mais importante para os administradores do capital especulativo, pois é por intermédio da imagem da cidade, e da elevação de suas potencialidades, que eles vendem seus empreendimentos e suas inovações.

A esse respeito assim se refere Acselrad (2004, p. 12):

A identidade das cidades torna-se assim cada vez mais um instrumento de legitimação dos operadores políticos que pretendem resgatá-la não mais como circunscrita a seu tempo presente, mas como referente a um passado de glória e a um futuro radioso.

Como citado, esses processos de reabilitação, com o intuito de gerar imagens simuladas, geram consequências extremamente onerosas para a sociedade. Vale ressaltar, no entanto, que de forma alguma se nega o fato de a requalificação/ reabilitação urbana também apresentar seus pontos positivos. O que facilmente se pode constatar ao redor do mundo, e no Brasil não seria diferente, é como esses processos de intervenção urbana vêm mudando a dinâmica das cidades, seus usos e sua população.

A partir desse entendimento, serão estudados o Parque Vaca Brava e o Parque Flamboyant, na cidade de Goiânia, ambos frutos de uma intervenção urbana feita pelo poder público municipal e com interesse maciço do setor imobiliário. Cada um desses parques possui suas peculiaridades, mas de uma forma geral apresentam grandes similaridades, inclusive tendo ambos sido implantados na região sul de Goiânia.

Dando continuidade à análise a respeito da imagem cada vez menos real que se forma na cidade de Goiânia, vale ressaltar a importante presença do parque público como figura principal de indução das políticas de intervenção urbana no tecido da cidade. Para isso é necessário compreender como os parques urbanos tornaram-se objetos do discurso estratégico da municipalidade e seu aliado, o setor privado.

Assevera Arrais (2001, p. 231, grifo nosso):

Dessa forma, entre discursos e imagens, Goiânia vai transformando suas realidades. À cidade edificada sob os pressupostos da modernidade racionalizante, à metrópole repleta de contradições, à “cidade ecológica” que se revestiu em flores, entre tantas outras, *podemos somar a Goiânia vista dos parques.*

O caráter ambiental passa a ser relevante no planejamento das cidades. A partir da década de 1970, iniciou-se uma preocupação generalizada em todo o mundo com o meio ambiente e os impactos causados pelo homem sobre ele. Vários encontros e conferências foram realizados para discutir os efeitos que a rápida evolução humana estava causando ao ambiente natural.

No Brasil na década de 1980, com a passagem de governo militar para o democrático, assuntos relacionados ao meio ambiente também começaram a ter sua devida importância reconhecida. Assim, a Constituição de 1988 trouxe, em seu texto permanente, normas constitucionais que dispunham tanto sobre o meio ambiente quanto sobre o urbano.

Isso obrigou os municípios a se preocuparem mais com o ambiente construído e o natural. Com esse espírito, a cidade de Goiânia criou em 1988 a Secretaria do Meio Ambiente (SEMMA) e em 1992 lançou o já citado Plano Diretor Integrado de Goiânia, de modo que tanto o órgão quanto o plano objetivam controlar e sanar as problemáticas do meio urbano em interação com o meio ambiente.

A partir daí, as diversas gestões que se seguiram fizeram uso do tema ambiental para criar discursos e imagens para a cidade de Goiânia, e assim vinculá-las cada qual a uma gestão. Por conseguinte, dentro de uma estratégia política e por meio do *marketing* urbano, dois discursos se destacaram dos demais: Goiânia como “cidade ecologicamente correta” e “cidade das flores”. Segundo Arrais (2001, p.185),

[...] anúncios afirmam a condição ecológica de Goiânia como uma característica que diferencia das demais cidades brasileiras.

[...]

A Prefeitura de Goiânia assumiu o discurso e teve como uma das justificativas para lançar seu produto publicitário o fator econômico.

No ano de 1996, no governo do prefeito Darci Accorci, Osmar Pires Martins Júnior lançou o livro *Uma cidade ecologicamente correta*. Na época o

autor era secretário da SEMMA, o que de certa forma induziu a constituição do *slogan*.

Para que o discurso se concretizasse, a esfera pública e a privada agiram através da implantação de praças, jardins, parques, em busca de uma cidade com alto índice de áreas verdes e ainda com alta qualidade de vida. Na avaliação de Arrais (2001, p. 187), “a cidade procura transformar-se num local agradável do ponto de vista estético, o que faz com que as contradições entre o capital e o trabalho fiquem em segundo plano”.

Tais discursos ecológicos criados pela municipalidade e efetivados com a ajuda do poder privado não objetivaram atender a toda a população, pois, ao se afirmar e concretizar Goiânia como uma cidade ecológica, “o discurso disciplinar procurou homogeneizar os olhares na cidade, tentando com isso ocultar contradições próprias do nosso modelo de produção do espaço urbano” (ARRAIS, 2001, p.187). Ainda segundo Arrais (2001, p. 188), “resulta daí que o discurso evoca uma imagem construída da parte, deixando de lado outras regiões menos agradáveis da cidade. É como se tomasse uma parte pelo todo”.

O segundo discurso para a cidade de Goiânia veio na gestão seguinte à de Darci Accorci. Durante o governo do professor Nion Albernaz, entre os anos de 1997 e 2000, foi criado o *slogan* “Goiânia: a cidade das flores”. Nesse momento, segundo Arrais (2001, p.189), “sai de cena a ‘Prefeitura de Goiânia’, cedendo lugar para o ‘Governo da Cidade de Goiânia’”, uma forma de demarcar a mudança entre as gestões.

Por conseguinte, o governo da cidade, embasado na Agenda 21 global, elabora a Agenda 21 local, que busca mecanismos para amenizar as problemáticas ambientais. Por essa via, o governo lançou o já citado Projeto Goiânia 21 – Operação Centro, de intervenção no centro histórico da cidade de Goiânia.

Em sua análise, Arrais (2001, p.190) enfatiza que “todo um trabalho de *marketing* foi elaborado procurando exaltar outras qualidades da cidade, que não aquelas clamadas pela gestão municipal anterior”. Duas estratégias foram, então, lançadas: a primeira consistia no discurso da “cidade das flores”, e a segunda baseava-se em captar investimentos para a cidade.

Com a “cidade ecologicamente correta”, o novo discurso tratou por mascarar a realidade da cidade, imprimindo imagens pontuais da malha urbana, a toda cidade, ou seja, encarando “a parte como se fosse o todo” (ARRAIS, 2001, p.191).

Analisa ainda Arrais (2001, p.191):

Na realidade são muitas cidades, ou melhor, muitos olhares e representações sobre Goiânia. Os discursos alimentados pelo apelo ambiental demonstram apenas mais uma faceta na produção do urbano, o que nos faz admitir a existência de outras cidades em Goiânia, além daquelas colocadas pelos discursos oficiais.

Já no ano de 2001, assume o prefeito Pedro Wilson, e o *slogan* de seu governo passa a ser “Goiânia: você fazendo parte”. Aí o caráter ambiental não é explícito, mas está inserido nas diretrizes do governo. Segundo Henrique Labaig, secretário de Planejamento de Goiânia da referida gestão, “devemos ousar construir a cidade nos preceitos da Agenda 21 onde o crescimento deve se pautar na sustentabilidade econômica, social e ambiental” (GOIÂNIA, 2004, p. 8).

Na gestão do Prefeito Pedro Wilson, definiram-se três prioridades dentre as diretrizes de seu governo: a inclusão social e universalização da cidadania; a construção de uma gestão pública democrática e popular; e a requalificação da cidade como meio de desenvolvimento econômico urbano e rural.

É nesse momento, através das requalificações da cidade trazidas pelo governo do prefeito Pedro Wilson que, como já citado, o Gecentro passa a desenvolver planos e ações, inclusive referentes à requalificação e criação dos parques públicos, que assumem papel específico no referido governo.³⁹

Sucedendo o governo de Pedro Wilson, veio a gestão do prefeito Íris Rezende no ano de 2005, posteriormente reeleito em 2009, mandato que durou até 2010, quando transferiu sua titularidade ao seu vice, Paulo Garcia.

Em ambos os mandatos, entre 2005-2009 e 2009-2012, foi e vem sendo utilizado no governo o *slogan* “Goiânia: o trabalho que você vê”. No primeiro governo, o prefeito Íris investiu fortemente no sistema viário e na pavimentação de ruas das regiões menos desenvolvidas da cidade. O prefeito executou

³⁹ Para tal, e apenas lembrando, o Gecentro lança ações de intervenção para o Lago das Rosas, Bosque dos Buritis, Praça Tamandaré, Praça do Trabalhador, Praça do Avião, Praça Eurico Viana e Praça Joaquim Rufino.

também intervenções no tecido urbano referentes a construções de viadutos, primeiramente na Praça do Ratinho e posteriormente na Avenida T-63. Ambos foram frutos de projetos técnicos que visam solucionar a questão viária nas regiões, mas também foram projetos que se preocuparam bastante com a questão da estética.

Porém as duas gestões não se ativeram apenas às questões viárias. Apesar de o *slogan* utilizado nos governos não vincular-se diretamente ao quesito ambiental, desde 2005 o governo vem investindo fortemente no caráter ambiental, procurando preservar e recuperar as áreas verdes da cidade.

No início do primeiro governo, com o *slogan* “Goiânia: o trabalho que você vê”, existiam apenas seis parques inteiramente implantados na cidade – Areião, Vaca Brava, Gentil Meireles, Lago das Rosas, Botafogo e Bosque dos Buritis. Hoje esse número avançou para 22, entre bosques e parques, em apenas sete anos. Foram acrescentados na cidade os parques Flamboyant Lourival Louza, Sabiá, Beija-Flor, Taquarl, Liberdade, Fonte Nova, João Carlos Fernandes (Parque da Lagoa), Itatiaia, Nossa Morada, Cascavel, Carmo Bernardes, Jerivá e o Parque Bosque das Laranjeiras. Além dos parques citados, foram também implantados os Bosques do Café, José Eduardo Nascimento, Boa Vista, Bouganville e Índia Diacuí. Previram-se ainda para 2010 os Parques Municipais Itaipu, Baliza, Leoldio Di Ramos Caiado, Campininha das Flores – José Mulser, Bernardo Elis, Ipê e Nova Esperança. E por fim, conta-se ainda com o Parque Macambira-Anicuns, em fase de desenvolvimento do projeto de implantação.

Além da criação das áreas verdes acima citadas, a prefeitura, juntamente com a Agência Municipal de Meio Ambiente de Goiânia – AMMA –, finalmente revitalizou o Bosque dos Buritis e o Lago das Rosas, antes já previsto pelo Gecentro, e ainda o Parque Areião.

Ambas as gestões procuraram reafirmar a cidade de Goiânia como a capital do verde no país. Segundo matéria divulgada no portal virtual da prefeitura, Goiânia possui o título de cidade com o maior número de árvores em vias públicas do País, sendo aproximadamente 950 mil exemplares, e ainda recebe o título de cidade com maior índice de áreas verdes por habitante. Desenvolvido a partir de 2005 pela AMMA, o programa Plante a Vida conta com mais de 1,2 milhões de mudas nativas do cerrado que foram distribuídas à

população da cidade para que fossem replantadas. Tal programa voluntário é hoje considerado o maior do mundo.

Goiânia vem colecionando títulos de caráter ambiental e hoje possui 94 m² de áreas verdes por habitantes, o maior índice brasileiro.⁴⁰

Além dos títulos acima citados, Goiânia também é a capital estadual do Brasil com maior número de árvores plantadas nas vias públicas, ou seja, é também a capital com sistema viário mais arborizado do país.

Ainda de acordo com a matéria divulgada no endereço virtual da prefeitura, Antonio Esteves, gerente da Gerência de Arborização Urbana (Gearb) da Agência Municipal do Meio Ambiente (Amma), diz:

Nossa cidade possui hoje 94 metros quadrados de área verde por habitante, além de possuir 0,8 árvore por habitante, sendo que esse índice supera em 8 vezes o recomendado pela Organização das Nações Unidas (ONU); as áreas destinadas a unidades de conservação saltaram de 80 para 209; já o programa Goiânia Mais Verde, lançado recentemente, prevê o plantio de 35 mil mudas de árvores de espécies nativas do Cerrado em áreas degradadas na capital. (Apud GOMES, 2011).⁴¹

Como se percebe, tanto o governo de Íris Rezende quanto o de Paulo Garcia ativeram-se à revitalização e desenvolvimento do meio ambiente na cidade de Goiânia, de forma a dotá-la de índices ambientais nacionais e mundiais capazes de imprimir uma imagem de “Goiânia: capital verde do Brasil”,⁴² como foi denominada no endereço virtual da AMMA.

Como visto, em todas as gestões acima relatadas, os *slogans* e as ações do governo voltaram-se, mesmo quando indiretamente, à preservação e revitalização das áreas verdes da cidade. Afinal, trata-se de elementos essenciais à composição da imagem da cidade, que aos poucos foi e vem sendo construída. Assim, está pronta a cidade para ser consumida quer por sua população, quer pelas demais cidades do país e pelos demais países do mundo.

⁴⁰ Em primeiro lugar encontra-se a cidade canadense Edmonton, com 100 m² de áreas verdes por habitante, e em segundo lugar a cidade de Curitiba, com 51 m² de áreas verdes por habitante.

⁴¹ Sem paginação.

⁴² Disponível em: www.goiania.go.gov.br/html/amma/index.htm. Acesso em: 21 set. 2011.

Logo, as praças, bosques e parques estão, na cidade de Goiânia, intimamente ligados às políticas de governo e são utilizados como elementos indutores do crescimento econômico e da valorização da imagem da cidade.

Segundo Serpa (2007, p. 41), o parque urbano foi concebido originalmente como um equipamento urbano, porém hoje ele se encontra inserido cada vez mais no programa imobiliário, servindo como ferramenta de valorização fundiária de bairros que ele afirma estarem “em crise”, em virtude das intervenções urbanas. Serpa (2007, p. 41) explica o surgimento dos parques urbanos:

Resultam da intervenção direta dos poderes públicos – em certos casos associados aos empreendedores locais – e produzem transformações profundas no perfil populacional e da funcionalidade dos bairros afetados.

Ao estudar os parques públicos nas cidades de Salvador e Paris, Serpa (2007, p. 57) faz ainda a seguinte análise:

As características positivas dos parques públicos são sempre evidenciadas nos discursos oficiais. Ressaltam-se as vantagens de implantação desses equipamentos para o conjunto dos habitantes das cidades, assim como a melhoria de vida para as gerações futuras, garantida pela implantação dos novos parques.

[...]

No entanto em uma análise mais aprofundada, contrastando as políticas de implantação dos grandes parques públicos e a política de habitacional aplicada em Paris e Salvador, mostra uma oposição manifesta entre o discurso e a prática dos poderes públicos [...].

O mesmo ocorre largamente ao redor do mundo, onde os parques passam a compor uma imagem de *marketing* para cidade, assim como ocorreu nos casos dos parques Flamboyant e Vaca Brava na cidade de Goiânia. Nesse caso são exaltadas as suas qualidades paisagísticas e todas as reais intenções práticas da implantação desses parques, a geração de ambientes criadores de imagens positivas e, conseqüentemente, indutoras do crescimento econômico de tal região reabilitada. Para Serpa, os parques conferem uma identidade ao espaço urbano, uma forma de gerar uma nova imagem, que será exibida e consumida como uma mercadoria.

Serpa (2007, p. 42) complementa sua análise dizendo:

Os novos parques parecem ter sido concebidos como elementos centrais de operações urbanas para provocar voluntariamente uma implacável mecânica de substituição da população, funcionando como aceleradora das mudanças no perfil social dos bairros e cidades requalificadas.

Ou seja, os parques públicos que inicialmente possuíam uma finalidade ligada à função social, geradora de lazer e bem-estar para toda a população, hoje se encontram inseridos como instrumentos de consolidação de efeitos como gentrificação urbana e segregação social. Trata-se, como se vê, de uma flagrante inversão.

Dessa maneira, a indústria imobiliária dirige hoje um processo de busca aos centros já consolidados da cidade, transformando-os de forma a adequá-los ao gosto das classes mais abastadas, através da implantação de parques urbanos, direcionando visivelmente seus investimentos a um nicho de mercado bastante seletivo.

O acima exposto se confirma claramente na reportagem publicada pela revista goiana *O Country* (figura 13):

Luxo em alta



Venda de apartamentos de luxo cresce em Goiânia e atrai clientes até de fora do Estado. Imóveis possuem, em média, 300 m², passam de R\$ 1 milhão de reais e chamam atenção pela semelhança com casas.

Eles têm sempre mais do que três suítes, acabamento de alto padrão, poucas unidades por andar e estão cada vez mais parecidos com casas. Os condomínios verticais de luxo são uma nova preferência do mercado imobiliário goiano. Sócio do Country Clube e diretor de uma construtora na Capital, Guilherme Pinheiro de Lima diz que o mercado de apartamentos de luxo, em Goiânia, não deixa a desejar em relação às ofertas dos grandes centros urbanos. **"Com a implantação de parques e revitalizações de praças, os apartamentos de alto padrão experimentaram um crescimento significativo nos últimos anos", explica o empresário.**

Morar perto do parque Flamboyant foi decisivo para que a família de Paulo César Araújo de Castro escolhesse investir em um apartamento de alto padrão. "Gostamos muito do

setor e da região por ser bem próxima do Parque, onde nossa filha poderá se divertir bastante", explica o diretor do Tribunal de Justiça de Goiás. A mulher de Paulo César, a fotógrafa Belkiss Rogério Lourenço da Silva Castro, revela que o apartamento surpreendeu a família. "A segurança, as opções de lazer e as áreas de convivência ao ar livre são o que há de melhor no empreendimento de alto padrão. Valeu muito o investimento. Toda a família está encantada com o empreendimento", ressalta Belkiss.

Localizados principalmente nos setores Bueno, Oeste, Nova Suíça, Marista e Jardim Goiás, os apartamentos de alto padrão geralmente têm área útil de 300m², possuem amplas varandas com churrasqueiras, fornos de pizza e afunilados, além de suítes amplas com closet e banheiros individuais. E o conforto vai além das áreas privativas! Nos



“A segurança, as opções de lazer e as áreas de convivência ao ar livre são o que há de melhor no empreendimento de alto padrão. Valeu muito o investimento”

espaços de lazer há opções para todas as idades e gostos. Desde brinquedoteca até spa e piscinas aquecidas - com raias de natação -, agregadas a espaços de sauna e ambientes de descanso. “A segurança de um prédio, aliada ao conceito de morar bem, tem tirado muitas famílias de boas casas para amplos apartamentos bem localizados”, ressalta Guilherme Pinheiro.

Dados do Sindicato da Indústria da Construção, em Goiás (Sinduscon), mostram que o mercado de prédios de alto padrão começou a registrar crescimento em 2008. Atualmente, mais de 20 empreendimentos estão sendo construídos. “Por dez anos, de 1995 a 2005, só vendemos casas em condomínio. O alto padrão, em condomínios verticais, representa muito, porque o empresário oferece um produto diferenciado e as construtoras acabam faturando mais”, explica o presidente do Sinduscon, Roberto Elias Fernandes, que acrescenta. “Quem mais procura apartamentos com essas características são investidores de fora do Estado”.

Para Elbio Moreira, sócio do Country e diretor de uma construtora que atua desde 1984 no mercado imobiliário de alto padrão, o estilo de vida acelerado nas grandes cidades é que faz o cliente privilegiar o apartamento. “As dificuldades de locomoção nos grandes centros, e a especulação imobiliária em torno das metrópoles, fizeram com que a oferta de imóveis de luxo verticais fosse maior que nos condomínios horizontais”, finaliza Elbio.

FIGURA 13. Matéria publicada em *O Country*.

Fonte: Revista *O Country*, Ano XXV, n. 116, p. 66-67, set.-nov. 2010.

Enquanto isso, a imagem da cidade vai sendo aos poucos transformada, vendida como a capital do verde e, ainda, como um local de altíssima qualidade de vida.

Segundo notícia veiculada pela Secretaria de Comunicação de Goiânia,

Goiânia é a *primeira* capital brasileira em *qualidade de vida*. É o que aponta o levantamento feito pela empresa de *marketing*, publicidade e propaganda Organização Brasil Américas que na noite de ontem, concedeu ao prefeito Iris Rezende o prêmio [...] (Apud COSTA, 2007).

As propagandas e o *marketing* utilizado são de envolver qualquer um. Os edifícios construídos em torno do Parque Vaca Brava e do Parque Flamboyant buscam inovação no estilo arquitetônico, tanto funcionalmente quanto esteticamente. Silva (2001, p. 6) adverte:

No cenário competitivo internacional, um dos elementos mais significativos, no que se refere à promoção das cidades, é a arquitetura. Não qualquer tipo de arquitetura. Antes, arquitetura de grife, de ponta, de marca. Nesse contexto, busca-se associar à cidade a obra arquitetônica e o arquiteto (ou as grandes empresas de arquitetura), no intuito de se tornarem mais atrativas ou até uma “cidade-global”.

Os edifícios seguem um mesmo padrão, com uma verticalização elevada para justificar o investimento e obter uma alta lucratividade, ou seja, um alto aproveitamento do terreno, capaz de abarcar ainda áreas para o lazer. As fachadas são inovadoras, dotadas de alta tecnologia, e buscam, por fim, uma arquitetura contemporânea e marcante.

É necessário compreender, também, a importância da arquitetura no processo do *marketing* urbano. Inicia-se com a seguinte citação de Silva (2011, p. 7):

Na medida em que cidades ostentam o espetáculo da arquitetura, ofuscam a pobreza que se encontra em outras cidades ou mesmo, o que é pior, em outras áreas da mesma cidade que não recebem tantos investimentos de infraestrutura e atenção por parte dos gestores públicos. O certo é que muitas cidades querem, no atual período, construir sua imagem no cenário internacional através do *marketing* urbano, para melhor venderem-se para os investidores e turistas solváveis. Em se tratando de imagem, nada melhor do que a arquitetura.

Na cidade de Goiânia não seria diferente. Cada construtora toma para si uma marca e a expressa por meio da arquitetura. Mesmo que haja um padrão construtivo muito próximo entre elas, é possível identificar claramente que

empreendimento pertence a determinada construtora, uma forma de demarcação do território na cidade.

Esses empreendimentos buscam apenas um segmento da população capaz de arcar com um alto padrão construtivo, recorrendo, assim, segundo Santos (2011), “às frações do mercado de demanda solvável que estão dispostas a pagar um preço maior pela mercadoria imóvel – superior àquele que se estabelece a partir dos preços de produção”.

Um exemplar do acima exposto pode ser retirado do catálogo da construtora e incorporadora TCI INPAR Desenvolvimento Imobiliário S. A., que desenvolveu um segmento residencial voltado exclusivamente para o altíssimo padrão e o intitulou Segmento Residencial Premier. Criou, ainda, o Segmento Residencial Visage, que visa investir em novas áreas da cidade que estão se valorizando e desenvolvendo. Além desses dois, criou o Segmento Evidence, focado em empreendimentos comerciais, e ainda o Segmento Essenciale, destinado ao uso exclusivo de *flats*, e o Segmento Residencial L'essence, que visa um estilo de vida mais contemporâneo⁴³ (Figura 14).

A presença de um *shopping center* consolidado só favorece os empreendimentos, que fazem questão de salientar, por meio de mapas impressos em panfletos de propaganda, a proximidade do edifício em lançamento e o *shopping* próximo em questão.

A figura do parque é a chave fundamental do processo. Afinal, quem não gostaria de morar de frente ao verde? Como exposto no primeiro capítulo, “em muitos casos a oferta de espaços verdes é suprida pelo próprio poder público, outras tantas pela iniciativa privada, com a criação de parques ou pela reconversão de antigas áreas [...]” (SANTOS, 2011, p. 18). As propagandas de venda de edifícios chamam muito mais atenção dos compradores ao serem salientadas a presença do parque em frente ao empreendimento e a alta qualidade de vida que isso traz ao morador.

⁴³ Desde o ano de 2009, somente essa empresa já lançou mais de dez empreendimentos para o Parque Flamboyant e seu entorno,⁴³ como o Premier Unique, Premier Du Parc, Visage Flamboyant, Visage Platine, L'essence Du Lac, L'essence Du Parc, Essenciale Premier, Evidence Ville, L'essence Flamboyant, Evidence Office. Estão ainda previstas para futuras incorporações neste parque e nos arredores mais três torres Premier uma L'essence, uma Essenciale e duas Visage.

