



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

ANA FLÁVIA OLIVEIRA MARTINHO

**OS PARQUES URBANOS COMO EQUIPAMENTOS DE VALORIZAÇÃO DOS SEUS
ENTORNOS: BOSQUE DOS BURITIS, LAGO DAS ROSAS E PARQUE AREIÃO**

**GOIÂNIA
2016**

ANA FLÁVIA OLIVEIRA MARTINHO

**OS PARQUES URBANOS DE GOIÂNIA COMO EQUIPAMENTOS DE VALORIZAÇÃO
DOS SEUS ENTORNOS: BOSQUE DOS BURITIS, LAGO DAS ROSAS E PARQUE
AREIÃO**

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

Orientadora: Prof. Dra. Deusa Maria Rodrigues Boaventura

**GOIÂNIA
2016**

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

M385p Martinho, Ana Flávia Oliveira.
Os parques urbanos de Goiânia como equipamentos de valorização de seus entornos [manuscrito] : Bosque dos Buritis, Lago das Rosas e Parque Areião / Ana Flávia Oliveira Martinho – Goiânia, 2016.
148 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Planejamento e Desenvolvimento Territorial, 2016.

“Orientadora: Profa. Dra. Deusa Maria Rodrigues Boaventura”.
Bibliografia.

1. Bens imóveis – Avaliação. 2. Marketing. 3. Parques urbanos – Goiânia (GO). I. Título.

CDU 332.6(043)

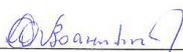


Ana Flávia Oliveira Martinho

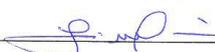
Os Parques Urbanos como Equipamentos de Valorização dos seus Entornos: Bosque dos Buritis, Lago das Rosas e Parque Areião

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

Aprovada em 15/03/2016 pela Banca Examinadora constituída pelos professores:



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



Profa. Dra. Lúcia Maria Moraes - PUC Goiás



Prof. Dr. Patrick di Almeida Vieira Zechin - UEG

Goiânia,
Março, 2016

DEDICATÓRIA

À minha filha, para quem dedico os meus esforços de melhoria de vida, à quem quero dar um excelente futuro. Essa é a principal pessoa a quem quero favorecer com a melhoria do meu currículo e a quem quero dar o exemplo de sempre permanecer estudando.

AGRADECIMENTOS

À Deus e à espiritualidade amiga, que tanto me inspirou e me deu forças nos momentos em que eu estava mais cansada e sem forças.

À minha mãe, que sempre esteve me estimulando, rezando e lendo os meus textos com carinho.

À minha filha querida, Ana Luísa, que muitas vezes, assistiu televisão baixinho para não me atrapalhar ou ficou quietinha sem interromper os meus estudos. Quando interrompia, vinha dar um beijinho carinhoso.

À família, que muitas vezes, entendeu a minha ausência.

À minha corretora, que fortaleceu as minhas ideias com as suas melhorias maravilhosas no texto.

Aos meus amigos Ivan Grande e Samuel Duarte, que me ensinaram muito e estiveram ao meu lado nos momentos mais difíceis.

À minha orientadora, Deusa Maria Rodrigues Boaventura, obrigada.

RESUMO

O presente trabalho discorre a respeito do processo de valorização imobiliária dos edifícios no entorno de parques urbanos, sendo essas áreas verdes instrumentos de marketing para a especulação imobiliária e promoção da administração municipal. Em uma primeira etapa foi realizado um levantamento bibliográfico sobre as principais temáticas a serem abordadas ao longo da pesquisa, elencando-se referências clássicas e recentes sobre a história dos parques urbanos, sobre as cidades contemporâneas, o *city marketing* e a ligação desses através da especulação imobiliária. *A posteriori*, os parques urbanos foram analisados no contexto histórico de Goiânia tendo como base autores que se dedicaram ao estudo do processo de ocupação e formação da cidade e da dinâmica imobiliária tão presente na capital goiana. Para analisar a efetividade dos parques urbanos como vetores de valorização imóvel na capital, foram tomadas pesquisas de valores, por metro quadrado, de empreendimentos em construção, que se localizavam próximos e distantes aos parques urbanos Bosque dos Buritis, Lago das Rosas e Areião. Todas as informações foram cedidas pelas construtoras e imobiliárias. Concluiu-se nesta etapa que, os parques que possuem adensamento mais recente, como Areião, possuem uma diferença razoável de preço entre as categorias analisadas segundo a distância. Já o Bosque dos Buritis, que foi o primeiro parque – dentre os analisados – a serem instalados em Goiânia, não apresentam uma diferença de preço tão significativa. O Lago das Rosas apresenta uma característica em especial: o marketing que desde sempre esteve atrelado ao parque. Portanto, os empreendimentos que o rodeiam são, desde a década de 70 muito valorizados, em especial os limítrofes da área verde. Por fim, a terceira etapa do trabalho baseou-se na busca ativa por dados a cerca da valorização histórica do entorno dos parques objetos desta pesquisa, analisados sob conceitos de *city marketing* e especulação imobiliária de áreas tidas como vetores de crescimento, sabidamente a região sul de Goiânia. Concluiu-se que os parques atuam sim como elemento de marketing para valorização dos empreendimentos do entorno supervalorizando o solo urbano e favorecendo manobras de marketing e especulação imobiliária.

Palavras-chave: Especulação imobiliária; Marketing urbano; Parques urbanos; Goiânia.

ABSTRACT

In this work we show the real estate valuation process of the buildings in the vicinity of urban parks. Such green areas are marketing tools for real estate speculation and promotion of municipal administration. As a first step, a literature review on the main themes to be approached during the research was performed and then the classical and recent references about the history of urban parks were listed up. Also, the references about contemporaneous cities, city marketing and the linking of these subjects to real estate speculation were submitted to the same process. Subsequently, the urban parks were analyzed in the historical context of Goiania based on authors who have been involved in the study of the occupation and formation processes of the city and also in the real estate dynamics that is presented in the state capital of Goias. To analyze the effectiveness of urban parks as an estate appreciation vectors in Goiania, the value researches were taken, per square meter of projects under construction, which were located near and far to urban parks such as Bosque dos Buritis, Lake of the Roses and Areiao. All the information was assigned by real estate and construction companies. In this stage was possible to conclude that the parks that have more recent consolidation, as Areiao, have a reasonable difference price between the categories analyzed according to the distance. Furthermore, the first park that has been installed in Goiania does not have a significant difference price. This is the case of Bosque dos Buritis, which was the first park between those that have been analyzed. The Lago das Rosas presents a particular aspect that is the marketing which was always linked to the park. So, the projects surrounding this park are highly valued since seventies, particularly those bordering the green area. Finally, the third step of this work was based on the active search for data about the historical appreciation of the surrounding to the parks. These data were analyzed under the concepts of city marketing and real estate speculation of the areas taken as growth vectors known to be the south region of Goiania. It follows that the parks acts as a marketing tool for the surrounding projects appreciation and then overestimating the urban land an also promoting the marketing maneuvers and real estate speculation.

Keywords: Real estate speculation; Urban marketing; Urban parks; Goiania.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Cartaz de publicidade comercial - 1934: garante a venda de lotes. Fonte: Arquivo Correa Lima apud Manso, 2009.....	49
Figura 2 - Cartaz de publicidade comercial – 1934: “Goiânia, cidade do futuro!”. E ainda: “Goiânia não é ainda a guardiã das tradições históricas deste povo, mas é a vanguarda da marcha para o oeste. Fonte: O Popular apud Manso, 2009.....	50
Figura 3 - Planos urbanos de Goiânia, de Atílio e Godoy, e planejamento do crescimento pensado por eles. Sistematização da estruturação espacial promovida. Fonte: ZARATE; PANTALEÃO, 2013.	51
Figura 4 - Plano da cidade, elaborado pelo arquiteto Atílio Corrêa Lima e complementado pelo engenheiro Armando de Godoy (1937). Fonte: MARTINS JUNIOR, 1996, p. 43.....	52
Figura 5 - Loteamento do Setor Campinas, onde é hoje o Setor Coimbra. Considerada a primeira cidade satélite de Goiânia. Fonte: Álvares (1942).	53
Figura 6 - Planta Geral de Goiânia com as modificações propostas por Armando Augusto de Godoy (1947), inserindo os setores Coimbra, à direita, e Oeste. Fonte: Plano Diretor de 1992.	54
Figura 7 - Evolução dos loteamentos em Goiânia de 1933 a 1939. Fonte: Ribeiro, 2004.	57
Figura 8 - Evolução dos loteamentos em Goiânia - área loteada até 1951. Fonte: Ribeiro, 2004.	57
Figura 9 - Evolução dos loteamentos em Goiânia - área loteada até 1959. Fonte: Ribeiro, 2004	58
Figura 10 - Pontos focais de Luís Saia, incluindo os parques urbanos em verde. Fonte: Ribeiro, 2004.	61
Figura 11 - Centro de Goiânia - Praça do Avião - verticalizado no final da década de 60. Fonte: Projeto Álbum - O Popular, 1998.	62
Figura 12 - Plano de Desenvolvimento integrado de Goiânia. Proposta de Jorge Wilhelm para as áreas verdes em 1971. Fonte: RIBEIRO, 2004.	64
Figura 13 - Diminuição da área original do Bosque dos Buritis. Fonte: Goiânia, 2005.	73
Figura 14 - Imagem aérea de Goiânia em 2008. Mostra a verticalização em algumas áreas da cidade. Fonte: Maurício Mercer.....	77
Figura 15 - Verticalização e adensamento na área urbana do entorno do Parque Lago das Rosas. Fonte: http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1577516	77
Figura 16 - Mapa de localização dos parques objetos de estudo e seu entorno. Fonte: Mapa digital da Prefeitura de Goiânia.	81
Figura 17 - Plano de Urbanização de Goiânia. Planta Geral de Orientação, aprovada pelo Decreto Lei nº 90-A, de 1938, com destaque em verde da área destinada ao Bosque dos	

Buritis e em laranja a área destinada para o Setor Oeste. Fonte: AMMA, modificado por Mota e Resende, 2015.....	83
Figura 18 - Doações de áreas do Bosque dos Buritis e parcelamento do Setor Oeste. 1. Bosque dos Buritis atual; 2. Colégio Ateneu Dom Bosco; 3. Fórum; 4. Colégio Externato São José. Fonte: MOTA, 2015. (maioria das ocupações ilegais aconteceu na década de 30 e 40)	84
Figura 19 - Vista aérea do Bosque dos Buritis e seu entorno no ano de 1961. Fonte: Goiânia, 2005.	84
Figura 20 - Vista do Bosque dos Buritis inserido na cidade de Goiânia em 1980. Fonte: Goiânia, 2005.	85
Figura 21 - Foto aérea do Bosque dos Buritis em 1990. Fonte: Facebook, 2016. Disponível em: < https://www.facebook.com/341979389305855/photos/pb.341979389305855.-2207520000.1454085770./348823941954733/?type=3&theater >.....	86
Figura 22 - Foto do Lago das rosas, no ano de 1975. Nota-se a presença de áreas mais adensadas e alguns edifícios altos no entorno do Parque. Fonte: Moraes, 2004.....	88
Figura 23 - Locação dos edifícios próximos e distantes dos parques Lago das Rosas e Bosque dos Buritis. Fonte: Mapa digital da Prefeitura de Goiânia.....	91
Figura 24 - Vista aérea Parque Areião, década de 60. Fonte: Goiânia, 2004.....	92
Figura 25 - Vista aérea Bosque Areião, década de 70. Fonte: Goiânia, 2004.	93
Figura 32 - Propaganda do edifício L'Essence de la Cité, fazendo relação ao Parque Lago das Rosas. Fonte: TCI Construtora, 2015.....	101
Figura 34 - Propaganda do Edifício Central Park. Fonte: J. VIRGÍLIO Incorporadora; SIM Engenharia, 2015.	103
Figura 40 - Jornal o Popular que possui a manchete valorizando o Setor Oeste "Uma qualidade de vida invejável", fazendo alusão aos parques. Fonte: O popular, 1994.	107
Figura 56 - Pesquisa sobre o valor médio do metro quadrado do imóvel vertical em Goiânia, publicada em junho de 2012. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2012.	119

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual da População da Aglomeração de Goiânia - 1960-70 e 1970-80.....	66
Tabela 2 - Densidade demográfica da Aglomeração de Goiânia 1980/91	72
Tabela 3 - Elaborada através da Lei de Zoneamento, Lei Complementar nº 031, DE 29/12/1994 publicada no Diário Oficial nº 1.320 de 29/12/94	75
Tabela 4 – Evolução do Mercado Imobiliário em Goiânia 1996-2010.....	78

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Preço dos imóveis no Setor Oeste, próximos ao Parque Lago das Rosas, em Goiânia	90
Quadro 2 - Preço dos imóveis próximos ao Parque Bosque dos Buritis, localizado no Setor Oeste, em Goiânia	90
Quadro 3 - Preço dos imóveis distantes do Parque Lago das Rosas e Bosque dos Buritis, localizado no Setor Oeste, em Goiânia	90
Quadro 4- Tabela de médias de preços do Setor Marista, em Goiânia	90
Quadro 5 - Preço dos imóveis próximos ao Parque Areião, localizado no Setor Marista e Pedro Ludovico, em Goiânia.....	96
Quadro 6 - Preço dos imóveis na Alameda Ricardo Paranhos, localizada no Setor Marista, em Goiânia.....	98
Quadro 7 - Quantidade de apartamentos totais dos bairros no ano 2000	110
Quadro 8 - Quantidade de apartamentos totais dos bairros no ano 2010	111
Quadro 9 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Oeste em 2007	122
Quadro 10 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Oeste em 2009.....	123
Quadro 11 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Oeste em 2011	124
Quadro 12 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Oeste em 2013.....	125
Quadro 13 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Marista em 2008.....	126
Quadro 14 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Marista em 2009.....	126
Quadro 15 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Marista em 2011.....	127
Quadro 16 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Marista em 2013.....	128

LISTA DE SIGLAS

ADEMI-GO - Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás

AGLUG - Aglomerado Urbano de Goiânia

AMMA - Agência Municipal do Meio

APEB - Associação Brasileira de Empresas

BNH - Banco Nacional de Habitação

Caixego - extinta Caixa Econômica do Estado de Goiás

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo

Celg - Centrais Elétricas de Goiás S.A.

Creci-GO - Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 5ª Região/GO

DEPAMI - Departamento de Prospecção e Análise do Mercado Imobiliário do Creci-GO

GRUPON - Empresa fundada em 1972, com o objetivo de executar pesquisas de opinião e mercado. Ligada a APEB

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INDUR - Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional

IPLAN - Instituto de Planejamento

PDG - Plano de Diretor de Goiânia, criado em 2006 e instaurado em 2007

PDIG/2000 - Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia, instaurado em 1992

RMG - Região Metropolitana de Goiânia, institucionalizada no ano de 1999

SANEAGO - Companhia de Saneamento do Estado de Goiás S.A.

SEMA - Secretaria do Meio Ambiente

SEPLAN - Secretaria de Planejamento de Goiânia

Superplan - Superintendência do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
1 OS PARQUES URBANOS E A PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA ..	20
1.1 A HISTÓRIA DOS PARQUES URBANOS	20
1.2 A CIDADE CONTEMPORÂNEA E A PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS	22
1.3 OS AGENTES DE FORMAÇÃO DOS ESPAÇOS DA CIDADE	25
1.4 A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	28
1.4.1 A verticalização e a maximização das vantagens capitalistas	31
1.4.2 Novas Centralidades e a Segregação	32
1.4.3 Adensamento Urbano dos Novos Centros	34
1.5 OS DISCURSOS E O <i>CITY-MARKETING</i>	34
1.6 PARQUES URBANOS E A VALORIZAÇÃO DO ENTORNO NA CIDADE CONTEMPORANEA.....	37
1.6.1 Áreas verdes e o discurso sobre a qualidade de vida	39
1.6.2 Os parques urbanos na promoção da segregação sócio-espacial e gentrificação.	41
1.6.3 Os agentes imobiliários e a valorização especulativa do entorno dos parques	44
2. GOIÂNIA: DA CIDADE PLANEJADA À ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	46
2.1 UMA BREVE HISTÓRIA DE GOIÂNIA E SUAS ÁREAS VERDES	46
2.2 GOIÂNIA: ENTRE PLANEJAMENTOS E AUSÊNCIAS	47
2.1.1 Os anos iniciais (1933-1959).....	48
2.1.2 O início da expansão da cidade e o incremento da especulação imobiliária (1950-1967)	55
2.1.3 A expansão da especulação imobiliária (1967-1979)	63
2.1.4 Os anos perversos da especulação imobiliária (1980 - 1992)	69
2.1.5 Goiânia, grande centro, e a especulação imobiliária (1992-2015).....	71
3 VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS NO ENTORNO DOS PARQUES URBANOS: LAGO DAS ROSAS, BOSQUE DOS BURITIS E AREIÃO	79
3.1 OS PARQUES URBANOS DE GOIÂNIA E A VALORIZAÇÃO DOS SEUS ENTORNOS (1940-2015).....	81
3.1.1 Parques do Setor Oeste: O Bosque dos Buritis e Lago das Rosas	82
3.1.2 Valores dos imóveis próximos X Valores dos imóveis distantes aos Parques Bosque dos Buritis e Lago das Rosas	89
3.1.3 Parque limítrofe ao Setor Marista: Parque Areião	91
3.1.4 Valores dos imóveis próximos X Valores dos imóveis distantes ao Parque Areião	96

3.2 O <i>CITY-MARKETING</i> DO ENTORNO DOS PARQUES URBANOS DE GOIÂNIA – BOSQUE DOS BURITIS, LAGO DAS ROSAS DE AREIÃO	99
3.3 A VERTICALIZAÇÃO DO ENTORNO DOS PARQUES.....	104
3.3.1 Parque Areião	104
3.3.2 Parques Bosque dos Buritis e Lago das Rosas	106
3.4 COMPARAÇÃO ENTRE OS VALORES DE APARTAMENTOS DE CONDOMÍNIOS VERTICAIS (2006 A 2015)	118
3.4.1 Setor Oeste.....	122
3.4.2 Setor Marista	126
CONSIDERAÇÕES FINAIS	130
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	136

INTRODUÇÃO

A presente investigação teve por objetivo compreender o processo de valorização dos edifícios dos entornos urbanos dos Parques Bosque dos Buritis, Lago das Rosas e Areião. Estes parques urbanos foram utilizados como vetores de valorização destes espaços, segundo práticas do mercado que buscavam convencer a população de alto e médio poder aquisitivo sob as vantagens de se viver neles. Transformaram-se assim em referenciais de lugares agradáveis, amenos no meio urbano tumultuado e com qualidade de vida, ideais para o estabelecimento de moradias.

A valorização dessas áreas no entorno dos parques urbanos de Goiânia foi, quase sempre, acompanhada de outros investimentos na região, o que inclui a instalação de infraestrutura, equipamentos públicos, serviços, comércios, shoppings etc., fomentando novos atrativos à investimentos e novos moradores. Este processo de constante valorização, utilizando tanto recursos públicos quando privados, é aqui reconhecido como especulação imobiliária.

A atração de novos moradores é instrumentalizada pelo *marketing* urbano e imobiliário. Nesse sentido, os agentes imobiliários têm feito uso das áreas verdes elementos atrativos à venda de imóveis, geralmente embasados no discurso de promoção de qualidade de vida. Esse discurso “verde”, sempre esteve presente na cidade de Goiânia, onde o projeto original da cidade já contava com diversas áreas como esta. A Constituição Federal de 1988, que insere questões ambientais à vida na cidade só intensificou essa promoção que atingiu seu ápice em 1994, quando Goiânia foi considerada a capital com melhor qualidade de vida do Brasil.

Dentro do contexto goiano, o entorno dos parques Bosque dos Buritis, Lago das Rosas e Areião, a valorização de empreendimentos do entorno se deu em diferentes épocas, dado que as grandes dimensões territoriais da cidade ocasionaram em processos de adensamento em épocas distintas.

As novas funções exercidas pelos parques urbanos dentro do contexto de cidades contemporâneas, focadas no capital, na mais-valia (lucro), são as grandes fontes motivadoras que justificam a realização desta pesquisa. O parque público tem sua origem estritamente ligada ao espaço comum de convívio da comunidade, do encontro com a natureza e de local de diversão. Nesse sentido vale destacar que é um espaço público, aberto a todos e que, portanto todos deveriam ter fácil acesso. No entanto, o que se verifica historicamente é que essas áreas sempre foram alvo de agentes imobiliários, especuladores do preço da terra que atuam como ativos segregadores sociais na medida em que valorizam o solo urbano a valores muito superiores ao considerado justo e acessível a todas as

classes, caracterizando por fim e transformação da moradia em mercadoria, só acessível a quem pode pagar.