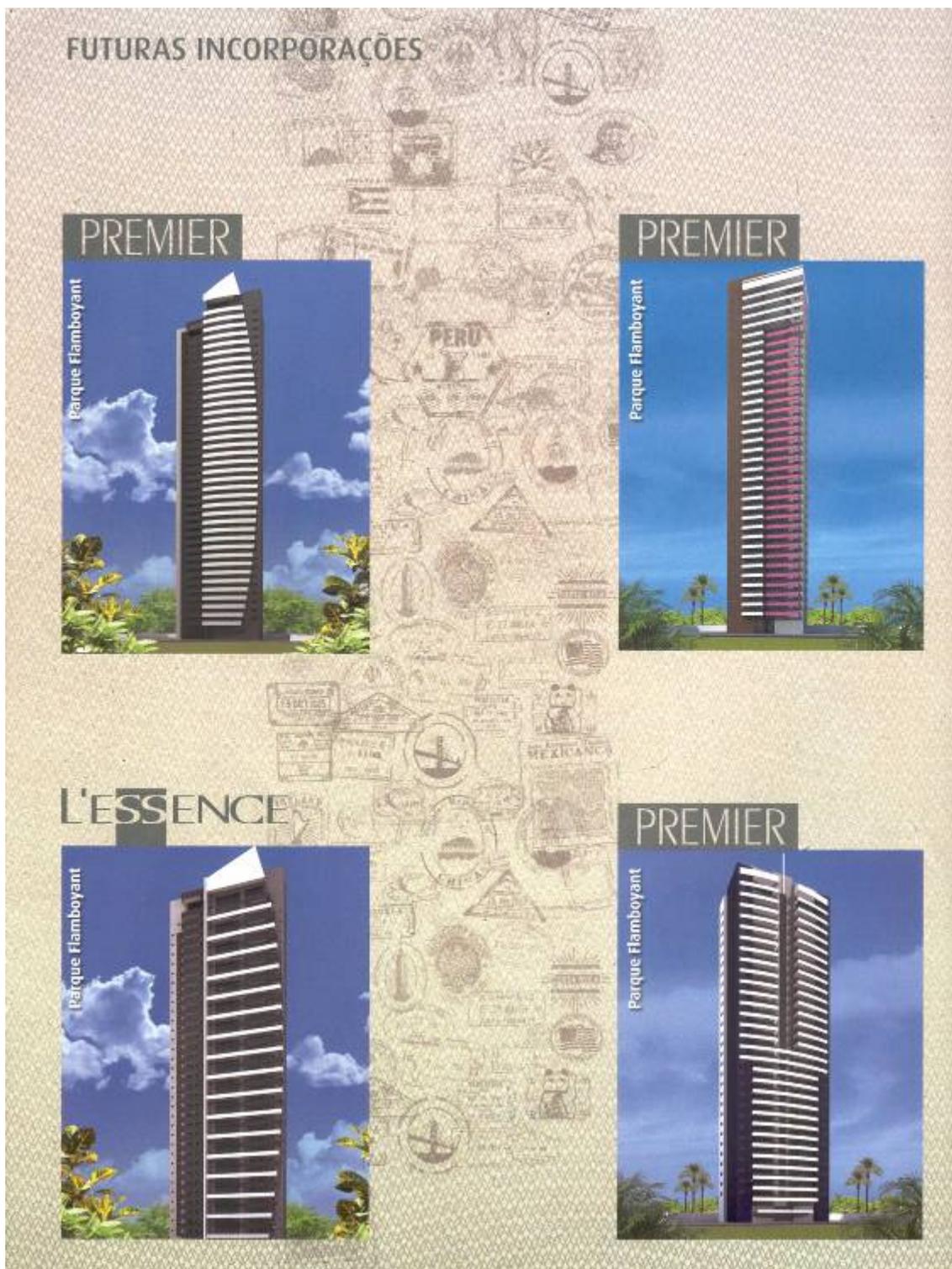


FIGURA 14. Futuras incorporações da TCI INPAR no Parque Flamboyant.
Fonte: Imagens extraídas do *menu* de empreendimentos da TCI INPAR em 2010.

Estes artifícios foram e vêm sendo utilizados não apenas pela TCI INPAR, mas também largamente por todas as empresas do ramo imobiliário.

Assim, Goiânia tornou-se um grande foco de investimentos e de especulação. Demais construtoras e incorporadoras goianienses aliaram-se também a parcerias com empresas nacionais, inclusive sendo muitas destas já abertas ao capital externo. Ou seja, as empresas goianienses, ao tecerem vínculos diretos com as empresas nacionais listadas no mercado de ações, globalizaram-se. Abaixo alguns exemplos de maior relevância das junções entre empresas locais e nacionais do ramo imobiliário e da construção civil (Quadro 2).

QUADRO 2. Vínculo entre empresas locais e nacionais.⁴⁴

EMPRESA LOCAL	VÍNCULO	EMPRESA NACIONAL
TCI CONSTRUTORA	FUSÃO	INPAR S.A.
TOCTAO ENGENHARIA	PARCERIA	ROSSI RESIDENCIAL S.A.
EBM INCORPORAÇÕES S.A.	PARCERIA	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES
EBM INCORPORAÇÕES S.A.	PARCERIA	HELBOR EMPREENDEMENTOS S.A.
MB ENGENHARIA	INCORPORAÇÃO	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES

Logo, Goiânia vem abrindo-se ao mercado mundial através dos vínculos gerados com empresas nacionais de empreendimentos imobiliários e da construção civil. Aqui o ganho é triplo: ganham as empresas nacionais, por acessar novos mercados, ganham as empresas goianienses, e também a municipalidade, por adquirirem mais investimentos externos. E quem perde? A sociedade de um modo geral. A parcela mais abastada, por se iludir com uma imagem simulada da realidade, consumindo assim uma cidade irreal. E perde ainda a parcela mais carente dessa mesma sociedade, que, por decorrência de todo o processo, acaba sendo segregada de certas regiões da cidade.

⁴⁴ Fonte: Dados extraídos dos *sites* de cada uma das empresas citadas no quadro.

4 AÇÕES INTERVENCIONISTAS EM GOIÂNIA: OS CASOS VACA BRAVA E FLAMBOYANT

Os processos intervencionistas planejados para a cidade buscavam em sua grande maioria reviver o centro histórico de Goiânia, com foco apenas na degradação pontual dessa região. A maior parte desses planos não foi executada, não saindo, assim, do plano das ideias.

Apesar de o centro histórico ter sido a região que mais recebeu atenção da municipalidade nas últimas décadas do século XX, no que consiste à elaboração de planos intervencionistas, foi a partir dos anos 1990, através do processo de intervenção urbana no Parque Vaca Brava e seu entorno, tem início uma maior preocupação com demais áreas centrais consolidadas da cidade.

Dessa forma, a cidade de Goiânia vivenciou em 1994, a reabilitação ocorrida no Parque Vaca Brava. Posteriormente, em 2007 a municipalidade novamente atuou de forma a intervir numa região também marcada por passivos ambientais e baixo aproveitamento. Assim, ambas as regiões transformaram-se, de locais degradados e “esquecidos”, a paisagens prósperas, que enriqueceram o entorno de onde estavam implantadas. Houve mudanças na imagem da região, assim como se transformaram, com o decorrer o tempo, tanto o padrão da população do entorno quanto os usos na região.

4.1 OCUPAÇÃO E REABILITAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS NOS ANOS 1990: O CASO DO PARQUE VACA BRAVA

Cedendo à alta pressão especulativa e dos imigrantes, no dia 12 de fevereiro de 1951, Pedro Ludovico Teixeira lançou edital no *Diário Oficial*, mencionando a criação do Setor Bueno, o mais novo loteamento da capital. A empresa responsável pela execução da obra foi a Construtora Coimbra Bueno, dirigida por um dos sócios, Jerônimo Coimbra Bueno, ex-governador do estado de Goiás e um dos maiores beneficiados com os frutos do setor imobiliário na

cidade. Coimbra Bueno foi ainda homenageado, ao ter seu sobrenome escolhido como denominação ao novo loteamento.

Matéria publicada no jornal *O Popular*, de 6 de março de 1994, analisa o fato:

De 50 a 71 houve um privilégio para os parceladores particulares em relação aos parceladores públicos. Jerônimo Coimbra Bueno foi governador na década de 50, adquiriu as glebas onde se encontram os setores Coimbra e Buenos, que levam seu nome, e tornou-se um parcelador. *Ele é o exemplo histórico de uma relação promíscua entre o poder público e a iniciativa privada.* (Grifo nosso).

Os loteamentos pertencentes a Jerônimo Coimbra foram os primeiros a receber o aval da nova administração pública de Goiânia. Assim, o ex-governador teve o Setor Bueno aprovado em 28 de fevereiro de 1951 e o loteamento da Vila Aurora em 14 de março de 1952. Mais adiante, em 31 de janeiro de 1955, Coimbra Bueno seus loteamentos do Setor Coimbra e Cidade Jardim também foram aprovados pela administração pública da cidade. (MANSO, 2001, p. 239)

A primeira fase de expansão do Bueno, ainda nas décadas de 1950 e 1960, consolidou-se nas imediações do centro tradicional, porém, com a chegada da década de 1980, esta dinâmica mudou por completo. O setor imobiliário e a sua constante busca por novas oportunidades materializaram no Setor Bueno a possibilidade de uma verticalização sem precedentes, e a parcela do Bueno, até então caracterizada pelo seu baixíssimo adensamento – região sul do bairro –, tornou-se o alvo preferencial da especulação imobiliária, uma vez que a maioria das regiões consolidadas já havia tido suas possibilidades de investimentos esgotadas.

No dia 21 de novembro de 2004, o jornal *O Popular* noticiava:

O movimento de ocupação vertical do Bueno nos anos 80 foi impulsionado pelo adensamento do Setor Oeste (região central), pelo caráter horizontal dos projetos urbanísticos dos setores Sul e Marista (região central e sul respectivamente), pela cotação imobiliária relativamente baixa e pelos lotes grandes, cuja média é de 750 metros quadrados, ideais para verticalização.

Assim, rapidamente iniciou-se um processo de adensamento na região, sendo que os edifícios estavam sendo construídos à luz de uma legislação que nem ao menos exigia estacionamento para os veículos de seus moradores, uma pequena amostra do que se seguiria nos próximos anos.

A falta de áreas verdes no Setor Bueno foi outro aspecto preocupante, pois impactou diretamente na qualidade de vida da população moradora. De modo que não tardou muito a aparecer a proposta de implantação do Parque Vaca Brava, o elemento final que faltava para o *boom* imobiliário.

Em 2004, 3% da população que residia na capital encontrava-se morando no Setor Bueno, um total de 30.379 moradores, de acordo com dados do censo demográfico de 2000. O bairro em questão possui uma área de 4.192.369 m² e abrigava o terceiro maior número de moradores de Goiânia, atrás apenas do Jardim América e do Jardim Novo Mundo. A carta de Risco de Goiânia ainda indicava a região Sudoeste como o vetor de crescimento da cidade, uma vez que esta possuía ótimas condições geológicas e ainda fácil acesso às demais regiões do tecido urbano.

A ocupação indiscriminada de um espaço tão restrito para tamanha população resultou em uma ilha de concreto rodeada pelo trânsito e administrada pelo caos. Por falta de maiores opções, a verticalização foi uma esperada consequência e, em 2004, segundo dados cadastrais trazidos por reportagem de *O Popular* de 21 de novembro de 2004, já existiam 321 edifícios no bairro. Logicamente, acompanhando tamanha verticalização, veio a mudança da paisagem, com a formação de uma cortina de edifícios, que atrapalha desde a incidência da luz solar até a ventilação natural e ainda agrava questões como a violência, congestionamentos e demais impactos ambientais, fatos tão corriqueiros que já se tornaram habituais.

O Parque Vaca Brava (Sullivan Silvestre)

Com base na lógica de reaproveitamento de áreas deterioradas, deu-se origem à implantação do Parque Vaca Brava, oficialmente chamado de Parque Sullivan Silvestre. Trata-se, mesmo que de forma indireta, de um elemento que foi muito importante no processo de retorno da população aos centros urbanos anteriormente ociosos e degradados, principalmente por parte da alta classe social da cidade de Goiânia. Porém, vale aqui registrar que, mesmo

beneficiando parte da população, o parque urbano em questão trouxe consigo grandes problemas ambientais, além de gentrificação e exclusão social voluntária, uma vez que se tornou um equipamento para poucos com capacidade de usufruí-lo.

O Parque Vaca Brava teve seu início de implantação no ano de 1993, pela Prefeitura Municipal de Goiânia (GO), sob as diretrizes técnicas instituídas pelo Instituto de Planejamento Municipal (IPLAM), órgão de planejamento municipal existente na época. Este parque e também o Parque Flamboyant são dois dos testemunhos de maior transformação urbanística na cidade, mediante aplicação de políticas públicas que visavam à reabilitação do espaço urbano deteriorado.



Figura 15. Parque Vaca Brava, Goiânia, GO.

Fonte: Sistema de Informação Geográfica de Goiânia – Versão 2.0. Julho, 1999.

O referido parque situa-se na confluência dos setores Bueno, Jardim América e Nova Suíça (Figura 15), na região Sul do município de Goiânia. Estes setores possuem médio a altíssimo adensamento demográfico e um processo de verticalização já consolidado no Alto do Bueno, além de uma

tendência à verticalização nos demais. Esta região também se caracteriza por uma ocupação populacional de médio a alto padrão de renda.

A Lei nº. 19 de 28 de janeiro de 1951, que aprovou o loteamento que viria a ser o Setor Bueno, delimitou, pela primeira vez, o que seria o futuro Parque Vaca Brava, exigindo uma taxa de 12% de área verde, a ser doada na aprovação do referido loteamento.

Martins Júnior (2008, p. 61) diz ainda que tal parque inicialmente aprovado como parte do Setor Bela Vista (posteriormente tornou-se Setor Bueno) contava, em sua conformação original, com uma área de aproximadamente 160.000 m². Vale, porém, ressaltar que o projeto do Setor Bueno fora aprovado em 1951, baseando-se em uma legislação que ainda não se prendia às questões relativas à preservação ambiental. Logo, fundos de vale e nascentes, assim como os veios dos córregos não foram respeitados no que tange à proximidade das ocupações em relação aos elementos ambientais.

Assim, ainda de acordo com Martins Júnior (2008, p. 61):

Essa área destinada ao parque foi [...] objeto de longa disputa administrativa, jurídica e técnico-urbanístico-ambiental. O parque foi loteado pela prefeitura, que baixou o Decreto nº 99, de 14/2/74, levando a efeito pela firma Coimbra-Bueno & Cia Ltda., através de Processo nº 013.339, de 5/12/73, desmembrando a área do parque em duas quadras "A" e "B" [...].

[...] No entanto, por iniciativa do secretário de Governo da cidade, através do Processo nº 0942, de 8/6/79, solicitou-se ao diretor-presidente do Iplan a adoção de "[...] providências urgentes com vistas ao reexame do desmembramento da are aprovado pelo Decreto nº 99/74, pois se suspeita que englobou área pública pertencente ao vale do córrego Vaca Brava [...]."

Sobre o desmembramento das quadras "A" e "B", o diagnóstico elaborado pelo IPLAN (1981, p.1) descreve o que segue:

As nascentes e alto curso desse córrego estão entre o Setor Bueno e o Jardim América. Na planta do loteamento original do Setor Bueno, constavam como área reservada para "parque". Em loteamento posterior (1974), legal mas indevidamente, foi aprovado pelo IPLAN o loteamento dessa área verde. Foi dividida nas quadras A e B, em lotes de chácaras, sendo 22 lotes na quadra A e 12 lotes na quadra B. O menor deles tem [tinha] 2.328 m², e o maior, 10.826 m².

[...] Todas as duas quadras são áreas de nascentes. Há vários “olhos d’água” dando origem ao córrego, tanto na quadra A como na B. (IPLAN, 1981, p. 2-3).

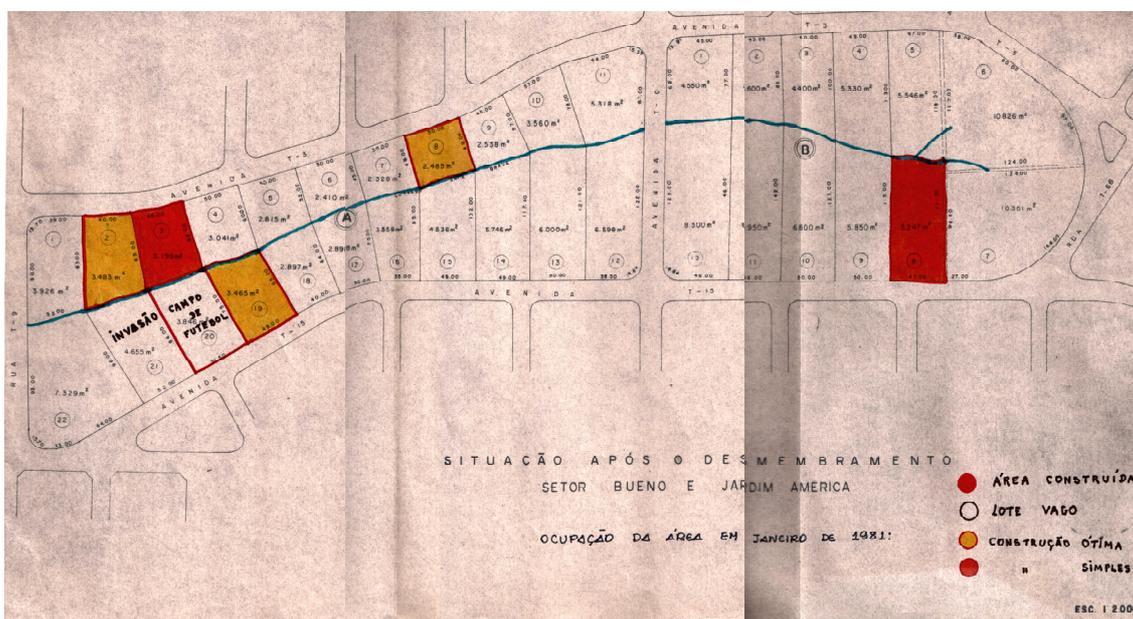


Figura 16. Ocupação das quadras “A” e “B” em 1981.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

Ainda de acordo com diagnóstico do IPLAN (1981, p. 2), as quadras “A” e “B” no ano de 1981 encontravam-se loteadas e totalmente vendidas. Na quadra “A” já havia ocorrido ocupação de alguns lotes por edificações que variavam de barracões a edificações de alto padrão (Figura 16). Já na quadra B a ocupação ainda era muito precária, constituída apenas por “um barracão muito rudimentar, uma pequena horta, de um lado. De outro uma casa simples, de alvenaria, e ao redor grande faixa de terra já preparada pra o plantio” (IPLAN, 1981, p. 3).

Porém é válido ressaltar que, após um longo processo de disputas administrativas, o projeto de desmembramento dos doze lotes da quadra B do Parque Vaca Brava foi considerado regular e, logo após, o prefeito na época assinou o Decreto nº 1.223 de 16 de outubro de 1987, o qual permitia que na quadra “B” fosse concedido o “alvará de construção de 12 prédios de apartamentos, delimitando e fechando o entorno das nascentes do Córrego Vaca Brava como se fosse a área de lazer, de acesso restrito, de um condomínio particular” (MARTINS JÚNIOR, 2008, p. 61).

Além do desmembramento da quadra B, toda a área de fundo de vale foi loteada e, segundo Ferreira Júnior (2007), após o lançamento do referido loteamento houve uma intensa procura por moradia, além de um forte processo de especulação imobiliária desde cedo na região.

Porém, mediante Decreto nº. 2.041/93, a área onde hoje se encontra o Parque Vaca Brava foi considerada de utilidade pública após anos de desentendimento que acarretou disputa judicial (O POPULAR, 5 nov. 1994).

Após uma análise pericial, foi constatado, pelo juiz da 2ª Vara da Fazenda Pública Municipal – Fabiano de Aragão Fernandes, que a planta de um imóvel com 77.960 m², situado na entre a Av. T-10, Av. T-3, Av. T-5 e entre as ruas T-66 e T-15, fora registrada em 1976 com a destinação de “imóvel particular” em nome de Waldir Rodrigues do Prado e Cristina de Freitas Prado. A planta de registro do imóvel não era compatível com a data de aprovação do loteamento do atual Setor Bueno, e ainda constatou-se que fora inserida posteriormente no mapa a destinação de “particular” ao imóvel, onde se encontram a quadra B e a nascente do Córrego Vaca Brava.

Sendo assim, o magistrado anulou a escritura pública publicada em 1976, que concedia a Waldir Rodrigues do Prado e Cristina de Freitas Prado a propriedade do imóvel, porém reconheceu que os antigos proprietários teriam direito à indenização no valor dos impostos já recolhidos e pelas benfeitorias já realizadas no local, uma vez que esses adquiriram o imóvel de boa-fé (MARTINS JÚNIOR, 2008, p. 81-82).

Com o passar dos anos e a consolidação do atual Setor Bueno, houve um grande desrespeito às leis municipais, em que áreas públicas foram invadidas e ocorreram ainda um alto índice de grilagem, usos alterados, e áreas verdes desrespeitadas. Isso tudo apesar da precariedade na época de legislações no que tange à proteção do meio ambiente. Nem o bom senso foi utilizado.

Sobre os aspectos ambientais, o desrespeito foi maior ainda, levando a uma perda de fauna e flora nativa. As áreas verdes foram invadidas e tornaram áreas de posse particular. Não houve nem mesmo um posterior respeito aos limites de afastamento das nascentes do Córrego Vaca Brava (estipuladas já no Plano Diretor Integrado de Goiânia de 1990), que, sucedido de um processo de verticalização cada vez mais crescente, fez com que surgisse um processo

de erosão e assoreamento ao longo do seu curso. Ferreira Júnior (2007, p. 67) ainda completa dizendo:

Tudo isso somado provoca, também, um desequilíbrio no microclima local (temperatura, umidade, ventilação), diminuindo a qualidade ambiental da região, alterando negativamente a qualidade de vida da população.

O Córrego Vaca Brava sempre foi de tamanha importância para a cidade, sendo que já no ano de 1984 a população localizada em sua área de influência direta era de 39.974 pessoas e em 1990 já ultrapassava a marca de 57.674 habitantes. Nesta época, a infraestrutura na região, que acelerava cada vez mais seu adensamento, era muito consolidada, faltando apenas a canalização do córrego (IPLAN, 1990).

Vejamos o que consta no diagnóstico do IPLAN redigido ainda em 1981 (p. 6):

Após vários estudos e observação na área chegou-se à seguinte conclusão: é indispensável uma intervenção imediata no local, [...] tais como combate à erosão linear (voçorocas), controle de erosão superficial e da excessiva sedimentação e reflorestamento. Caso contrário, brevemente as cabeceiras do Vaca Brava estarão extintas, e o fluxo do canal Fluvial intensamente prejudicado.

Logo os problemas ambientais não tardaram a aparecer e, diante dos reflexos negativos, o antigo IPLAN, em parceria com o DNOS, lançou em 1988 o Plano Diretor de Drenagem da Cidade de Goiânia, em que foram previstas algumas intervenções de médio e curto prazo, visando conter os problemas decorrentes da má absorção de águas pluviais.

Dentre estas intervenções previstas, figuravam como prioritários o projeto e a execução das obras de canalização e urbanização do Córrego Vaca Brava, pois o regime de escoamento desse córrego era extremamente crítico. Isso porque este se situava em área totalmente adensada e possuía um regime de escoamento com perfil longitudinal muito inclinado e ainda uma bacia de captação grande e totalmente impermeabilizada, o que, em decorrência de tantos fatores, gerava na época erosões em suas margens e ainda transbordamento (IPLAN, 1990).

Desde 1993 já havia um grande interesse por parte do poder público de implantar um parque nas proximidades da nascente do Córrego Vaca Brava. No dia 18 de setembro de 1993, o vice-prefeito de Goiânia na época, Jovair Arantes, no governo do prefeito Darci Accorsi, sancionou a lei que viria a criar o Parque Vaca Brava. Considerado o anteprojeto inspirado em recantos verdes da cidade de Curitiba, foi assim conduzido pelo vereador Honor Cruvinel, conforme noticiado no jornal *JUCA*, edição de 22 de julho de 2004.

Ainda no governo do prefeito Darci Accorsi, em 4 de novembro de 1994, foi inaugurado – por meio de um ato simbólico de revegetação da reserva que já havia perdido sua característica de floresta ciliar, contando apenas com uma vegetação desconstituída de espécies isoladas – o início da construção do Parque Vaca Brava. Seu projeto foi elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) e executado com a parceria da iniciativa privada. O Parque Municipal Vaca Brava passou a contar com uma área de 77.760m², dos quais 68.578,47m² foram ocupados com vegetação e 9.181,53m² com pavimentação.

Anteriormente à sua implantação, a área em que hoje se encontra o referido parque era um depósito de lixo e entulho por parte dos moradores circunvizinhos, com alto padrão de degradação ambiental. Segundo Martins Júnior (2008, p. 69), assim permaneceu – um local malcheiroso e escuro – até o início da década de 1990. O autor complementa dizendo que houve lançamento de entulhos no córrego durante a construção do Goiânia Shopping, e que tanto a Saneamento de Goiás S.A. (SANEAGO) quanto particulares utilizavam a rede galerias pluviais para fazer lançamentos clandestinos de esgoto nas nascentes do referido córrego.

Logo, ciente da situação em que se encontrava o Córrego Vaca Brava, o IPLAN em 1981 desenvolveu um levantamento em toda a extensão do córrego. Inúmeras irregularidades foram constatadas, como se descreve a seguir:

A quadra 8, também loteada, tem três lotes construídos. Mas a forma de ocupação dos dois primeiros lotes é totalmente irregular. Desviaram o córrego de seu leito original, e de certa forma canalizaram entre dois muros de cimento armado que cercam um dos lotes. Todo esgoto da casa é jogado diretamente na água. Prosseguindo em direção à confluência do Vaca Brava com o Cascavel, a ocupação deste vale é a seguinte:

[...] A quadra 171, utilizada exclusivamente por chácaras e lotes menores, residenciais. Com raríssimas exceções, a grande maioria delas despeja seus detritos nas águas do córrego.

Na T-8, uma manilha joga as águas pluviais no Vaca Brava.

A quadra 170 já apresenta diferenças em relação à anterior: do lado do Setor Bueno, encontram-se as firmas Canadense S/A Indústria de Artefatos de Borracha e Rodoviária Caçula que, além dos esgotos de instalação sanitárias, jogam também lixos e detritos de origens diversas. [...] Além dessas firmas, existem também chácaras e lotes residenciais menores servindo-se do rio para despejar os esgotos. (IPLAN, 1981).

Ribeiro (2004, p.105), ao analisar a Carta de Risco de Goiânia, complementa:

Constatou-se, ainda, que os cursos d'água inteiramente envolvidos pela cidade, como Botafogo, Cascavel, Macambira, *Vaca Brava*, Capim Puba, o trecho inferior do Anicuns, entre outros, encontravam-se *inteiramente poluídos*, recebendo todo o tipo de dejetos e, portanto, bastante degradados. Com o agravante de que, em muitos casos, havia as *invasões*, que se estendiam até as margens desses leitos, removendo por completo a cobertura vegetal e gerando, em suas enconstas, solos inconsolidados que, ao receberem o lançamento de esgotos e as águas da chuva que desciam com muita velocidade em função da maior declividade, provocavam grandes erosões, *numa completa deterioração dos fundos de vale*. (Grifo nosso.)

O descuido e, principalmente, o descaso eram totais. A questão urbanístico-ambiental fora totalmente relegada ao esquecimento, até que, em meio a este processo de urbanização descontrolada da região, a SEMMA elaborou um plano que visava reabilitar a área degradada e a implantação do Parque Vaca Brava.

Para a consolidação desse processo, a Prefeitura de Goiânia uniu-se ao poder privado em um pacto formal, que mais à frente não veio a ser respeitado pela empresa privada. O poder público municipal ofereceu à MB Engenharia a concessão de uma parcela da área na região onde esta viria a construir um equipamento urbano altamente impactante e destinado a uma seleta parcela da população – o Goiânia Shopping. É importantíssimo ressaltar que a área destinada à implantação desse equipamento urbano era uma área de preservação ambiental, uma vez que se encontrava às margens do córrego Vaca Brava. Porém a municipalidade pouco se importou com o fato, e mais

uma vez relegou a segundo plano a questão urbana e ambiental, em nome do poder privado.

Em contrapartida, a MB Engenharia teria como encargo a limpeza da referida área, além de prosseguir com a implantação do Parque Vaca Brava no local e ainda responsabilizar-se pela manutenção do parque após sua implantação.

Nos dias atuais, a Prefeitura de Goiânia é a responsável pela manutenção desta área pública, uma vez que tal construtora não cumpriu o acordo firmado, além de ter empreendido um serviço de reabilitação muito aquém do necessário. O processo que se sucedeu a esta intervenção urbanística pontual foi tão agudo – e tão fora dos padrões ambientais – que o poder público não teve outra escolha senão a de intervir. Não demorou muito para que o órgão municipal ambiental tomasse as rédeas da situação, adequando a construção do parque às reais necessidades ambientais (FERREIRA JÚNIOR, 2007, p. 69). Porém os empreendedores do *shopping* em questão não saíram ilesos. Mediante o Processo nº 497.964-8/95, a SEMMA exigiu da empresa executora de tal equipamento urbano que todas as medidas elencadas no Projeto de Implantação do Parque Vaca Brava fossem cumpridas, tais como lago de oito mil metros quadrados, pista de *cooper*, caminhos internos, estações de ginástica, reflorestamento da área com mudas nativas, outorga da área do lote 11 da quadra “A”, para finalidade de uso coletivo por parte de toda sociedade, rede complementar de água pluvial para combater os lançamentos clandestinos e projetos paisagísticos (MARTINS JÚNIOR, 2008, p. 81).

Porém, ainda que a municipalidade, mediante intervenção da SEMMA, tivesse, de certa forma, reduzido os malefícios de sua aliança com a iniciativa privada, a problemática ambiental ainda estava presente. Primeiramente com a presença de um *shopping* nas margens de um córrego, e posteriormente com a intensificação do adensamento na região, pela grande influência da implantação do parque e do *shopping*.

Há ainda um grande problema ambiental para o qual a prefeitura nunca obteve respostas. Em uma entrevista concedida ao jornal *Opção*, de 23 a 29 de maio de 2004, o geólogo e assessor técnico na época, Sílvio Matos, e a arquiteta e urbanista da Secretaria de Planejamento (SEPLAM), Valéria Fleury, falaram sobre os riscos ambientais nas áreas verdes em geral. O geólogo

afirmou que, à medida que cidade cresce e se urbaniza, a tendência é que o lençol freático raso abaixe cada vez mais, pelo fato de a alimentação deste ser reduzida, não havendo recarga. Matos explanou ainda que a construção de edifícios e seus respectivos poços artesianos, pavimentação e o constante trânsito, além do simples transeunte, já eram suficientes para impermeabilizar o solo. A referida arquiteta também diz:

No jardim Goiás, onde estão sendo construídos prédios da FAL 2, todos os lotes da quadra B-31 são em cima de nascente. Conseguimos com o Ministério Público e delegacia do Meio Ambiente mudar a rua de lugar e incorporar lotes de Lourival Louza ao [futuro] parque [Flamboyant] para que não aconteça o que aconteceu na década de 70 no zoológico ou década de 80 no Parque Vaca Brava. [...] Mas a prefeitura tem de ter recurso disponível para desapropriar e o custo é muito alto.

A impermeabilização do solo trouxe grandes agravos ao Setor Bueno, chegando ao ponto de sua população não mais conseguir conviver com o descaso da prefeitura em relação às fortes chuvas que atormentavam os moradores do bairro, uma vez que o projeto de canalização de águas pluviais implantado na década de 1980 no Setor Bueno não foi concluído na íntegra.

Em entrevista concedida ao jornal *Diário da Manhã*, de 9 de outubro de 2002, quatorze anos após o Plano Diretor de Drenagem da Cidade de Goiânia, o presidente na época do Departamento de Estradas de Rodagem e Companhia de Pavimentação (Dermu/Compav), Adhemar Palocci, disse que “o sistema local foi construído apenas parcialmente e não se adaptou à quantidade de água durante o período chuvoso”. Além desse fator, houve também a crescente verticalização decorrente de anos de adensamento desordenado no local, que trouxe como consequência a impermeabilização do solo em grande parte da região lindeira ao parque.

Sendo assim, como medida quase tardia, nos anos de 2002 e 2003 a municipalidade implantou mais de 490 metros lineares de rede pluvial, um projeto visando efeitos de longo prazo, uma canalização eficaz capaz de conter as erosões, nas margens do Córrego Vaca Brava, e as memoráveis enxurradas e tardes de alagamento que marcavam as épocas de chuva no Setor Bueno.

Porém a municipalidade não parou por aí. O Parque Vaca Brava, que possui em sua defesa a Associação dos Protetores do Parque Vaca Brava, não

cansou de lutar em favor da preservação do parque. O vandalismo unido ao descuido com a infraestrutura e a falta de segurança foram marcas fortes no local. A pressão da associação, assim como de seus moradores, levou a prefeitura a investir em uma revitalização pontual.

Finalizada em agosto de 2003, foram três meses de obras que trouxeram grandes melhorias para o parque. A pista de *cooper* foi inteiramente substituída por um novo piso de alta resistência, o parque no geral também foi adequado para receber portadores de baixa mobilidade, através da instalação de rampas, e ainda se ampliaram duas estações de ginástica e um novo parque infantil. A iluminação pública foi toda reestruturada com fiação subterrânea. A obra teve um custo final avaliado na casa de 320 mil reais.

Para evitar que os atos de vandalismo continuassem, a Associação do parque buscou o apoio da polícia militar, que passou a fazer rondas e a proteger o parque. Anteriormente à sua revitalização, eram frequentes os casos de uso de droga, briga de gangues, roubos e depreciação da infraestrutura do parque. Após as obras e o apoio da PM, o parque se manteve conservado e mais ainda frequentado pela população.

Mas os problemas judiciais não pararam por aí. Uma área de 5.487,00m², em formato triangular, aparecia na planta original do loteamento como de destinação pública e de uso institucional para construção de escola. Porém, como ocorrido no caso do empresário Waldir do Prado, a EMSA Construtora se proclamou proprietária da área, que, além de pública, era ainda de preservação ambiental, uma vez que possui duas nascentes, hoje já soterradas pelas atividades dessa empresa no local.

Diante de tal situação, o promotor Juliano Barros, juntamente com o procurador do município Dr. Leônidas, moveu uma ação civil pública para retomar a área pública para as mãos da sociedade, tendo o juiz deferido liminar a favor do município, conforme noticiado no jornal *JUCA*, de 22 de julho de 2004.

Em uma análise mais profunda é possível constatar que a reabilitação urbana pontual ocorrida em uma área degradada e “esquecida”, no coração de um dos setores mais valorizados da cidade de Goiânia, teve como intenção diversos aspectos, desde uma recuperação ambiental, até reaproveitamento por parte das altas classes de um ambiente deteriorado, porém com grandes

potencialidades. É importante ressaltar que o poder público se mostrou altamente incompetente, primeiramente ao permitir inicialmente o remembramento do parque nas quadras “A” e “B” e, posteriormente, ao doar uma área pública para construção de um *shopping center*, que desrespeitou o interesse geral da população, focando seus atos em uma pequena parcela da sociedade mais abastada. Com isso, uma área que até então era da coletividade e que, principalmente, objetivava a função social da propriedade coletiva tornou-se elemento motriz da especulação imobiliária no local. Logo, é extremamente visível a suscetibilidade do poder público diante das ações da iniciativa privada no caso do Parque Vaca Brava.

Aos poucos, parte da população que ali se encontrava há décadas, por meio de invasões, sustentou o ônus de ter um parque implantado na região, uma vez que foi sendo indiretamente removida e substituída por uma classe social capaz de arcar com o bônus de ter um grande parque em sua proximidade.

Porém, ao se tratar de urbano, as ações são sempre múltiplas e compostas de diversas facetas. Desse modo, a implantação do Parque Vaca Brava trouxe a conservação do que ainda restava do ambiente natural nativo da região, evitando que a fauna e a flora local extinguissem de vez, o que possivelmente ocorreria se o órgão municipal ambiental competente não houvesse intervindo.

O que na realidade ocorreu foram políticas públicas desconexas. Em determinados momentos houve ações de buscas incessantes pelo direito de retomada das áreas públicas que se encontravam nas mãos de particulares. Em outros momentos, viu-se a municipalidade permitir usos incompatíveis em uma região que deveria ter restringido ao máximo a sua ocupação, além de aprovações irregulares de edifícios que desrespeitavam a lei.

O principal ainda é compreender como o Parque Vaca Brava transformou de vez a realidade na região. A implantação do Parque esteve intimamente ligada à criação de uma nova imagem para uma região antes deteriorada. Assim, criou-se um ambiente natural artificial e ainda um *shopping* que o consolidasse. Analisa Arrais (2001, p. 195):

A natureza recriada é refletida nas vidraças do Goiânia *Shopping* de onde é possível ver o Parque sem ser visto, protegido das intempéries de verão. *Outdoors* contornam o Parque lembrando que é preciso consumir cada vez mais. O parque, olhando dessa perspectiva, transforma-se num bem de consumo.

Percebe-se, desse modo, que a sociedade do consumo e do espetáculo também encontra-se presente em uma parcela da população de Goiânia. Para tal sociedade, o consumo em massa e as belas paisagens passam a ser um atrativo maior que o próprio Parque em si.

Torna-se interessante apresentar aqui a pesquisa realizada por Arrais (2001), que objetivava estabelecer a imagem da cidade de Goiânia, tomando por referência dois parques nela situados: o Parque Vaca Brava e o Parque Carmo Bernardes.

Aqui importa a análise do Parque Vaca Brava e da imagem construída sobre este. Segundo Arrais (2001, p.196), “apesar dos limites que os números impõem é possível verificar que os freqüentadores do Parque, especialmente os que moram nas suas imediações, possuem um bom padrão de vida e grau de instrução”.

Confirmando esta observação, matéria de *O Popular* de 25 de abril de 2004 diz que o Setor Bueno é um bairro de constituição 100% nobre (Figura 17).

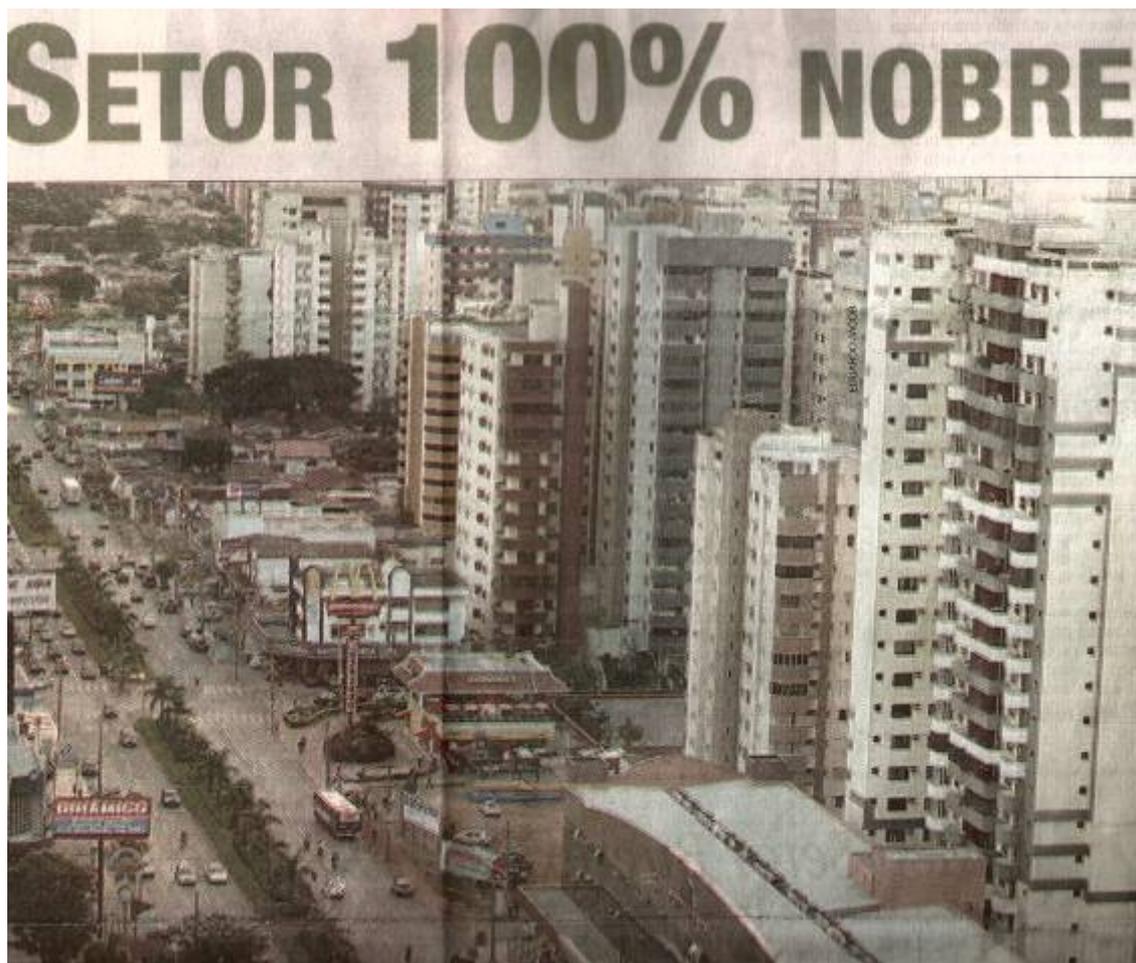


Figura 17. Setor 100% Nobre.
Fonte: *O Popular* (25 abr. 2004).

Dessa forma, Arrais ainda demonstra as várias cidades que convivem dentro da cidade de Goiânia. A depender de onde o indivíduo mora, uma imagem específica da cidade será concebida por ele, o contexto socioeconômico em que o observador está inserido influencia diretamente nas imagens que por ele serão formadas para uma determinada região da cidade.

A referida pesquisa mostrou que existe uma imagem diferente da cidade quando se tem como espectador os moradores de um bairro nobre e que convive diariamente com paisagens tais como a do Parque Vaca Brava. Já para a população moradora de regiões mais afastadas, como na região do Parque Carmo Bernardes, a imagem da cidade já é completamente diferenciada. Segundo Arrais (2001, p. 97), “dessa forma a cidade é sentida e vista de pontos e perspectivas diferentes. Sabemos que o parque Vaca Brava é um dos cartões postais da cidade. Mas como a cidade é vista do Parque?”.

É como se a população mais abastada se alienasse da vida real, confiando na imagem criada o dia a dia de suas vidas, ignorando as diversidades existentes além de seus redutos artificiais. As pessoas que moram e frequentam uma região fazem daquele ambiente o seu cotidiano e passam a crer na imagem como a própria realidade. Tão logo essa parcela da sociedade deixa de conviver com os problemas existentes nas regiões mais afastadas no tecido urbano, passa a conviver com uma imagem mais positiva da cidade.

Essa é a razão por que a maioria dos entrevistados residentes ou frequentadores do Parque Vaca Brava possui uma imagem tão restrita da cidade. Arrais (2001, p.197) salienta:

Quem vai ao parque pela primeira vez fica impressionado com aquela paisagem incrustada entre os prédios. Mas quem vai ao Parque pela primeira vez é incapaz de perceber o que o Parque realmente é. A aparente homogeneidade dificulta a análise. Para conhecer o Parque é preciso ser paciente. É preciso saber o que as pessoas procuram e o que rejeitam no Parque. Partindo dessa premissa perguntamos às pessoas o que mais lhes chamava a atenção no Parque. Há uma grande incidência de respostas relacionadas às amenidades socialmente criadas no Parque: o lago, o verde e as árvores que foram replantadas; a paisagem bela. Nota-se nas entrevistas que a idéia de paisagem bela está diretamente relacionada ao que poderíamos chamar de simbiose artificial, no qual o lago, as árvores e os animais, como também as próprias pessoas, estão dispostas com que num quadro (Parque) para contemplação.

Arrais (2001, p. 232) então argumenta:

O problema, assim, não é o que os parques representam, mas o que eles apresentam enquanto fetiche. A dialética dos parques é a própria dialética da cidade. Devemos ser capazes de olhar o lago do Parque Vaca Brava e observar atentamente o que ele reflete: para alguns é o *shopping* e os edifícios. Para outros, o lago reflete [...] a contradição na produção e apropriação do espaço urbano.

Assim, se por um lado a experiência vivenciada com a implantação do Parque Vaca Brava trouxe de volta à cidade uma região com inúmeras potencialidades, capaz de atrair novamente parcela da população e desta forma, recriar uma nova imagem para o local, por outro lado tal experiência gerou um processo de segregação cada vez mais voluntário por parte das classes sociais mais abastadas, que induzidas pelo setor imobiliário, foram

atraídas pelo glamour do Parque e posteriormente pelo consumo do Goiânia Shopping, criando imagens, guetos e em uma realidade totalmente artificiais.

4.2 OCUPAÇÃO E REABILITAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS NOS ANOS 2000: O CASO DO PARQUE FLAMBOYANT

Os pioneiros do Jardim Goiás, assim como suas moradias, estão em extinção. Uma cortina de edifícios configura a nova concepção e dinâmica urbana da região. As construções oriundas das décadas de 1950 e 1960, implantadas logo no início da criação do Bairro Jardim Goiás, estão cedendo lugar para novas edificações.

Nas terras da antiga Fazenda Botafogo, mediante Decreto nº 18 de 22 de setembro de 1950, foi aprovado o loteamento que viria a ser o Bairro Jardim Goiás. Para tal, Lourival Louza, proprietário do novo loteamento e, acima de tudo, um exímio empreendedor, contratou os melhores nomes que havia na época para projetar de forma inovadora seu loteamento. O arquiteto Francisco Prestes Maia, ex-prefeito de São Paulo, foi o eleito para traçar essa nova empreitada. Este desenvolveu o anteprojeto e o próprio nome do setor faz referências ao ilustre arquiteto, pois o Setor Jardim Goiás recebeu a denominação Jardim em homenagem à rede paulista de condomínios horizontais Jardins, referência em inovação na época, também projetada por Prestes Maia. A denominação Goiás logicamente viera para homenagear o próprio estado de Goiás.

O arquiteto Prestes Maia, como desejado pelo empreendedor, trouxe novas concepções para o projeto urbanístico do novo loteamento. Os lotes nos outros bairros da cidade, que de costume possuíam geralmente 360 m², foram substituídos por lotes amplos e extensos de 70 0m² no Setor Jardim Goiás.



Figura 18. Fragmento da planta original do Bairro Jardim Goiás.
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento.

Baseado no anteprojeto de Prestes Maia, o engenheiro-arquiteto Roberto Magno Ribeiro desenvolveu o projeto final do loteamento (Figura 18). Posteriormente, em 1954 foi aprovada a extensão do loteamento, agora desenvolvida pelo engenheiro de minas e civil João Alves de Toledo.

No memorial do projeto original do loteamento, o engenheiro-arquiteto Ribeiro (1950, p.1) diz:

Tendo em vista as possibilidades naturais do terreno e sua localização com relação ao Plano Geral da Cidade de Goiânia, foi o projeto, em suas linhas gerais, elaborado com base no anteprojeto traçado pelo eminente engenheiro e urbanista Francisco Prestes Maia. As diretrizes seguidas no projeto definitivo obedecem, em todos os seus detalhes, às mais modernas normas de urbanismo, não só tirando da topografia o melhor partido, como também apresentando um traçado racional para os arruamentos e espaços livres, proporcionando ainda a cada lote a melhor situação

e o maior conforto dentro das especificações do Código de Obras da Cidade de Goiânia.

Ainda segundo o memorial descritivo do urbanista (RIBEIRO, 1950, p. 2), buscou-se para o traçado do bairro a tipologia das cidades-jardim. Vale assinalar que este se inspirou nas experiências nacionais e mundiais contemporâneas ao seu projeto, que haviam utilizado a tipologia da cidade-jardim e, segundo o urbanista, atingiram êxito como bairro residencial.

Ribeiro (1950, p. 2) complementa ainda a descrição do novo bairro dizendo:

Dentro do plano geral de urbanização foram previstas áreas para a localização adequada de estabelecimentos escolares, centro de saúde, parque infantil, igrejas, centro esportivo e recreativo, etc. Estas áreas, que na planta se mostram ajardinadas, ficarão reservadas e de posse do proprietário do “Jardim Goiás”, que fará delas oportuna doação ou concessão a entidades públicas ou particulares, para os fins indicados no projeto, ou outro mais apropriado, desde que não sejam para fins industriais ou outro qualquer que venha prejudicar o caráter essencialmente residencial do bairro projetado. Núcleos comerciais ou comerciais-residenciais poderão ser localizados em algumas destas áreas, notadamente nos Jardins 4, 9 e 16, assim como nos parques adjacentes à Praça B, sem prejuízo para os espaços livres, cuja área total atinge porcentagem bastante elevada.

Dentre parques públicos, jardins públicos e praças ajardinadas, o urbanista destinou um total de 374.663 m² de espaços livres para o novo loteamento, sendo 14,6% do total da área urbanizada originalmente – 2.569.988 m².

Ao se desenvolver o sistema viário, Ribeiro preocupou-se com as limitações impostas pela topografia do local e pela legislação que vigia na época. Além disso, o urbanista desenvolveu um projeto cuja acessibilidade era permitida a todos os lotes com facilidade. Para tal, concebeu um sistema de arruamento com seis tipos de vias diferentes e hierarquizadas (RIBEIRO, 1950, p. 3).

O sistema viário ainda foi desenvolvido de forma a facilitar o escoamento de água. Ribeiro (1950, p. 3) definiu ainda que “os cursos d’água existentes [seriam] canalizados e melhorados a céu aberto, através dos parques”.

Após implantado, o processo de adensamento do referido bairro se deu de forma lenta. Desse modo, nas décadas de 1950 e 1960, o ainda novo

loteamento possuía características de cidades interioranas e pacatas, onde se primava pela paz e tranquilidade. A partir dos anos 1970 e início dos anos 1980, com a chegada do asfalto e dos sistemas de água e esgoto, o Setor Jardim Goiás começou a adquirir ares urbanos, deixando para trás as características rurais.

No ano de 1972, mediante o Processo nº 2.04-5247/72, o Estado desapropriou, de forma amigável, parcela do Jardim Goiás, para a construção do Estádio Serra Dourada, o primeiro equipamento urbano de grande porte na região (SEPLAM, 2003, p. 1-3). Mas foi efetivamente com a construção do Flamboyant Shopping Center que ocorreu uma transformação sem precedentes.

Com o desenvolvimento do referido setor, novas formas de ocupação passaram a surgir, sendo muitas delas ilegais. Referem Oliveira e Peixoto (2009, p. 65):

Até a década de 1970, a ocupação do Jardim Goiás era tímida, com a presença majoritária de ocupações irregulares às margens do córrego Botafogo. Formaram-se as invasões do Areião e da Vila Lobó. Esses moradores procediam de diversos lugares, alguns haviam sido transferidos da invasão do Jardim Botânico com a promessa de que seriam proprietários dos terrenos que compunham parte das áreas institucionais do Jardim Goiás, contudo, convém ressaltar, nunca obtiveram a propriedade legal desses lotes. Deste passado mais remoto, recordam-se do drama de transferência para a nova moradia, dos encontros com a polícia e das dificuldades vividas em dias de fortes chuvas nas residências precárias.

[...] Ainda durante esse período, as invasões expandiram-se com a chegada de trabalhadores para a construção do estádio Serra Dourada, uma das maiores parcerias estabelecidas entre o Sr. Louza e o Estado. A gleba de terra, em sua grande parte, foi doada pelo primeiro para a construção de um monumental estádio de futebol que pudesse dar visibilidade a Goiás.

Como abordado pelas autoras, o Jardim Goiás, assim como diversas outras regiões da cidade, sofreu com as ocupações clandestinas (Figura 19). Porém, como será exposto mais à frente, com a implantação do Parque Flamboyant Lourival Louza em 2007, algumas regularizações fundiárias tiveram de ser feitas e dezenas de remoções ocorreram novamente nas áreas do Jardim Goiás.



Figura 19. Áreas de Posse Jardim Goiás (1998).
Fonte: Acervo Pessoal.