A problemática que se põe em análise é: como os parques públicos de Goiânia foram e são utilizados pelos agentes imobiliários? Quais são as ferramentas utilizadas por estes atores no processo de valorização das regiões do entorno desses parques? Os valores dos imóveis verticais realmente são superiores em localidades prestigiadas pelos parques?

Portanto, este trabalho tem como objetivo principal entender como aconteceram os processos de valorização do solo urbano em regiões localizadas nas proximidades dos parques Lago das Rosas, Bosque dos Buritis e Areião em Goiânia utilizando os conceitos de marketing urbano entre os anos de 1990 a 2015 e valores por metro quadrado de empreendimentos em fase de construção nesses locais.

A discussão teórica promovida neste trabalho está concentrada nos conceitos e detalhamento do processo de valorização imobiliária, formação da cidade contemporânea, os agentes de construção do espaço nas cidades, incluindo os agentes imobiliários, o *city marketing* e como todos esses elementos se interligam para promover determinados espaços de interesse na cidade, mais especificamente os parques urbanos.

A seleção e o roteiro metodológico foram selecionados e executados de forma diferente em cada capítulo, atendendo aos objetivos específicos de cada etapa da investigação.

No primeiro fez-se uma análise teórica sobre a formação das cidades contemporâneas, basicamente focadas no lucro através da formação dos espaços, aplicando essas formações nas localidades próximas aos parques urbanos valorizando-os como agregadores de valor nos imóveis e nos terrenos.

No segundo capítulo, procurou-se entender como foi formado historicamente o espaço urbano de Goiânia, locando nos períodos históricos as formações e modificações nas áreas verdes da cidade. No terceiro capítulo foram reunidos, catalogados e analisados documentos, reportagens de jornais - sobre valorização dos bairros Oeste e Marista e *city-marketing* jornalístico -, folders imobiliários que valorizam os imóveis no entorno dos parques, fotos aéreas cedidas pela Prefeitura de Goiânia e valores dos imóveis verticais cedidos por imobiliárias e pela ADEMI-GO¹. Com todos esses dados, foi realizada uma análise de como os espaços nos entornos dos parques em investigação foram formados da década de 1940 até 2015, analisando também como os imóveis residenciais verticais foram valorizados (2006-2015) e construídos.

¹ Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás.

Com relação aos valores dos imóveis é importante dizer que foi calculada a média dos valores pesquisados no intuito de verificar se os imóveis próximos - até três quadras de distância - aos parques eram realmente mais bem valorizados do que os de distância média - de três a cinco quadras - e os distantes - mais de cinco quadras dos parques urbanos estudados.

O processo de formação da cidade contemporânea foi analisado basicamente sob a lógica do capital, que visa o máximo acúmulo de riquezas e circulação de bens, utilizando o espaço da cidade para absorção de excedentes de produção e lucro. Neste ponto, as maiores referências são Harvey e Lefebvre e a inevitável e enriquecedora análise de Karl Marx, tido como referência também para estes autores.

David Harvey, em várias obras, expôs e detalhou o processo de formação do espaço nas cidades após o Modernismo. Sua obra de maior influência para a elaboração desta pesquisa foi *Condição Pós-Moderna* que discute novas formas de acumulação de bens e capital.

Outro autor de suma importância neste contexto é Henri Lefebvre, em especial quando discute sobre ambientes naturais vendidos no espaço das cidades na obra *A Produção do Espaço*. Gottdiener no livro *A produção social do espaço urbano*, segue linhas semelhantes de pensamentos entre Lefebvre e Harvey e foi igualmente elencado como fonte teórica nesta pesquisa.

Outros autores, que trabalham não com a linha de pensamento da busca pelo lucro nos espaços das cidades (Lefebvre, Harvey e Gottdiener), mas com a valorização dos espaços do entorno dos parques são *Ângelo Serpa* no livro *O Espaço Público na Cidade Contemporânea* e *Marcos Antonio Silvestre Gomes* no livro *Os Parques e a Produção do Espaço Urbano*. Esses autores não possuem uma conversação direta sobre o mesmo assunto, mas mostram outras vertentes da busca pelo lucro, como a valorização dos parques e espaços públicos nas cidades com relação aos discursos, ao marketing urbano, ao afastamento das pessoas de baixa renda para as periferias, à formação de novos centros.

Roberto Lobato Correa no livro intitulado *O espaço urbano* promove análises e fornece boas definições sobre os agentes de construção e/ou transformação do espaço urbano, conceitos amplamente utilizados na pesquisa.

Em um segundo momento, com restrito foco na cidade de Goiânia, os autores Aristides Moysés e Lúcia Moraes são as maiores referências. O primeiro, em diversos trabalhos, livros e artigos, discute a formação da cidade de Goiânia com relação à especulação imobiliária e os agentes influentes nesse processo. A segunda propõe uma análise da segregação na capital como sendo planejada ao longo do processo histórico de formação e ocupação do espaço em Goiânia. Diversos outros autores foram elencados

para construção de uma breve história da nova capital de Goiás, dentre eles: Celina Fernandes Almeida Manso, com o livro *Goiânia: uma concepção urbana moderna e contemporânea - um certo olhar*; Grazielli Bruno Bellorio e Germana Arantes, com as dissertações de mestrado *Adensamento e Verticalização em Goiânia nos Planos Diretores (1968-2007)* e *Reabilitação urbana como gentrificadora e segregadora social: o caso dos parques Vaca Brava e Flamboyant*, respectivamente. Como base para o estudo das áreas verdes da cidade estudada, contamos também com Maria Eliane Jubé Ribeiro, *Goiânia: os planos, a cidade e o sistema de áreas verdes*. Esta autora mostra também a formação do espaço urbano, relacionando esta às áreas verdes, à especulação imobiliária e aos planos diretores.

O Capítulo 1 possui o título *Os parques urbanos e a produção da cidade contemporânea*, trazendo bases teóricas clássicas e de maior relevância sobre os temas que serão abordados ao longo do trabalho, tais como produção da cidade contemporânea, agentes de formação dos espaços nas cidades, valorização imobiliária - incluindo os novos centros urbanos e a segregação das classes sociais - e os conceitos de *city-marketing* e sua aplicabilidade nos atuais centros urbanos tendo como base as principais referências nos assuntos.

O capítulo 2 nomeado *Goiânia: da cidade planejada à especulação imobiliária* contextualiza, espacial e temporalmente, o objeto de pesquisa, trazendo um panorama completo do processo de ocupação de Goiânia e a inserção da dinâmica imobiliária dentro da capital goiana. Construída sobre a égide do planejamento e do controle estatal em 1934 com planos para abrigar 50 mil pessoas, logo na primeira década Goiânia já abrigava uma população muito superior ao previsto e com uma clara reversão dos poderes de ordenamento sob o capital imobiliário.

O capítulo 3 - *Valorização dos terrenos no entorno dos parques urbanos: Lago das Rosas, Bosque dos Buritis e Areião* - é embasado pelas informações de fundamentação teórica sobre cidades contemporânea e de caráter municipal do processo de ocupação de Goiânia, têm foco nos parques Bosque dos Buritis, Lago das Rosas e Areião, onde cada um foi estudado e analisado sob diferentes perspectivas dado as peculiaridades especiais e temporais deles, mas com um único objetivo, entender como se deu o processo de valorização imobiliária do entorno e quantificar essa valorização ao longo dos anos 1990 a 2015. Por fim, fez-se um levantamento de valores de novos empreendimentos residenciais, de múltiplos pavimentos, em construção entre os anos de 2006 a 2015, todos localizados próximos aos parques. Procurou-se com isso demonstrar o processo de valorização desses empreendimentos ao longo do tempo, em especial com as modificações e reformas nos parques em questão.

1 OS PARQUES URBANOS E A PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA

1.1 A HISTÓRIA DOS PARQUES URBANOS

Os parques urbanos enquanto espaço de convívio social tem sua origem ligada aos jardins particulares da aristocracia inglesa do século X. Estas áreas eram destinadas à realização de festas, comemorações e caça de animais silvestres (WILLIANS *apud* SEGAWA, 1996). Porém, a efetivação de parques enquanto espaço público só obteve popularização séculos mais tarde.

Os grandes parques urbanos surgiram na Inglaterra do século XVIII no contexto da Revolução Industrial com vistas à amenização dos problemas urbanos, com destaque aos habitacionais. Os trabalhadores da indústria viviam em habitações com graves deficiências de saneamento, planejamento e adensamento. Os parques surgiram então como uma alternativa de espaço público de convivência, lazer e contato com a natureza.

Junto com a evolução das cidades, os parques tiveram suas alterações de uso, de desenho e importância. Para discutir as diferenças entre os parques urbanos das cidades nos séculos XIX e XX necessita-se entender o papel das cidades e dos atores urbanos nesses dois períodos.

No século XIX, os grandes centros se caracterizavam como local de produção industrial, comércio e circulação. Já no século XX, se tornaram, segundo Le Corbusier, local de habitação, trabalho, circulação, de cultivo do corpo e do espírito. A febre das construções, a fumaça que exalava das fábricas e o desgastante ritmo de trabalho acabaram por tornar as cidades, com pouquíssimos espaços abertos, cada vez menos atrativas (HOBSBAWN *apud* MAGNOLI, 1982).

As praças urbanas nasceram e se desenvolveram baseadas na proposta de criação de espaços livres no ambiente conturbado destas cidades. Estas áreas, além de fazerem parte do conjunto de novos espaços livres, se destinavam também ao lazer. Além disso, proporcionavam ambientes com ar puro, elemento muito valorizado dentro de uma cidade essencialmente industrial. Mumford (1982, p. 514) mostra que os parques traziam aos moradores a sensação de “pulmões” da cidade nas áreas industriais.

Nessa reavaliação das atividades recreativas, são requeridos espaços livres apropriados, esparsos por toda a cidade. São eles: zonas verdes para jogo e esporte perto das casas, os parques dos bairros, os parques da cidade, as grandes zonas verdes protegidas no território, que seriam os parques regionais e nacionais. Estes espaços, que na cidade burguesa são separados das cidades, devem formar um espaço único, onde todos os outros elementos urbanos sejam livremente distribuídos: a cidade se torna um parque aparelhado para as várias funções urbanas (BENEVOLO, 2001, p. 631).

Além de serem destinados ao lazer e proporcionarem ar puro às cidades, Barcelos (2013, p.20) relata a transformação que os parques urbanos provocaram nas cidades do século XIX, com a necessidade de criação de regras urbanísticas para embelezar as cidades, trazer aos centros urbanos salubridade e possibilitar convívio social à população.

A ideia de embelezar a cidade com vistas ao aumento da qualidade de vida dos moradores desencadearam movimentos pelo melhoramento urbanístico e paisagístico dos centros urbanos, com especial foco em saneamento dessas áreas.

Na França, essa reforma urbanística foi liderada por Haussmann e se concentrou especialmente na cidade de Paris: “O barão Haussmann [...] substitui as ruas tortuosas mas vivas por longas avenidas, os bairros sórdidos mas animados por bairros aburguesados” (LEFEBVRE, 2013, p.23). Os tradicionais edifícios destinados à habitação da população trabalhadora fabril foram destruídos para instalação de grandes vias de transporte, obras de arte, parques urbanos dentre outros equipamentos públicos.

Ora, ela (burguesia) se vê cercada pela classe operária. Os camponeses afluem, instalam-se ao redor das “barreiras”, das portas, na periferia imediata. Antigos operários e novos proletários penetram até o próprio âmago da cidade; moram em pardieiros [...]. Elabora-se então uma *estratégia de classe*, que visa ao remanejamento da cidade, sem relação com a cidade, com sua vida própria. (LEFEBVRE, 2013, p.11).

Observa-se, portanto os primeiros resultados da valorização dos espaços públicos: a mercantilização dos espaços no entorno e o conseqüente afastamento direto ou indireto da população de baixa renda dessas áreas. Essa parcela da sociedade não estava inclusa no novo modelo desenvolvimentista, futurista e deveriam estar à margem da nova sociedade emergente, a burguesia. Nas palavras do autor: “Os subúrbios foram criados sob a pressão das circunstâncias a fim de responder ao impulso cego da industrialização, responder à chegada maciça dos camponeses levados para os centros urbanos pelo “êxodo rural” (LEFEBVRE, 2013, p.23).

Nos Estados Unidos este movimento ficou conhecido como *Parks Movement*, liderado pelo arquiteto paisagista Frederick Law Olmsted, criador do Central Park.

O final do século XIX e início do século XX foi marcado por profundas transformações de valores estéticos, o que veio a se confirmar mais tarde com a criação do curso de graduação em Arquitetura da Paisagem no ano de 1900 na Universidade de Harvard. O advento do curso de graduação com foco na paisagem, somado às profundas alterações políticas e sociais da época foram de suma importância para o surgimento de um novo olhar para a cidade inspirada na tentativa de unificação do homem ao ambiente, ao mesmo tempo que procura ruptura com os padrões do passado (MAGNOLI, 1982).

Já no final do século XX, com a percepção da crise ambiental planetária, ocorre um rompimento dos valores estéticos até então agregados aos parques públicos e a ascensão de uma nova linha de trabalho baseada em uma visão mais ecológica de mundo (FRANCO, 1997). O Modernismo trás a tona o senso de preservação ambiental e a maior necessidade de ligação entre homem e natureza. Espaços verdes dentro do tecido urbano tornam-se cada vez mais necessários e passam a ser vistos como elemento de promoção de qualidade de vida a comunidade ao redor.

Entre 1943 a 1963, foi construído o Bosque de Amsterdã, caracterizando-se como um território de recreação na natureza. Na Holanda, no mesmo período, é executado o planejamento territorial defendendo a nova estética ambiental, unindo os âmbitos rural e urbano. Em Estocolmo, constroem-se em toda a cidade espaços verdes em pequena escala. Nos anos 60, novos parques surgem em muitos lugares: Hamburgo, Munique, Paris, Naterre (SCALISE, 2002).

A promoção de qualidade de vida derivada da presença de parques urbanos, quando inseridos em um contexto de cidade contemporânea focada no lucro e na mais valia, o parque deixa de exercer somente suas funções imediatas e passa a ser produto de “venda” promovida pela valorização dos espaços do seu entorno.

Atualmente, com a temática da requalificação dos espaços urbanos, principalmente das áreas centrais das cidades, com a demanda crescente de espaços de recreação e lazer e com a indução das dimensões ambiental e paisagística no planejamento, a temática do Parque Urbano assume papel central no desenvolvimento dos planos e projetos urbanos. (MACEDO; SATAKA 2002, p. 07)

Por fim cabe analisar a manutenção desses espaços públicos quanto à sua função dentro da sociedade em detrimento do papel “valorizador” exercido por eles dentro do mercado imobiliário no contexto na cidade contemporânea. Conclui-se que os parques continuam sendo valorizados por toda a cidade, seja por usuários, seja como referência a um símbolo turístico da cidade e deixar de construí-los para atingir desdobramentos de uma economia tão capitalizada seria, no mínimo, politicamente incorreto.

1.2 A CIDADE CONTEMPORÂNEA E A PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS

A Cidade, entendida como “tentativa coerente e bem sucedida de refazer o mundo em que se vive e de fazê-la de acordo com seus desejos” (Park, 1967, p.3) é, portanto, um produto do ambiente e da sociedade instalada. É claro que não somente esses elementos interferem na construção da cidade, mas as relações por eles estabelecidas são de superior importância da determinação do caráter da urbe.

A análise desta nova concepção de cidade, que se difere das cidades arcaicas e medievais, tem bases teóricas em Lefebvre, Harvey e “[...] a inevitável sustentação oferecida por Marx” (HARVEY, 2014, p.11) para a concepção de conceitos de lucro, mais-valia, relações de trabalho, e elaboração do paralelo urbanização-capital:

O capitalismo fundamenta-se, como nos diz Marx, na eterna busca de mais-valia (lucro). Contudo, para produzir mais-valia, os capitalistas têm de produzir excedentes de produção. Isso significa que o capitalismo está eternamente produzindo excedentes de produção exigidos pela urbanização. A relação inversa também se aplica. O capitalismo precisa da urbanização para absorver o excedente [...]. Dessa maneira, surge uma ligação íntima entre o desenvolvimento do capitalismo e a urbanização (HARVEY, 2014, p. 30).

A cidade contemporânea tem início com o processo de industrialização, na comercialização de excedentes, na produção em larga escala, foco na captação de recursos, no lucro, na mais-valia. Nas palavras de Lefebvre: “Sem possibilidade de contestação, esse processo (industrialização) é, há um século e meio, o motor das transformações na sociedade [...]”.

A cidade tradicional foi morta pelo desenvolvimento capitalista descontrolado, vitimada por sua interminável necessidade de dispor da acumulação desenfreada de capital capaz de financiar a expansão interminável e desordenada do crescimento urbano, sejam quais forem suas consequências sociais, ambientais ou política (HARVEY, 2014, p. 20).

As cidades agora são centros de vida social e política onde se acumulam não apenas as riquezas como também o conhecimento, as técnicas e as obras (de arte e monumentos) (LEFEBVRE, 2013, p.11). O mesmo autor descreve o processo e explica a emergência do lucro e a importância da mais-valia dentro do novo contexto urbano, agora focado no capital e sob “domínio” de uma nova classe social, a burguesia:

Quando a industrialização vai começar, com a preeminência da burguesia específica (“os empresários”) a riqueza já deixou de ser principalmente imobiliária. A produção agrícola não é mais predominante, nem a propriedade da terra. As terras escapam aos feudais e passam para a mão dos capitalistas urbanos enriquecidos pelo comércio, pelo banco e pela usura [...] (HARVEY, 2014, p.13).

Portanto, o que se observa são cidades construídas e reconstruídas nos moldes capitalistas, o que implica em mudanças significativas nas relações sociais, relações de trabalho e principalmente nas relações de consumo. Nesse sentido, a cidade também cresce e se modifica para produzir espaços que sustentem a lógica capitalista e agreguem valor ao território conforme a necessidade do mercado.

Todos os elementos urbanos são planejados para gerar a venda dos espaços. Nos projetos dos shoppings, parques, vias de circulação, edifícios comerciais e residenciais, analisa-se essencialmente a maneira como serão valorizados em localidades da cidade. Atender à lógica do capital e do consumo são os principais objetivos dos planejadores das cidades.

Nessa busca pelo lucro e pelo consumo, Harvey menciona Baudrillard referindo-se ao pós-modernismo, relacionando essa cultura ao "excremento".

Baudrillard descreve a cultura pós-moderna como a "cultura do excremento", e dinheiro = excremento tanto em Baudrillard como em Freud (alguns vestígios desse sentimento estão presentes em Marx). As preocupações pós-modernas com o significante e não com o significado, com o meio (dinheiro) e não com a mensagem (o trabalho social), com a ênfase na ficção e não na função, no signo em vez das coisas, antes na estética do que na ética, sugerem um reforço, e não uma transformação, do papel do dinheiro descrito por Marx (HARVEY, 1992, p.99).

O autor compara a cultura das cidades como a cultura da busca pelo dinheiro e lucro. A preocupação do lucro como resultado final exime o trabalho das pessoas que geram esses resultados financeiros.

Transpondo tal conceito para cidade, Gomes (2013, p. 15) afirma que o espaço é produto e no processo capitalista oscila entre as necessidades geradas pelo capital e as reais carências da sociedade. Espaço como produto é mostrado atualmente, nos grandes núcleos urbanos, como resultantes da lógica do capitalismo e do consumo, direcionando mudanças estruturais nas cidades, com foco no consumo. Nesse contexto, destaca-se a elevação dos preços na comercialização dos imóveis.

Os espaços são planejados com o objetivo de agregar valor e gerar lucro, assumindo o caráter de espetáculo - espaços belos, confortáveis e projetados - para atrair os indivíduos. Sobre isso, Serpa (2013, p. 107) declara que a cidade contemporânea "busca vantagens comparativas no mercado globalizado das imagens turísticas e dos lugares-espetáculo".

Complementando a respeito da característica do consumo dos espaços, Harvey (1992, p. 103) se refere à teoria de Marx sobre o princípio unitário que sustenta a acumulação de capital. Esse reside no que ele denomina "valor em movimento", ou simplesmente, a circulação do capital constante, em busca de novas formas de atingir lucros.