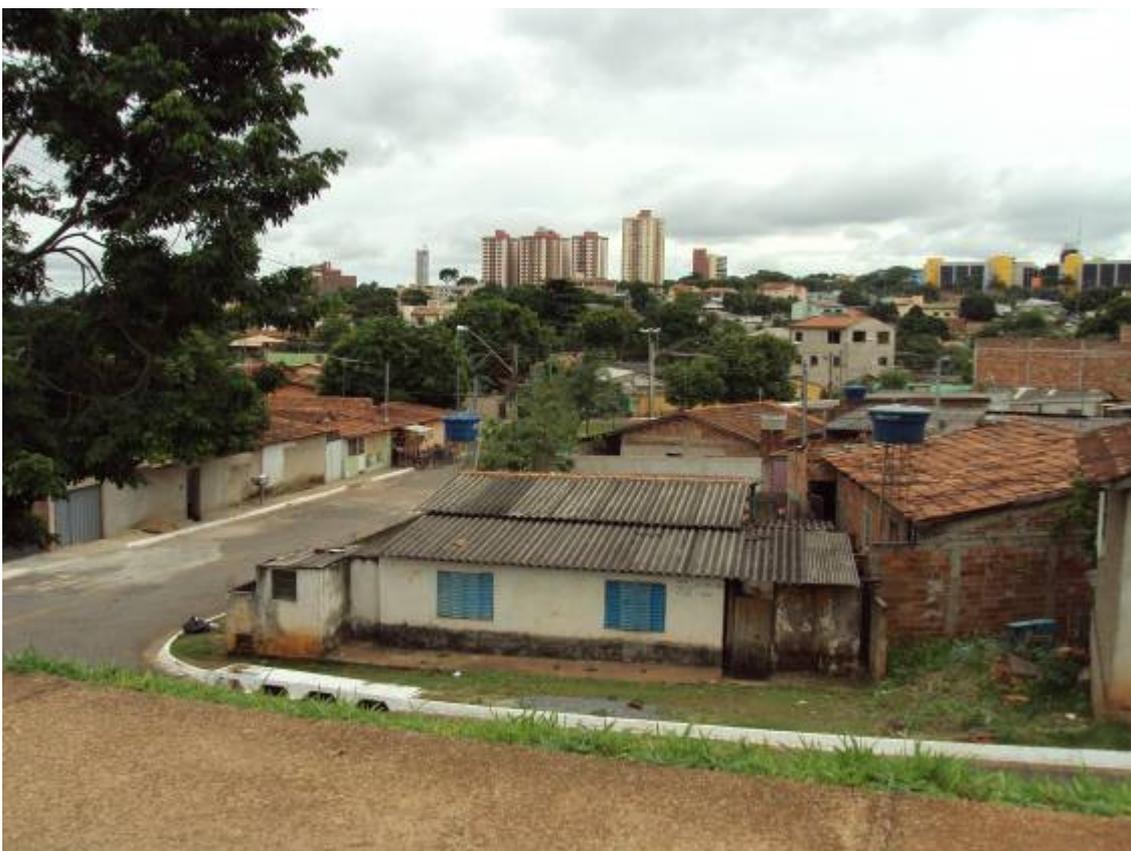


Figura 20. Vila Lobó (2011).
Fonte: Acervo Pessoal.

O contraste social foi aos poucos se conformando na região. Torna-se importante aqui salientar a situação da Vila Lobó (Figura 20), região também pertencente ao tecido do Bairro Jardim Goiás, mas que diferentemente do resto da região é ainda hoje marcada pela pobreza e por construções precárias. Ainda que parte da população residente em assentamentos clandestinos tenha sido removida mediante o programa Pró-Moradia 97 iniciado no ano de 1998, muitos ainda se encontram em situação irregular no local.

Dando sequência à conformação do setor e completando os fatos observados nas décadas de 1970 e 1980, devemos registrar que o processo de urbanização iniciou-se apenas a partir dos anos 1970, quando houve a instalação de equipamentos urbanos de grande porte e implantou-se infraestrutura básica na região. A instalação do Shopping Flamboyant na década de 1980 foi um novo polo gerador de interesses em nível regional, não demorando muito para que o comércio em geral passasse a atuar na região.

Oliveira e Peixoto (2009, p. 66) fazem a seguinte observação:

Apesar dos arranjos acordados entre o proprietário do bairro e o poder público, o Jardim Goiás permanecia pouco habitado. A comercialização de seus lotes só foi acelerada quando o Sr. Louza construiu e inaugurou o primeiro *shopping* da capital de Goiás. Mais uma vez, demonstrava sua excepcional sagacidade: o *shopping* valorizou a região e obras viárias e transporte público foram garantidos, facilitando a conexão com o centro da cidade. Comprar em um estabelecimento climatizado, experimentar as escadas rolantes (ainda raras) e o elevador panorâmico eram confortos e atrações não oferecidos pelas lojas do centro da cidade, cada vez menos frequentadas.

O Bairro Jardim Goiás permaneceu por muito tempo como uma região ainda de perfil horizontalizado, que contava com um baixo a médio adensamento. A partir dos anos 1990, iniciaram-se construções de edifícios habitacionais na região. Oliveira e Peixoto (2009, p. 66) registram o que segue:

Durante seus quase 30 anos de existência, o *shopping* sofreu sucessivas ampliações, como as que caracterizam os espaços definidos por Koolhaas (2000) como Junkspace – os espaços de consumo em constante alteração, os coágulos da modernidade. Com ele, apareceram seus correlatos: hipermercados, redes de *fast food*, hotéis de rede e concessionárias de veículos importados. Esses serviços e comércios, reforçados pelo Plano Diretor de 1992 que promovia o adensamento da região, impulsionaram o adensamento residencial do Jardim Goiás. Primeiramente, apareceram os edifícios baixos seguidos de outros construídos em

altura, mas com programas modestos, em geral apartamentos de dois quartos. As casas unifamiliares de classe média surgiam salpicadas aqui e acolá nas proximidades do Setor Universitário.

Apesar de as habitações coletivas começarem realmente a serem construídas no início década de 1990, nos anos 1980 algumas experiências de ocupação vertical já podiam ser registradas. Um dos primeiros prédios no bairro, o Edifício San Regis, na Av. E, possuía dez andares e dois blocos, e foi considerada, na época, uma tipologia inovadora para habitações coletivas, conforme noticiado no jornal *Diário da Manhã*, de 29 de outubro de 2006.

Aos poucos, de forma gradual, o comércio começou também a instalar-se nas proximidades do novo *shopping*, dinamizando ainda mais o processo de urbanização da região. Não demorou muito para que o setor começasse a atrair mais moradores e comerciantes, porém foi com o advento do novo parque que o maciço adensamento ocorreu, atraindo, agora não mais pequenos comerciantes e classe média e sim grandes empreendedores e da média à alta classe social, segundo o jornal *Diário da Manhã*, de 29 de outubro de 2006.

O Plano Diretor Integrado de Goiânia de 1992 trazia o Bairro Jardim Goiás dentro da Zona de Desenvolvimento Regional, que visava fomentar o desenvolvimento do bairro em âmbito regional, através da instalação de mais equipamentos urbanos impactantes.

Com a implantação do Parque Flamboyant em 2007, o perfil da região mudou por completo. Se no Plano anterior visava-se ao desenvolvimento e ao adensamento da região, hoje em dia, com o ritmo acelerado de consolidação do Jardim Goiás, o Plano Diretor de Goiânia de 2007 o destinou como “Área de Desaceleração de Densidades”, com o intuito de conter o crescimento acelerado no bairro em questão, limitando as condições de construção na região.

Assim, características próprias do bairro foram lentamente se perdendo. A tranquilidade, simplicidade e horizontalidade podem ser hoje apenas contempladas na história do bairro. Assim como nas demais regiões já adensadas da cidade, imperam-se também o caos urbano, a poluição sonora, a poluição visual advinda de uma sequência sem fim de *outdoors* e ainda problemas graves de trânsito caótico pela confluência de grandes vias que

interligam a região com o resto da cidade e ainda com a BR-153. Trata-se de vias que comportam ainda o impacto de grandes empreendimentos na região como o já referido *shopping*, além de duas grandes redes de supermercados, três hotéis, edifícios multifuncionais, edifícios residenciais, três concessionárias, o Estádio Serra Dourada, escolas e uma infinidade de pequenos comércios. Porém vale ressaltar que sua infraestruturação, no que tange ao setor hospitalar, é ainda extremamente precária.

Nos dias de hoje, o Parque Flamboyant Lourival Louza é o mais novo ponto focal do bairro, posto que este agregou bastante valor à região e mudou por completo a dinâmica do local.

O Parque flamboyant Lourival Louza

A história deste parque inicia-se com a aprovação do loteamento do Bairro Jardim Goiás na década de 1950. Na planta original do loteamento foram destinadas duas áreas públicas de 57.639 m² e 64.458,81 m², respectivamente, situadas ao longo do curso d'água denominado Sumidouro. Após o remanejamento do Bairro Jardim Goiás em 15 de dezembro de 1981 por meio do Decreto nº 655, as duas áreas acima citadas foram integradas na planta do loteamento, formando um único parque urbano, denominado Parque "F", com uma área total de 141.872,08 m². Apesar disso, na escrituração do cartório constava apenas uma área de 73.800,50 m², doada à Prefeitura de Goiânia pelo loteador Lourival Louza, sendo que o remanescente – 68.071,58 m² – ainda constava como sendo de propriedade do loteador.

Em 1969, Lourival Louza doou à entidade Automóvel Clube de Goiás uma área de 30.979,73 m², estando esta localizada na área oficialmente doada ao município, ou seja, Lourival Louza doou para construção do Automóvel Clube uma área que já havia sido anteriormente doada por ele à municipalidade, mas que na escrituração do cartório ainda erroneamente o pertencia.

Posteriormente, com o crescimento do entorno da região e com sua consequente valorização imobiliária decorrente do ainda tímido processo de verticalização e implantação de estabelecimentos comerciais na região, o doador Lourival Louza manifestou enorme interesse em reaver a antiga área doada ao Automóvel Clube de Goiás, anteriormente doada também à

municipalidade. Perdurou durante anos a disputa judicial envolvendo a posse da área de doação e, por força de decisão judicial em 1996, o terreno voltou a ser de propriedade de Lourival Louza, desconsiderando por completo que este já havia sido doado anteriormente à Prefeitura Municipal de Goiânia, quando aprovado o remanejamento do Bairro Jardim Goiás.

No ano de 2000, segundo o jornal *O Popular*, de 9 janeiro de 2000, o Automóvel Clube ainda continha uma das poucas áreas verdes que resistiram à especulação imobiliária no Jardim Goiás. Constituída por um total de 87.000 m², este se tornou patrimônio ambiental mediante decreto assinado no dia 24 de janeiro de 2000, pelo prefeito na época, Nion Albernaz.

Durante décadas, a área do Automóvel Clube sofreu pressão por parte da especulação imobiliária, uma vez que este se encontrava localizado entre o Estádio Serra Dourada e o Flamboyant Shopping Center, na saída Sul de Goiânia.

Quando tombado no ano de 2000, entre 35% e 40% da área verde encontrava-se desmatada. Conseguiram-se preservar, porém, três minas d'água cristalina que abasteciam as piscinas do clube e três lagos que possuía o clube.

Após o tombamento da área do Automóvel Clube, nada mais poderia ser edificado com fins lucrativos na área. Não havendo maiores interesses por parte de Lourival Louza, que, como já citado, havia conseguido a reintegração de posse da área, ele acabou por doar novamente a referida área à municipalidade. Ou seja, pela terceira vez a referida área fora doada pelo loteador.

No dia 19 de março de 2004, foi formalizada entre os requerentes doadores e o Município de Goiânia a doação de área de 87.332 m², situada no Bairro Jardim Goiás, que agregada a outras áreas nas imediações viria a formar o futuro Parque Flamboyant.

A formalização ocorreu mediante o Instrumento de Doação de Área, Transferência do Direito de Construir (Art. 31 da Lei Complementar 31/94 e outras Avenças), assim representado pelo prefeito na época, o professor Pedro Wilson, pelo seu procurador-geral Dr. Ricardo Antônio Dias Baptista, pelo secretário Municipal de Finanças na pessoa de Adhemar Palocci, pelo secretário Municipal de Planejamento, Henrique Labaig, e pelo secretário

Municipal do Meio Ambiente, Walter Cardoso, recebendo ainda a confirmação por parte do doador, Lourival Louza, e seu filho Lourival Louza Júnior.

O instrumento trouxe a legitimidade de posse, por parte de Lourival Louza, dos 87.332 m² situados ao lado da área pública ocupada pela entidade Automóvel Clube de Goiás e nas imediações do Flamboyant Shopping Center e Estádio Serra Dourada, Setor Jardim Goiás. O doador e proprietário ainda doou ao Município de Goiânia o lote 3 da quadra C-8, os lotes 10/ 11/ 12/ 13/ 14 e 15 da quadra C-6 e o lote 32 da quadra C-2, que seriam remanejados para comportar o sistema viário, respeitando-se a legislação referente à área de preservação permanente.

Em contrapartida, a municipalidade, de forma a compensar o empresário Lourival Louza, permutou a doação das já citadas áreas. Foi ao doador facultado o direito de construir, devendo assim respeitar a legislação que vigorava na época – art. 51, inc. II da Lei de Zoneamento. Às quadras C-1/ C-2/ C-6 e C-8, foi outorgado o direito de construir, baseado nos Parâmetros Urbanísticos para Alta Densidade, sendo que vigorava na legislação da época para estas quadras apenas a Baixa Densidade. Para viabilizar o instrumento, foi editado o Decreto nº 3.006 de 16 de dezembro de 2004, que alterava algumas questões presentes no Decreto nº 2.493 de 18 de setembro de 1997, decreto este que delimitava as zonas de uso da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Após as alterações, algumas quadras do Setor Jardim Goiás, como as já supracitadas, integrantes da ZPA-III (baixíssima densidade), passaram a integrar a ZPR-BD (baixa densidade) e a ZDR (alta densidade).

Além de ampliar o direito de construir, foi ainda permitido ao doador, como permuta, a transferência total ou parcial do seu direito de construir, quando da aprovação de projetos em parceria, próprios ou de interesse do doador nos imóveis remanescentes constantes das quadras B-31/ C-1/ C-2/ C-6/ e C-8, Setor Jardim Goiás, com um máximo final de índice 3.

O Município de Goiânia garantiu também ao empresário permutante o remanejamento dos lotes 18/ 19/ 20 e 21 da Quadra C-2, assim como os lotes 14/ 15/ 16/ 17/ 18 e 20 da Quadra C-1, para assim deslocar a Rua 50, do referido Setor, para os limites da ZPA-I (Zona de Proteção Ambiental I – ZPA I) que abrangiam a Quadra C-1, de forma ainda a resguardar os direitos de propriedade da dita quadra por parte de Lourival Louza.

Foi ainda permutada com o doador, por parte do Município de Goiânia, parcela de um imóvel público com área total de 7.438,01 m², da qual foi disponibilizada ao empresário uma área de 3.500 m², situada na Quadra B-27 do Setor Jardim Goiás, em frente à Av. Jamel Cecílio. Em troca, Lourival Louza cedeu ao município parte da Quadra B-31 no mesmo setor, uma vez que esta se encontra em área de cabeceira composta por nascente. Esta última quadra, conforme constava na legislação da época,⁴⁵ estava em zona com gabarito para habitação coletiva, sendo esta composta pelos lotes 24 a 32 e ainda pelos lotes de 1 a 10, excetuando-se o lote 2, que não pertencia ao doador, contabilizando um total de 8.000 m².

Tanto o município quanto o empresário firmaram, no instrumento, obrigações comuns, comprometendo-se a realizar regularização fundiária, de forma a viabilizar a continuidade da Avenida E até a Rua 109, no Jardim Goiás, solucionando, assim, a questão viária no local. Isso porque as vias que circundam a área doada para a construção do parque eram totalmente desprovidas de qualquer obra ou benefício público. Foi ainda firmado, no instrumento, o comprometimento, por ambas as partes, no que tangia à regularização fundiária das quadras A-1/ A-46/ A-47/ B-1(marginal Botafogo)/ B-2 (marginal Botafogo) e D-10 (acesso ao Paço Municipal).

Ainda no ano de 2004, outro instrumento foi celebrado. Em 15 de dezembro de 2004 (*Diário Oficial* 3.547), foi celebrado o Instrumento Permuta de área Imóvel por Edificação, que revogou o processo licitatório para uma área que seria em parte destinada à Saúde, com um total de 3.938,01 m², situada na Av. Jamel Cecílio com a Av. E, também no referido Jardim Goiás, para que esta fosse permutada pelo empresário Lourival Louza para a implantação do Parque Flamboyant.

Em documento enviado ao secretário Municipal de Planejamento da época, Henrique Carlos Labaig, os empresários e doadores das áreas supracitadas, por ato de mera liberdade, comprometeram-se perante a municipalidade a arcarem com os custos dos projetos de arquitetura e paisagismo do referido Parque Flamboyant. Estes projetos foram então

⁴⁵ Plano Diretor Integrado de Goiânia de 1992.

desenvolvidos por arquitetos e engenheiros do quadro de profissionais da empresa dos doadores.

Para tal, o corpo de profissionais selecionados para o desenvolvimento do projeto do referido parque visitaram, em maio de 2004, a cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, para a conhecer *in loco* a cidade referência e excelência em parques municipais e áreas verdes.

Porém, já em 2004, três anos antes da implantação do futuro Parque Flamboyant, os jornais previam a calamidade ambiental que sucederia à construção do parque.

As mesmas ameaças ao Lago das Rosas e ao Lago Vaca Brava, oriundas do processo de construção de inúmeros edifícios ao lado do Bosque dos Buritis e do Parque Vaca Brava respectivamente, e a redução do nível do lençol freático nestas regiões eram também previstas para o Parque Flamboyant.

Segundo o jornal *Opção*, edição de 20 a 26 de junho de 2004, “os 2 lagos do futuro Parque Flamboyant podem ser as próximas vítimas da corrida do mercado imobiliário, que promete qualidade de vida construindo imensos edifícios ao lado de áreas verdes”.

A área onde hoje se encontra o parque caracterizava-se em parte por vazio tomado por matas, um espaço marcado pelo esquecimento, pelos passivos ambientais e pela precariedade de alguns assentamentos clandestinos que juntos formavam uma paisagem denegrada.

O Parque Flamboyant Lourival, inaugurado finalmente no dia 15 de setembro de 2007, já no governo do prefeito Íris Rezende, veio para alguns como uma promessa de mais áreas verdes e natureza para cidade, para outros como mais um problema ambiental a ser resolvido, e para uma seleta parte da sociedade, uma promessa de mercado e crescimento imobiliário. Este ganhou o título de 11° área verde da Capital, e os jornais não pouparam notícias, trazendo a imagem de uma região nascida para o sucesso.

O custo da obra executada pela Construtora Almeida Neves foi de aproximadamente 2,5 milhões de reais, pagos mediante verbas públicas. O parque foi planejado para ser a mais completa unidade de conservação ambiental da cidade. Com uma área chegando perto de 125.000 m², abrange a

nascente do córrego Sumidouro, sendo esta afluente do córrego Botafogo, além de dois lagos, áreas de brejo e espécies do Cerrado.

O projeto do parque trouxe infraestruturas (estacionamento para carros, bicicleta e ônibus, pontes de madeira, painel artístico, parque infantil, mirante e quadras poliesportivas e de areia), um projeto capaz de atrair principalmente a alta classe. Isso porque, primeiramente, possui uma localização ímpar, próximo do maior centro comercial da cidade – o Flamboyant Shopping Center – e de outros grandes equipamentos. Depois, por se tratar de uma região recém-descoberta pelo setor imobiliário e que possui uma interação e consolidação completa com a malha urbana, com extrema facilidade no quesito acessibilidade.

Na pesquisa realizada por Arrais (2001), a respeito das imagens da cidade tendo como enfoque o Parque Vaca Brava e o Parque Carmo Bernardes, em entrevista com diversos segmentos da sociedade, ele faz a seguinte constatação:

O que merece destaque, relacionado aos deslocamentos em busca de diversão, é a frequência de pessoas que apontaram o *Shopping Flamboyant*. Podemos dizer que o referido *Shopping*, localizado no bairro Jardim Goiás, é o ponto de intersecção entre os deslocamentos diários mais apontados pelos entrevistados nos parques. O ponto onde mundos distintos se encontram para consumir.

Logo, o referido *shopping* já exercia bastante influência na cidade e principalmente na dinâmica urbana do Jardim Goiás. Porém, com a implantação do Parque Flamboyant, em 2007, a região mudou por completo. Se no Plano anterior visava-se ao desenvolvimento e ao adensamento da região, hoje em dia, com o ritmo acelerado de consolidação do Jardim Goiás, o Plano Diretor de Goiânia de 2007 o destinou como “Área de Desaceleração de Densidades”, para conter o crescimento acelerado no bairro em questão, limitando as condições de construção na região.

A implantação do Parque Flamboyant foi o indutor do final que o Bairro Jardim Goiás necessitava para consolidar de vez seu processo de verticalização. De sua parte, este acabou por induzir o crescimento do setor vizinho, o Bairro Alto da Glória, que hoje se encontra em processo de

adensamento extremamente acelerado. Oliveira e Peixoto (2009, p. 66) complementam dizendo:

A construção do parque Flamboyant no lugar do antigo clube do bairro reafirmou as relações entre a empresa Jardim Goiás Empreendimentos (a descendência de Lourival Louza) e o poder público. Este parque, com seu surpreendente jardim japonês, embora a mais significativa imigração para Goiânia tenha sido a de origem árabe, foi construído às expensas dessa empresa que, por sua vez, era a proprietária da maioria dos terrenos localizados no seu perímetro. A contrapartida obtida foi a alteração do gabarito desses terrenos, possibilitando a construção de edifícios de mais de 20 andares. São apartamentos anunciados em encartes luxuosos que “civilizam” a elite goiana com seus espaços gourmet, spas e salas fitness, entre outras veleidades.

A especulação imobiliária no Alto da Glória, em todo o Jardim Goiás e principalmente em torno do Parque Flamboyant é enorme, sendo o preço do terreno nesta região extremamente valorizado. As grandes construtoras de Goiânia, desde a implantação do referido parque, vêm construindo edifícios em torno deste, mudando por completo a dinâmica do local. Algo esperado, previsto e minuciosamente articulado pelo setor imobiliário e pelo poder público.

O jornal *O Popular*, de 5 de junho de 2004, em matéria anterior à implantação do parque, já trazia em entrevista ao empresário Lourival Louza Junior as reais intenções da intervenção urbana que se viria. Segundo o jornal,

Lourival Louza Junior confirmou que, assim que o parque estiver pronto, serão lançadas obras de vários imóveis na região, pertencentes à empresa da família, a Jardim Goiás Empreendimentos. *“Trata-se de uma região com gabarito para verticalização. Tão logo for definida a situação do parque, ocuparemos essas aéreas em parceria com outras empresas”*, frisou. (Grifo nosso.)

Segundo dados da Tabela de Sondagem de Mercado Imobiliário, emitida pela ADEMI-GO, referente ao mês de agosto de 2010, o Bairro Jardim Goiás contava com 38 complexos habitacionais e três complexos comerciais em fase de construção e lançamento, e no Bairro Alto da Glória, 24 complexos habitacionais e ainda dois complexos comerciais em construção. O valor da metragem quadrada varia entre R\$ 2.000,00 e 9.000,00, sendo que a maioria destes complexos do Jardim Goiás encontra-se nas proximidades do parque, e

quanto maior a proximidade com este, maior o valor na metragem quadrada. Sem sombra de dúvidas, uma das regiões que mais se valoriza na cidade.

Em conclusão, Oliveira e Peixoto (2009, p. 66) fazem uma análise crítica daquilo que apenas poucos conseguem perceber a respeito da criação e desenvolvimento do Setor Jardim Goiás e, conseqüentemente, do Parque Flamboyant Lourival Louza: “observa-se, portanto, que o Bairro Jardim Goiás, em seus 50 anos de existência, só se configurou como tal a partir das relações inconspícuas entre o poder público e o privado, reafirmando ainda uma mentalidade patrimonialista”.

Dessa forma, o Parque Flamboyant veio em 2007 para consolidar os anseios da iniciativa privada para a região do Jardim Goiás. Assim como no caso do Parque Vaca Brava, recuperou-se no tecido da cidade uma área degradada e ociosa, mas ao mesmo tempo, induzidos pela pressão imobiliária e pela omissão da municipalidade criaram-se imagens, guetos e realidades totalmente artificiais, quando levada em consideração a realidade da região.

4.3 ANÁLISE CRÍTICA DOS RESULTADOS COMPARATIVOS

No mundo globalizado de hoje, experiências que rendem bons retornos econômicos tornam-se fonte de inspiração como um modelo de reprodução para as demais nações. No planejamento urbano isto não seria diferente. Como já tratado no Capítulo 2, foram diversas as experiências no campo das intervenções urbanas que tiveram bons resultados do ponto de vista econômico e que, por consequência, passaram a ser reproduzidas mundo afora como uma receita para o sucesso das metrópoles.

Assim, torna-se importante compreender que os dois casos – Parque Vaca Brava e Parque Flamboyant – são frutos de reabilitação urbana e que, assim como os demais casos ocorridos pelo mundo, trouxeram consigo os fenômenos sociais da gentrificação, exclusão social e ainda o nocivo processo da especulação imobiliária. Comprovadamente impulsionaram a economia no local, uma vez que foram claramente subordinados à lógica do capital, com reflexos principalmente no setor da construção civil e imobiliário, mas os efeitos maléficos que causaram, tanto no contexto social quanto urbano, são de fácil constatação.