Para que aconteça à busca pelo lucro no espaço urbano dá-se a articulação entre o governo, os planejadores urbanos e os interesses monopolistas das cidades. Esta união tem como intuito desvalorizar a infraestrutura do ambiente construído no passado, removendo-o, pois este ambiente significa uma barreira a novos investimentos. O capital privado é

utilizado, também, pelo setor público, para aproveitar os bons efeitos da aglomeração (GOTTDIENER, 1997, p.72). Também a aproximação entre público e privado, entre o Estado e os especuladores imobiliários - agentes urbanos -, com a intenção de modificar o espaço urbano em busca do lucro e do poder. Os agentes do espaço urbano participam ativamente com o intuito de controlar a sociedade. Gomes faz referência a essa união quando cita Lefebvre, fazendo referência ao Estado que, segundo o autor:

[...] não só intervém no espaço, mas participa da sua produção. Cria um 'espaço abstrato' mediante práticas intelectuais e burocráticas como planejamento urbano, que se torna então uma estrutura administrativa de controle social disposta contra os usos do espaço pela classe trabalhadora na vida cotidiana (GOMES, 2013, p. 86).

Mesmo com esses interesses públicos e privados, Gottdiener (1997, p.28), afirma que o espaço também é uma construção social². No entanto, esta construção se relaciona também às relações de produção.

Nogueira (2003) destaca características essenciais dos espaços públicos, que se configura como uma rede contínua e se estende em toda a área urbana, desempenhando diferentes papéis:

(i) estabelece relações espaciais de conectividade entre a área urbana e o entorno territorial. (ii) é o suporte básico para a mobilidade urbana interna; (iii) constitui a referência do parcelamento do solo para a edificação e os usos primários, enquanto que serve de acesso e fachada independente de cada parcela; (iv) torna possível a expressão e a percepção interna da forma da cidade; (v) provêm de espaços de representação e identificação social, assim como para o ócio do cidadão; (iv) facilita a obtenção de rede de serviços urbanos (NOGUEIRA, 2003, p.26).

Tentando recuperar uma visão mais teórica da ligação entre espaço e modo de produção capitalista, Gottdiener (1997, p.101 e 102) destaca que o foco principal da análise das cidades é a produção do ambiente construído buscando o lucro e as melhores formas de investimento. Assim podemos caracterizar a produção do espaço urbano contemporâneo como evento de grande complexidade, que visa principalmente lucro, objetivo capitalista. Envolve também grandes reformas nas cidades, modificando a largura e o tamanho das vias, demolindo edifícios antigos e construindo novos para atender às novas necessidades do mercado.

1.3 OS AGENTES DE FORMAÇÃO DOS ESPAÇOS DA CIDADE

² Maneira como os moradores e trabalhadores da cidade aceitam e utilizam os espaços, modificando o seu uso.

Entende-se por agentes de formação dos espaços da cidade pessoas ou instituições que influenciam diretamente na construção do espaço urbano, com pontuada intenção de alterá-las, por vezes supervalorizá-las, por meio de espaços atrativos, bem localizados e de fácil acesso.

De acordo com Corrêa (1995, p.1), os agentes urbanos são: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários de terras buscam maiores rendas fundiárias, interessam-se pelo valor de troca das terras e não pelo seu valor de uso. Os mais poderosos e visionários, têm suas terras valorizadas pelo investimento público em infraestrutura por meio de contratos de parcerias público-privadas ou por possuir terras próximas às áreas de intervenções públicas. A estratégia deles é construir inovando, para obter valor de troca com o passar do tempo. Para que isso aconteça é necessário vender para pessoas das classes médias ou ricas. Exclui-se, assim, as camadas populares que habitavam os locais investidos (CORRÊA, 1995, p. 02).

Moysés (2004, p.169), cita o proprietário urbano como pessoas que possuem bens que não se reproduzem e impedem o ciclo imobiliário.

Os promotores imobiliários são os agentes que realizam a incorporação; o financiamento; o estudo técnico; a construção ou a produção física do imóvel. O capital-mercadoria é transformado em capital-dinheiro, acrescido de lucro. A estratégia desses agentes é construir com inovações, conseguindo assim um valor de venda maior, excluindo as camadas populares. Busca-se com isso obter um preço elevado com a terra para que imprima *status* ao bairro, contendo acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte; amenidades naturais ou socialmente produzidas; e esgotamento dos terrenos destinados à construção de imóveis de baixa renda (CORRÊA, 1995, p. 03). Para Moysés (2004, p.169), o incorporador imobiliário se caracteriza como personagem central do processo de mudança da habitação para mercadoria. Condutor do processo, os promotores imobiliários articulam com os demais agentes urbanos, trabalham com o seu capital e o de terceiros.

Ainda a respeito dos promotores imobiliários, algumas empresas conseguem englobar e utilizar uma parte maior do trabalho gerando edifícios valorizados na cidade, adquirindo assim maior capitalização. Fortalecem-se rapidamente, excluindo empresas menores e aumentando os seus ganhos. Concomitantemente aumentam o poder no mercado e o poder político, melhorando também o poder de decisão, atingindo efetivamente seus objetivos e desencadeando o crescimento de outros setores da economia e influenciando alterações da sociedade. Pode-se dizer, então, que o território se apresenta como um dos itens do poder que as grandes empresas exercem e é também um

instrumento de concorrência com outras que tem a mesma atividade, sobretudo as menores (SANTOS, 2001, p. 106 e 107).

Difere dos demais agentes urbanos: o Estado, pois este ajuda a organizar o espaço da cidade. Possui uma atuação complicada e mutável no tempo e no espaço, mostrando como a sociedade funciona. É responsável por uma série de instrumentos empregados na construção do espaço urbano tais como direito de desapropriação e precedência na compra de terras; regulamentação do uso do solo; controle de limitação dos preços das terras; impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço; investimento público na produção do espaço, peculiarmente a implantação de infraestrutura (CORRÊA, 1995, p. 03 e 04). Com todos esses dispositivos, o Estado age em consonância com os especuladores imobiliários e os proprietários de terra para valorizar os imóveis ou áreas, a partir da melhoria da infraestrutura, do espaço físico e do acesso de veículos aos locais focos de valorização; e segue aumentando os impostos e regularizando edificações de maior porte.

Moysés *et al* (2007 p.11) associa esse conjunto de agentes à produção do espaço segundo a lógica da “máquina do crescimento”, ou seja, “uma organização do tipo empresarial voltada para o aumento do volume da renda agregada por meio da utilização da terra”. Nesse sentido, o mercado imobiliário, com seus preços supervalorizados e flutuantes, funciona como ferramenta indutora do crescimento econômico das cidades.

Essa transformação realizada pelos agentes urbanos visa o acúmulo de capital e é esclarecida por Gottdiener (1997, p. 96 e 97), com referências a Harvey demonstrando o processo de acumulação de capital nas cidades. Na economia política clássica destaca alcançar a mais-valia³ ao espaço a partir da fração do capital acrescida da renda. Depois de alcançá-la, apropria-se dela, de acordo com os interesses da especulação imobiliária. O lucro e os juros gerados na construção contribuem, também, para a formação desse capital.

Por outro lado, o Estado, os especuladores imobiliários, os proprietários de terras e os construtores - classes que fomentam a construção da cidade - relacionam capital e intervenção no espaço. Os agentes urbanos intervêm no espaço, fazendo melhorias com a intenção de valorizar as terras contidas nestes locais. Assim, os locais são modificados e construídos visando um maior consumo.

Há que se destacar que os agentes urbanos também são atores imprescindíveis à construção dos espaços para o uso de pessoas de maior poder aquisitivo o que está

³ A mais-valia no espaço engloba formas de rendimento, juros e lucro com relação à terra urbana (Gottdiener, 1997, p. 96). O valor da terra se estabelece por causa de "decisões empresariais de maximização do lucro e das necessidades dos consumidores de uma localidade por produtos" (NETO, 2006, p. 23)

atrelado a fatores políticos, culturais e econômicos que se manifestam através da linha de frente dos padrões de desenvolvimento imobiliário que congregam a intervenção do Estado, formas de acumulação de capital e a manipulação dos mercados de terra (GOTTDIENER, 1997, p. 237).

Constata-se que o Estado, os proprietários de terras e os incorporadores imobiliários se unem ou são influenciados uns pelos outros para modificar os espaços por meios de projetos de infraestrutura, localização e acessos; modificando assim também o interesse dos futuros moradores e elevando os preços dos terrenos e imóveis. Diante desse propósito ocorrem grandes operações urbanas e melhorias em certos locais das cidades, principalmente nos parques urbanos e em suas proximidades. Nas palavras de Moysés (op. cit.): “Esses agentes formam um sistema voltado à produção do ambiente construído e influenciam no mercado e nas decisões sobre investimentos públicos e privados”, ou seja, em conjunto, esses agentes são capazes de manipular o processo construtivo da cidade.

1.4 A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

As cidades contemporâneas são transformadas pela busca ao lucro que advém das classes altas, do Estado, dos incorporadores imobiliários. Para isso, são gerados espaços para a especulação imobiliária e valorização da terra urbana. Esse processo possui diversas vertentes: modificações urbanas com a ajuda do Estado, segregação socioespacial, verticalização, concentração de capital gerado em certas localidades da cidade gerando de novas centralidades, zoneamento urbano, grandes operações urbanas, entre outros.

Detalhando esse processo podemos falar sobre a moderna incorporação imobiliária que atua dentro de um conjunto de forças dentre as quais se destacam a crescente concentração do capital imobiliário; uma crescente massificação da demanda na qual se inclui a produção ideológica de novos estilos de vida e novas formas de morar; os efeitos da difusão do automóvel e da produção, pelo Estado, de vias expressas e de autoestradas e finalmente, a difusão dos *shoppings centers* (VILLAÇA, 1998, p. 184).

Todas essas ações são movidas por interesses capitalistas, nos quais visualiza-se o espaço urbano como produtor do lucro e/ou como mercadoria. Assim, Carlos (2015, p. 47) discorre que o capital acumulado na produção dos espaços urbanos torna-se "condição, meio e produto" para a execução dos movimentos financeiros.

A rotação de capital caracteriza-se em dois momentos. O primeiro seria as trocas no mercado de mão de obra, compra de matérias primas e maquinaria; integrando estes através da circulação viária que possibilita a reunião dos elementos industriais. O segundo seria as trocas dos produtos caracterizando a mais-valia nos quais se encontram os espaços físicos urbanos.

Aqui, portanto, numa outra escala, encontram-se os espaços de consumo como pontos de reunião de consumidores no espaço, dos lugares de reunião de mercadorias, da instalação de uma rede de infraestrutura comercial necessária às trocas, ligando a produção ao consumo através da distribuição das mercadorias e concentração de consumidores, o que exige também um sistema de circulação viária e de transporte (CARLOS, 2015, p. 47).

A metrópole surge como força produtiva na proporção em que o capitalismo coordena o espaço controlado pelo Estado, o qual regula o movimento de matérias primas e mão de obra, a divisão do trabalho, as trocas e a circulação de mercadorias e a concentração de pessoas. A metrópole é espaço de acumulação de capital e "instrumento político ligado ao Estado" que transforma as condições de acúmulo de capital. Considera-se, portanto, que "a produção do espaço é também a reprodução das relações de produção" (CARLOS, p.45).

Esse espaço urbano gera lucro por ser comercializado para moradias, comércios e serviços. Essas atividades se tornam maiores ou menores de acordo com a sua localização. Souza (1994, p. 156) relata que construções e infraestruturas iguais em terrenos diferentes possuem valores também diferentes, valores estes formados pela quantidade de dinheiro que os consumidores se dispõem a pagar pela acessibilidade aos locais de trabalho, compras e lazer.

Assim, através da preferência dos cidadãos por certas localidades bem estruturadas e localizadas gera a centralização do capital onde existe concentração urbana, possuindo atividades diversificadas - como bancos, vários tipos de comércios, indústrias, equipamentos culturais - surgindo com frequência novas possibilidades de negócio (CARLOS, 2015, p. 49).

O espaço não é mais simplesmente o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção, e, por conseguinte, da formação da mais valia (LEFEBVRE, 2004, p. 142).

A localização geográfica do capital, a necessidade territorial da dinâmica capitalista para abrigar o excedente de capital e de mão de obra também é observado por Harvey:

[...] a acumulação de capital foi sempre um evento geográfico. Sem as possibilidades inerentes à expansão geográfica, à reorganização espacial e ao desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo teria, há muito, deixado de funcionar como um sistema político-econômico (HARVEY, 2014, p.13)

Quanto ao processo de valorização do espaço sob a perspectiva econômica mercadológica, há que se retornar a David Harvey em seus postulados sobre a lógica

espacial da acumulação do capital, inclusive sob a ótica do *spatial fix* (ou resolução espacial):

O *spatial fix* é a qualidade que garante uma certa estabilidade ao sistema social e econômico, tanto no que diz respeito à produção quanto ao consumo. Estas têm de estar em algum lugar, o que requer investimentos em capital fixo no espaço construído (geralmente edificações, equipamentos e infraestrutura) que não podem ser transferidos sem que sejam destruídos total ou parcialmente (VALENÇA, 2008, p. 244).

Assim, podemos dizer que o trabalho humano nas cidades é o que gera capitalização e isso se propaga na venda dos terrenos e imóveis. Assim, Volochko (2015, p. 100) constata que o solo urbano possui valor resultante da sua interação com a cidade, representando o acúmulo diferenciado do trabalho social.

Além disso, o espaço tem o valor de troca relacionado à possibilidade de transformação do seu valor de uso, através da construção e reconstrução dos imóveis e infraestruturas. Esse processo, denominado por Harvey como *reorganização geográfica do capital*, “constrói uma paisagem geográfica distinta, um espaço produzido que facilita a acumulação de capital durante uma fase de sua história só para tê-la destruída e reconfigurada para abrir caminho para mais acumulação mais tarde”. O capitalismo, portanto, requer graus de mobilidade, reconstrução e produção de um novo espaço nos moldes da nova sociedade.

É relevante destacar o processo de especulação gerado pela retenção da propriedade de terra e aumento do seu valor, possibilitando os processos de valorização e desvalorização fundiárias.

A união de dois agentes urbanos com vistas ao mesmo interesse – valorização imobiliária -, deu início à um novo modelo de construção dos espaços da cidade. Estas, são chamadas de parcerias público-privadas. Esta parceria regida por normas estatais, são cedidas das mais diversas formas, podendo ser: doações, concessões, áreas de interesse comum, entre outras. Em comum, todas essas “melhorias” visam a comercialização do espaço e valorização do entorno.

Outra necessidade da dinâmica capitalista é a expansão dado a necessidade de “deslocamento do capital excedente” (VALENÇA, 2008, P.246). Dentro deste processo a cidade segue cursos de crescimento, tanto em território como em população. As cidades não crescem apenas porque são “lugares centrais”, “lugares do emprego e da indústria” ou do “exercito de reserva”. As cidades crescem porque existe uma multiplicidade e complexidade de interesses nelas envolvidos. Interesses enormes e lucrativos na produção específica do espaço urbano, público e privado. Essa questão permeia poderosas instâncias sociais, políticas e econômicas. (SOUZA , 1994, p. 246 e 247).

1.4.1 A verticalização e a maximização das vantagens capitalistas

A cidade cresce e se transforma pela união dos interesses de importantes agentes urbanos, e o processo de verticalização imprime esse marca transformadora motivada pela busca do lucro dentro do espaço urbano uma vez que maximiza o uso da terra através da venda múltipla de um mesmo terreno.

A construção dos edifícios de múltiplos pavimentos requer um período de produção longo, exigindo um processo de trabalho também muito longo, enquanto o valor de uso é indivisível. O capital se estende, durante muito tempo sob a forma de produto semi-acabado.

O edifício de múltiplos pavimentos produzido em um longo espaço temporal e sob grande investimento dos compradores, acaba por despertar o interesse dos grandes agentes urbanos tais como o Estado, os incorporadores imobiliários e proprietários de terras, além das financeiras. Além disso, os grande edifícios possuem fatores locais muito bem definidos, geralmente associados à áreas urbanas valorizadas pela infraestrutura e acessibilidade. Nesse sentido o Estado intensifica ou altera essa tendência de acordo com as leis, decisões políticas e econômicas (SOUZA , 1994, p. 164).

A etapa de construção dos grandes edifícios é, quase sempre, precedida por um período de valorização em que as terras ficam estocadas aguardando a instalação de equipamentos públicos, infraestrutura e serviços que maximizem o valor da terra. A efetiva construção "se dá num momento em que o espaço natural não se impõe como obstáculo, seja pelo domínio da tecnologia de construção, seja por já ter sido determinada anteriormente a direção de expansão" (SOUZA, 1994, p. 181). Dessa forma, a terra pode ser compreendida como meio de produção e matéria-prima, e por ser rara, seu preço se estabeleceria pelas disputas pelo uso e vantagens da localização para a produção (VOLOCHKO, 1995, p. 99).

O zoneamento urbano, na maioria das vezes, contribui para a verticalização, sendo que os próprios instrumentos de ordenamento urbano já contém as diretrizes necessárias, como exemplo pode-se citar os Planos Diretores e os Zoneamentos.

Produzir cidades, metrópoles ou megalópoles passou a ser um grande negócio, especialmente neste século, e, mais especialmente, nos países do terceiro mundo. A cidade é, sem dúvida, um enorme "valor de uso" para as sociedades metropolitanas. Um argumento importante para esse aspecto é a questão da valorização fundiária urbana e seu papel na história econômica brasileira. Seu respaldo: o zoneamento (SOUZA , 1994, p. 236).

A renda advinda do lucro gerado pelo solo se transforma em valor do solo urbano pela (re)produção social, por processos espaciais - centralidade, raridade, concentração de divisão do trabalho, diferentes usos, multiplicação dos edifícios em altura (verticalização).

Assim o solo se torna rentável com relação a ele mesmo, aos edifícios e ao espaço urbano advindos do trabalho social e do mercado imobiliário urbano de espaços edificadas ou que irão o ser (VOLOCHKO, 2015, p. 101).

1.4.2 Novas Centralidades e a Segregação

As novas centralidades constituem um processo de criação de espaços na cidade na qual, uma nova região, diferente do centro, realiza as funções do “centro”, ou seja, contêm equipamentos, serviços e mobilidade para as demais áreas da cidade, além de comércios variados e prédios públicos. Essas áreas foram “criadas” pelos agentes imobiliários urbanos com vistas ao lucro por meio da valorização regiões específicas da cidade.

É voz corrente que nossas metrópoles têm um "centro novo" em oposição ao "centro velho"; ou, então, é comum a ideia de que os centros de nossas metrópoles estão se transformando, se deslocando no espaço (VILLAÇA, 1998, p. 346).

Paralelamente a este processo de valorização, ocorre também a segregação, ou seja, o estímulo, o afastamento ou mesmo “expulsão” da população mais pobre para outras regiões, geralmente setORIZADAS e/ou zonadas como zonas de interesse social.

Primeiramente essas novas centralidades apareceram próximas aos centros originais, sendo combinadas com atrativos do sítio natural, foi a causa determinante da definição das direções de expansão das burguesias. Depois, à medida que a metrópole se estruturava e a estrutura se ossificava, definiam-se as áreas "convenientes" e "inconvenientes" para as burguesias. Tornava-se então para essas camadas cada vez mais difícil abandonar sua direção de crescimento. Em todas as metrópoles, sem exceção, as burguesias apresentaram a tendência a se segregar numa única região geral e manter a mesma direção em seu deslocamento territorial. “[...] as burguesias segregadas controlam a produção do espaço urbano dominando equipamentos centrais e não-centrais atraindo-os para a sua direção de deslocamento”. (VILLAÇA, 1998, p. 313).

Nesse aspecto, a classe dominante comanda o espaço urbano através das vantagens e recursos do mesmo. A mais relevante vantagens é a otimização dos gastos de tempo para o deslocamento das pessoas principalmente para o centro das cidades (VILLAÇA, 1998, p. 328). Portanto, as classes altas passam a estarem em locais que evitem, para a sua locomoção, uma grande demanda de tempo e custos com deslocamentos (VILLAÇA, 1985, p.12).

As classes sociais mais altas criam uma forma de isolamento das outras, isolando-se "na esfera privada, alimentada pelas simulações da vida social através da cultura e do esporte, por exemplo" (CARLOS, 2015, p. 61).

Ainda dentro dessa ideologia, e com a ajuda do Estado, as classes mais pobres são afastadas para as áreas distantes dos centros urbanos. Como resultado CARLOS (2015, p. 51) relata que acontecem manifestações desiguais no espaço, causando acessos diferenciados dos moradores através de diversos tipos de moradias. As classes altas possuem propriedades privadas e a sociedade é separada em níveis sociais, constituindo espaços urbanos com valores de troca diferenciados. Entretanto, nas grandes cidades brasileiras a segregação é maior, fragmentando as cidades; sendo o espaço produzido como mercadoria e elemento para a acumulação de capital. A metrópole, fruto do trabalho humano é apropriada por alguns, alienando o mundo moderno.

Complementando a isso, no plano social, a reprodução da metrópole se efetiva como fonte de privação: o sujeito destituído das condições de vida (em suas possibilidades criativas), visto que a reprodução da metrópole se orienta pela efetivação do valor de troca como valor de uso. No plano político, encontra-se o Estado criando as condições de realização da acumulação através de políticas públicas capazes de superar momentos críticos (CARLOS, 2015, p. 45).

Volochko (2015, p. 118) também é concordante com o processo de valorização dos espaços por determinados agentes urbanos como forma de expulsar e afastar a população mais carente, condicionando uma situação de segregação sócio-espacial. Souza (1994, p.172) acrescenta que, a dominação das áreas centrais e dotadas de equipamentos públicos pela parcela da população mais abastada, condiciona os mais pobres, e mais fracos politicamente, às áreas marginais da cidade, cada vez mais distantes do centro, portanto, cada vez mais dependentes de transporte público e coletivo, sendo que a mobilidade representa um dos grandes problemas da cidade contemporânea.

Afastando as classes mais pobres, as áreas novas áreas centrais podem ser melhoradas ou reformadas através de grandes operações urbanas. Com isso, valoriza-se o solo, embasando o capitalismo urbano atual. Com essas reformas cria-se espaços diferenciados e raros nas cidades. Essa raridade dos espaços urbanos se apresenta como condição e produto da reprodução do capital. O desenvolvimento capitalista instaura constantemente estratégias renovadas para criar áreas passíveis de serem incorporadas pelo mercado imobiliário (FIORAVANTI 2015, p. 191).

Dentro do âmbito das operações urbanas se encontram o desejo das classes altas por equipamentos urbanos e sua transferência - edifícios de sedes do governo, hospitais, escolas - para as proximidades de suas residências. Sobre esses equipamentos urbanos, as classes altas e médias "quanto mais o conseguem, mais vantajosa essa região se torna

para aquelas camadas e mais difícil se torna, para elas, abandonar essa direção de crescimento" (VILLAÇA, 1998, p. 321). As necessidades e condições de deslocamentos são então, dentre outras forças, as que mais poderosamente atuam na produção do espaço urbano. [...] pode-se dizer isso de forma inversa, pois há uma relação dialética entre esse espaço e as necessidades e condições de deslocamento a ele associadas e que são dele definidoras. Ambos se determinam mutuamente pelo único e mesmo processo.

Assim, diante da maior necessidade dos cidadãos de se deslocarem menos nas cidades, pagando a mais por isso, os adensamentos e verticalizações são inevitáveis em locais específicos e estratégicos da cidade.

1.4.3 Adensamento Urbano dos Novos Centros

A densidade demográfica urbana não é mera e irrelevante "formalidade". Tem profundas implicações sobre os custos de urbanização, sobre o planejamento do espaço urbano, sobre a paisagem urbana, sobre o tráfego e o sistema de transportes, sobre o meio ambiente, sobre investimentos e políticas públicas urbanos (VILLAÇA, 1998, p. 185).

Além de adensar alguns espaços urbanos as classes altas querem dar a eles um aspecto diferenciado, com maior arborização, praças, ruas e edifícios agradáveis e a melhor infraestrutura da cidade. Assim, Villaça (1998, p. 326) mostra que "o espaço urbano é tecido de tal forma que todo o cotidiano daquelas camadas se desenrola predominantemente nessa região". Com isso, essa região passa a se identificar com a visibilidade da cidade, sendo o restante encarado como periferia ou lugar distante.

O espaço das cidades produz-se e é consumido através do processo de estruturação interna sob o domínio de forças representativas do consumo das classes altas; com relação ao conflito dessas classes sobre as vantagens e desvantagens do espaço urbano ou ligado à disputa pela apropriação de diferentes formas de produto do trabalho (VILLAÇA, 1998, p. 328).

1.5 OS DISCURSOS E O *CITY-MARKETING*

Entende-se por *city-marketing* o emprego de estratégias de marketing aplicados à urbe com vistas à um mercado globalizado de fluxo de pessoas, investimentos e

informações. Consiste em uma variação no sentido da propaganda para a venda de imóveis e terrenos (DUARTE & JUNIOR, 2007).

Segundo Sanches Garcia (2001), o *city-marketing* está inserido em um contexto no qual a sociedade capitalista contemporânea forja modelos de sucesso e, da mesma forma, as empresas e cidades deveriam criar uma imagem vendável. Assim, os conceitos de propaganda e marketing se inserem nas instituições públicas administrativas, em especial nas prefeituras.

Van Gent & Peelen *apud* Pereira (2003) afirmam que o *city-marketing* é um termo que passou a ter outros significados, tais como promoção ou competitividade em uma escala municipal, regional ou global. E destaca: “tal atitude não se limita a um desejo de melhora do tecido urbano-arquitetônico da cidade; mas marca na verdade, a adesão das cidades às novas tendências internacionais, que partiriam da premissa que a “qualidade do espaço urbano encontra-se vinculada ao aumento da competitividade” (PEREIRA, 2003, p.5).

Cavalcanti & Neves (2004) também ressalta a importância da competitividade como característica do *city marketing*, que, segundo a definição dos autores “trata-se da reorganização do espaço urbano a fim de garantir aos seu habitantes boa qualidade de vida e poder concorrer com outras cidades na atração de investimentos e atividades terciárias através dos meios de comunicação” (CAVALCANTE & NEVES, 2004, p.1)

O termo foi criado entre as décadas de 1960 e 1970, momento no qual as empresas norte-americanas percebem as “pressões sociais e empresariais” e as limitações do modelo de produção industrial da época (COOPER, 2001). Em 1980 o termo *marketing* assume significado de oferta livre e negociação de produtos e serviços de valor, incitando o consumidor a realizar venda de bens supérfluos, e propiciando ao cliente prontidão para comprar. Nesse sentido Kotler (2001) confere nova definição ao marketing: “processo social e gerencial através do qual pessoas e grupos obtêm aquilo que necessitam e o que desejam através da criação, oferta e livre negociação de produtos e serviços de valor com outros”.

Dentro de um contexto histórico da Revolução Industrial até a cidade contemporânea, a indústria evolui da produção para as vendas, ocorrendo o aprimoramento das técnicas que estimulam o consumo. E o *marketing* deixa de ser utilizado somente pelas empresas, e passa a ser utilizado também pelas instituições públicas, sendo adotado por gestores urbanos, originando o *city marketing* ou *marketing* urbano (DUARTE & JUNIOR, 2007, p. 275 a 277).

[...] muitos gestores urbanos estão importando certas metodologias da iniciativa privada (notadamente aquelas que possuem maior relação com o marketing) com o objetivo de tornar suas cidades dotadas de um maior *valor* aos olhos de seus moradores e especialmente dos investidores externos (KOTLER, 2001, p.6).

Entender os conceitos do *city-marketing* ajuda a compreender o desenvolvimento e a melhoria de determinados locais, ou produtos neles inseridos, além de contribuir na compreensão de como cidadãos são abordados como consumidores tanto pelos empreendedores imobiliários como pelo Estado.

Esse *marketing* das cidades é utilizado para estimular a especulação imobiliária e valorizar os parques urbanos nas cidades. Portanto, ele se torna um instrumento para a venda de imóveis a preços mais elevados nos arredores das áreas com infraestrutura instalada e equipamentos urbanos, tais como parques, objetos deste trabalho.

Constata-se que há diferentes formas de venda de acordo com o nível regional ou nacional atingindo o âmbito internacional no mercado imobiliário. E o *city-marketing* aqui estabelece aos moradores da cidade a condição de consumidores. Duarte e Junior (2007, p. 280) afirmam que a principal questão do *marketing*, nesse contexto urbano, é a cidade vista como mercadoria.

Uma das funções do *city-marketing* consiste em valorizar certos locais da cidade, elevar os preços atribuindo-lhes uma imagem que favoreça a venda a custo elevado. Sánchez (1999, p. 116) comenta que a produção dessas imagens é cada vez mais relevante na formulação de novas táticas econômicas, voltadas para conseguir uma grande adesão social ao modo de administração da cidade. Isso é denominado pela autora de "política de adesão das cidades" para se transformar os objetivos e os instrumentos da política urbana. Criam-se assim novos planos para desenvolver um "urbanismo-espetáculo".

A respeito desse plano de administração da cidade, Costa (2010, p. 151) detalha o "discurso de gestão urbana empresarial e da competitividade". Política que envolve decisões técnicas exigindo especialistas em conhecimento científico, e divulgando o pensamento de que a cidade deve ser dirigida por quem entende do mercado, ou seja, os especuladores imobiliários. Dessa forma a cidade seria dirigida como uma empresa, com a inclusão do *marketing* urbano ou *city marketing* e a realização de um planejamento de mercado. Com isso, as cidades não seriam resultados da política e sim a revelação da dinâmica do mercado.

Conclui-se que a formação das cidades acontece para "encantar" os futuros moradores e se modifica, principalmente, através da influencia dos especuladores imobiliários e do Estado, destacando alguns locais da cidade, como o entorno dos parques urbanos. Duarte e Júnior (2007, p. 277) relatam que muitos administradores urbanos utilizam metodologias das empresas privadas, com o objetivo de valorizar financeiramente alguns locais dos centros urbanos, aos olhos dos moradores e dos investidores externos.

O *city marketing* é utilizado também para "deformar" a realidade, ou seja, mostrar somente os lugares valorizados das cidades, utilizados pelas classes ricas ou médias.

Esses lugares podem ser o entorno dos parques urbanos, considerados pelo *marketing* e pelos usuários como privilegiados para o estabelecimento de moradias.

Além do *city-marketing* ser uma ferramenta de valorização dos locais ele pode passar para o plano simbólico e ideológico. Ligado as propagandas na cidade estão os discursos político, sobre os quais Gomes (2013, p.85) relata que o Estado atua no plano ideológico, também canalizando a atenção das massas para que seja visto como entidade a serviço de todos, o que não ocorre na prática. No plano da ação o Estado passa a se mostrar como promotor da qualidade de vida, como por exemplo, nos discursos sobre parques, áreas verdes e áreas de lazer.

Nesses discursos, os empreendedores imobiliários, com a intenção de atingir os objetivos de venda dos imóveis, sinalizam também, um estilo e um padrão de vida, de uma vivência mais tranquila e harmoniosa nas cidades.

Disseminados em vários lugares da cidade, esses discursos, principalmente os pertinentes às classes médias ou ricas, possuem o intuito de realizar os interesses econômicos do Estado e dos especuladores imobiliários. Direcionados e afetando campos psicológico e social do indivíduo, incentiva a sua relação com a natureza inserida na cidade assim como o *marketing* urbano que seguem na mesma direção.

1.6 PARQUES URBANOS E A VALORIZAÇÃO DO ENTORNO NA CIDADE CONTEMPORANEA

Destacar a natureza dentro das cidades resulta de uma preocupação dos homens com a produção do capital. A respeito dessa questão, Harvey (1992, p. 103) constata que os parques urbanos tornaram-se instrumentos de valorização de certos locais nas cidades, agregando valor à venda e elevando os preços dos imóveis de suas proximidades.

O contato com a natureza pode ser consideradas uma das necessidades criadas nas cidades. O autor relata, ainda, que os capitalistas abrem novas linhas de produto na busca pelo lucro. Redobram os seus esforços para criar novas necessidades nos outros.

Com relação à venda dos entornos das áreas verdes, podemos citar Macedo; Sakata (2002, p. 07) que descrevem a intenção de vender e encantar os futuros moradores e suprir as necessidades de espaços para atender à demanda pelo lazer.

Podemos citar também Lefebvre, quando mostra que a natureza passou a ser utilizada nas cidades como mercadoria:

[...] o direito à natureza (ao campo e à "natureza pura") entrou para a prática social há alguns anos em favor dos lazeres. Caminhou através das vituperações, que se tornaram banais, contra o barulho, a fadiga, o universo "contracionista" das cidades (enquanto a cidade apodrece ou explode). Estranho percurso, dizemos: a natureza entra para o valor de troca e para a mercadoria; é comprada ou vendida. Os lazeres comercializados,

industrializados, organizados institucionalmente, destroem essa "naturalidade" da qual as pessoas se ocupam a fim de traficá-la e trafegar por ela. A "natureza", ou aquilo que é tido como tal, aquilo que dela sobrevive, torna-se o gueto dos lazeres, o lugar separado do gozo, a aposentadoria da "criatividade" (LEFEBVRE, 2006, p. 113).

A reflexão de Lefebvre mostra a necessidade da natureza nas cidades e por causa disso acaba por estabelecer um valor de troca ao ser utilizada. Esse texto de Lefebvre, apesar de ter sido escrito pela primeira vez em 1969, parece falar do parque contemporâneo, pois mostra sua atualidade no que se refere à cidade como mercadoria a ser vendida. Coincide com o que acontece atualmente nas cidades em relação aos referidos equipamentos urbanos.

Os espaços públicos das cidades contemporâneas se transformam em ambientes de espetáculo aos visitantes, gerando na cidade uma sensação de *éllan* festivo. Acontecem, então, modificações somente em alguns pontos da cidade produzindo cenários, para encantar os futuros usuários, sendo os parques urbanos publicidade para as administrações locais (SERPA, 2013, p. 62).

Esses usuários são pessoas de classe média e alta, sendo que morar perto dos parques é sinal de *status* e de vida mais tranquila. Assim, o entorno destes equipamentos urbanos se torna uma mercadoria para a moradia de pessoas de alto poder aquisitivo⁴.

Complementando esse pensamento da busca pelo lucro e relacionando-o com o poder, podemos citar ainda Serpa (2013, p.70) quando discorre sobre os parques dizendo que eles, são, primeiramente, uma vontade política e cumprem o papel de "símbolos" do poder, movimentando recursos grandiosos para sua concepção e implantação.

Gomes (2013, p. 94) ressalta que quando a criação dos parques urbanos não acontece por meio do Estado, esse é pressionado pelos incorporadores imobiliários para criar os equipamentos urbanos em questão no intuito de valorizar as terras do entorno.

Para tanto, o poder público modifica as Leis, principalmente o Plano Diretor, estabelecendo valores e adaptando o perfil dos imóveis nesses locais para satisfazer os interesses capitalistas sobre a produção do espaço urbano. Sobre esta questão, Gomes (2013, p. 87) relata que, "o planejamento urbano e outras leis, mostram formas de atuação do Estado capitalista atual para garantir a acumulação do capital no espaço do município e, em especial, no espaço urbano".

As prefeituras instalam os parques em setores de acordo com os interesses imobiliários das camadas mais ricas da cidade. Com isso, acontece nas proximidades a elevação dos preços dos terrenos e edificações.

⁴ Assim, entram no conceito de Marx, que Harvey (2013, p. 98) destaca, de "fetichismo da mercadoria" priorizando o aspecto financeiro na relação entre produtores e pessoas.

A necessidade das modificações nas cidades, aqui nos referindo à construção dos parques urbanos, acontecem através da transformação do ambiente construído, principalmente pelos agentes urbanos de maior poder aquisitivo, o que inclui Estado, proprietários e comerciantes. Sobre o poder do Estado na transformação do espaço urbano: "[...] o capital em geral não pode fazer com que o resultado das lutas em torno do ambiente construído seja determinado apenas pelas forças relativas de trabalho, pelos apropriadores de renda e pelo segmento da construção" (GOTTDIENER, 1997, p. 98).

Quanto à substituição de edifícios antigos por novos de alto padrão Peneira (2014, p. 75) aponta que ocorre a substituição das unidades de um lote por edifícios maiores ou mais valorizados, renovando o tecido sem aumentar a sua área. Pode-se trocar as edificações abrangendo uma área maior, como um quarteirão ou até malhas maiores. Este processo foi amplamente utilizado na cidade do Rio de Janeiro e em Paris fazendo uso de um discurso sanitarista que se mostrou na verdade, altamente segregador e polarizador dos espaços urbanos.

Os parques construídos, através desse processo advindo do estímulo do Estado ou das incorporadoras imobiliárias, podem ser considerados, segundo os autores, mercadorias. Na verdade eles não têm valor em si, mas valorizam o entorno e as cidades com áreas verdes, com a justificativa de propiciar qualidade de vida aos moradores.

1.6.1 Áreas verdes e o discurso sobre a qualidade de vida

Existe o discurso que faz alusão à "qualidade de vida" na qual beleza, higiene e segurança nos espaços públicos são qualidades necessárias para a vida no cotidiano urbano (RECHIA, 2005, p.57). As áreas verdes, o que inclui parques públicos surgem então com um aspecto paisagístico embelezador, bem como com a função de criação de espaço para lazer, prática de exercício físico e, especialmente, lugar de contato com a natureza dentro do tecido urbano. Esta é, pelo menos, a proposta do discurso de qualidade de vida fornecido pelos parques urbanos.

Esconde-se nessas falas dos agentes urbanos, que "a natureza e seus elementos estão ocultos pelo intenso processo de urbanização". Os cidadãos não percebem as reais funções dos parques urbanos, tanto em relação à natureza bruta quanto em relação ao espaço para descanso. As pessoas percebem esses espaços, na maioria das vezes, como territórios amenos no meio urbano a serem vendidos e consumidos como mercadoria (CASTELNOU, 2006, p. 69 e 70).

Já Gomes (2013, p.16 e 17) atribui ao verde à diminuição das pobreza e problemas ambientais das cidades. Para isso, os parques urbanos apresentam-se, através do marketing imobiliário, como locais "diferenciados", destinado a pessoas de alto poder

aquisitivo. O autor relata como o discurso predominante é o que diz proporcionar à população qualidade de vida, lazer e natureza. Esses itens estimulam a imaginação das pessoas através de imagem de espaços agradáveis.

Serpa (2013, p. 85) discorre sobre os parques urbanos como "lugares ideais" e equipamentos que simulam um "paraíso social", não chegando neles o estresse da vida cotidiana. Dão também prestígio a algumas áreas do ambiente urbano, valorizando-o e estabelecendo uma "paz consensual", um lugar de tranquilidade. Além disso, indica que os parques estão "na moda", partindo de reivindicações por mais áreas verdes nas cidades. Por isso, todos concordam que esses equipamentos melhoram a qualidade de vida e proporcionam aos moradores espaços de recreação e lazer "festivo"; simulando assim qualidade estética para as cidades.

O consumo dos parques urbanos é mascarado através de uma consciência ecológica que atinge pessoas de renda elevada devido ao alto valor dos imóveis no entorno desses equipamentos. Com isso, são utilizadas modernas formas de dominação e manipulação cultural e paisagísticas, advindas do poder público e dos agentes imobiliários, que vendem a imagem de uma cidade bem administrada e possuidora de belezas naturais. Assim, a natureza enquanto mercadoria torna-se um item de promoção de valor agregado, e segundo os discursos, confere uma melhor qualidade de vida (PERES, 2010, p. 199 e 200).

O conceito banalizado de sustentabilidade também foi agregado na análise da presença de áreas verdes dentro do tecido urbano. Com essa "sustentabilidade" em voga o Estado adquiriu o poder de resolver problemas ecológicos e sociais modificando a política das cidades com um conceito novo de "democracia urbana". A ideia é que melhorando a qualidade de vida urbana, melhora-se a imagem e a atratividade das cidades (SERPA, 2013, p.91). Na contramão desses discursos, Serpa imagina como seria a luta pela não construção das áreas verdes nas cidades,

Lutar pela anulação da construção de apartamentos de alto padrão em um terreno originariamente destinado à instalação uma escola e de equipamentos públicos não parece novidade no contexto das metrópoles contemporâneas. [...] Podemos ser contra a natureza? Contra o patrimônio "verde" de uma cidade? Será que devemos "desconfiar do verde", como propõe Berque (1997), ao observar o aumento das preocupações relativas à ecologia e à paisagem nas nossas cidades? (SERPA, 2013, p. 61).

Para Serpa não há contestação quanto à presença dos parques urbanos nas cidades, pois as áreas verdes representam um espaço de contemplação, lazer e relaxamento para as pessoas.

Retomando os discursos pela construção dos parques urbanos, entramos na questão de que estes são usados pelo Estado e pelos especuladores imobiliários para a

valorização dos terrenos do seu entorno. Sobre isso, Serpa (2013, p. 84) relata que joga-se a favor da especulação, repassando uma boa imagem à cidade e ao Estado, que inserem espaços de natureza no espaço urbano. Se as qualidades desses equipamentos urbanos são sempre mostradas nos discursos, os valores econômicos também são explicitados.