Como citado, as reabilitações urbanas planejadas sob o foco predominantemente econômico, comumente, acabam idealizadas por meio de um padrão, tomando por base demais experiências já realizadas. Mudam-se as cidades, as populações e os governos, mas a ideia é sempre a mesma, ou seja, produzir uma nova imagem para a cidade capaz de captar bons retornos financeiros.

A partir deste estudo, portanto, foi possível constatar que na cidade de Goiânia o processo de reabilitação urbana ocorrido em ambos os parques analisados sofreu a mesma influência dos casos internacionais e nacionais, uma vez que foi seguido um mesmo padrão para a concepção e idealização do planejamento dessas intervenções.

É lógico perceber que, diferentemente das demais experiências internacionais e nacionais, os elementos motrizes dos casos de reabilitação urbana em Goiânia – Parque Vaca Brava (Figuras 9 e 10) e Parque Flamboyant (Figura 11) – não foram megaeventos ou a própria preservação histórica, mas sim parques urbanos. E o elemento cultural, onde fica? Segundo Arantes (2000), a intenção do elemento cultural é tão somente dotar de *glamour* e sofisticação as novas imagens urbanas construídas. Nesse caso, os parques e centros comerciais de alto nível conseguiram suprir a necessidade cultural nas duas experiências de reabilitação ocorridas na em Goiânia.

Não foram estes os dois únicos casos que ocorreram na cidade. Aqui nos atemos somente a estes dois. Porém, investigação, a partir da década de 1980 e 1990, quando efetivamente se iniciam os processos de reabilitação urbana em todo o mundo, deixa claro que houve profundas modificações urbanas em ambas as regiões citadas. Todos os elementos se enquadram: a reversão da degradação, a omissão da municipalidade no tocante às consequências das intervenções, a decorrente gentrificação, a segregação social, a alta valorização imobiliária e o poderio econômico sobressaindo em relação a qualquer finalidade social.

Outras intervenções pontuais ocorreram em Goiânia, algumas também em parques, como no caso do Parque Areião, outras decorrentes da necessidade de se aprimorar a malha viária da cidade com a implementação de viadutos que exibem projetos de arquitetura e urbanização de seu entorno, sendo estas costumeiras na última década. No entanto, foram, tão somente,

processos consequentes do caos urbano que aos poucos vem se instalando em Goiânia, à medida que esta assume os ares de metrópole.

Inicialmente é preciso reafirmar o que já foi tratado neste capítulo: Goiânia, desde sua concepção, esteve voltada para a especulação imobiliária, sendo que, no decorrer das décadas, o domínio imobiliário passou a conduzir o desenvolvimento da cidade. Hoje, a capital do Estado de Goiás cresce sem precedentes e encontra-se em um forte processo de verticalização e adensamento, fruto principalmente das pressões do mercado imobiliário local.

Constata-se que na cidade de Goiânia, embora diferentemente dos demais casos retratados, nunca houve a efetiva implantação de um planejamento estratégico e a utilização formal do termo “reabilitação urbana”. Sendo assim, as duas intervenções pontuais ocorridas – Parque Vaca Brava e Parque Flamboyant – foram ambas baseadas em planos diretores e demais normas urbanísticas vigentes. Ainda assim é possível comparar os processos e resultados.

Estes dois processos, passíveis de serem caracterizados como reabilitações urbanas, foram pontuais e objetivaram a recuperação de áreas degradadas e esquecidas, situadas no coração da cidade, em regiões de extrema potencialidade.

Uma forte característica da reabilitação urbana, de um modo geral, é a aliança entre o público e o privado, seja ela uma aliança direta, ou apenas uma aliança baseada na omissão do estado. A iniciativa privada necessita do poder público, pois este possui a capacidade jurisdicional de legitimar seus interesses. Assim ocorreu em Barcelona, Nova York, Salvador, Porto Alegre, e demais cidades, como tratado no Capítulo 2, e também no Parque Vaca Brava e no Parque Flamboyant.

No primeiro caso – Parque Vaca Brava – tem-se a ação da municipalidade na concepção do parque e reversão da situação de degradação instalada no local. Porém existe ainda o interesse do setor privado, configurada na aliança entre o público e o privado – o município e a empresa M.B. Engenharia –, permitindo-se que esta implantasse um *shopping center* na margem do córrego, como contrapartida à implantação do referido parque.

Já no segundo caso – Parque Flamboyant –, esta aliança ocorreu de forma mais intrínseca. O empresário Lourival Louza doou suas terras para que

a prefeitura as requalificasse na forma de um parque e, em troca, o empresário ganhou gabaritos extremamente favorecidos ao redor do novo parque. Isso revela uma clara autovalorização de seus empreendimentos imobiliários, decorrente da mais-valia resultante da implantação do equipamento urbano.

Analisou-se também no Capítulo 2 o elemento cultural, sempre presente nas intervenções urbanas atuais, que busca dotar de *glamour* a região requalificada, de forma a atingir um mercado direcionado a um público de média e alta classe social, público este capaz de investir nessa nova região. Para tanto, planejam-se estrategicamente os megaeventos, museus, *shopping centers*, praças e parques.

Logo é possível perceber que, nas duas experiências tratadas na cidade de Goiânia, utilizou-se a implantação do parque como elemento capaz de atrair para uma região antes degradada, uma nova população melhor qualificada economicamente e ainda apoiada por um comércio de médio a alto padrão.

O *shopping center* foi, tanto no caso do Parque Vaca Brava quanto no Parque Flamboyant, um artifício essencial para dotar de *glamour* as regiões, sendo este ainda um mote fundamental como vetor de atração de interesses diversos. Assim, no primeiro caso, tem-se o Goiânia Shopping – equipamento voltado para uma população de média a alta renda, que funcionou como mais um atrativo para esse público-alvo em questão. No segundo caso, anteriormente à implantação do parque, já existia nas suas proximidades o Shopping Flamboyant, o mais antigo da cidade e um grande atrativo populacional e de atividades econômicas de natureza complementar.

Os efeitos do mal planejado processo de reabilitação urbana também se repetem. Logo, a gentrificação, a segregação voluntária e a má contenção da especulação imobiliária são marcas fortes em ambas as regiões aqui tratadas. Porém, para uma melhor compreensão, faz-se necessário analisar separadamente e de forma mais profunda cada um dos processos.

Caso Parque Vaca Brava (Sullivan Silvestre)

Implantado no ano de 1994, o Parque Vaca Brava transformou efetivamente a paisagem, a população residente e a tipologia e as especialidades das atividades desenvolvidas em uma parcela do Setor Bueno mais próxima ao novo parque. O Censo de 1991, ou seja, três anos antes da

implantação do referido parque, identificou um total de 6.685 domicílios permanentes no Setor Bueno, dos quais 3.766 destes eram apartamentos, ou seja, 56,335% (Tabela 1). Seis anos após a implantação do parque, foi aplicado o Censo 2000. Nesta última pesquisa, ocorrida nove anos após o censo anterior, o número de domicílios aumentou em 39,446%, enquanto o número destes na forma de apartamentos praticamente dobrou, indo para 6.871 unidades (Tabela 2). Com esta análise, torna-se fácil perceber o forte processo de verticalização que se instalou na região em um curto período de nove anos.

Tabela 1. Domicílios particulares por bairros em Goiânia – 1991.

Goiânia: Domicílios particulares permanentes, por tipo, segundo os bairros – 1991				
Nome do bairro	Domicílios particulares permanentes			
	Total	Casas	Apartamentos	Cômodo(s)
Setor Bueno	6.685	2.870	3.766	49

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 1991.

Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

Tabela 2. Domicílios particulares por bairros em Goiânia – 2000.

Goiânia: Domicílios particulares permanentes, por tipo, segundo os bairros – 2000				
Nome do bairro	Domicílios particulares permanentes			
	Total	Casas	Apartamentos	Cômodo(s)
Setor Bueno	9.322	2.421	6.871	31

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

As mudanças são ainda mais notórias quando se analisam as faixas de renda da população responsável pelos domicílios situados no Setor Bueno. Em 1991, a faixa de renda na qual se encontrava maior concentração de responsáveis domiciliares estava no patamar acima de cinco até dez salários-mínimos ao mês, totalizando 24,741% dos responsáveis (Tabela 3). Seis anos após a implantação do parque, no Censo de 2000, esse valor sofre uma alteração impressionante. A faixa de renda com maior concentração de

responsáveis domiciliares passou a ser superior a vinte salários-mínimos ao mês, com um total de 33,951% dos responsáveis (Tabela 4).

Tabela 3. Faixa de renda por bairros de Goiânia, da população responsável pelos domicílios particulares – 1991.

Goiânia: Pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes, por faixas de renda, em salários mínimos, segundo os bairros – 1991												
Nome do bairro	Pessoas responsáveis pelos domicílios, por faixas de renda, em salários-mínimos											
	Total	Até 1/2	> 1/2 a 1	> 1 a 2	> 2 a 3	> 3 a 5	> 5 a 10	> 10 a 15	> 15 a 20	> 20	Sem rendimento	Sem declaração
Setor Bueno	6.685	60	183	428	437	660	1.654	1.158	606	1.249	233	17

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 1991.

Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

Tabela 4. Faixa de renda por bairros de Goiânia, da população responsável pelos domicílios particulares – 2000.

Goiânia: Pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes, por faixas de renda, em salários-mínimos, segundo os bairros – 2000											
Nome do bairro	Pessoas responsáveis pelos domicílios, por faixas de renda, em salários-mínimos										
	Total	Até 1/2	> 1/2 a 1	> 1 a 2	> 2 a 3	> 3 a 5	> 5 a 10	> 10 a 15	> 15 a 20	> 20	Sem rendimento
Setor Bueno	9.322	6	185	338	275	643	1.881	1.226	1.239	3.165	366

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

Como já citado no presente trabalho, Villaça (2001) salienta que fenômenos sociais como a segregação social e a gentrificação não se comprovam em um curto espaço de tempo – são fenômenos que levam décadas para serem confirmados. Os dados acima levantados, porém, possibilitam perceber mudanças no adensamento do setor em que o parque se encontra, assim como comprovam a elevação do extrato da renda da população moradora. O alto e rápido aumento no padrão de vida da população

residente já em 2000 mostra com clareza a segregação voluntária e ainda a troca de uma população menos qualificada economicamente (> 5 a 10 salários-mínimos ao mês), por uma população mais abastada (> 20 salários-mínimos ao mês).

As imagens fotográficas representam, ainda, uma ótima fonte para comprovar a explosão repentina no adensamento da região ocorrida na década de 1990, no entorno do atual parque.

Percebe-se que em 1992 (Figura 21) o adensamento ao redor do parque encontrava-se ainda rarefeito. Com exceção de sua região sul, todas as demais regiões contíguas ao que viria a ser o Parque Vaca Brava possuíam um padrão horizontalizado em suas construções, quando não lotes vagos. O perfil horizontal era devido à Lei 5.735, de 19 de dezembro de 1980, que previa a região imediata ao parque como Zona Habitacional⁴⁶ 1 (ZH-1), sendo esta uma zona de baixa densidade, excetuando a Avenida T-63, que em parte fora designada como Zona Habitacional 3 (ZH-3) – alta densidade, e em parte como Zona de Comércio e Serviço⁴⁷ 3 (ZCS-3) – comércio e serviço de grande porte. Já a Avenida T-9 fora designada como Zona de Uso Misto⁴⁸ 2 (ZUM-2), a qual permitia a instalação de comércio e serviço de médio porte.

⁴⁶ §1º Zona Habitacional (ZH) é a zona de uso caracterizada pela predominância de habitação (GOIÂNIA. Lei n. 5.735 de 19 de dezembro de 1980).

⁴⁷ § 2º. Zona de Comércio e Serviço (ZCS) é a zona de uso caracterizada pela predominância complementar dos usos de Comércio e Serviço (GOIÂNIA. Lei n. 5735 de 19 de dezembro de 1980).

⁴⁸ § 4º. Zona de Uso Misto (ZUM) é a zona de uso caracterizada pela não predominância de qualquer uso (GOIÂNIA. Lei nº. 5.735 de 19 de dezembro de 1980).

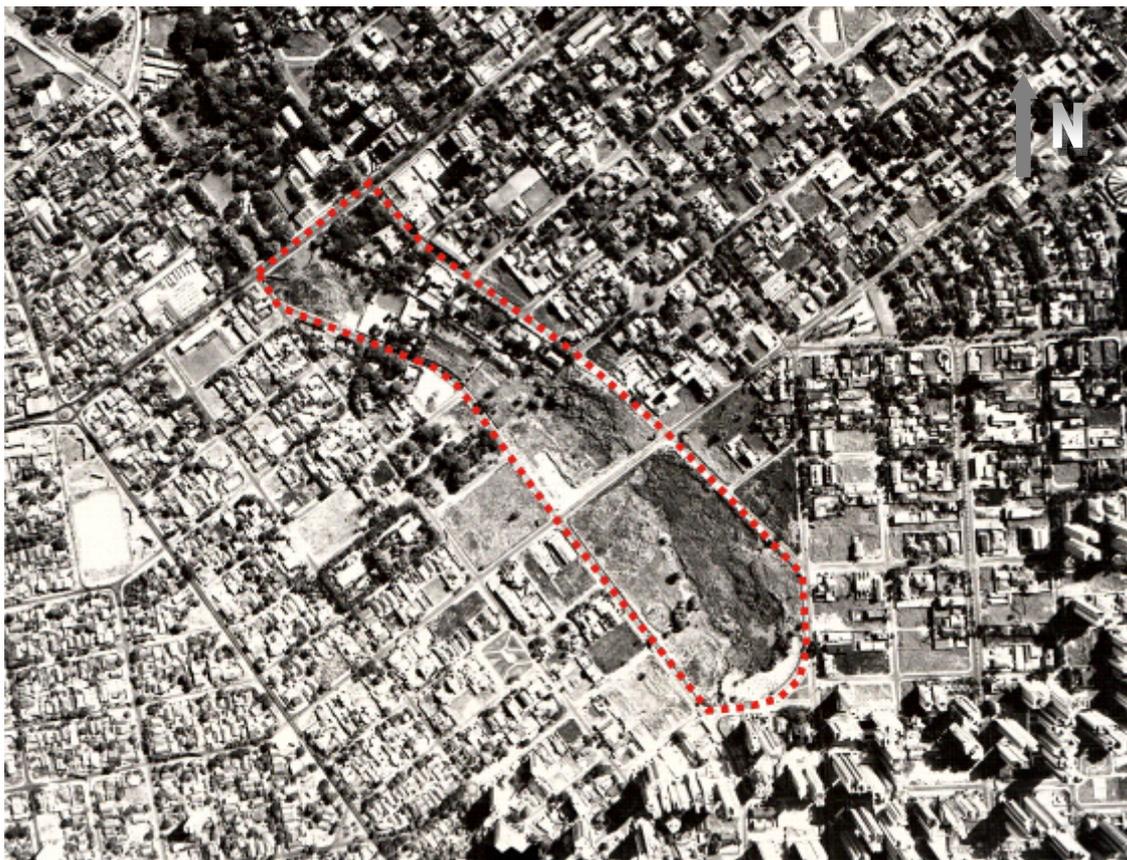


Figura 21. Aerofoto: Parque Vaca Brava 1992.

FONTE: Biblioteca da Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAM.

Quadro 3. Lotes no entorno do Parque Vaca Brava com edificações verticais implantadas - 1ª fila de quadras (em frente ao parque): anos de 2007 e 2011.

QUADRAS	BAIRRO	SITUAÇÃO EM 1993 / LOTES	SITUAÇÃO EM 2000 / LOTES
108	Setor Bueno	Não consta	Não consta
118	Setor Bueno	Não consta	Não consta
122	Setor Bueno	Não consta	Não consta
125	Setor Bueno	Não consta	Não consta
130	Setor Bueno	6/9 (6 ao 9); 3; 20; 16; 14; 12/13 (12 e 13); 11; 10	6/9 (6 ao 9); 3; 20; 16; 14; 12/13 (12 e 13); 11; 10; 4E (4 e 5); 17E (17 ao 19)*
131	Setor Bueno	7E (7 e 8); 12; 13/14 (13 e 14); 4; 5	7E (7 e 8); 12; 13/14 (13 e 14); 4; 5; 9E (9 e 10); 11; 2; 6*
132	Setor Bueno	13/14 (13 e 14); 8E (8 e 12); 5; 6; 7; 16E (16 e 17)	13/14 (13 e 14); 8E (8 e 12); 5; 6; 7; 16E (16 e 17); 9E (9 e 10); 11; 1; 2E (2 ao 4)*
133	Setor Bueno	Não consta	Não consta
134	Setor Bueno	Não consta	Não consta
135	Setor Bueno	Não consta	Não consta
136	Setor Bueno	Não consta	Não consta
137	Setor Bueno	Não consta	Não consta



Figura 22. Delimitação do levantamento das quadras imediatas ao Parque Vaca Brava.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

Quadro 4. Lotes no entorno do Parque Vaca Brava com edificações verticais implantadas - 2ª fila de quadras (em frente ao parque): Anos de 2007 e 2011.

QUADRAS	BAIRRO	SITUAÇÃO EM 1993 / LOTES	SITUAÇÃO EM 2000 / LOTES
107	Setor Bueno	Não consta	Não consta
116	Setor Bueno	Não consta	Não consta
117	Setor Bueno	Não consta	Não consta
121	Setor Bueno	Não consta	Não consta
124	Setor Bueno	Não consta	Não consta
129	Setor Bueno	19; 20; 2/7 (2 ao 7)	19; 20; 2/7 (2 ao 7); 12/13 (12 e 13); 8/9 (8 e 9); 10E (10 e 11)*
142	Setor Bueno	18; 19E (19 ao 21); 22;; 24; 1; 6E (6 e 7); 8E (8 e 9)	18; 19E (19 ao 21); 22;; 24; 1; 6E (6 e 7); 8E (8 e 9); 17; 10/16 (10 ao 16)*
143	Setor Bueno	2E (2 e 3); 14; 17/19 (17 ao 19); 20; 21; 22; 23/24 (23 e 24)	2E (2 e 3); 14; 17/19 (17 ao 19); 20; 21; 22; 23/24 (23 e 24)
144	Setor Bueno	3; 15; 19	3; 15; 19; 1E (1, 23 e 24); 2; 3; 4/5 (4 e 5); 6/7 (6 e 7); 8; 16E (16 e 17); 18*

145	Setor Bueno	5; 7;	5; 7; 1E (1,2 e 12); 3/4 (3 e 4); 5; 6; 7; 13/15 (13 e 15)*
581	Setor Nova Suíça	2E (2 e 3); 13/14 (13 e 14)	2E (2 e 3); 13/14 (13 e 14); 1; 4/5 (4 e 5)*
582	Setor Nova Suíça	1; 21E (21 e 22)	1; 21E (21 e 22); 5E (5 e 6); 3E (3, 4, 19 e 20)*
578	Setor Nova Suíça	15E (15 e 16); 21	15E (15 e 16); 21; 1/2 (1 e 2); 4E (4, 6 e 24); 8/9 (8 e 9); 10E (10 ao 13); 17/19 (17 ao 19)*
579	Setor Nova Suíça	9E (9 ao 11); 18	9E (9 ao 11); 18; 2E (2 ao 5); 12/13 (12 e 13); 14/15 (14 e 15); 20*
547	Jardim América	Não consta	Não consta
548	Jardim América	Não consta	Não consta
546	Jardim América	Não consta	Não consta
544	Jardim América	Não consta	Não consta
545	Jardim América	Não consta	Não consta
543	Jardim América	Não consta	Não consta

*Lotes onde surgiram edificações verticais após 1993 (entre 1994 e 2000).

Ainda que, em 2002 (Figura 23), o padrão horizontalizado no entorno do já implantado Parque Vaca Brava persistisse, é possível notar, através do levantamento feito na região (Figura 22/ Quadros 3 e 4), um significativo aumento de edificações verticais, se comparados os anos de 1994 e 2000. O aumento só não foi mais expressivo porque existia na época um gabarito bastante restrito na região, reafirmado pela Lei Complementar 31, de 29 de dezembro de 1994, que manteve quase todo o entorno do parque submetido a uma ocupação residencial de baixa densidade. Exceção foi feita apenas à região sul deste, onde se admitiu uma ocupação de padrão verticalizado, com uso residencial de média densidade, ou seja, admitindo-se habitação coletiva.



Figura 23. Aerofoto: Parque Vaca Brava 2002.
Fonte: Google Earth, versão 6.0.2, 2011.

Sendo assim, foi permitida a implantação das habitações coletivas principalmente na região do Baixo Bueno, e em uma faixa ao longo da Av. T-63 e na zona sul do Parque Vaca Brava. Sabe-se, porém, como anteriormente mencionado, que os dados coletados no Censo de 2000 apontavam (Tabela 2) que o número de domicílios na forma de apartamentos praticamente dobrou na região do Setor Bueno entre 1992 e 2000. Logo, torna-se fácil perceber que esse aumento drástico concentrou-se tão somente nas três regiões em que a lei admitia o uso coletivo e, ainda segundo analista da Secretaria Municipal de Planejamento – arquiteta Celimene Machado –, esta concentração foi extremamente significativa na década de 1990, ao longo da Av. T-63 e na zona sul do Parque Vaca Brava.

No caso do parque implantado no Setor Bueno, houve sim interesse em reabilitar a região que na época encontrava-se em franco processo de degradação, de forma a trazer um novo equipamento público que alavancasse a imagem do setor.

Logo, criou-se uma lei⁴⁹ que restringia o setor imobiliário de investir em empreendimentos coletivos ao redor do parque (figuras 24/25). No entanto, iniciou-se a exploração por espaços comerciais e de serviço em seu entorno, pois ainda que a lei determinasse uma ocupação do solo predominantemente residencial de baixa densidade,⁵⁰ complementarmente eram admitidos usos comerciais para a região. Ainda segundo a arquiteta antes citada, a junção do Parque Vaca Brava com o Goiânia Shopping foi um enorme estímulo para o desenvolvimento econômico e o adensamento populacional na região. A força atrativa representada pelo *shopping center*, aliada a um equipamento público destinado ao lazer, acabou por induzir os setores do comércio e da prestação de serviços a se instalarem na região imediata ao parque, iniciando, assim, um processo de significativa transformação urbana, causando a substituição dos usos, bem como da população residente que ocupava originariamente o entorno do parque.

⁴⁹ Lei Complementar 31/94.

⁵⁰ Art. 66 – Admitem-se, na Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio: 1 – Usos conformes: a) habitação unifamiliar; b) habitação geminada; c) habitação seriada; d) comércio varejista vicinal de micro e pequeno portes, de Bairro, de médio porte, e Geral, Grupos A e B, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras; e) comércio atacadista, Grupos A e B, de pequeno porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras; f) prestação de serviços local, de micro e pequeno portes e de Bairro, de médio porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras; g) indústria Inofensiva de micro porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras (BRASIL. Lei complementar 31, 29 de dezembro de 1994).



LEGENDA

- Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade
- Zona de Predominância Residencial de Média Densidade
- Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade
- Zona Mista de Baixa Densidade
- Zona de Proteção Ambiental I

Figura 24. Mapa de Zoneamento de Goiânia (PDIG 1992): Região do Baixo Bueno.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

No ano de 2007, o Plano Diretor⁵¹ da cidade trouxe um novo modelo espacial para o uso e ocupação do solo de toda Goiânia (Figura 26). Dessa forma, a ocupação do entorno do Parque Vaca Brava também sofreu alterações, uma vez que se designaram eixos de desenvolvimento na malha da cidade, nos quais são permitidos às edificações uma taxa de ocupação de 50% e um índice de aproveitamento de uma vez a área do terreno, e ainda verticalização sem limitação na altura.

⁵¹ Lei complementar nº. 171 de 29 de maio de 2007.



LEGENDA

- Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade
- Zona de Predominância Residencial de Média Densidade
- Zona de Atividade Econômica II
- Zona de Proteção Ambiental I

Figura 25. Mapa de Zoneamento de Goiânia (PDIG 1992): Região do Alto do Bueno.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

Assim ocorreu em faixas paralelas à Avenida T-9, que se tornou um eixo de desenvolvimento e, dessa forma, atingiu trechos das Avenidas T-15 e T-3, que margeiam o Parque Vaca Brava, passando a ser permitida nestes trechos a citada verticalização. A tendência é que o setor imobiliário tomará partido dessa nova oportunidade que a legislação passou a oferecer, densificando ainda mais o entorno do parque com altas e luxuosas torres habitacionais. Já a região sul do parque foi designada como área de desaceleração do adensamento, visando conter o processo acelerado de adensamento na região. Entretanto, no período de transição entre o Plano Diretor de 2007 e seu antecessor, houve uma grande corrida por parte dos investidores para se

aprovar projetos em áreas nessa região, objetivando, assim, assegurar o gabarito da antiga lei, que admitia um melhor aproveitamento do solo. Esse período de transição perdurou até 2010, logo nos próximos dois anos subsequentes – prazo legal trazido pelo Alvará de Construção para se dar início às obras aprovadas, o que leva a concluir que o cenário da região sul do parque será alvo de grande densificação.