Gomes argumenta a respeito dos índices de áreas verdes como provedores da qualidade de vida e ambiental:

Os índices de áreas verdes, frequentemente adotados e disseminados por organismos públicos e privados, são comumente utilizados como indicadores de qualidade ambiental e de vida. Tanto, [...], são utilizados como representação da eficácia do poder público quanto contribuem para difundir a ideia de melhorias na qualidade do espaço, refletindo na saúde, na preservação da natureza (GOMES, 2013, p. 26).

Gomes mostra que os parques urbanos são noticiados pelo "*marketing* imobiliário" como um lugar para as elites viverem bem. São construídos ou melhorados no espaço das cidades, oferecendo condições para o capital se desenvolver.

Serpa (2013, p.41) acrescenta que esses fatores estão inseridos em um "grande programa imobiliário". O Estado e os especuladores imobiliários intervêm diretamente nos espaços. Esses agentes causam mudanças nas classes econômicas provenientes de bairros afetados e na função dos mesmos.

Os discursos também podem ser mostrados na atuação dos incorporadores imobiliários, justificando a produção dos espaços urbanos:

Um dos agentes da atuação na produção do espaço, os incorporadores imobiliários, também atuam na produção do espaço urbano e justificam a propriedade de terra, a produção do espaço, através de discursos e práticas que remetem ao conjunto da sociedade, no seu interesse geral (GOMES, 2013, 87 e 88).

Conclui-se que tanto as administrações das cidades quanto os especuladores imobiliários concordam na importância dos parques para o bem estar da população em geral, à melhoria da qualidade de vida e na conquista de tranquilidade no meio do caos urbano. Frisam também a filosofia de sustentabilidade na cidade em que está sendo inserido o parque. Mas é igualmente verdade que os parques urbanos acabam gerando, conscientemente por esses agentes, especulação imobiliária, venda de terrenos do entorno por preços elevados e segregação da população mais pobre.

1.6.2 Os parques urbanos na promoção da segregação sócio-espacial e gentrificação.

Com o objetivo de atrair moradores de classe média ou rica para o entorno dos parques urbanos e demais áreas sob especulação, os agentes dos espaços citadinos criam ou melhoram esses locais, concomitantemente ao movimento de "expulsão" dos mais pobres ou estimulando-os a saírem desses locais.

Sobre essa mudança de localidades das classes baixas nas cidades, Serpa (2013, p. 42) expõe que parques urbanos da atualidade parecem ser criados ou implantados como equipamentos de grandes operações nas cidades com o intuito de provocar uma "implacável mecânica de substituição de aceleração", modificando o perfil social dos bairros ou cidades. Sobre esse processo, Gomes (2013, p. 84) relata que tais modificações evoluem "pela lógica de reprodução do capital", gerando um crescimento injusto nas cidades, com diferenças sociais.

Melhorias em determinados espaços das cidades promovem essa expulsão dos mais pobres através da construção de comércios, equipamentos e serviços destinados às classes médias ou ricas. Alteram-se assim os mercados habitacionais e conseqüentemente uma profunda mudança social nesses locais (BARTALLER, 2012, p. 10). Esse processo de mudança das classes sociais em um local é chamado na atualidade de gentrificação, definida como: "processo de substituição social que implica, de classes de menor estatuto socioeconômico pelas de maior - faz antever o acentuar dos traços de segregação sócio-espacial nas áreas onde o fenômeno tem lugar" (MENDES, 2011, p. 481).

[...] o parque, como este se insere no conjunto das práticas urbanas e promove, juntamente com o conjunto mais amplo de equipamentos urbanos, diferenciações socioespaciais e contribui para a segregação, fragmentação do espaço urbano. (GOMES, 2013, p. 23 e 24).

Pode-se dizer ainda que o poder público e os incorporadores imobiliários "tem contribuído decisivamente para o aumento da desigual valorização de parcelas específicas do solo urbano" (GOMES, 2013, p. 27).

Muitos administradores municipais ou planejadores urbanos, ao criar esses espaços públicos, como os parques, acreditam que estão crescendo qualidade de vida aos habitantes das cidades. Porém, [...], está se tornando notável que a proliferação de "espaços naturais artificializados" visa colocar em prática uma nova estratégia de valorização de parcelas do espaço urbano e aumenta a segregação e a desigualdade socioespacial em outras parcelas do espaço. (GOMES, 2013, p. 27).

O lazer e o consumo das classes mais abastadas são considerados os "motores" das grandes reformas⁵ nas cidades, criando atividades de comércio e lazer "festivo" (SERPA, 2013, p. 21). Isso pode ser complementado por Gomes:

Muitas áreas públicas são delimitadas, implantadas e por vezes apropriadas privadamente, voltando-se ao uso de classes específicas, porque são localizadas estrategicamente em bairros específicos, em geral, ocupados por muitas elites. [...] Os espaços públicos, como os parques, inserem-se nessa lógica, à medida que estão submetidos ao grande capital imobiliário e por servirem ao usufruto de classes sociais específicas, no contexto do espaço urbano. Ao serem produzidos, apropriados e consumidos desigualmente, os parques revelam a inversão das prioridades das políticas públicas no âmbito da produção do espaço urbano (GOMES, 2013, p. 80 e 81).

Os incorporadores imobiliários se "apropriam" das áreas dos parques urbanos, através do Estado, para transformar esses lugares em um local de consumo de um espaço que é público somente para as classes médias e ricas. Para isso, ocorre o afastamento dos mais pobres. Isso é feito de várias maneiras. Uma delas é melhorar as vias públicas. Santos (2001, p. 113) relata que para convencer os menos favorecidos surge o discurso de que o transporte público será melhorado. Assim, as pessoas de baixa renda são convencidas que o acesso será facilitado, com a rápida locomoção de ônibus coletivos. Contrariamente a essa suposta facilidade, aparece a necessidade de pagar por esses serviços, pesando sobre orçamentos reduzidos e facilitando a expulsão dessas pessoas.

Para complementar esse raciocínio, podemos citar Serpa (2013, p. 36) relatando que a acessibilidade se torna "limitada e controlada simbolicamente" e a composição de espaços públicos e partilhado entre todos tornam-se ilusórios. O território dos parques urbanos acaba se tornando uma maneira de intimidar o "outro" em um lugar que seria acessível a todos. Com isso, ampliam-se os espaços privados em locais antes considerados públicos.

Outra maneira de controlar os espaços públicos utilizando discurso de promover a segurança, evita-se a presença de pessoas "estranhas" que possam degradar os parques urbanos ou praças. Percebe-se, assim, uma estratégia segregadora (SOUZA, 2008, 18).

Conclui-se que os parques urbanos, quando bem cuidados e executados de acordo com a vontade dos agentes urbanos, são equipamentos que valorizam os imóveis do entorno. Geram, assim, especulação imobiliária, causada pelos agentes do espaço urbano - incorporadores imobiliários, proprietários de terras e o Estado. Isso atrai pessoas das

⁵ Modificações, por meio de demolições e construções, nas áreas industriais, residenciais e comerciais decadentes.

classes médias e ricas e afastam ou "expulsam" os mais pobres, que se sentem constrangidos em usar espaços em comum com mais ricos.

1.6.3 Os agentes imobiliários e a valorização especulativa do entorno dos parques

Harvey destaca que no atual contexto econômico o interesse dos cidadãos comuns por imóveis possuem duplo sentido: o valor de uso, ou seja, a propriedade como lar, moradia e o uso futuro, com destaque para o valor de troca potencial. Com relação aos interesses na propriedade que Harvey (1980) citou, conceitua-se renda absoluta e diferencial. A primeira, basicamente, advém da propriedade privada. Resumindo, ela pode ser entendida como o tributo pago para alugar, vender e comprar. Já a renda diferencial, surge da aplicação/investimento de capital em determinada área, que cria melhorias permanentes, culminando no "sobrelucro que provém das vantagens de terrenos melhor localizados" (Rodrigues, 1988, p. 89).

As áreas verticalizadas, adensadas, com equipamentos públicos e serviços são pensados pelos construtores da cidade para estimular o consumo. Nesse meio é instalado então shoppings, comércios variados e uma gama de serviços que visam a circulação de capital. Esse "estilo" de vida é traduzido monetariamente através do aumento do valor da terra. Rodrigues traduz por fim que "o preço da terra define-se através da aceitação social dos moradores da cidade. No entanto, parece ser definido pelo mercado, o qual define somente a renda" (RODRIGUES, 1988, p. 86 a 89).

Pode-se afirmar, com a formação dessa renda definida pelo mercado, que o entorno dos parques é um ambiente que passa por constantes modificações e valorização. Ao redor de um grande parque são implantados outros equipamentos culturais, imóveis residenciais, lojas, restaurantes e escritórios comerciais. Os "novos" bairros - agora com vocação comercial e de entretenimento - são resultado de operações e rompem com a situação de "enclaves", de isolamento de áreas no tecido urbano, manifestando uma vontade explícita de atração de novos investimentos (AUGUSTIN *apud* SERPA, 2013, p. 85). Além dessas construções novas e investimentos no entorno dos parques existe interesse dos poderes público e privado para manutenção desses espaços:

O poder público municipal e o capital privado, neste caso atuando através de incorporadores imobiliários, estabelecem parcerias para a criação e manutenção de espaços públicos como parques, áreas verdes, praças, entre outros, localizando-os conforme seus interesses e dotando-os de infraestrutura de maneira desigual no espaço urbano (GOMES, 2013, p.20).

A valorização do entorno desses espaços públicos acontece através de estratégias de apropriação dos valores criados socialmente⁶, que incluem interesses de promotores imobiliários, os quais induzem ou interferem na criação de parques públicos, objetivando aumentar a renda diferencial (GOMES, 2013, p. 92).

⁶ Valores criados pelo uso e os interesses da sociedade.

2. GOIÂNIA: DA CIDADE PLANEJADA À ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1 UMA BREVE HISTÓRIA DE GOIÂNIA E SUAS ÁREAS VERDES

Goiânia foi planejada e construída em meio a Revolução de 1930 em um contexto geopolítico de integração nacional das regiões Norte e Centro-Oeste e de modernização do próprio estado, que tinha na capital – atual Cidade de Goiás - sérias limitações político-territoriais para seu desenvolvimento.

A criação da nova capital representava o abandono das “velhas oligarquias” e o fim da hegemonia agrário-exportadora. Almejava-se a inserção de novos grupos políticos, integração econômica nacional e início da predominância da estrutura produtiva de base urbano-industrial, conforme o projeto de desenvolvimento e integração que se iniciava com Getúlio Vargas. Segundo Oliveira (1972), a construção de Goiânia era coerente com o novo Estado que se afirmava, centralizado, indutor do desenvolvimento do capitalismo nacional.

Inaugurado por Vargas e introduzida no programa do Estado Novo, foi iniciada a Marcha para o Oeste, e Goiânia seria configurada como “a capital do sertão”, vista como cidade planejada e moderna, irradiadora do progresso. Nas palavras do próprio Vargas:

Torna-se imperioso localizar no centro geográfico do país poderosas forças capazes de irradiar e garantir a nossa expansão futura. Do alto dos vossos chapadões infundáveis, onde estarão, amanhã, os grandes celeiros do país, deverá descer a onda civilizatória para as planícies do Oeste e Noroeste (Vargas, 1940).

A primeira norma oficial de Goiânia com vistas ao planejamento urbano foi o Decreto nº 90 A de 1938, solicitando estudos minuciosos das condições locais. Estes estudos já demonstravam uma clara preocupação com o ambiente a ser construído, uma temática “verde” inserida na concepção moderna de urbanização que seria aplicada à nova capital. No âmbito das áreas verdes urbanas, o projeto inicial de Goiânia previu 1/3 de áreas naturais inseridas no traçado urbano. A nova capital de Goiás, nos projetos de Atílio e posteriormente de Godoy, possui áreas verdes como limites para o crescimento. Moraes (2003, p.19) relata que o primeiro traçado proposto para a cidade "se integra harmoniosamente com as matas existentes ao longo dos cursos d'água, áreas de preservação ambiental e parques urbanos".

Lima (1937), demonstrando amplo caráter interventor, ordenador e planejador do poder público frente a administração da nova capital, conclui: “cabe à administração a suma responsabilidade de velar rigorosamente pela aplicação dos regulamentos, evitando sempre as concessões de qualquer espécie, que posam desmerecer a dignidade de uma capital”.

Segundo Moraes (2013), o período de 1938 a 1947 caracterizou-se pela consolidação em nível físico espacial da função da Capital do Estado, com a implantação dos prédios administrativos, infraestrutura e saneamento básico, além de inúmeras obras particulares. Mas, ao mesmo tempo, a capital já contava com sérios problemas de assentamentos habitacionais na forma de invasão, nas margens do córrego Botafogo em Vila Nova. Em especial por assentamentos de operários que trabalhavam na construção na nova capital. Verifica-se, portanto uma primeira superação das expectativas iniciais de crescimento populacional. Em 1940 o IBGE já registrava uma população de 18.889 habitantes e em 1950 39.871 habitantes.

No decorrer dos anos o Estado perdeu o controle do crescimento da cidade e, conseqüentemente, suas áreas verdes planejadas para incorporar o traçado urbano foram sendo diminuídas. Ribeiro (2004, p. 50) relata que as praças, os parques urbanos e os fundos de vale foram dilapidados ao longo dos anos, modificando o perfil ambiental de Goiânia.

A partir da história das áreas verdes de Goiânia e da concepção original que visava integrar a natureza com o traçado urbano, controlando também o crescimento da cidade; pode-se dizer que estes objetivos não foram atingidos. A porcentagem de áreas verdes com relação à cidade sofreu grande diminuição, a especulação imobiliária e os interesses financeiros dos especuladores e do Estado tomaram conta do crescimento da cidade.

2.2 GOIÂNIA: ENTRE PLANEJAMENTOS E AUSÊNCIAS

Dentro dos 83 anos após a construção de Goiânia, muitos foram os processos construtivos e “desconstrutivos” que deram origem a atual metrópole. De referência não só regional mas nacional, Goiânia já nasceu envolta em promessas de trazer modernidade ao território até então reconhecido como “sertão”. Promessas que foram se alterando e modificando conforme a passagem do tempo. Sobre os “sonhos” trazidos pela nova metrópole, Moysés, em vários trabalhos, é a maior referência não só por sapiência do assunto, mas pela própria experiência de vida, sempre ligada a Goiânia.

Uma vez consagrada e construída com base em planejamentos e projetos, logo a cidade ganhou vida própria fugindo ao amplo controle estatal imposto pelos primeiros Planos Diretores. Não tardou os anos áureos do controle capitalista, que se manifesta na cidade das mais diversas formas tomando seu ápice na produção da cidade contemporânea, na qual Goiânia é um exemplo vivo e dinâmico.

Dentro desse contexto, pretende-se analisar o processo histórico de Goiânia e como os parques públicos eram vistos pelos planejadores e como efetivamente eram

utilizados. Como foco principal, há que se destacar o *marketing* e a valorização dos imóveis no entorno dessas áreas verdes.

Este processo, sistematizado em etapas, obedeceu uma lógica de períodos com significativas transformações urbanas na capital segundo as principais referências elencadas neste estudo, com foco sempre na cidade e na interferência capitalista na construção dos espaços, em especial os parques públicos.

2.1.1 Os anos iniciais (1933-1959)

Atílio Correa Lima, arquiteto e urbanista, a pedido do interventor do estado Pedro Ludovico Teixeira, planejou a cidade de Goiânia em 1932, com início das obras em 1933. À respeito das áreas verdes, o projetista priorizou o contato com a natureza, sendo isso respeitado na construção. O conceito inicial foi a integração do verde com o tecido urbano, através de ruas arborizadas, praças e áreas verdes, para a convivência da população. Atílio Corrêa Lima elaborou, para isso, um relatório que determina áreas verdes livres plantadas na cidade, correspondente às áreas dos parques Botafogo, o Buritis, Paineiras, os *Park-Ways* e os Jardins Públicos, tendo respectivamente 54, 40, 15, 25 e 16 hectares.

Este planejamento resultou numa grande porcentagem de espaços verdes no desenho inicial da cidade, articulando esse com a vida urbana (RIBEIRO, 2004, p. 62 a 64). Segundo Manso:

Atílio adotou, com muita propriedade, a solução de proporcionar à cidade o máximo possível de espaços livres, obedecendo ao critério moderno, que mandava prover as cidades de áreas livres plantadas, que se constituem em essenciais reservas de oxigênio para a cidade. [...] Vale lembrar que os cursos d'água faziam parte da composição dessas áreas livres projetadas, sendo elementos de destaque nas considerações do urbanista, que buscava proteger de um modo eficaz a pureza da água que deveria abastecer a cidade" (MANSO, 2001, p. 116).

Verifica-se em Manso, que o planejamento de Atílio visou preservar não somente as áreas verdes, mas também os cursos d'água. Para isso teve a intenção de inserir na cidade "os parques lineares, a proteção das nascentes, as reservas florestais, além da preocupação com a permeabilidade do solo na concepção de vias, calçadas e áreas verdes" (NEIVA *apud* MARTINS JUNIOR, 1996, p. 33). Sobre isso, pode-se dizer:

O urbanista citou, no Plano Original, a criação de vários parques e áreas verdes, tais como: Parque dos Buritis (atual bosque com o mesmo nome), Bosque dos Bandeirantes (atual Lago das Rosas), parque Botafogo, parques lineares Capim Puba e Botafogo (ao longo das margens desses córregos), parque Paineira (atualmente clubes da Celg, Telegoiás e Saneago), [...] (PRATA *apud* MARTINS JUNIOR, 1996, p. 44).

Visto que os Parques Lago das Rosas, o Parque Botafogo e o Bosque dos Buritis, estavam no projeto inicial de Goiânia desde a década de 30, adicionamos que o plano inicial preocupou-se em proporcionar aos habitantes amplas áreas verdes permanentes. Pensando em preservar estas áreas, que poderiam ser destruídas ou reduzidas com o passar do tempo, Atílio executou um planejamento para conservá-los. Elaborou, assim, a descrição e a defesa para cada uma dessas áreas, justificando porque preservar o ambiente natural na vida urbana (RIBEIRO, 2004, p. 62 a 65).

Transcorrendo da execução das áreas verdes para a especulação imobiliária, interligadas nos anos seguintes; na década de 1930, a intenção da valorização imobiliária se manifestou modestamente. Sobre isso, Oliveira (2005, p. 01) comenta que por ser construída em momentos de grandes transformações no país, Goiânia inicia sua história já possuindo valor de troca, deslumbrando futuras desigualdades sócio- espaciais.

A respeito disso, Moysés (2004, p.112 a 121) relata que Goiânia, para Pedro Ludovico deveria ser uma polarizadora de desenvolvimento. Já na visão de Atílio Corrêa Lima, a cidade seria construída com objetivo de desenvolver o interior do Brasil, possuindo as funções centro econômico-social e político-administrativo. E com relação à Armando de Godoy o Estado arrecadaria os valores para a construção da cidade através da venda de lotes e da propaganda maciça em relação à cidade. Esses pensamentos demonstram o interesse no território goianiense como atração de capital.

Para que estes anseios acontecessem, foram elaboradas propagandas da cidade com o intuito de atrair pessoas e capital, em um processo embrionário do “*marketing urbano*” (ARANTES, 2012, p.80). As Figuras 1 e 2 compreendem cartazes e registros da época de propagandas da cidade em franca construção.



Figura 1 - Cartaz de publicidade comercial - 1934: garante a venda de lotes. Fonte: Arquivo Correa Lima apud Manso, 2009.



Figura 2 - Cartaz de publicidade comercial – 1934: “Goiânia, cidade do futuro!”. E ainda: “Goiânia não é ainda a guardiã das tradições históricas deste povo, mas é a vanguarda da marcha para o oeste.
Fonte: O Popular apud Manso, 2009.

Atílio Corrêa Lima elaborou um primeiro planejamento da cidade, gerando os Setores: Central e Norte. No Plano Diretor original, estava prevista a divisão de Goiânia em zonas e subzonas de atividades, parques, zonas de esporte e divertimento. A cidade nasceu com o intuito de se tornar um centro fomentador de progresso por atrair investimentos estrangeiros e despertar da letargia outras aglomerações do estado, que nunca alcançavam mais de 10.000 habitantes.

Já em 1935 o referido arquiteto abandonou o projeto, por pressões internas⁷, e no ano seguinte, o engenheiro Armando de Godoy revisou o plano inicial, modificando-o. A retirada de Atílio do projeto adveio dos descontentamentos que o planejamento referido causou nos políticos e empresários, pois o arquiteto tinha o intuito de "criar um sistema ideal, livre de influências políticas, contrariando a natureza autoritária do Estado" (MANSO, 2001, p. 178). Insatisfação esta que Ribeiro (2004, p. 68) mostra ao citar as dificuldades causadas, pelo plano inicial da cidade, aos irmãos Coimbra e Bueno. Donos de uma importante construtora, os novos investidores, proprietários de locais situados nas regiões Sul e Oeste de Goiânia, se depararam com limitações geradas pelo projeto inicial da cidade, ao permitir o crescimento somente para a região norte (Figura 3).

⁷ Os irmãos Coimbra e Bueno, investidores que chegaram à Goiânia poucos meses antes da saída de Atílio do projeto, viam no projeto do arquiteto limitação das possibilidades de enriquecimento, pois projetava o crescimento da cidade para a o norte, localidades em que não tinham terrenos (RIBEIRO, 2004, p. 67 e 68).

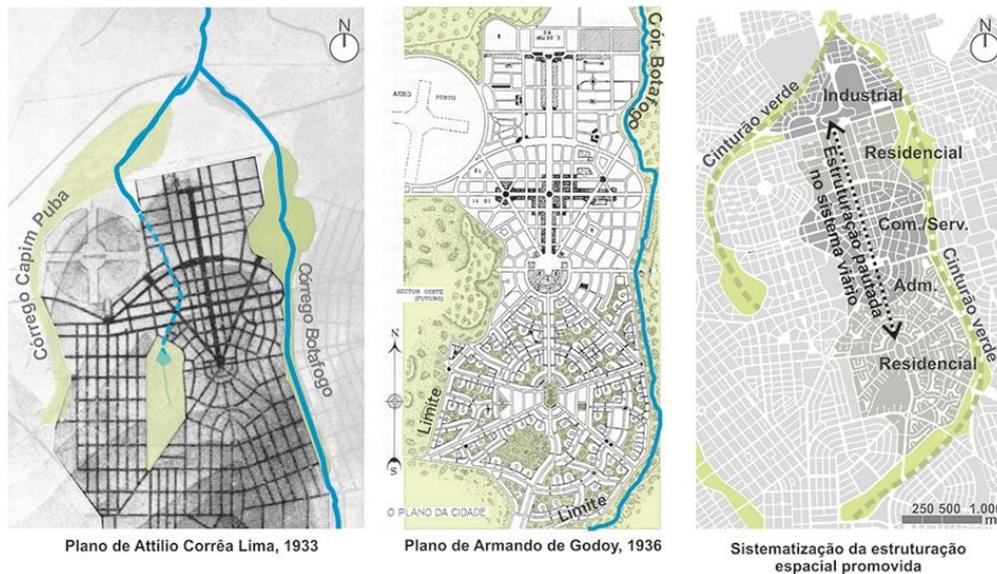


Figura 3 - Planos urbanos de Goiânia, de Atílio e Godoy, e planejamento do crescimento pensado por eles. Sistematização da estruturação espacial promovida. Fonte: ZARATE; PANTALEÃO, 2013.

As alterações que Armando de Godoy executou (Figura 3) no planejamento de Goiânia deram origem ao Plano de Urbanização de Goiânia, em 1938 (GONÇALVES, 2002, p. 31 e 32). Armando Godoy permaneceu no planejamento da cidade entre 1936 a 1937.

O engenheiro e urbanista foi contratado pela Construtora Coimbra Bueno, com a concessão de Pedro Ludovico, para continuar a construção de Goiânia (GONÇALVES, 2002, p. 36). A respeito das áreas naturais, Godoy defende a cidade-jardim, conceito criado por Ebenezer Howard, na Europa, priorizando o contato da cidade com o verde:

O modelo urbanístico conhecido como cidade-jardim foi criado pelo inglês Ebenezer Howard, [...]. Howard tornou-se conhecido como criador do movimento das cidades-jardim, resultante de sua publicação - *Tomorrow a Peaceful Path to Real Reform* - em 1899, revisada e editada como *Garden Cities of Tomorrow* (Cidades-Jardim do Amanhã), em 1902, na qual descreve uma cidade utópica em que a população vivia em harmonia com a natureza. Data do século XX, na Inglaterra, a construção das primeiras cidades inspiradas nesse movimento (BARCELOS, 2013, pag. 24).

Assim como o conceito das cidades-jardins, Godoy concordava que o ambiente urbano deveria ser um espaço com natureza presente (MANSO, 2001, p. 205). Além disso, acreditava no planejamento urbano como melhoria das condições de vida e organização das cidades.

No mapa a seguir (Figura 4), elaborado por Armando de Godoy para complementar o planejamento de Atílio, as áreas verdes continuavam sendo limites urbanos mas com algumas alterações. O parque das Paineiras passou a ser área da SANEAGO e da Celg, no Setor Sul. Foram plantadas também novas áreas verdes nos limites da cidade, formando um

cinturão de vegetação. Fazem parte deste: Jardim dos Mortos, Hipódromo e Vila Hípica, Zona de Esportes, Bosque dos Bandeirantes (Atual Lago das Rosas) e Parque Capim Puba, Jardim Zoológico, Aeroporto, Zona Universitária contígua ao Bosque dos Buritis no Setor Oeste, Represa do Jaó com a Avenida-Parque, Yacht Clube e Jardim Botânico (GONÇALVES, 2002, p. 47).

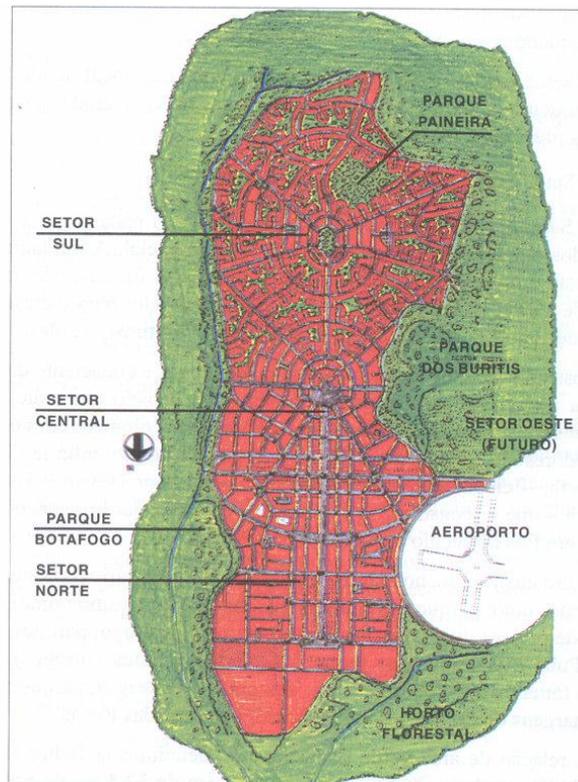


Figura 4 - Plano da cidade, elaborado pelo arquiteto Atílio Corrêa Lima e complementado pelo engenheiro Armando de Godoy (1937). Fonte: MARTINS JUNIOR, 1996, p. 43.

Além disso, Goiânia continha "um grande número de córregos, leitos e mananciais propiciaria a implantação de uma série de *park-ways* e também grandes parques em suas cabeceiras e nascentes" (RIBEIRO, 2004, p.75). Para Godoy esses elementos deveriam ser conservados.

Ao mesmo tempo da preocupação dos projetistas com as áreas verdes da cidade, era evidente o interesse pela valorização de lotes em alguns locais. Gerou-se, com isso, a necessidade de investir em locais específicos da cidade. Demonstrou-se, pelos irmãos Coimbra e Bueno, as intenção de especular com os terrenos urbanos, mesmo que de forma modesta.

O Estado, dotado de poucos recursos financeiros para construir uma nova cidade, vislumbrou incrementar renda com a venda de lotes valorizados. Nesse cenário também surgiu um plano rodoviário, com a intenção de ligar Goiânia às zonas produtivas de outras regiões (MOYSÉS, 2004, p. 118 a 123).

A empresa Coimbra e Bueno aprovou, em 1938, o primeiro loteamento fora do planejamento inicial, o Setor Coimbra (Figura 5), um pouco afastado da capital. O loteamento era proibido anteriormente, e foi aprovado com o nome de "satélite de Campinas". Esse nome configurou-se como uma estratégia para aprovar o loteamento. A partir desses fatos, Bellorio (2013, p. 49) considera que a especulação imobiliária sempre determinou a construção da capital.



Figura 5 - Loteamento do Setor Campinas, onde é hoje o Setor Coimbra. Considerada a primeira cidade satélite de Goiânia. Fonte: Álvares (1942).

Por causa destas ampliações do tecido urbano para o Setor Coimbra, as quais eram proibidas pelo planejamento inicial, nova legislação foi criada para controlar o crescimento. O Decreto-Lei 11, de 06/03/44, impediu novos loteamentos por um período de cinco anos. Esta nova decisão influenciou o poder público, o qual parcelou, naquele momento, as terras disponíveis, limitando as decisões de seus proprietários (MOYSÉS, 2004, p. 141).

Tais medidas restritivas aconteceram até 1947 (no qual a configuração urbana estava como na Figura 6). Enquanto isso, os grandes proprietários de terras as estocaram e aguardaram o momento de liberação das mesmas para a venda. O Estado também fez essa reserva de terras com a intenção de uma futura expansão. Além disso, regulou a venda indiscriminada de terras pelo setor privado (ARANTES, 2012, p. 83 e 84). A respeito do controle das terras, Moysés relata:

O controle das terras estaria reservado ao Estado, que, nesse caso, desempenharia o papel de agenciador dos espaços para a comercialização dos lotes urbanos e rurais nas proximidades da nova capital. O controle da terra urbana teria como objetivo impedir que a busca pelo lucro colocasse em risco o crescimento da cidade; o da terra rural seria uma forma de

assegurar espaço para que a nova capital pudesse se expandir à medida que fosse necessário, não devendo exceder à 10 mil habitantes. (MOYSES, 2004, p. 123)

O controle das terras mostrado pode ser considerado contraditório, pois ao mesmo tempo que o Estado controlava a venda das mesmas, estocava-as aguardando a liberação para a comercialização com o intuito da valorização e do lucro.

Segundo (Moraes, 2013), o período de 1938 a 1947 caracterizou-se pela consolidação em nível físico espacial da função da capital do Estado, com a implantação dos prédios administrativos, infraestrutura e saneamento básico, além de inúmeras obras particulares. Mas, ao mesmo tempo, a capital já contava com sérios problemas de assentamentos habitacionais na forma de invasão, nas margens do córrego Botafogo em Vila Nova. Em especial por assentamentos de operários que trabalhavam na construção na nova capital. Verifica-se, portanto uma primeira superação das expectativas iniciais de crescimento populacional. Em 1940 o IBGE já registrava uma população de 18.889 habitantes e em 1950 39.871 habitantes.

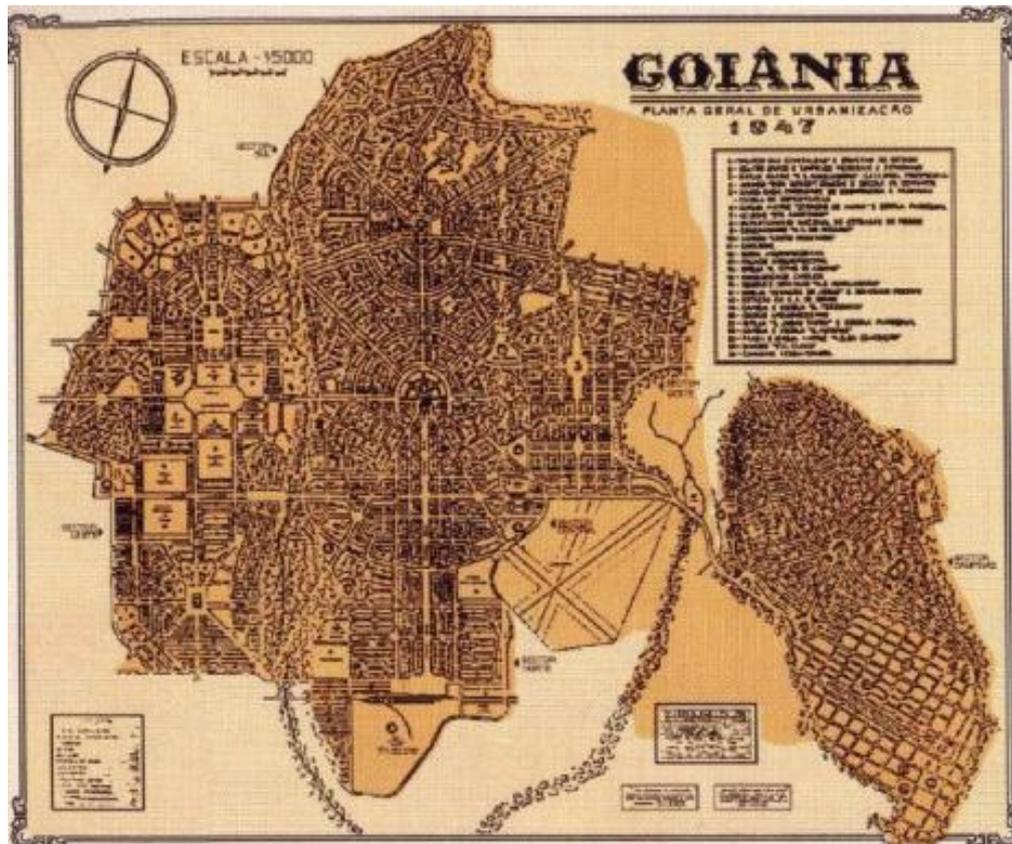


Figura 6 - Planta Geral de Goiânia com as modificações propostas por Armando Augusto de Godoy (1947), inserindo os setores Coimbra, à direita, e Oeste. Fonte: Plano Diretor de 1992.

Por meio do Decreto-Lei nº 574 de 1947 criou-se o Código de Edificações de Goiânia, com o objetivo de discutir a questão dos novos loteamentos. Esta, abrangia diretrizes do Plano Diretor, inclusive com limitações à novos parcelamentos e criando a obrigatoriedade dos empreendedores de se criar infraestrutura.

A legislação instaurou regras dos parcelamentos do solo, possibilitando uma ampliação da cidade, agora sem planejamento. Alguns bairros não planejados, advindos desse novo fato, são o Setor Leste - atualmente os setores Vila Nova e Botafogo - e Oeste (BELLORIO, 2013, p. 50).

Até 1950, as terras encontravam-se controladas pelo Estado, conforme planejamento inicial. Depois desse momento, aconteceu forte pressão por lotes urbanos. Com isso, ocorreu a instalação do Setor Oeste, em áreas reservadas para futura expansão da cidade (BELLORIO, 2013, p. 52).

Conclui-se que nesse período de 1933 a 1950, ao mesmo tempo que havia uma preocupação pela conservação das áreas verdes e pelo controle do crescimento da cidade, Goiânia já crescia, com os especuladores imobiliários e a prefeitura vislumbrando uma valorização imobiliária dos terrenos, estocando-os. Além disso, aconteceu a instalação do loteamento do Setor Coimbra, configurado como irregular no planejamento inicial. Este parcelamento criou brechas com permissão à novos loteamentos, através de uma nova legislação (Decreto-Lei 574, de 12/05/47), criando novos bairros que ultrapassavam o perímetro inicial urbano dos planos de Atílio Corrêa Lima e Armando de Godoy.

2.1.2 O início da expansão da cidade e o incremento da especulação imobiliária (1950-1967)

A década de 50 foi marcada por expressivo crescimento populacional urbano e consequente desordenamento territorial da cidade. Uma nova legislação permitiu à iniciativa privada a criação de novos parcelamentos em terrenos rurais, dando início a uma segunda fase do planejamento urbano de Goiânia, denominado por Sérgio Moraes (1991) como “A Ampliação do Espaço” (Rodvalho, 2008). Nesta fase, o enorme parcelamento para as mais diferentes formas de uso e ocupação alteraram para sempre o traçado urbano original de Goiânia.

A cidade crescia sem controle, sem planejamento, sem nenhuma diretriz para a expansão do espaço urbano. Tudo o que se fazia não tinha coordenação nenhuma com o Plano primitivo. Os loteamentos que promoveram a expansão urbana ocorreram desvinculados de qualquer responsabilidade, ou seja, a expansão urbana estava a mercê dos especuladores. Retomar a organização espacial constituía-se em um verdadeiro desafio para os administradores (PIRES, 2013. P. 48).

Manso (2001, p. 179) também fornece informações a cerca do início desse processo de consolidação da capital:

[...] diante das dificuldades e dos vários interesses econômicos e políticos manifestados no decorrer da implantação da nova capital, Pedro Ludovico foi permitindo que os interesses particulares e a especulação imobiliária passassem a coordenar e a traçar novas diretrizes para a implantação da pretensiosa realização goiana, alheios a quaisquer compromissos com as questões sociais e coletivas do urbanismo e da arquitetura nascente (MANSO, 2001, p. 179).

Além da dominação do poder imobiliário no processo de crescimento descontrolado da cidade, Moysés (2004, p. 126) discorre sobre o processo de chegada de novos moradores advindos de outras regiões do Brasil, e datou a década até a década de 60 como período de intensas correntes migratórias para a cidade. Assim, o Estado não conseguiu mais controlar o processo de ocupação e, portanto, o planejamento inicial se encontrou abandonado.

O mesmo autor relata ainda que, neste período, os agentes urbanos definidores do espaço urbano de Goiânia foram os proprietários de terras e as imobiliárias. Essa construção da cidade aconteceu, na maioria das vezes, através do parcelamento de terras e da sua venda sem a instalação da infraestrutura, ocorrendo novamente a estocagem estratégica de áreas para serem vendidas posteriormente para as pessoas que viriam de outros estados brasileiros.

Sobre essa reserva de terras, Bellorio (2013, p. 53 e 54) narra que os proprietários de terras passaram a estocar áreas menores e em lugares estratégicos, principalmente no centro da cidade, com objetivo de comercializá-las, a preços maiores, em um momento oportuno. Esta é, claramente, uma estratégia típica do processo de especulação imobiliária: investir em solo e imóveis e aguardar a sua valorização. Sobre essa reserva de terras Moysés discorre:

A prática da estocagem de terras (lotes, loteamentos inteiros e glebas ainda por parcelar) na década de 50 foi muito pior do que a ocorrida na década de 40. Isso porque as áreas mais próximas do centro urbanizado ficaram reservadas à espera de valorização, enquanto que os loteamentos mais distantes, sem infraestrutura, eram vendidos a preços mais baratos para as classes mais pobres, que os ocupavam rapidamente (MOYSÉS *et al*, 2007, p. 06).

Sobre a ação intensiva das imobiliárias e início do processo de déficit de infraestrutura e habitação, Ribeiro (2004) afirma que, uma grande parcela dos loteamentos de Goiânia são da década de 50, (com diferenças a serem observadas nas Figuras 8 e 9) onde é possível constatar o início do processo de urbanização desenfreada e manipulação

do preço da terra por imobiliárias, incorporadoras e construtoras que: “atuavam livremente, impondo à cidade um novo desenho e desafiando o planejamento do governo estadual e municipal” (MOYSÉS, 2004, p.145).

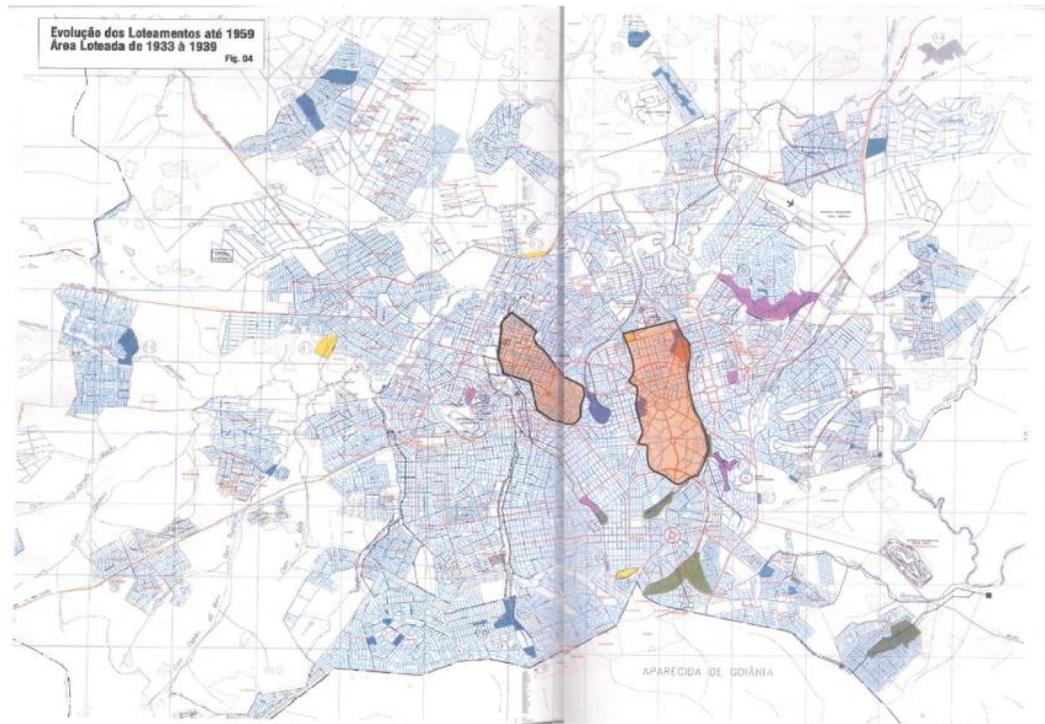


Figura 7 - Evolução dos loteamentos em Goiânia de 1933 a 1939. Fonte: Ribeiro, 2004.