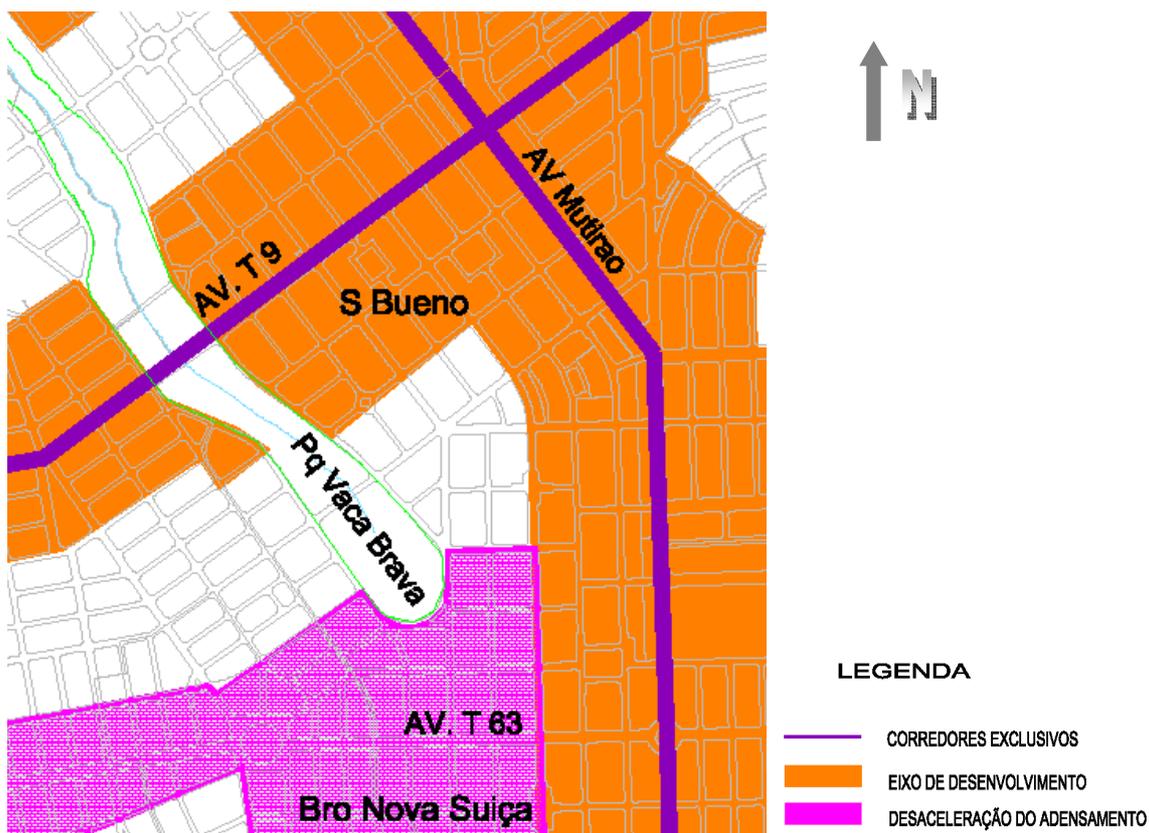


Figura 26. Mapa de Zoneamento de Goiânia (Plano Diretor 2007): Região do Alto do Bueno.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

Deve-se também levar em consideração o efeito do parque no seu entorno imediato que abrange também o Bairro Nova Suíça e Jardim América, além do Setor Bueno. Assim, ainda segundo dados da pesquisa da ADEMI-GO, em agosto de 2010, estavam em fase de lançamento e/ou construção cinco edifícios residenciais no entorno imediato do parque (1ª e 2ª filas de quadra). O padrão destes edifícios que margeiam o parque chega a até 5.808,00 reais por metro quadrado de área construída, um valor consideravelmente alto se comparado com o resto da cidade.

Em agosto de 2010 (Figura 27), segundo pesquisa da ADEMI-GO, o mercado de vendas imobiliárias no Setor Bueno ainda é o terceiro maior de Goiânia (Gráfico 1) e o preço médio da metragem quadrada de área construída ainda é a quarta maior dentre os setores mais consolidados da cidade (Gráfico 4).



Figura 27. Aerofoto: Parque Vaca Brava 2011.

Fonte: Google Earth, versão 6.0.2, 2011.

Um loteamento que surgiu em 1950, fruto da própria especulação da iniciativa privada, encontra-se nos dias atuais, ainda sob o forte efeito da pressão imobiliária. O Parque Vaca Brava veio como elemento consolidador das intenções do poder privado, que diversas vezes utilizou da omissão da municipalidade para concretizar seus atos. Assim, um Parque que poderia gerar função social para todas as parcelas da sociedade, passou a ser gerido como uma mercadoria, e este por sua vez, tornou-se um reduto das classes abastadas, os únicos capazes de arcar e se manter frente as exigências do setor imobiliário.

Caso Parque Flamboyant Lourival Louza

Implantado em 2007, o Parque Flamboyant trouxe consigo um agudo e célere processo de adensamento, não só na região limdeira ao parque, mas também em todo o Jardim Goiás, causando ainda um impacto direto no bairro adjacente, o Setor Alto da Glória.

Por ser um processo bastante novo e ainda em ocorrência, não foi possível fazer uma análise utilizando somente os dados socioeconômicos da região, uma vez que o Censo de 2010 ainda não foi formatado por bairros, impossibilitando assim uma comparação com os dados setorizados do Censo de 2000. Porém as comparações tornam-se possíveis quando analisadas as fotografias aéreas, associadas às legislações vigentes no período.

O Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia – 2000, implantado no ano de 1992, propunha desenvolvimento e adensamento para a região do Bairro Jardim Goiás⁵² (Figura 28).

Em 2007, com a implantação do referido parque, o padrão mais horizontalizado que até então se mantinha na região sofreu uma completa e acelerada inversão. E, associado ao ritmo de consolidação do Jardim Goiás, estimulado pelas potencialidades da região e suportado pela legislação vigente, imprimiu-se um novo patamar de densificação com resultantes nocivas à qualidade de vida urbana local. Dessa forma, o novo Plano Diretor de Goiânia de 2007 impôs limites de ocupação ao referido bairro, designando-o como “Área de Desaceleração de Densidades”, que visa conter o crescimento acelerado no bairro em questão, limitando as condições de construção na região. Percebe-se, assim, quão rápido foi o efeito imobiliário na região (Figura 29).

⁵² Art. 48 – As zonas de Desenvolvimento Regional compreendem: [...] II – Zona de Desenvolvimento Regional Jardim Goiás, correspondente a parte dos setores Jardim Goiás, Alto da Glória e glebas circundantes [...].

Art. 50 – Admitem-se, na Zona de Desenvolvimento Regional Jardim Goiás, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio: I – Usos conformes: a) habitação coletiva; b) comércio varejista Vicinal, de Bairro e Geral, de micro a grande portes, sendo que micro porte só poderá ocorrer integrado a complexos; c) comércio atacadista, Grupos A e B, de micro e médio portes, sendo que micro porte só poderá ocorrer integrado a complexos; d) prestação de serviços Local, de Bairro e Geral, de micro a grande portes, sendo que micro porte só poderá ocorrer integrado a complexos; e) indústria Inofensiva, sem restrição de porte. II – Usos tolerados: a) habitação unifamiliar; b) Habitação geminada. (BRASIL. Lei Complementar 31, 29 de dezembro de 1994).



LEGENDA

- Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade
- Zona Mista de Baixa Densidade
- Zona de Desenvolvimento Regional Jardim Goiás
- Zona de Atividade Econômica I
- Zona de Proteção Ambiental I
- Zona de Proteção Ambiental III

Figura 28. Mapa de Zoneamento de Goiânia (PDIG 1992): Bairro Jardim Goiás.
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

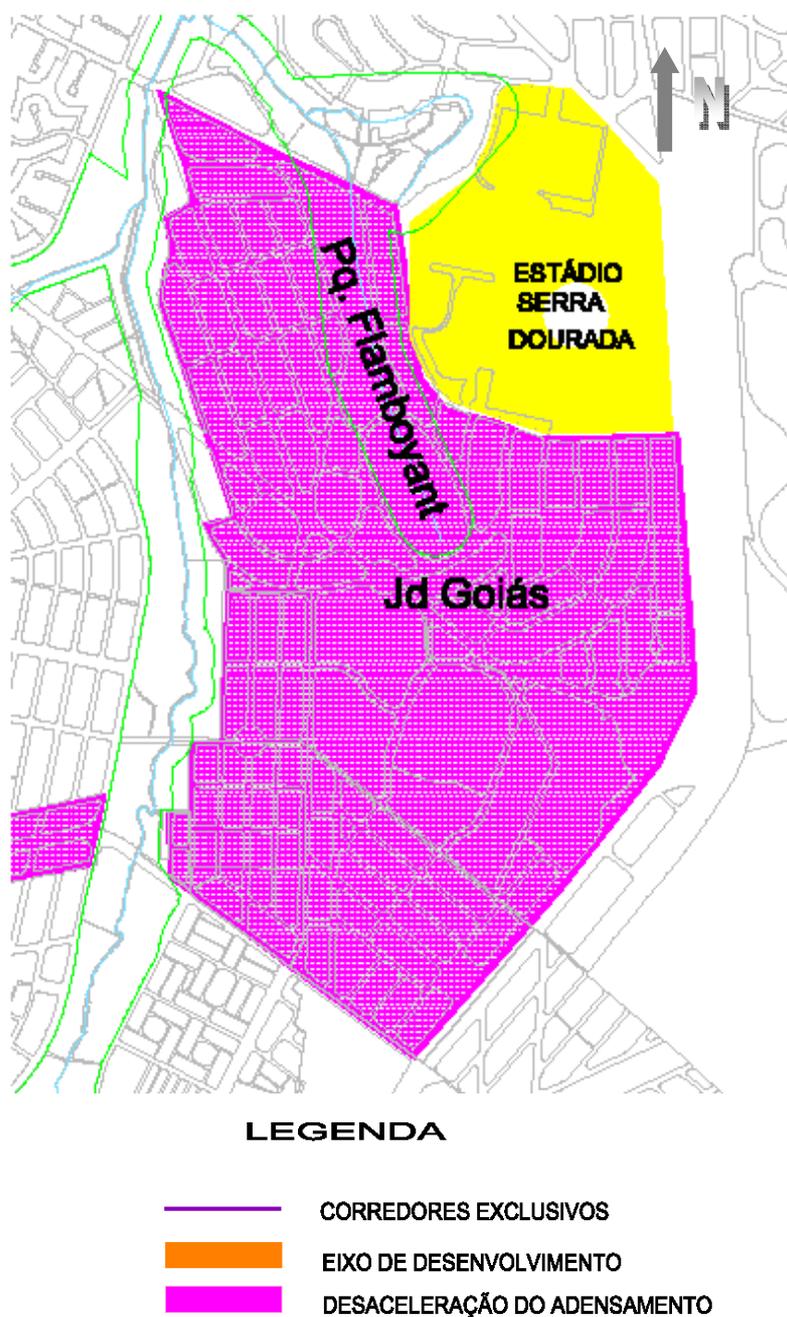


Figura 29. Mapa de Zoneamento de Goiânia (Plano Diretor 2007): Bairro Jardim Goiás.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

O caso do Parque Flamboyant pode ser facilmente percebido através de fotografias aéreas e imagens gerais. A série cronológica de fotos aéreas, a seguir apresentadas, demonstra o lento e gradual processo de ocupação do Bairro Jardim Goiás e também o acelerado processo de adensamento que se inicia a partir de 2007.

Nota-se que em 1985, assim como já mencionado, o referido bairro ainda possuía um adensamento rarefeito e com ares de zona rural (Figura 30).



Figura 30. Aerofoto: Parque Flamboyant 1985

Fonte: Biblioteca da Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAM.

Em 2005, vinte anos depois da primeira foto apresentada, a ocupação na região de entorno do que viria a ser em 2007 o Parque Flamboyant já está aos poucos se consolidando, o padrão horizontal das construções ainda impera, mas, como é possível perceber na foto aérea, em 2005 já havia alguns exemplares de torres destinadas à habitação coletiva (Figura 31).

Com a implantação do referido parque em 2007, inicia-se o processo de adensamento em seu entorno imediato. Como mostra a fotografia aérea de 2008 (Figura 32), em apenas um ano após a implantação do parque, as habitações coletivas começam a ser largamente implantadas ao seu redor. Em 2009, o impacto já é ainda maior (Figura 33).



Figura 31. Aerofoto: Parque Flamboyant 2005.
Fonte: Google Earth, versão 6.0.2, 2011.

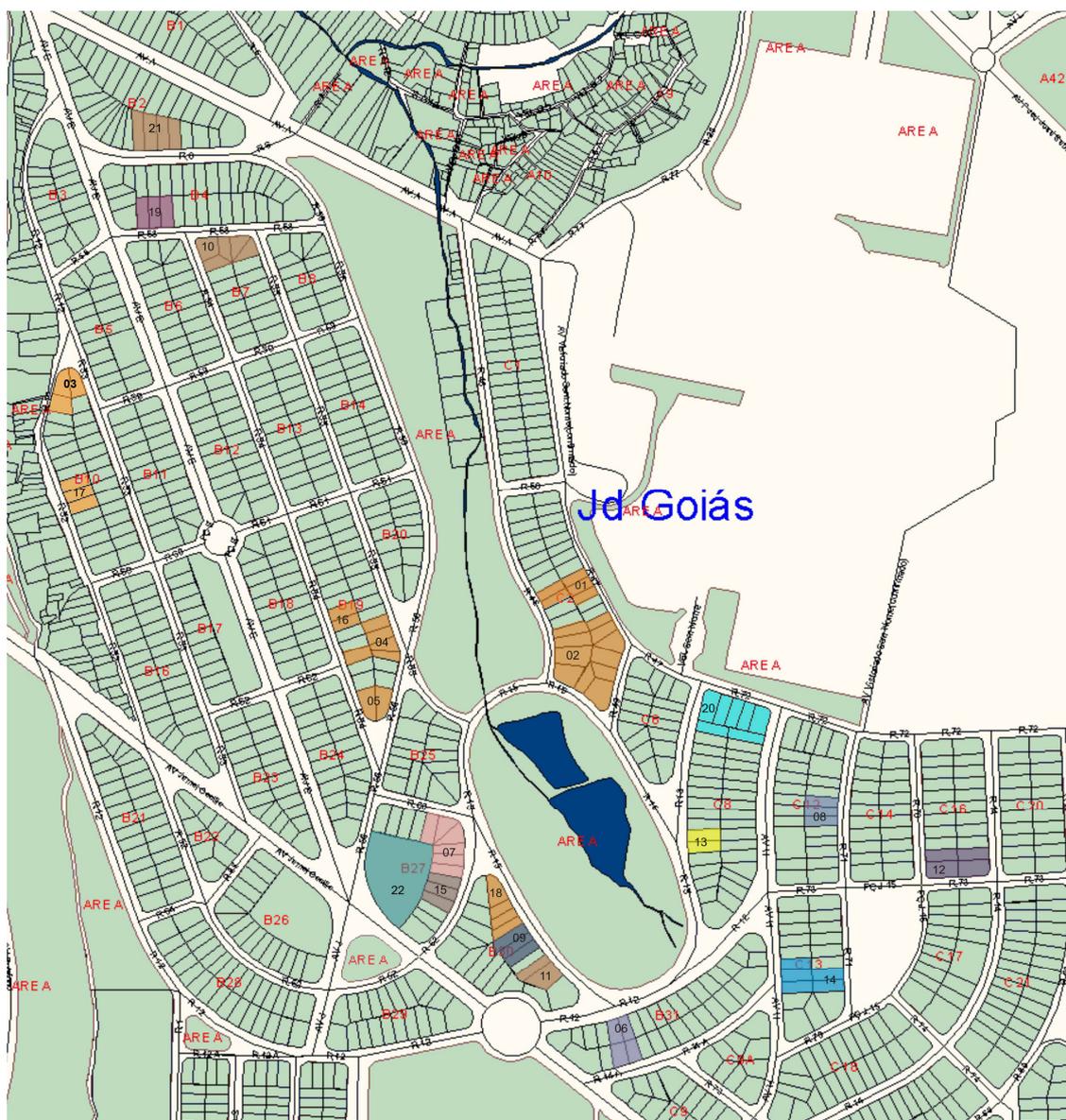


Figura 32. Aerofoto: Parque Flamboyant 2008.
Fonte: Google Earth, versão 6.0.2, 2011.



Figura 33. Aerofoto: Parque Flamboyant 2009.
Fonte: Google Earth, versão 6.0.2, 2011.

No ano de 2010, como supracitado, segundo pesquisa ADEMI-GO de agosto de 2010 (Figura 34), o Jardim Goiás conta com 38 complexos habitacionais e três complexos comerciais em fase de construção e lançamento, dos quais a grande maioria encontra-se nas proximidades do parque, e quanto maior a proximidade com este, maior o valor na metragem quadrada da área construída.



LEGENDA

1.	L'ESSENCE DU LAC: Rua 47 e 46, Quadra C-02, lote 07/08/09/30/31.
2.	PREMIER UNIQUE: Rua 15, Quadra C-02, lote 01-04/06-32/36.
3.	VISAGE PLATINE: Rua 12 esquina com Rua 53, Quadra B-10, lote 1,2 e 31.
4.	L'ESSENCE DU PARC: Rua 55 esquina com Rua 56 esquina com Rua 54, Quadra B-19, lotes 17/18.
5.	L'ESSENCE FLAMBOYANT: Rua 56 esquina com Rua 54, Quadra B-19, lotes 17/18.
6.	IMPERADOR DO PARK: Rua 12 esquina com Rua 14-A, Quadra B-31, lotes 12/14/19-21.
7.	RESERVA GRAM PARK: Rua 66 esquina com Rua 52, Quadra B-27, lote 06/12A.
8.	MAXIMO PARK RESIDENCE: Rua 71, Quadra C-12, lotes 22/23/24.
9.	CHATEAU FLAMBOYANT: Rua 15, Quadra B-30, lotes 14/15/16.
10.	BREEZE LIFE STYLE: Rua 58 esquina com Rua 54, Quadra B-7, lotes 1/2/17/18/19.
11.	DIAMOND LIFE STYLE: Rua 15, Quadra B-30, lotes 11/12.
12.	MAHATMA GANDHI: Rua 70 esquina com Rua 73 esquina com Rua 14.
13.	PARK HOUSE FLAMBOYANT: Rua 13, Quadra C-08, lotes 6/7.

14.	MAGNIFIC: Avenida H, Rua 71, Quadra C-13, lotes 3/5-17/8.
15.	NEW BUSINESS STYLE: Avenida Deputado Jamel Cecílio com Rua 52, Quadra B-27, lotes 4/5/7.
16.	VISAGE FLAMBOYANT: Rua 54, Quadra B-19, lotes 24/25.
17.	VISAGE ARENA: Rua 52, Quadra B-10, lotes 07/10.
18.	PREMIER DU PARC: Rua 15, Quadra B-30, lotes 17/18/19/20.
19.	PALAZZO DI CRISTALO: Rua 58, Quadra B-04 lotes 5/6/7.
20.	WINNER SPORT ART: Rua 13 esquina com Rua 72, esquina com Avenida H, Quadra C-08, lotes 17A/23A.
21.	CHAMPION SPORT ART: Rua 06, Quadra B-02, lotes 14 à 18.
22.	BROOKFIELD TOWERS: Rua Deputado Jamel Cecílio, esquina com Rua 56, Quadra B-27.
23.	JK BUSINESS: Não Identificado.
24.	RESERVA GRANPARK: Não Identificado.
25.	RESERVA FLAMBOYANT PARK: Não Identificado.
26.	RESERVA FLAMBOYANT: Não Identificado.
27.	THE ONE: Não Identificado.

Figura 34. Levantamento de edifícios residenciais e comerciais em fase de construção no Bairro Jardim Goiás (ago. 2010).

Fonte: Dados extraídos de ADEMI-GO. Sondagem de Mercado Imobiliário, ago. 2010.



Figura 35. Parques são sufocados por construções.

Fonte: Jornal *O Popular*. Caderno Cidades, p. 4. Goiânia, 24 abr. 2011.

Nos dias atuais, continua na mesma intensidade o processo de densificação no Bairro Jardim Goiás. Obviamente as áreas com maior potencialidade, ou seja, as de entorno do parque, em sua maioria já foram

edificadas e, segundo jornal *O Popular* (2011), os parques, incluindo o Parque Flamboyant, estão sendo sufocados pelas construções (Figura 35).

Pesquisa de sondagem de mercado imobiliário realizada pela ADEMI-GO em agosto de 2010 demonstra claramente o interesse do setor imobiliário em investir no Jardim Goiás, sendo que no mês de agosto, das 1.278 unidades imobiliárias vendidas em toda a cidade de Goiânia, 44,913% delas, ou seja, 574 unidades estavam localizadas no referido bairro (Gráfico 1).

Percebe-se ainda que este interesse imobiliário é algo recente, uma vez que, se observados os dados do Censo de 1991 e 2000, o interesse pelo setor ainda era mínimo, se já comparado com o Setor Bueno, por exemplo. No ano de 1991 havia no Bairro Jardim Goiás apenas 1.544 domicílios permanentes, dos quais apenas 460 destes eram na forma de apartamento. No ano 2000, os domicílios permanentes se elevam para 1.940 unidades, dos quais apenas 750 na forma de apartamentos. Ou seja, os empreendimentos imobiliários ainda não se concentravam nesta região.

Tabela 5. Domicílios particulares por bairros em Goiânia – 1991.

Goiânia: Domicílios particulares permanentes, por tipo, segundo os bairros - 1991				
Nome do bairro	Domicílios particulares permanentes			
	Total	Casas	Apartamentos	Cômodo(s)
Jardim Goiás	1.544	1.074	460	10

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 1991.
Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

Tabela 6. Domicílios particulares por bairros em Goiânia – 2000.

Goiânia: Domicílios particulares permanentes, por tipo, segundo os bairros - 2000				
Nome do bairro	Domicílios particulares permanentes			
	Total	Casas	Apartamentos	Cômodo(s)
Jardim Goiás	1.940	991	755	194

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 1991.
Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

Através da análise das Tabelas 5 e 6 e dos Gráficos 1, 2 e 3, nota-se o aumento significativo no número de apartamentos no Setor Bueno, o que não ocorre na mesma intensidade no Bairro Jardim Goiás. Mais um indício do

intenso aumento ocorrido no Setor Bueno entre os anos de 1991 e 2000, que deriva de eventos alheios à dinâmica habitual do bairro, sendo um destes a implantação do Parque Vaca Brava.

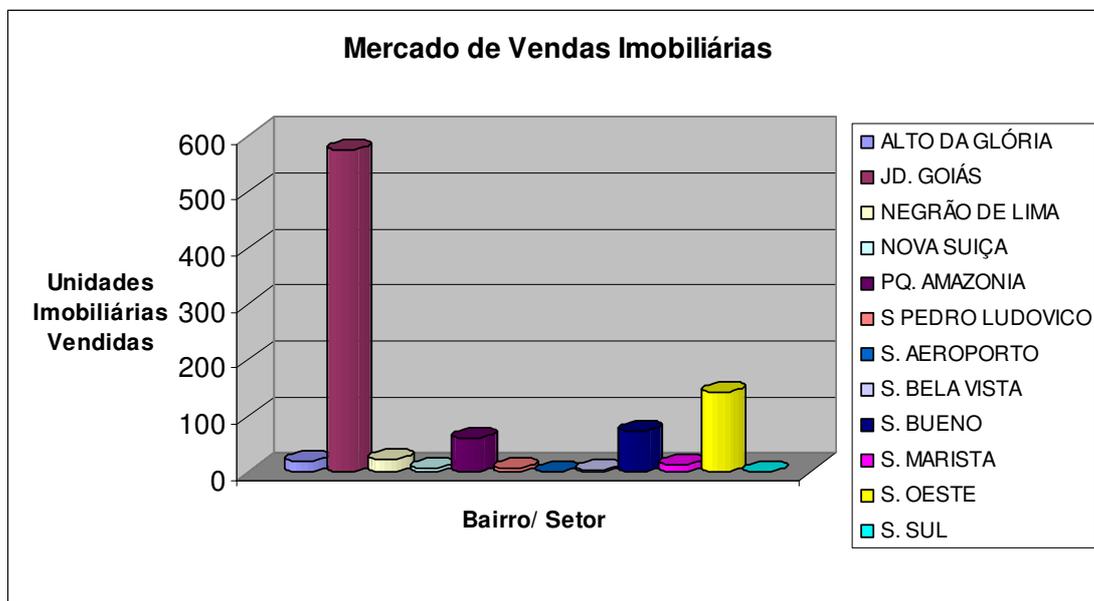


Gráfico 1. Mercado de Vendas Imobiliárias

Fonte: ADEMI-GO. Sondagem de Mercado Imobiliário, ago. 2010.

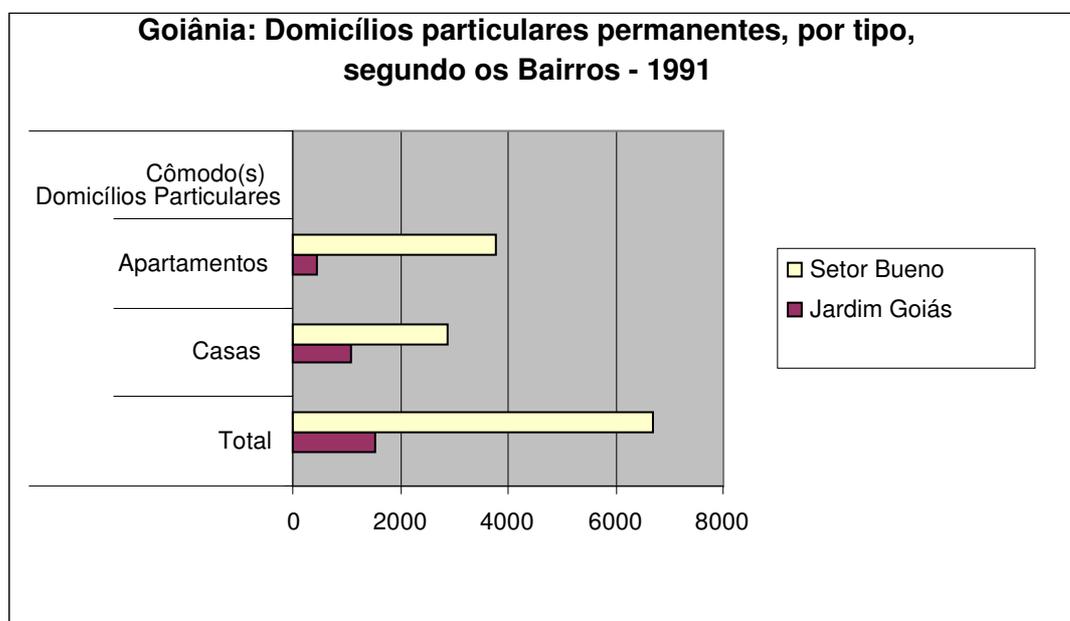


Gráfico 2. Comparativo entre os bairros Jardim Goiás e Setor Bueno – 1991.