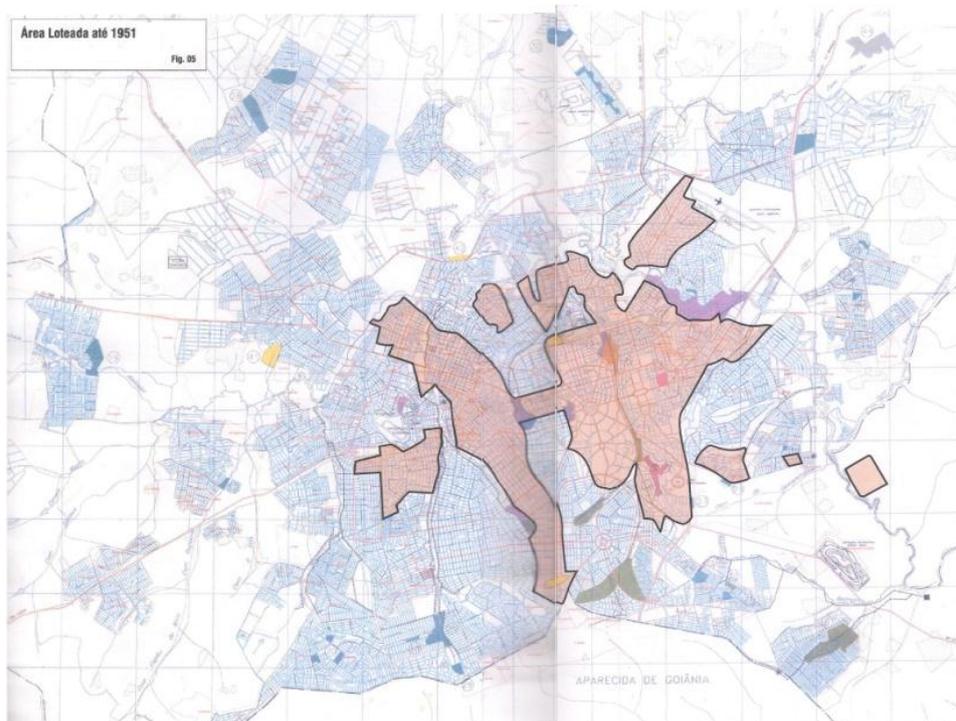


Figura 8 - Evolução dos loteamentos em Goiânia - área loteada até 1951. Fonte: Ribeiro, 2004.

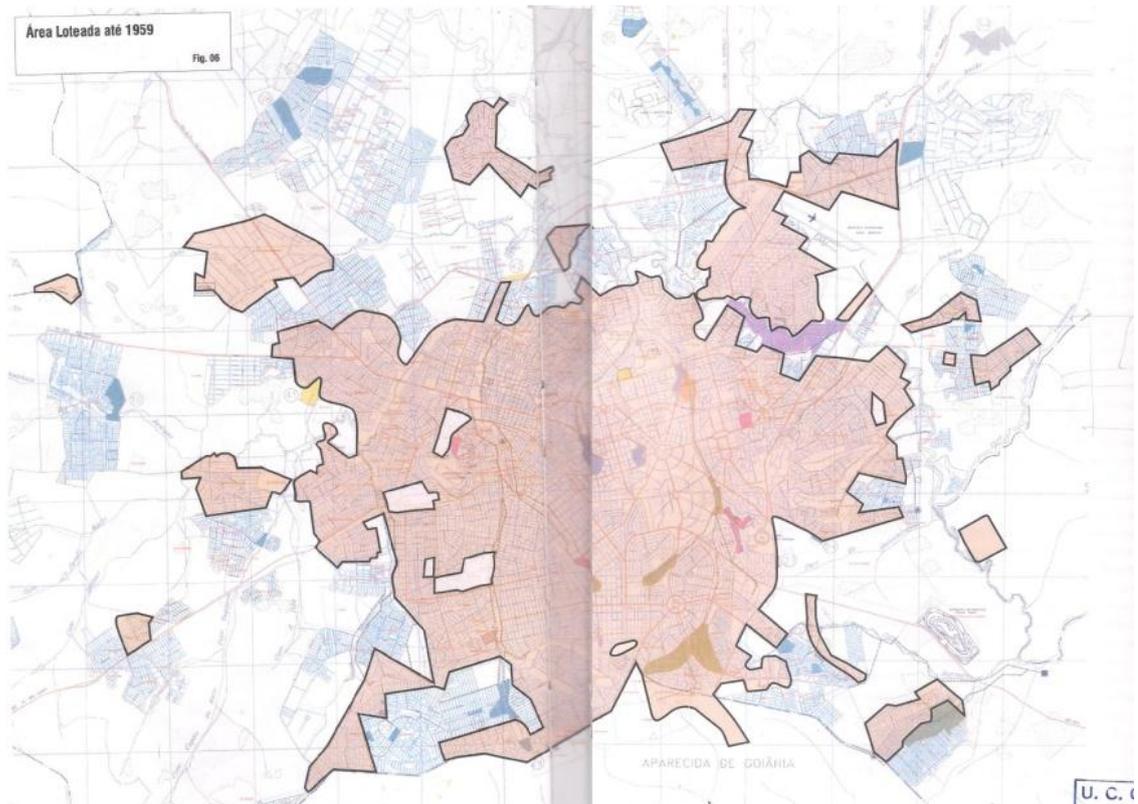


Figura 9 - Evolução dos loteamentos em Goiânia - área loteada até 1959. Fonte: Ribeiro, 2004

Visualiza-se nos mapas acima, elaborados por Ribeiro (2004, p. 42 a 47), a expansão dos loteamentos em Goiânia entre 1933 e 1939 (Figura 7), até 1951 (Figura 8) e 1959 (Figura 9) das áreas loteadas em Goiânia. Consta-se que entre 1933 e 1939 há superação do planejado, somente no setor Campinas, à esquerda no mapa. E de 1939 a 1951, os loteamentos praticamente duplicaram, e em menor tempo, somente em oito anos - de 1951 a 1959 – ocorreu uma grande explosão de loteamentos na cidade.

Os proprietários de terra, ao longo dos anos 50, vão perdendo expressão para as imobiliárias que, na condição de atravessadoras, organizam e vendem os lotes e, numa segunda fase, para os incorporadores imobiliários, que, cada vez mais *empresariam* não o lote, mas o seu *uso intensivo* (MOYSÉS, 2004, p.145 e 146.)

Conclui-se, portanto que o poder das incorporadoras e imobiliárias se sobrepôs ao poder do Estado no que tange ao processo de ordenamento do território. Moysés (2004, p. 147) relata ainda que de 1951 a 1959 o poder público se absteve da gestão do espaço urbano, possibilitando "ao setor imobiliário intervir no parcelamento da cidade de acordo com as leis de mercado".

Confirmando a venda de um grande número de lotes e a expansão desordenada da Capital, Bellorio (2013, p. 54) constata a aprovação de 1300 loteamentos no início dos anos 50 e, posteriormente, mais 183 desprovidos de critérios técnicos para a implantação. Acontece assim, a formação de vazios urbanos, entre os loteamentos distantes e a parte planejada da cidade, e a ampliação dos limites urbanos, avançando sobre a área rural.

Com todos esses acontecimentos, os ganhos do setor imobiliário foram grandiosos, pois o custo era muito baixo. Vendiam-se os lotes mais distantes, nos quais as pessoas viveriam em condições precárias, a um valor baixo aos especuladores, sendo necessário para a venda somente que o governo instalasse o asfalto e a energia elétrica. Feitas estas, se iniciava um adensamento dos espaços entre as cidades e as periferias, através de comércios, serviços e residências. Essa era a estratégia para se valorizar as áreas entre o centro urbano e os lotes distantes, chamadas "áreas do meio" e destinos futuros da especulação imobiliária (MOYSÉS, 2004, p, 158 e 159).

Sobre esse processo de vendas de lotes a preços acessíveis e de valorização das "áreas do meio", Ribeiro (2004, p.39) descreve o processo de ocupação de Goiânia, dizendo que "o poder público, pressionado pelos proprietários de glebas lindeiras à zona urbanizada e pelos especuladores imobiliários, rendeu-se à iniciativa privada". Assim a cidade se expandiu de forma descontrolada.

Uma nova tentativa de se retomar o planejamento urbano de Goiânia partiu dos arquitetos Eurico de Godoy e Helder da Rocha Lima – em meados de 1960 - com a proposta de elaboração de um novo Plano Diretor pra Goiânia com o objetivo de estudar e reorganizar os problemas de urbanização instalados em 1950 e em franca expansão. Coube ao arquiteto Luís Saia o início da elaboração do Plano. Neste período Goiânia já contava com uma população de 300 mil habitantes distribuídos em 103 bairros, uma expansão de 12,6% ocasionada, em grande parte, pela criação da capital federal, Brasília (Pires, 2013). Apresentado à população em 1962, o Plano Diretor de Goiânia, embora necessário, não foi oficializado em decorrência do Golpe Militar de 1964. Sobre esse Plano Moysés (2004, p. 159) relata:

Era a tentativa dos governos municipal e estadual de reassumirem o controle do crescimento urbano da cidade que, durante a década de 1950, estivera à mercê da iniciativa privada. O momento era propício, pois a política desenvolvimentista do governo federal sinalizava para a adoção do planejamento. Luís Saia sugeriu uma reestruturação urbana baseada em "compartimentos". Esses compartimentos compreendiam a implantação de seis regiões e tinham como objetivo organizar o espaço urbano buscando soluções localizadas de zoneamento (MOYSÉS, 2004, p. 159).

Além de sugerir seis regiões para a cidade com a intenção de organizar o espaço, Saia sugeriu que o sistema viário determinasse o zoneamento residencial, comercial e

industrial. O uso de cada tipo de via demarca a maneira de funcionar da cidade (BELLORIO, 2013, p. 58). Luís Saia propôs uma alta densidade para toda a cidade (RIBEIRO, 2004, p.86). Com essa intenção, sugeriu o início da verticalização da cidade. Criou índices de taxa de ocupação para cada região e instaurou variação por metro quadrado para solucionar o déficit habitacional (BELLORIO, 2013, p. 59).

Saia também se preocupou com os parques urbanos, concluindo, de acordo com Arantes (2012, p.88) que Goiânia possuía, neste momento, escassas áreas verdes, sendo que as existentes encontravam-se invadidas por habitações.

Assim como os primeiros projetistas da capital, Saia também preocupou-se com a proteção, manutenção e preservação das áreas verdes existentes, os fundos de vale e a bacia hidrográfica da cidade. A respeito dos fundos de vale, o planejador concluiu que encontravam-se, nesse momento, destruídos e invadidos em muitos locais, exigindo assim soluções amplas, de acordo com o crescimento da cidade.

Para resolver essas questões, propôs a reestruturação dos córregos urbanos e o reestabelecimento dos *park-ways*⁸ do projeto de Attílio. Sugeriu, nesse aspecto, "atitudes concretas de saneamento, regularização de cursos d'água, preservação de enchentes, instalação de emissários de serviços e implantação de avenidas expressas de fundos de vale" (RIBEIRO, 2004, p.77 e 78).

Além da conservação dos cursos d'água da cidade, através dos *park-ways*, Saia definiu pontos focais (Figura 10), definidos como locais na região metropolitana que seriam prioridade no planejamento e reuniriam públicos variados, em gênero e número. Localizar-se-iam em lugares estratégicos, planejando acessibilidade e visibilidade, e respeitando a legislação do solo e a rede viária. Um desses pontos focais foram os parques, definidos nesse planejamento como importantes para o funcionamento da cidade (RIBEIRO, 2004, p.81). De acordo com o autor, os parques considerados pontos focais de Saia são o Parque dos Buritis, Parque Vereda, o Parque Jaó, o Parque do Horto.

⁸ *Park-ways* são "caminhos que ligassem parques e espaços abertos entre si e com as suas vizinhanças, como os parques de paisagem, os grandes jardins e os parques de vizinhança americanos, priorizando os recursos que amenizem os efeitos da urbanização" (BARCELOS, 2013, pag. 23).



Figura 10 - Pontos focais de Luís Saia, incluindo os parques urbanos em verde. Fonte: Ribeiro, 2004.

Sobre alguns dos pontos focais de Saia, o Horto Florestal e o Bosque dos Buritis, no projeto de Attílio eram limites para a expansão urbana. Mas na década de 50, a cidade já havia ultrapassado essas barreiras.

O planejamento de Saia para as áreas verdes e sistema de parques foi sistematizado segundo percentuais para áreas arborizadas já existentes, as que dependiam de adaptação e novas a serem instaladas. Dessa forma, "60% das glebas foram destinadas à habitação; 20% para as vias públicas; 10% para equipamentos de uso coletivo; e 10% para parques". Para o futuro, o planejamento sugeriu áreas maiores. E para os fundos de vale, seria necessário integrar parques, centros comerciais e instalações especiais, aumentando nesse caso a área dos parques urbanos para 20% a 30% (RIBEIRO, 2004, p.86).

Mesmo não sendo concluído, o plano de Saia acabou estimulando o início da verticalização dos edifícios, principalmente no centro da cidade. Essa verticalização visava maior adensamento em áreas específicas que aumentaram as taxas de urbanização da cidade. Nesse sentido é importante destacar também o aspecto econômico e especulativo, uma vez que menores áreas eram vendidas a dezenas de moradores, o que favorecia às imobiliárias e os proprietários de terra.

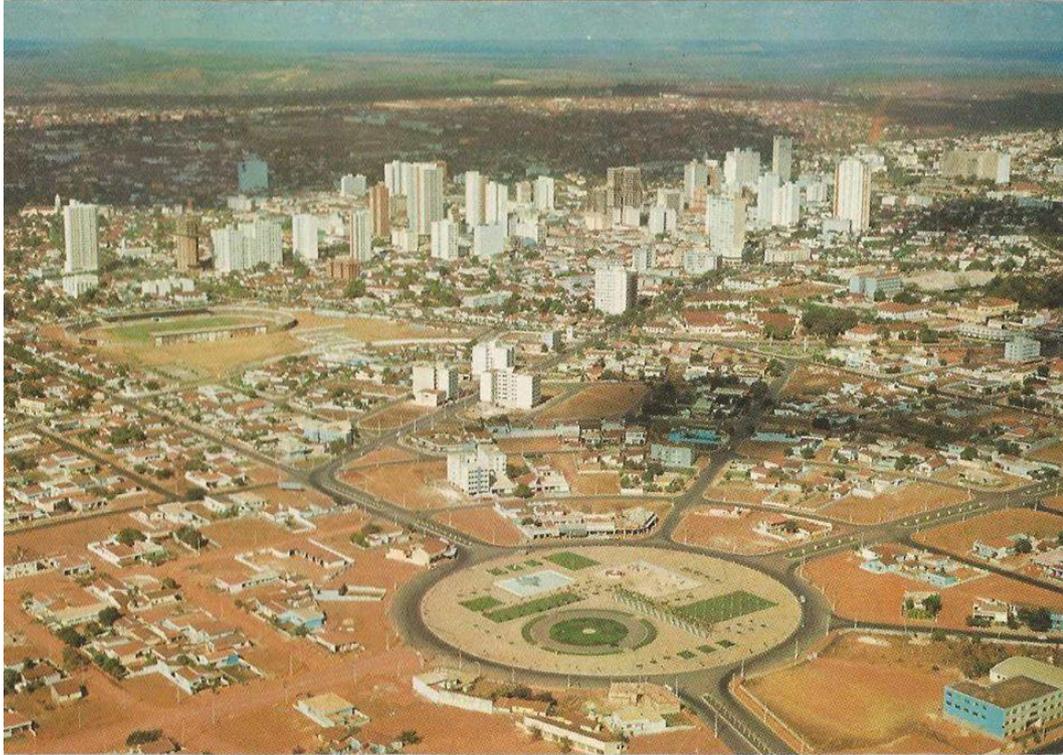


Figura 11 - Centro de Goiânia - Praça do Avião - verticalizado no final da década de 60. Fonte: Projeto Álbum - O Popular, 1998.

O processo de verticalização, iniciado nos setores Central e Oeste (Figura 11) alteraram o perfil da cidade ao ocupar lotes que estavam estocados nessa região e promover o adensamento da cidade (Bellorio, 2013, p. 61 e 62). Tais modificações incrementaram a economia local, pois a construção civil convergiu o foco para o mercado de alta renda, selecionando o público a esse novo comércio, caracterizando-se como uma tentativa de valorizar o solo urbano e de vender mais imóveis em áreas menores.

Esta lógica do mercado, instaurada na capital, juntamente com a busca dos moradores por residências, fizeram com que Goiânia chegasse no início dos anos 60, segundo Ribeiro (2004, p. 48), desfigurada. A autora relata que "o crescimento nesse período foi vertiginoso". Na década de 1960, a cidade salta de 150.000 habitantes para 260.000 habitantes em 1964.

Com o advento do regime militar em 1964, tornou-se obrigatória a elaboração de Planos de Desenvolvimento por parte dos municípios partindo de uma perspectiva de controle do ordenamento urbano, iniciando uma nova fase denominada por Moraes (1991) como "Concentração de Lugares no Espaço".

2.1.3 A expansão da especulação imobiliária (1967-1979)

A formação do espaço urbano de Goiânia desse período pode ser definida por três agentes: 1) A administração da cidade; 2) as imobiliárias, os proprietários de terras, as incorporadoras e/ou as construtoras⁹; 3) população pobre desprovida de moradia (MOYSÉS, 2004, p. 145).

O Estado, agora sob domínio militar, voltou a adquirir grandes propriedades na região noroeste para assentar os mais pobres e a população de baixa renda que ocupou áreas ociosas na malha urbana e na zona rural ilegalmente (MOYSÉS, 2004, p. 145).

A cidade volta então a discutir questões de planejamento urbano no final da década de 60, com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do arquiteto Jorge Wilhelm (Rodvalho, 2008) com o aval do prefeito Iris Rezende de Machado, creditado pela Lei n. 3381/68. Pires (2013) conclui:

Antes da aprovação do plano, com o objetivo de promover estudos e pesquisas para o seu aperfeiçoamento, a Lei 4187/69 criou a Superintendência do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (Superplan), entidade autárquica, disposta de patrimônio próprio e autonomia técnica, administrativa e financeira. Esse órgão deveria coordenar e integrar o planejamento local com as diretrizes nacionais e opinar sobre a localização de conjuntos habitacionais. Esse talvez tenha sido o maior momento de autonomia do planejamento urbano proposto por leis brasileiras (PIRES, 2013).

Dentro deste aspecto de efetividade do Plano de Desenvolvimento é possível citar medidas elencadas pelo próprio criador do Plano (WILHEIM, 1969, p. 72) como um panorama de Goiânia naquela época:

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

Além de identificar os problemas da cidade, Wilhelm escreveu sobre as áreas verdes e as classificou em três categorias: os bosques; os fundos de vales dos córregos; e as praças ou jardins, já construídos ou os terrenos reservados para eles. Com relação à

⁹ As imobiliárias, incorporadoras ou construtoras se confundiam nesse período. As imobiliárias poderiam ser proprietárias de terras ou incorporadoras, as incorporadoras poderiam ser construtoras.

paisagem urbana, definiu quatro sub-itens: áreas lineares equipadas; áreas de morro; parques municipais ou regionais; áreas produtivas (mini hortas) (RIBEIRO, 2004, p.89).

O planejamento de Wilhelm definiu as Zonas Verdes de Recreação e Cultura, as quais foram pensadas para acompanhar os leitos dos rios e córregos (BELLORIO, 2013, p. 77). Assim como os demais planejadores da cidade de Goiânia, Wilhelm objetivou melhorar, recuperar ou conservar as áreas verdes. Mostraremos a seguir, o mapa de localização dessas áreas no plano em questão (Figura12).