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 1991.

Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

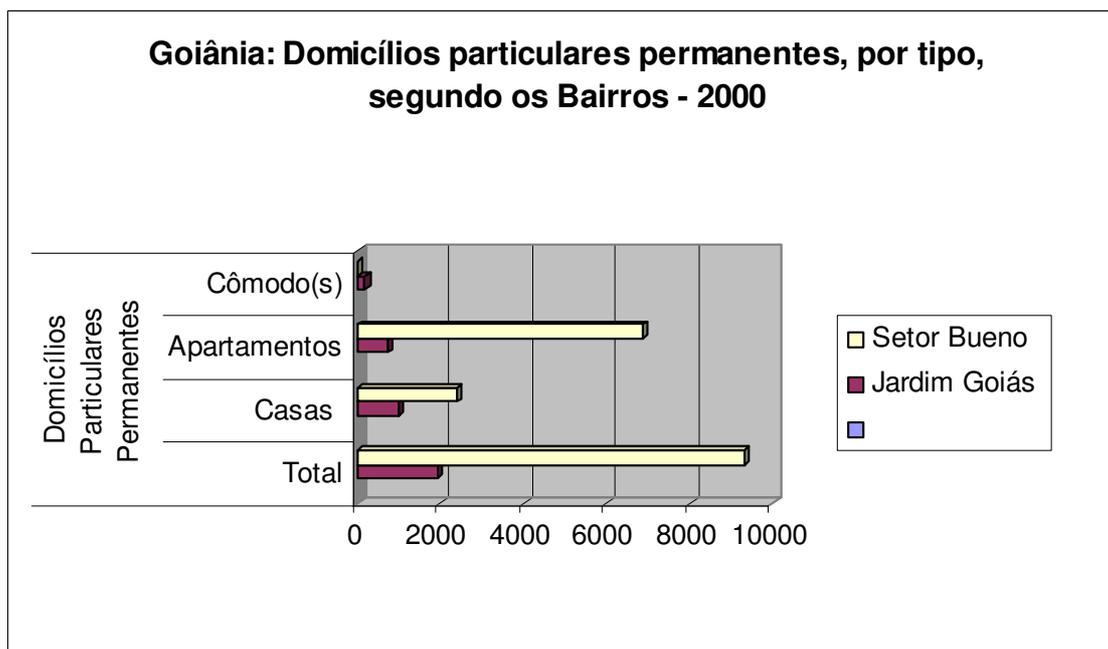


Gráfico 3. Comparativo entre os bairros Jardim Goiás e Setor Bueno – 2000.

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

Porém a partir de 2007 estes dados começaram a sofrer alterações. Para uma melhor análise do impacto gerado pela implantação do referido parque municipal, foi delimitado um recorte na região do Parque Flamboyant, de modo a abranger as duas primeiras filas de quadras do seu entorno imediato (Figura 36). Assim, foram levantados para este trabalho, pelo analista especialista em geoprocessamento da SEPLAM, arquiteto e urbanista Sérgio Jacarandá, como era a ocupação vertical dessas quadras em 2007, quando se inaugurou o parque, e posteriormente em 2011, para que assim fosse possível comparar as mudanças ocorridas no entorno imediato do Parque mediante sua implantação.

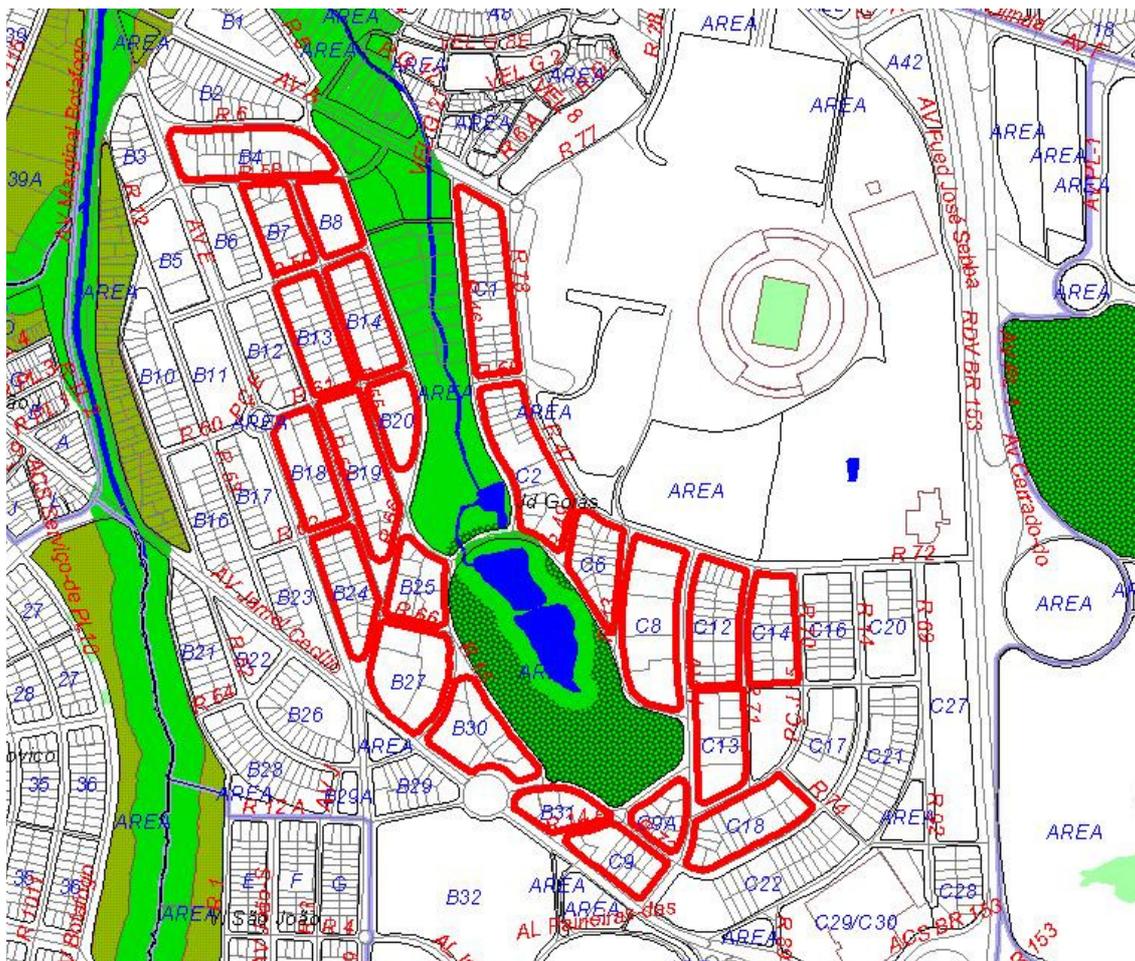


Figura 36. Delimitação do levantamento das quadras imediatas ao Parque Flamboyant.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia.

Constatou-se (Quadros 5 e 6) que, em 2007, ano em que o parque foi implantado, em mais de onze quadras não havia nenhum tipo de edificação vertical e já em 2011, apenas quatro anos depois, esse número havia sido reduzido para seis. Além disso, percebe-se o elevado número de quadras que, em alguns de seus lotes, havia a construção de um padrão vertical de edificação, seja ele de uso residencial ou multiuso.

É importante também salientar que no ano de 2007 a SEPLAM realizou um levantamento no perímetro de 100 metros do Parque Flamboyant, e constatou-se na época a existência de 32 casas, 10 edifícios residenciais e 12 edificações comerciais neste entorno. Logo fica comprovado o repentino e explosivo interesse do capital especulativo em adensar as áreas imediatas ao parque.

Quadro 5. Lotes no entorno do Parque Flamboyant com edificações verticais implantadas - 1ª fila de quadras (em frente ao parque): anos de 2007 e 2011.

QUADRAS	SITUAÇÃO EM 2007 / LOTES	SITUAÇÃO EM 2011 / LOTES
B8	Não consta	Não consta
B14	16/19 (16 ao 19); 23/24 (23 e 24)	16/19 (16 ao 19); 23/24 (23 e 24); 13/15 (13 ao 15)*
B19	22/23 (22 e 23); 26/28 (26 ao 28); 1E (1, 32 e 33)	22/23 (22 e 23); 26/28 (26 ao 28); 1E (1, 32 e 33); 17/18 (17 e 18); 2/7 (2 ao 7); 8/10 (8 ao 10); 11E (11 ao 14 e 21)*
B20	Não consta	1E (1 ao 3 e 13 ao 15)*
B25	2/3 (2 e 3)	2/3 (2 e 3); 1E (1, 17 e 18); 11/13 (11 ao 13)*
B27	1E (1 ao 5)	1E (1 ao 5); 12/16 (12 ao 16); 6/12A (6 ao 12-A)*
B30	6E (6 ao 10);	6E (6 ao 10); 17/20 (17 ao 20); 14E (14 ao 16)*
B31	Não consta	12E (12 ao 14 e 19 ao 21)*
C1	Não consta	Não consta
C2	Não consta	7E (30,31 e 7 ao 9)*
C6	Não consta	Não consta
C8	Não consta	Não consta
C9	Não consta	Não consta
C9-A	1, 2; 3	1, 2; 3

Quadro 6. Lotes no entorno do Parque Flamboyant com edificações verticais implantadas - 2ª fila de quadras (em frente ao parque): anos de 2007 e 2011.

QUADRAS	SITUAÇÃO EM 2007 / LOTES	SITUAÇÃO EM 2011 / LOTES
B4	17; 5/7 (5 ao 7); 14E (14 e 18 ao 25); 26/27 (26 e 27)	17; 5/7 (5 ao 7); 14E (14 e 18 ao 25); 26/27 (26 e 27)
B7	11/12 (11 e 12)	11/12 (11 e 12); 3/16 (3,4,15 e 16)*
B13	13/15 (13 ao 15)	13/15 (13 ao 15)
B18	1/12 (1 ao 12); 14/19 (14 ao 19)	1/12 (1 ao 12); 14/19 (14 ao 19)
B24	17/24 (17 ao 24)	17/24 (17 ao 24); 3/5 (3 ao 5)*
C18	Não consta	Não consta
C12	Não consta	22/24 (22 ao 24)*
C13	12/13 (12 e 13)	12/13 (12 e 13); 3E (17,18 e 3 ao 5)*
C14	Não consta	18E (18 ao 20); 21/22 (21 e 22)*

* Lotes onde surgiram edificações verticais após 2007 (entre 2008 e 2011)

Analisa-se, ainda, a questão da renda populacional na região do Bairro Jardim Goiás antes e após a implantação do Parque Flamboyant. Em 1991 e em 2000, segundo os censos realizados (Tabelas 7 e 8), a maior concentração das pessoas responsáveis pelos domicílios encontrava-se na faixa de maiores de cinco a dez salários-mínimos ao mês. Como não se dispunha do Censo

2010 por bairros, pode-se então comparar esses resultados como a pesquisa da ADEMI-GO (Gráfico 4), segundo o qual, no período de agosto de 2010, os empreendimentos em fase de lançamento ou construção no Jardim Goiás possuem em média o valor do metro quadrado estimado em 3.252,24 reais, o quinto valor mais elevado em toda a cidade. Logicamente uma população cuja renda econômica mensal encontra-se na faixa de maiores de cinco a dez salários-mínimos não é a mesma população capaz de arcar com um valor tão elevado de metragem quadrada de área construída como o apresentado atualmente na região. Demonstram-se assim, nitidamente, uma segregação voluntária de uma população mais abastada e a mudança na renda da população, indícios esses de gentrificação, causados por um evento externo, a implantação do Parque Flamboyant.

Tabela 7. Faixa de renda por bairros de Goiânia, da população responsável pelos domicílios particulares – 1991.

Goiânia: Pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes, por faixas de renda, em salários-mínimos, segundo os bairros - 1991											
Nome do bairro	Pessoas responsáveis pelos domicílios, por faixas de renda, em salários-mínimos										
	Total	Até 1/2	> 1/2 a 1	> 1 a 2	> 2 a 3	> 3 a 5	> 5 a 10	> 10 a 15	> 15 a 20	> 20	Sem rendimento
Jardim Goiás	1.544	49	200	301	178	163	254	133	81	126	59

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

Tabela 8 – Faixa de renda por bairros de Goiânia, da população responsável pelos domicílios particulares – 2000.

Goiânia: Pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes, por faixas de renda, em salários-mínimos, segundo os bairros - 2000											
Nome do bairro	Pessoas responsáveis pelos domicílios, por faixas de renda, em salários-mínimos										
	Total	Até 1/2	> 1/2 a 1	> 1 a 2	> 2 a 3	> 3 a 5	> 5 a 10	> 10 a 15	> 15 a 20	> 20	Sem rendimento
Jardim Goiás	1.940	11	171	271	153	189	387	173	175	298	112

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Dados trabalhados pela Prefeitura de Goiânia - SEPLAM/DPSE/DVSE

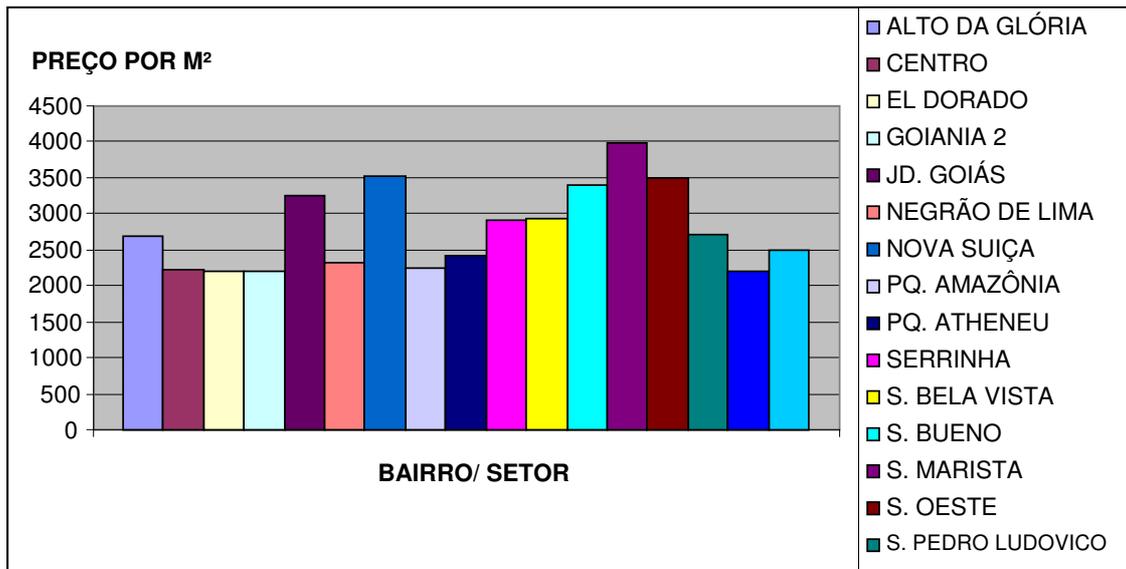


Gráfico 4 – Preço por m²/ por Bairro ou Setor
 Fonte: ADEMI-GO. Sondagem de Mercado Imobiliário, ago. 2010.

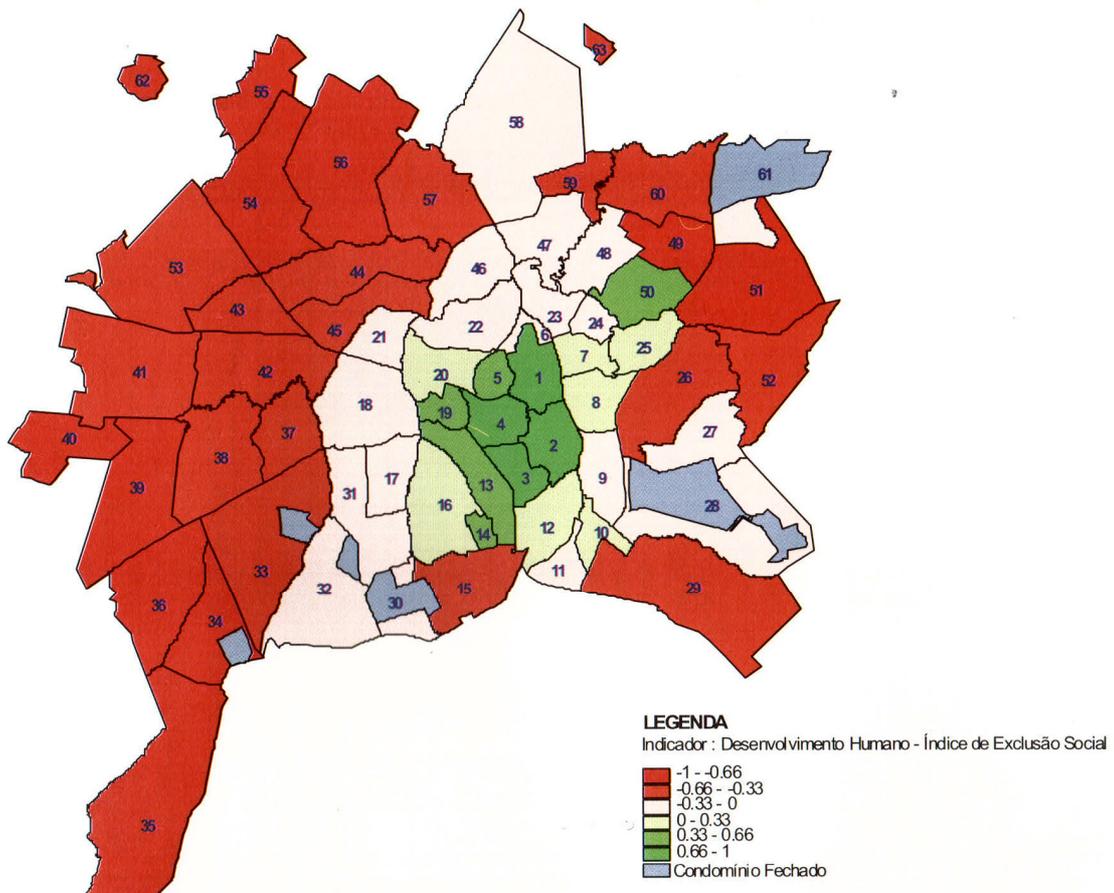


Figura 37. Mapa Exclusão/Inclusão Social do Município de Goiânia: Desenvolvimento Humano.
 Fonte: Mapa Excluido/Inclusão Social do Município de Goiânia, 2004.

A implantação do Parque Flamboyant pode então comprovadamente ser indicada como um nítido elemento catalisador de transformações para a região. Anteriormente a sua implantação, com base nos dados do Censo de 2000, o Bairro Jardim Goiás era caracterizado por uma região com baixo desenvolvimento humano⁵³ (figura 37), péssima qualidade de vida⁵⁴ (figura 38) e, ainda, precariamente servido pelos serviços de coleta de lixo (figura 39), esgoto e água.

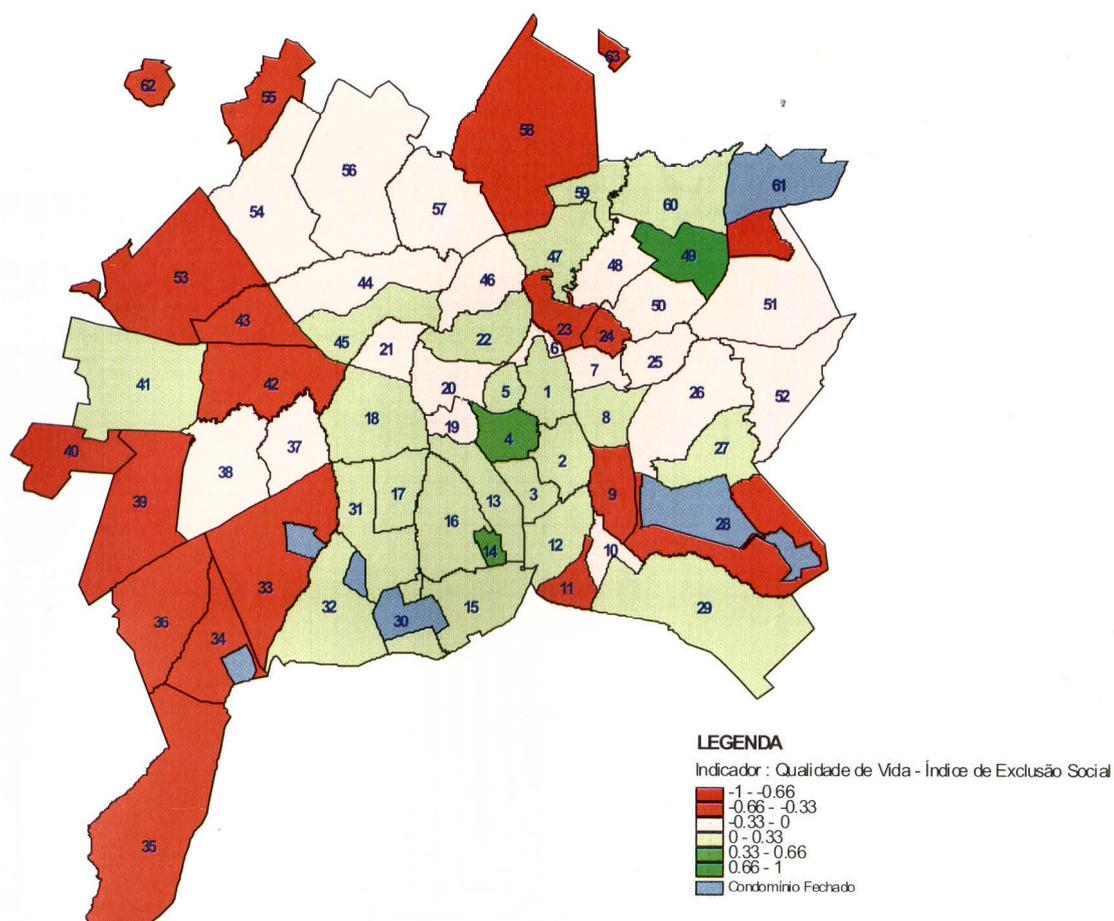


Figura 38. Mapa Exclusão/Inclusão Social do Município de Goiânia: Qualidade de Vida.

Fonte: Mapa Exclusão/Inclusão Social do Município de Goiânia, 2004.

⁵³ Nota de -0,08, em escala de -1 a 1.

⁵⁴ Nota de -0,5, em escala de -1 a 1.

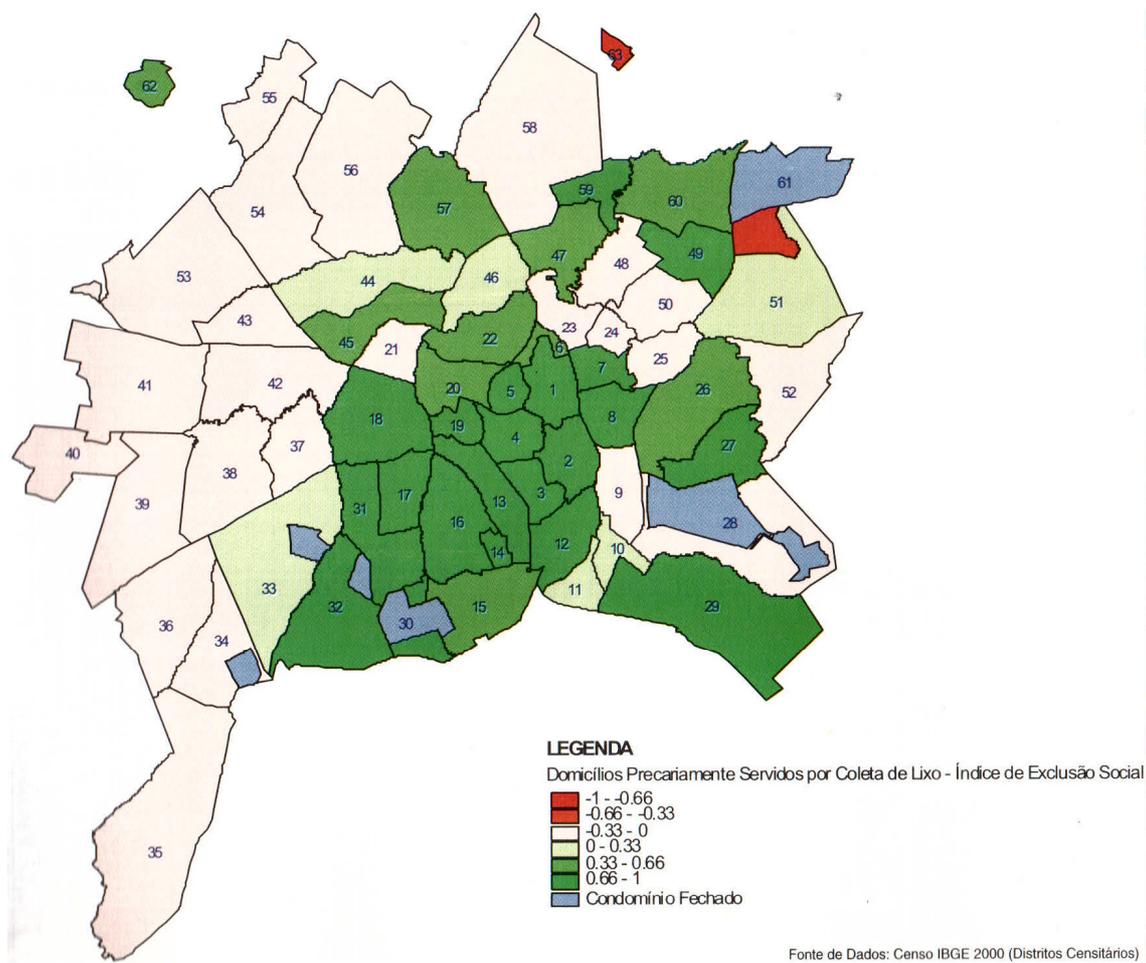


Figura 39. Mapa Exclusão/Inclusão Social do Município de Goiânia: Domicílios Precariamente Servidos por Coleta de Lixo.

Fonte: Mapa Exclusão/Inclusão Social do Município de Goiânia, 2004.

Visivelmente, em uma década muito mudou na região, porém mais importante do que compreender o Parque Flamboyant como grande indutor destas transformações é compreender que elas ocorreram e ainda ocorrem em apenas parte do Bairro Jardim Goiás, pois, como já sinalizado, este ainda é marcado por assentamentos clandestinos e ocupações irregulares, onde a qualidade de vida, a precariedade na prestação de serviços e o baixo índice de desenvolvimento humano ainda estão presentes.

Ao retratar as diferentes realidades encontradas na cidade de Goiânia, matéria publicada no jornal *O Popular*, de 6 de março de 1994, assim dizia:

Desde a administração de Nion Albernaz, os observadores políticos parecem ter diagnosticado uma esquizofrenia urbana, sugerindo a existência de “duas Goiânia” em um só município. Ou seja, chamam a atenção para o fato de que existe uma Goiânia

pobre, sem asfalto, praças e jardins, localizada na periferia. Em contrapartida, existiria uma outra Goiânia privilegiada pelo Poder Público com todos os seus benefícios, esbanjando ruas limpas e jardins cheios de flores e equipamentos de lazer.

É a cidade das contradições que renova e reforça a cada dia suas diferenças sociais utilizando o traçado urbano como divisor e segregador das diferentes classes da sociedade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As intervenções urbanas são práticas adotadas desde o século XVI e que se tornaram mais corriqueiras no século XX – meados da década de 1950 –, com o planejamento urbano modernista. Porém o que se vê ocorrer maciçamente nos dias atuais é a standardização na produção do urbano, através da propagação de experiências internacionais de intervenção urbana, planejadas unicamente sob o enfoque econômico e embasadas nos princípios neoliberais, que geram muitas vezes efeitos maléficos e nocivos à sociedade e à dinâmica urbana.

Tornaram-se habituais, por conseguinte, as práticas sucessivas de intervenções no tecido urbano, com o objetivo de transformar a realidade cotidiana de uma seleta população, em cenários de um espetáculo. Para tal, buscam o elemento cultural para dotar de *glamour* as regiões intervindas e assim atrair exclusivamente um público elitizado.

Dessa forma, buscam-se inovações, novos planos diretores, legislações complementares e, ainda, a criação de planos estratégicos que objetivam o reaproveitamento de áreas consolidadas do tecido urbano, mediante a implantação de elementos indutores capazes de direcionar grandes transformações econômicas e sociais nas regiões intervindas.

Tais intervenções, sejam elas reabilitações ou requalificações urbanas, encontram-se hoje inseridas nos discursos políticos e práticas empreendedoras, que visam, por intermédio do “melhoramento” urbano, enaltecer as potencialidades das cidades. Diversas metrópoles foram submetidas a esses processos intervenientes e, na grande maioria delas, os sucessos econômicos conseguiram ocultar os impactos gerados às sociedades de um modo geral.

As experiências bem-sucedidas, sob o ponto de vista do capital, tornaram-se modelos a serem seguidos, e aos poucos criou-se um padrão nos processos de intervenção, gerando uma standardização na produção do urbano. As experiências europeias e norte-americanas foram largamente difundidas, inclusive em países com culturas diversas, originando réplicas que não condizem com a realidade do local.

Logo, os processos de intervenção urbana seguem atualmente um mesmo padrão, caracterizado pela aliança direta ou indireta entre o setor público e o privado, na busca pela recriação pontual ou não de determinada região do tecido urbano, que se encontra na maioria das vezes marcada pela inutilização, subutilização ou pela própria degradação. Assim, são transformadas em locais apazíveis geradores de novas imagens para a cidade, mas que na verdade são consumidos por apenas uma pequena parcela da população capaz de arcar com todo luxo e *glamour* que tais regiões passam a ostentar. Dessa forma, tal população segrega-se voluntariamente nesses redutos cuja realidade urbana é dissimulada por cenários e imagens irreais.

Como apresentado ao longo deste estudo, tais processos de intervenção atingiram inclusive a cidade de Goiânia, capital do Estado de Goiás, e como visto no Capítulo 3, tanto a segregação voluntária quanto a gentrificação foram latentes nos dois estudos de caso apresentados. É importante salientar que a especulação imobiliária, como nas demais experiências mundiais e nacionais, atuou nos casos do Parque Vaca Brava e Flamboyant, quer no momento anterior ao processo quer durante e principalmente após a concretização das transformações.

Sem dúvida, a criação dos dois parques agregou valor à paisagem da cidade e ainda reverteu, em ambos os casos, um processo de degradação marcado por passivos ambientais que denegriam a imagem da região onde se encontravam. Mas o que realmente é preciso compreender é que tais práticas intervenientes ocorridas em Goiânia tiveram por trás um discurso político que buscava afirmar a capital do Estado de Goiás como uma metrópole do século XXI, respaldada na imagem de uma cidade ambientalmente correta e sustentável.

Assim, os Parques Vaca Brava e Flamboyant são, como comprovado aqui, dois oásis em meio a uma cidade edificada sob a realidade das controvérsias urbanas e sociais.

Fruto de uma junção de interesses bilateral, marcada principalmente pela condescendência e omissão do poder público, os parques tornaram-se alvo da especulação imobiliária, e em um curto espaço de tempo foi possível comprovar o descontrole do tecido urbano e a inversão na paisagem das duas regiões do entorno dos parques.

É ainda importante compreender que o poder de negociação da iniciativa privada em face do poder público, extremamente perceptível nos processos que se seguiram à implantação dos os Parques Vaca Brava e Flamboyant, vem tornando-se práticas recorrentes na cidade de Goiânia. Diversos parques estão sendo utilizados como moeda de troca entre a iniciativa privada e a municipalidade, que concede aos empreendedores melhores condições de densificação e/ou a transferência do direito de construir, desde que em contrapartida a iniciativa privada se comprometa a implantar um parque e doá-lo à prefeitura. Inicialmente, seria uma iniciativa extremamente benéfica ao meio urbano, desde que o poder privado não atuasse no processo e se utilizasse dos parques públicos implantados como elementos catalisadores da especulação imobiliária, tomando como partido o direito à maior densificação a eles concedida e à localização privilegiada do entorno do parque.

Não sem tem aqui o intuito de criticar e atribuir culpa a determinados agentes. Tornou-se claro nos casos do Parque Vaca Brava e Flamboyant, a existência de um grande interesse do poder privado em acumular riquezas mediante a exploração do valor da terra. Vale lembrar que a especulação imobiliária existe desde que o capitalismo se consolidou. No entanto, tornaram-se também claros, mediante o estudo aqui apresentado, a impotência, a omissão e, em alguns casos, até mesmo o interesse, diante dos atos da iniciativa privada, por parte do poder público.

A especulação imobiliária é com toda certeza a peça principal de todas as discussões que giram em torno do tema das intervenções urbanas. Se o setor imobiliário não atuasse como um verdadeiro farejador de oportunidades, não haveria então por que discutir os efeitos reabilitação urbana, posto que estes processos seriam melhores, buscando agregar benefícios para a coletividade e para a qualidade da cidade.

Porém, como visto nas experiências relatadas na cidade de Goiânia, a realidade é bem diferente. A especulação imobiliária tomou forças e transformou a cidade como bem desejou. É verdade que existem leis e parâmetros urbanísticos que de certa forma tentam combater a sua ação indiscriminada, mas estes artifícios se mostram cada vez menos capazes de controlar o rumo que as grandes cidades estão tomando.

A omissão do Estado é verdadeira. É prática corriqueira a retenção de terras urbanas por parte dos empreendedores imobiliários por um longo período de tempo, anos e até mesmo décadas, para finalmente se dar uma utilização e finalidade a seus imóveis, quando estes atingirem a valorização desejada, caso que pode ser constatado na região do Jardim Goiás e do Setor Bueno, desde a aprovação dos referidos loteamentos. Enquanto isso, os terrenos ficam inutilizados ou subutilizados, caracterizando manchas de vazios urbanos em toda a cidade, algo nada sustentável.

É de conhecimento de qualquer planejador a existência de leis que, quando bem empregadas, poderiam evitar a perpetuação de tais práticas de especulação. A Constituição Federal de 1988 trouxe em seu artigo 182, § 2º, § 3º e § 4º, a possibilidade de desapropriação, por falta de função social na propriedade urbana. Diz a Constituição Federal de 1988, § 2º: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Sendo assim, a função social é elemento essencial a qualquer propriedade urbana, uma vez que, mesmo pertencendo a um indivíduo apenas, esta propriedade deve atender aos objetivos de toda a coletividade. Cabe o registro de que a criação de vazios urbanos decorrentes da inutilização de propriedades não atende aos anseios da população, tampouco às exigências fundamentais do ordenamento da cidade, já que, desse modo, força a expansão desenfreada dela.

Logo após, no § 4º do artigo 182, a Constituição Federal atribui à municipalidade a faculdade de exigir⁵⁵ o adequado aproveitamento do solo urbano inutilizado, subutilizado ou não edificado. O desrespeito a este artigo pode acarretar o parcelamento compulsório, a cobrança progressiva no tempo do IPTU⁵⁶ e o principal, a desapropriação do imóvel urbano pelo não cumprimento da sua função social.

A norma fundamental brasileira deu, portanto, aos municípios a oportunidade de combater a especulação imobiliária, porém falhou ao conceder sua aplicação de forma facultativa e não obrigatória.

⁵⁵ Mediante lei específica e para ser incluída no plano diretor.

⁵⁶ IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Ainda tomando por base a legislação brasileira, tem-se o Estatuto da Cidade,⁵⁷ que estabelece diretrizes gerais de políticas públicas, como se lê:

Os instrumentos adotados pelo texto constitucional têm por característica obrigar o proprietário a um comportamento positivo de promover uma destinação concreta para sua propriedade. São mecanismos destinados a impedir e inibir o processo de especulação imobiliária nas cidades, conferindo aos imóveis urbanos ociosos uma destinação voltada a beneficiar a coletividade. (BRASIL, 2005, p.97).

O Estatuto da Cidade, embasado no artigo 182 da Constituição Federal, traz o IPTU progressivo como um instrumento de controle urbano. Mediante este, tornou-se possível a desapropriação para fins de reforma urbana. Portanto, o município tem a discricionariedade de desapropriar o imóvel urbano em que já esteja sendo cobrado por mais de cinco anos o IPTU progressivo, desde que o proprietário não tenha parcelado, edificado ou utilizado o imóvel neste período (Estatuto da Cidade 2002, artigo 8º (BRASIL, 2005)).

Além dos mecanismos aqui citados, o Código Tributário Nacional⁵⁸ instituiu o tributo classificado como Contribuição por Melhorias. Este tem por fundamento ético vedar o enriquecimento da população em virtude da atuação estatal por melhorias. O fato gerador deste tributo é a própria melhoria advinda de uma obra pública que agrega potencialidades ao entorno. De acordo com o Princípio da Arrecadação sem Causa, a tributação deve incidir sobre a valorização decorrente da prestação estatal, evitando assim ganhos aleatórios e especulação imobiliária.

A Contribuição por Melhorias é um tributo que, segundo o Princípio da Repartição do Ônus e do Bônus, retorna a toda coletividade aquilo que se valorizou no imóvel do particular, mediante tributação. Este tributo não impede ainda o aumento do IPTU, uma vez que, com a valorização do imóvel, majora-se também o valor a ser pago neste imposto.

Quando materializado, esse tributo tem a capacidade de evitar ou pelo menos diminuir a especulação do solo em torno de regiões que venham a sofrer intervenções urbanas, uma vez que sobre estes imóveis passa a incidir uma carga tributária substancialmente maior.

Legislação não falta, o que falta é apenas sua devida aplicação, que, se

⁵⁷ Lei nº. 10.257/2001.

⁵⁸ Lei nº. 5.172 de 25 de outubro de 1966.

feita, poderia trazer avanços sociais para todos os cidadãos. Se estes institutos tivessem sido aplicados nos casos do Parque Vaca Brava e do Parque Flamboyant, talvez o contexto urbano dessas regiões seria hoje muito diferente. Possivelmente poderiam ter sido contidas, mesmo que de forma relativa, a especulação e a conseqüente, gentrificação e segregação social.

Em ambos os casos era possível desapropriar por função social. Grande parte das terras do entorno do Parque Flamboyant permaneceu, desde a aprovação de seu referido loteamento, sem ser utilizada, esperando talvez o momento certo de se construir, quem sabe esperando um parque que a valorizasse e agregasse valor às suas futuras construções. O mesmo ocorreu no entorno do Parque Vaca Brava, que viu seu adensamento intensificar-se após a implantação do referido parque. Em relação à Contribuição por Melhorias, também teria sido possível sua aplicação nas duas situações. Isto teria diminuído ou pelo menos dificultado a gentrificação da população, pois com a valorização do imóvel e o conseqüente pagamento desse novo tributo e ainda um IPTU majorado e progressivo, teria sido menor a parcela capaz de adquirir estes imóveis por mero intuito especulativo.

No entanto, seria lógico pensar que a Contribuição por Melhorias poderia trabalhar pelo lado inverso, obrigando a população residente a pagar uma quantia bastante onerosa de tributo que talvez não fosse capaz, levando indiretamente à remoção dessa população para as periferias, assim como a especulação imobiliária é capaz de fazer. Para tal, é possível pensar em formas para que isso não ocorra, formas de inovar na ordem tributária, de tal maneira que se proteja a moradia daqueles com menor capacidade financeira.

Logo, a realidade que a algumas regiões nobres da cidade de Goiânia vive hoje poderia ter sido evitada ou pelo menos abrandada, caso a municipalidade tivesse utilizado de seu poder e das ferramentas que tem à disposição. Recriar novos ambientes, incorporar novamente áreas ociosas e degradadas ao tecido da cidade, recuperar o meio ambiente são sim iniciativas que devem proliferar e se tornar habituais nas gestões das cidades. O que não se deve deixar ocorrer é a inversão de sentidos e motivações que levam a tais práticas. Os parques e o restante das cidades são direitos de todos. Dessa forma, ações que os envolvam e assim causem segregação, gentrificação e especulação devem ao menos serem reavaliadas.

As aglomerações urbanas encontram-se à beira do colapso. É hora de repensar o futuro.

REFERÊNCIAS

ACSELRAD, Henri. *Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática*. São Paulo: Ed. Unesp, 2004.

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 Pereira Alencar. *Geografia da cidade: a produção do espaço urbano de Goiânia*. Goiânia: Alternativa, 2001.

BARANDIER, Henrique. Projeto urbano no Rio de Janeiro e as propostas para a área central nos anos 1990. In: SILVA, Rachel Coutinho Marques da. *A cidade pelo avesso: desafios do urbanismo contemporâneo*. Rio de Janeiro: Viana & Mosley, 2006.

BERNARDES, Genilda D'arc; SOARES JÚNIOR, Ademar Azevedo. Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. *Sociedade e Cultura*, Goiânia, v.10, n.2, p. 209-225, jul.-dez. 2007.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. Tradução de Helena Menna Barreto Silva. São Paulo: Annablume, 2006.

BOTELHO, Tarcísio R. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. *Revista Eure*, Santiago de Chile, v. XXXI, n. 939, p. 53-71, ago. 2005.

BRASIL. Lei nº. 5.172 de 25 de outubro de 1966.

BRASIL. Constituição Federal, 1988.

BRASIL. Estatuto da Cidade 2002. *Estatuto da Cidade: guia para a implementação pelos municípios e cidadãos: Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana*. 3. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2005.

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

CHIAVENATO, Idalberto. *Introdução à teoria geral da administração*. 7. ed. São Paulo: Ed. Campus, 2004.

COMPANS, Rose. *Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática*. São Paulo: Ed. Unesp, 2004.

COSTA, Anderson. Goiânia é premiada pela qualidade de vida de sua população. Goiânia: Secretaria da Comunicação, 2007. Disponível em:

http://www.goiania.go.gov.br/sistemas/snger/asp/snger01010r1.asp?varDt_Noticia=29/11/2007&varHr_Noticia=16:54. Acesso em 20 jul 2010

DIÁRIO DA MANHÃ. *Setor 100% Nobre*. Goiânia, 25 abr. 2004.

DIÁRIO DA MANHÃ. *Um mundo à parte*. Goiânia, 21 nov.2004.

DUARTE, Ronaldo Goulard. O processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do Rio de Janeiro e suas perspectivas. *Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales*, Barcelona, v. IX, v. 194, n. 44, ago. 2005.

FERRARA, Lucrecia D'Alessio. *Os significados urbanos*. São Paulo: Edusp/Fapesp, 2000.

FERREIRA JÚNIOR, Licídio de Carvalho Bueno. *Os reflexos do processo de ocupação, apropriação do espaço intra-urbano de Goiânia: o caso do Setor Bueno*. 2007. 114 f. Dissertação (Mestrado) – Centro de Desenvolvimento Sustentável, Universidade de Brasília, Brasília, 2007.

FORSTALL, Richard L.; GREENE, Richard P.; PICK, James B. Pick. *Which are the largest? Why published populations for major world urban areas vary so greatly*. City Futures Conference. Chicago: Universidade de Illinois, 2004.

GALVANESE, Horacio; PINTO, Maurício. Requalificação do centro de São Paulo: Projeto Corredor Cultural. In: CASTILHO, Ana Luisa Howard; VARGAS, Heliana Comin. *Intervenções nos centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. São Paulo: Manole, 2006.

GIACOMET, Luciane. *Revitalização portuária: o caso de Puerto Madero*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008.

GHIRARDO, Diane Yvonne. *Arquitetura contemporânea: uma história concisa*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2009.

GOIÂNIA. Lei nº 5.735 de 19 de dezembro de 1980.

GOIÂNIA. *Centro de todos*. Goiânia: Prefeitura Municipal de Goiânia, 2004.

GOIÂNIA. *Mapa da exclusão/inclusão social de Goiânia*. Goiânia: Prefeitura Municipal de Goiânia, 2004.

GOMES, Sara. *Goiânia comemora o dia da árvore com maior área verde por habitante*. Goiânia: Portal da Prefeitura de Goiânia, 2011. Disponível em: <http://www.goiania.go.gov.br/site/index.html>. Acesso em: 21 set. 2011.

GUY, Debord. *A sociedade do espetáculo*. E-book digitalizado por Coletivo Periferia e eBooks Brasil, 2003.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. 7. ed. São Paulo: Loyola, 1998.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL. *Nascentesdo Vaca Brava*. Goiânia: 1981.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL. *Projeto de reurbanização do Córrego Vaca Brava*. Goiânia: 1990.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL. *Plano Diretor Integrado de Goiânia*. Goiânia: 1992.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2009.

LIERNUR, Jorge Francisco. Buenos Aires e seu rio: de porto de barro a bairro globalizado (1). Disponível em: http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq054/arq054_03.asp. Acesso em: 14 jun. 2010.

LIMA, Atílio Correia. Plano Diretor da Cidade. In: *Goiânia*. Rio de Janeiro: Serviço Gráfico do IBGE, 1942.

LYNCH, Kevin. *A imagem da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 2010.

LOPES, Rodrigo. *A cidade intencional: o planejamento estratégico de cidades*. 2. ed. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

MANSO, Celina Fernandes Almeida. *Goiânia: uma concepção urbana, moderna e contemporânea – um certo olhar*. Goiânia: Edição do Autor, 2001.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, Otília et al. (Org.). *A cidade do pensamento único: desmanchando o consenso*. Petrópolis: Vozes, 2000.

MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João S.W. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, L. M. (Org.). *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2002.

MARTINS JÚNIOR, Osmar Pires. *A verdadeira história do Vaca Brava e outras menos verídicas*. Goiânia: Kelps: Ed. UCG, 2008.

MORAES, Lúcia Maria. *A segregação planejada: Goiânia, Brasília e Palmas*. 2. ed. Goiânia: Ed. UCG, 2003.

MORO, Antonio et al. Reconsideración del sector histórico de Goiânia: um centro para la metrópolis. Documento interno de trabalho. Goiânia, jun. 2000.

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

MOYSÉS, Aristides; SANTOS, Sandra Sarno Rodrigues dos. Cidade, território e requalificação urbana: programa Macambira-Anicuns na metrópole goianiense. *Revista Mercator*, Revista Eletrônica de Geografia da Universidade Federal do Ceará, v. 8, n. 17, 2009.

MUÑOZ, Francesc. *Urbanización: paisajes comunes, lugares globales*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2008.

NOBRE, Eduardo A. C. Intervenções urbanas em Salvador: turismo e “gentrificação” no processo de renovação urbana no Pelourinho. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 10., 2003, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e_nobre/intervencoes_urbanas_salvador.pdf> Acesso em: 11 fev. 2011.

O COUNTRY. Goiânia, Ano XXV, n. 116, p. 66-67, set.-nov. 2010.

OLIVEIRA, Adão Francisco de. A reprodução do espaço urbano de Goiânia: uma cidade para o capital. In: OLIVEIRA, Adão Francisco de. *Cidade, segregação urbana e planejamento*. Goiânia: Ed. UCG, 2005.

OLIVEIRA, Adriana Mara Vaz; PEIXOTO, Elaine Ribeiro. Estudos de Bairros: entre a arquitetura e a história. *Revista Mosaico*, Goiânia, v. 2, n. 1, p. 59-67, jan.-jun. 2009.

OLIVEIRA, Adriana Mara Vaz. *Plano Diretor de Goiânia: Luis Saia/1962*. Goiânia: Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Católica de Goiás. Mimeografado.

OLIVEIRA, Márcio Piñon de. Projeto Rio Cidade: intervenção urbanística, planejamento urbano e restrição à cidadania na cidade do Rio de Janeiro. Diez años de cambio en el mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales 1999-2008. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, v. XII, n. 270, p. 177, 1 ago. 2008. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-117.htm>> [ISSN 1138-9788].

O POPULAR. Verticalização, *modelo adotado para a expansão*. Goiânia, 6 mar. 1994. Caderno Cidades, p. 5.

O POPULAR. *Eldorado do adensamento urbano*. Goiânia, 6 mar. 1994. Caderno Cidades, p. 4.

OPÇÃO. *O colapso vertical*. Goiânia, 6 mar. 1994. Caderno Cidades.

PALEN, J. John; LONDON, Bruce. *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*. Albany: State University of New York Press, 1984.

PERES, Maria de Lourdes Corsino; BARBOSA, Ycarim Melgaço. O imaginário na reprodução da natureza no espaço urbano: Parques Vaca Brava e Flamboyant. *Revista Contemporânea*, Rio de Janeiro, v.8, n.1, p.196-204, 2010.

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

RIBEIRO, Roberto Magno. *Memorial descritivo e justificativo do Projeto de Urbanização do Jardim Goiaz*. Jun. 1950.

SANTOS, César Ricardo Simoni. A gentrificação como atualização das estratégias imobiliárias: os novos dispositivos da acumulação. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, XIV., 2011, Rio de Janeiro. 1 CD-ROM. Produzida por multimídia.

SANTOS, Milton. *Economia espacial*. São Paulo: EDUSP, 2003.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO. Projeto Goiânia 21: Operação Centro – Etapa 2. Goiânia: 1998.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO. DVCG nº 257. Prefeitura de Goiânia, 2003.

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

SERPA, Angelo. *O espaço público na cidade contemporânea*. São Paulo: Contexto, 2007.

SILVA, Eugênio Ribeiro. Planejamento estratégico sem plano, arquitetura e mercado imobiliário: um ensaio sobre os atributos da cidade do sol. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, XIV., 2011, Rio de Janeiro. 1 CD-ROM. Produzida por multimídia.

SMITH, Neil. *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge, 1996.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SEVCENKO, Nicolau. *A corrida para o século XXI: no loop da montanha-russa*. São Paulo: Schwarcz, 2001.

VALENTIM, Luís Sérgio Ozório. *Requalificação urbana, contaminação do solo e riscos à saúde: um caso na cidade de São Paulo*. São Paulo: Annablume, 2007.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de (Org.). *Intervenções nos centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. São Paulo: Manole, 2006.

VASCONCELLOS; Lélia Mendes de; MELLO, Maria Cristina Fernandes de. Re: atrás de, depois de... In: VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de (Org.). *Intervenções nos centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. São Paulo: Manole, 2006.

VILLAÇA, Flávio. A crise do planejamento urbano. *São Paulo em Perspectiva*, São Paulo: Fundação SEADE, n. 9, v. 2, 1995.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2001.

Site <http://www.br.brookfield.com>. Acesso em: 24 set. 2011.

Site <http://www.ebm.com.br>. Acesso em: 24 set. 2011.

Site <http://www.helbor.com.br>. Acesso em: 24 set. 2011.

Site <http://www.puertomadero.com>. Acesso em: 8 ago. 2010.

Site <http://www.parqueexpo.pt>. Acesso em: 23 set. 2011.

Site <http://www.tciinpar.com.br>. Acesso em: 24 set. 2011.

Site <http://www.toctaorossi.com.br>. Acesso em: 24 set. 2011.