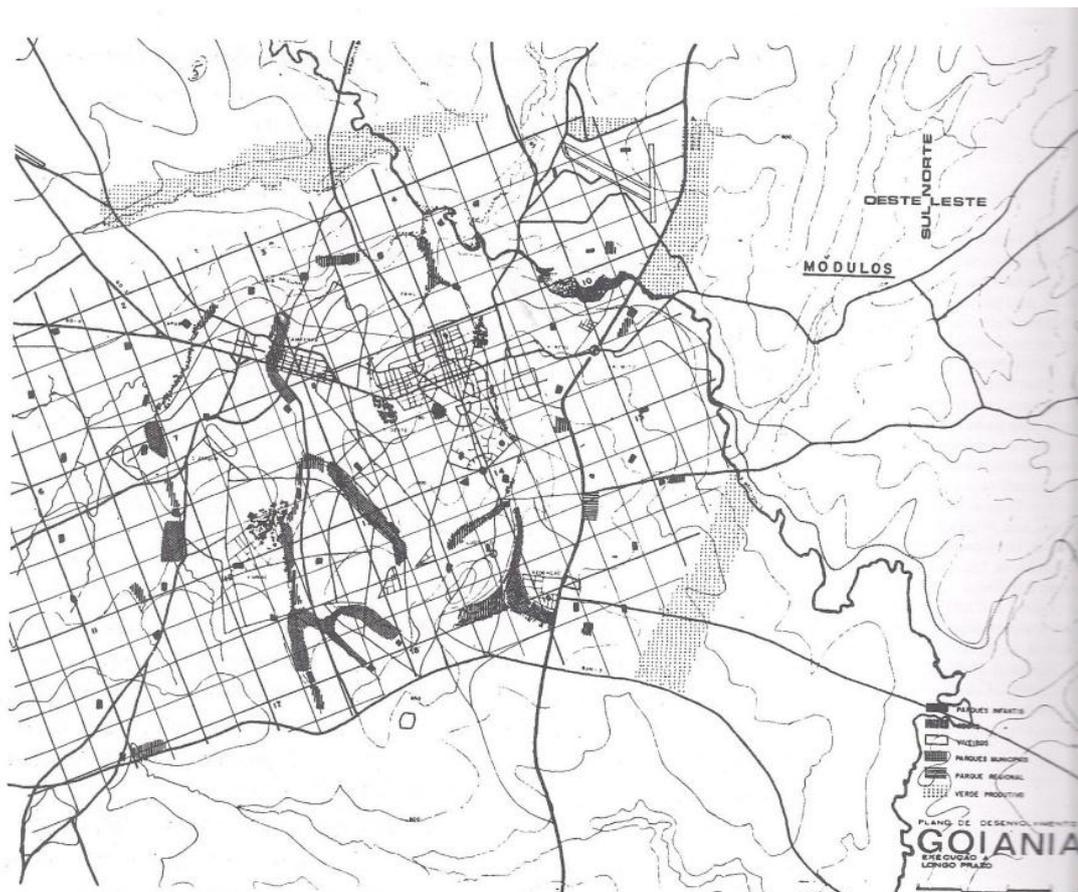


Figura 12 - Plano de Desenvolvimento integrado de Goiânia. Proposta de Jorge Wilhelm para as áreas verdes em 1971. Fonte: RIBEIRO, 2004.

As limitações naturais (Rio Meia Ponte) e instaladas (Estrada de Ferro, Avenida Anhanguera e BR-153), condicionaram à escolha de desenvolvimento ao crescimento da cidade, selecionado por Wilhelm como linear para o oeste, reforço comercial do traçado Norte-Sul, fundos de vales destinados ao lazer, e para a região norte, paralela à linha férrea, a instalação de indústrias (RODOVALHO, 2008).

Utilização dos fundos de vales da rede coletora da bacia do rio Meia-Ponte, que se situam na área urbana, para a criação de um sistema linear, com predominância Norte-Sul e funções recreativas e culturais [...] esse verde linear poderá receber um tipo de ocupação mista, que reúna equipamentos

educacionais, culturais, assistenciais, recreativos e produtivos, assim como hospitais e centros de saúde (...)Equipamentos para uso amplo e aberto independente de idades e níveis socioeconômicos e culturais (WILHEIM, 1969, p. 56)

Jorge Wilhelm estabeleceu objetivos de uso visando crescimento e desenvolvimento ordenado do município de Goiânia, entre os quais podemos citar como mais relevantes:

- I) “Racionalização do uso do solo e compatibilização da estrutura urbana com a população (...) e estabelecimento de diretrizes para expansão urbana e adensamento da população na área urbanizada, de forma a garantir equipamentos urbanos necessários”.
- II) “Suspensão da aprovação de loteamento de terras, até aprovação da lei de parcelamento”.
- III) “Proibição de construção em fundos de vales”
- IV) “Construção de linha verde com traçado Norte-Sul ao longo dos cursos d’água”.

Pires (2013) destaca ainda que outro item de fundamental importância foi a proposição da Carta Habitacional de Goiânia, que tinha o abono do Banco Nacional de Habitação (BNH), que discutia áreas disponíveis e localizações preferenciais para os futuros conjuntos habitacionais.

Em 1975, foi criada a Lei 5.019, que delimitava zonas de uso do solo para Goiânia. Entre elas estava a Zona Verde, para recreação e cultura. No final deste mesmo ano, criou-se o Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional (INDUR), órgão do estado que junto com o Iplan, formou grupos de trabalho para propor soluções, entre elas para as áreas verdes e recreação (BELLORIO, 2013, p. 87).

Importante notar que o planejamento de Wilhelm baseado na ampliação dos parques, em especial em áreas sensíveis, não condizia com a realidade, ou seja, ia de contramão com o processo de doação das áreas dos parques e intensa construção de edifícios nos seus entornos (CAU, 2013)

No Bosque dos Buritis foram iniciadas algumas construções, apesar da Lei 7.653, de 19/06/73, que transferia para o uso do povo os bens de uso comum, como os parques urbanos. Estas obras foram o Centro de Artes Livres, não concluído, e um posto de serviço da antiga Caixa (extinta Caixa Econômica do Estado de Goiás). Além disso, a Assembleia Legislativa encontrava-se construída e ocupada dentro da área do parque desde 1962. (CAU, 2013, Relatório 2, p. 05 e 06)

O Parque Areião encontrava-se ocupado internamente por residências de duas famílias. Mas havia a Lei n. 7.875, de 23/10/74¹⁰, que operou a transferência das áreas verdes para o uso do povo, incluindo entre essas o Areião. Mas até a saída da família definitivamente aconteceu uma longa batalha judicial (MARTINS JÚNIOR, 1996, p. 92).

Além de se preocupar com os parques urbanos, Wilhelm implantou o planejamento como processo contínuo objetivando "conter o crescimento desenfreado e o descontrole urbano" (ARANTES, 2012, p. 90). Posteriormente foi estabelecida a Lei n. 4526, de 31/12/71, que exigiu infraestrutura instalada para a aprovação dos loteamentos. (MOYSÉS, 2004, p. 163).

A normatização e conseqüente necessidade de instalação de infraestrutura dos novos loteamentos da cidade de Goiânia dificultaram o acesso ilegal à terra que, somado à proximidade com cidades vizinhas favoreceu a migração de uma parcela da sociedade, gerando inúmeros novos loteamentos nas regiões limítrofes.

Tabela 1 - Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual da População da Aglomeração de Goiânia - 1960-70 e 1970-80

Municípios	Taxa de crescimento anual 60-70			Taxa de crescimento anual 70-80		
	TOTAL (%)	URBANA (%)	RURAL (%)	TOTAL (%)	URBANA (%)	RURAL (%)
Aparecida de Goiânia	–	–	–	19,2	37,4	12,9
Goiânia	9,5	10,5	-1,2	6,8	7,1	-2,3
Goianira	1,9	8,3	0,5	2,2	12,3	-4,9
Nerópolis	1,6	3,6	-0,4	2,0	5,4	-4,2
Senador Canedo	–	–	–	1,3	-2,9	3,6
Trindade	2,8	7,0	-1,5	3,3	5,1	-0,4
Total da Aglomeração	8,7	10,3	0,6	6,9	7,3	2,0

Fonte: IBGE - Censos demográficos.

O crescimento das cidades laterais a Goiânia tais como Aparecida de Goiânia, Goianira, Nerópolis, Trindade e Senador Canedo, promoveram um declínio do crescimento da própria capital (Tabela 1). Dos anos 50-60 para os anos 70-80 as taxas de crescimento

¹⁰ A Lei de número 7.875, de 23/10/74, deu nova redação à lei do parágrafo anterior, a Lei n. 7.653, de 19/06/63.

da cidade de Goiânia diminuíram de 10,5% para 7,1%. Enquanto que as cidades vizinhas tiveram um franco crescimento: Aparecida de Goiânia a taxas de crescimento de 37,4% e Goianira 12,3% (MOYSÉS, 2004, p. 161).

Este processo de conurbação, indesejado por Wilhelm, iniciou o acelerado processo de metropolização da cidade de Goiânia, o que tornou urgente a elaboração de projetos setoriais de ordenação do espaço intraurbano.

Voltando ao plano de Wilhelm e relacionando este com o aumento das taxas de crescimento, as vias da cidade foram melhoradas e os loteamentos existentes adensados, através da permissão para se construir edifícios de múltiplos pavimentos. Mas ao mesmo tempo não houve aumento significativo dos loteamentos legalizados dentro do município de Goiânia na década de 1970 (MOYSÉS, 2004, p. 165).

Sobre as alterações no uso do solo visando a mudança do adensamento em certos locais da cidade, o Artigo 12 da referida Lei n. 4.526, de 31/12/71, mencionou concentrar atividades e aumentar a densidade demográfica ao longo das vias preferenciais. Ao atender a legislação, as Vias Preferenciais Leste-Oeste e Norte-Sul intensificaram a verticalização no centro da cidade. E a partir desse momento, nas zonas de exclusividade residencial, cedeu-se a permissão para se construir até seis pavimentos (BELLORIO, 2013, p. 76 e 78).

Na Zona de Exclusividade Residencial¹¹, os bairros planejados de Goiânia incluem o Centro, os Setores Coimbra, Sul, Universitário, Jaó e Jardim Goiás. Estes bairros adquiriram potencial de valorização facilitados pelas ruas largas, presença de áreas públicas, distância de bairros de classe baixa, o que propiciou a concentração de moradores das classes média e alta.

Com relação à construção de prédios altos, segundo Zárate e Pantaleão:

A expansão intensiva na década de 1970 provocou a formação de pontos de verticalização, nos quais a densidade populacional aumentou consideravelmente. Este fenômeno fez com que a densidade nas áreas mais centrais aumentasse e a cidade assumisse a verticalização além da expansão extensiva, tendo no sistema viário o elemento estruturante da malha urbana. Ao longo dos anos, novos pontos de verticalização formaram-se atraídos por polos de concentração de atividades na cidade, distribuídos de maneira dispersa (ZÁRATE; PANTALEÃO, 2013, p. 16).

Simultaneamente ao crescimento urbano horizontal das periferias e às invasões em locais desocupados dentro da cidade por pessoas de baixa renda, ocorreu a união entre os interesses da administração de Goiânia e dos empreendedores imobiliários que atuaram em

¹¹ Os nomes das Zonas estão com as primeiras letras maiúsculas por aparecerem assim na Lei 4.523, de 1/12/71.

frentes estratégicas visando atingir o mercado consumidor mais favorecido financeiramente (RIBEIRO, 2004, p.97).

E, finalmente, a cidade *verticaliza-se*, através da ocupação intensiva dos lotes localizados e estocados na "zona urbana", assumindo um novo desenho que se caracteriza pela *expansão vertical* das "áreas do meio", combinada com a *horizontalização* das "áreas de ponta", porém, dessa vez, com a construção de vários conjuntos habitacionais em vários pontos da cidade, destinados às camadas populares. Esse vetor proporcionou um grande dinamismo à economia local [...] MOYSÉS (2004, p. 164 e 165).

A este mercado consumidor, pertencia a população de alta e média renda, a qual participou do adensamento goianiense através de edifícios de múltiplos andares. Ubiratan (2013, p. 05 e 06) relata que nos anos 70 Goiânia passou por um aumento na demografia dos bairros, por atrair investimentos imobiliários de porte. Esses edifícios se concentraram na Região Sul de Goiânia.

Adensando e valorizando estas áreas "surgiram estabelecimentos comerciais de interesses mais abrangentes tais como bancos, restaurantes, escolas e outras, consolidando a expansão do centro principal" (PDIG, 2006, p. 125). Esses comércios específicos atraem novos investidores e moradores, promovendo a expansão dessas áreas de interesse para especulação imobiliária.

Responsável pelas construções de vários pavimentos, o novo personagem entre os agentes urbanos de Goiânia – o incorporador imobiliário – foi protagonista na "transformação da habitação em mercadoria"¹². Nesse sentido há que se destacar os demais agentes atuantes nesse período: os proprietários urbanos, os escritórios de planejamento, a empresa de construção, as agências financeiras, a corretora de imóveis e o comprador imobiliário. Estes agentes nascem da necessidade de intermediar a compra e venda dos lotes entre os migrantes que vieram "em busca do eldorado" e os proprietários de terras ansiosos pelo parcelamento de suas glebas.

O crescimento imobiliário era favorecido em todo o contexto nacional, especialmente na década de 70, respaldada em uma economia crescente e a migração de classes média e alta para a região Centro-Oeste. Somado à estes, as fontes de financiamento também foram aumentadas possibilitando ao aumento da construção civil (MOYSÉS, 2004, p. 168 a 170). Surge então uma relação de dependência entre os proprietários e as imobiliárias (em seus diversos agentes).

¹² Moysés (2004) afirma que foi na década de 1970 que a habitação foi transformada em mercadoria em Goiânia.

2.1.4 Os anos perversos da especulação imobiliária (1980 - 1992)

Da estratégia estatal que orientou a construção de Goiânia, passa-se à submissão da lógica dos interesses políticos e econômicos emergentes (MOYSÉS *et al*, 2007). Esta colocação do autor demonstra de maneira generalizada o processo de construção de Goiânia entre as décadas de 30 à 90, sendo a primeira etapa marcada pelo controle e planejamento do Estado até uma segunda fase marcada quase que exclusivamente pelas leis de mercado e pela força do capital.

Diante das estatísticas relativas aos números da população até 1985 - que saltou de 555 mil para 855 mil em 10 anos (PDIG, 1992, p. 43) é possível caracterizar os processos de formação de Goiânia sob três óticas: 1) Avanço dos loteamentos na área rural; 2) Transformações sociais e políticas no Brasil¹³; 3) União entre o governo estadual do PMDB e os agentes imobiliários no sentido que "*para o capital imobiliário o novo governo é oportuno*" pois remove os pobres que estão no caminho da promoção imobiliária e à revelia da legislação urbana vigente, revalorizando as áreas que ocupavam" (MOYSÉS, 2004, p. 173, grifo do autor).

Moysés (2004), Moraes (1991) e Chaves (1985) discutem a questão da segregação urbana em Goiânia em especial durante as décadas de 80 e 90 com a popularização do setor Noroeste, até então destinado à habitação popular. Smolka (1987) analisando a mesma temática associa o funcionamento do mercado imobiliário com a segregação social através do capital incorporador. Na prática, o que aconteceu em Goiânia nesse período foi o afastamento para pontos remotos da cidade a população de baixa renda e o desenvolvimento uma "cidade" nas regiões de interesse, com equipamentos públicos, áreas verdes, vias amplas e de boa circulação, destinada somente à uma parcela da sociedade. Todo esse processo segregador foi respaldado por leis municipais que visavam a valorizam de áreas específicas da cidade com vistas ao crescimento do mercado imobiliário.

A primeira e de grande importância na criação de vetores de crescimento da cidade é a Lei de Zoneamento, de dezembro de 1980, que propõe uma desaceleração do crescimento nas áreas com maior densidade demográfica, tais como Setor Oeste e Centro, até então destinados à classe média e alta¹⁴ para os setores Bela Vista, Alto do Bueno, Nova Suíça e Jardim América.

¹³ "Reestabelecimento da democracia, por meio de eleições diretas a níveis municipais e estaduais e, em 1989, para Presidente da República. Foi regulamentada também a Constituição de 1988, como expressão sócio-política (MOYSÉS, 2004, p. 173).

¹⁴ Os setores Centro e Oeste, que já contavam com infraestrutura instalada tais como parques e grandes vias de circulação já se encontravam em franco processo de adensamento.

Com foco no lucro futuro e/ou imediato, o mercado imobiliário passou a construir prédios altos para estas classes sociais nessas novas áreas. As localizações para investimentos das construtoras e imobiliárias são escolhidas por estudos de taxas de retorno e atrações de mercado. O comércio é montado de acordo com os hábitos de futuros consumidores que pretendem ocupar aqueles locais (BELLORIO, 2013, p. 91). Detalhando esse processo:

[...] o empreendedor imobiliário passou a definir os locais e os padrões das obras de acordo com o consumidor, sua faixa de renda, possibilidades de pagamento e seus hábitos sociais. Ao mesmo tempo procurou oferecer uma mercadoria atrativa e lucrativa, atento às ações do Estado, do qual sempre era possível obter favores e informações que lhes permitiam influir de forma direta ou indireta. [...] Estreitar o relacionamento com o Estado era uma forma de obter mais lucros e continuar influenciando nas decisões dos grandes empreendimentos. O Estado detinha certa autonomia para disciplinar a ação dos empreendedores, mas não o fez; pelo contrário, foi conivente com o desenvolvimento do processo. (BELLORIO, 2013, p. 91).

Pode-se concluir que os empreendedores imobiliários pesquisavam o local a ser explorado, os seus futuros moradores e tipos de consumos. O Estado assumiu relação direta com a especulação imobiliária, porque em tese, possuía autonomia para controlar o crescimento da cidade, mas não o fez. Os posseiros inclusos nesse movimento criaram locais de moradia não planejados e não aprovados na cidade, expandido a sua área.

Nos locais dedicados à populações de alta renda, próximos ao centro da cidade, os comércios e os serviços passaram a existir. Com isto, o processo de ocupação de alta densidade do solo aumenta levando a construção de novos espaços para abrigar essa massa populacional de média e alta renda. Dentro desse contexto, Correa (2010, p. 09) relata que o centro da cidade passa por um abandono "por parte da classe de maior poder aquisitivo que, em busca de outros locais para atender às suas necessidades, formou o chamado centro novo ou centro expandido". Deste "centro expandido" fazem parte o Setor Oeste, onde estão os parques Lago das Rosas e Bosque dos Buritis.

Contrastando com a cidade dos edifícios altos e valorizados, observava-se o aumento da cidade periférica e de construções horizontais. Este processo foi intensificado na parte sul da cidade, chegando até a cidade de Aparecida de Goiânia. A rede de água e esgoto que estava sendo instalada nesses locais possibilitou a futura construção vertical em todo o perímetro urbano (BELLORIO, 2013, p. 95). Com relação tanto aos processos de verticalização e crescimento da cidade legalizada e da horizontalização ou crescimento da cidade ilegal, Moysés constata que:

De um lado a *expansão da cidade legal*. Como o crescimento horizontal da cidade, via loteamentos legais, estava "aparentemente" contido por conta da legislação vigente, as incorporadoras voltavam-se para a ocupação das

áreas vazias das "áreas do meio", construindo prédios de apartamentos de padrão elevado [...], ampliando a expansão vertical da cidade. Com isso aumentavam significativamente as taxas de adensamento. De outro, a *expansão da cidade ilegal*. A cidade também cresceu horizontalmente, porém via loteamentos clandestinos, irregulares e áreas de posses produzidas tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada (MOYSÉS, 2004, p. 172, grifo do autor).

A cidade cresceu rapidamente em ambos os espaços "legais" e "ilegais". Isso demonstra que a segregação espacial fez com que aumentassem os territórios na periferia da cidade destinados aos moradores de baixa renda. Moysés (2004, p. 191) explana que "segregou-se sócio-espacialmente um contingente elevado de pessoas, durante as duas últimas décadas (80 e 90), em condições extremamente precárias". Relata, ainda, que o planejamento dos locais destinados aos mais pobres se caracterizou como "às avessas do recomendado pelo bom senso".

Em contrapartida, os locais legalizados da cidade se adensaram adquirindo edifícios de múltiplos andares e melhorias no espaço urbano. Assim, aumentou o interesse de pessoas de renda média ou alta por comprarem imóveis com este perfil e cresceu também o interesse dos especuladores imobiliários nestes lugares.

2.1.5 Goiânia, grande centro, e a especulação imobiliária (1992-2015)

O êxodo intermunicipal da cidade de Goiânia para as cidades vizinhas (Tabela 2) foi um processo iniciado ainda na década de 80, em grande parte motivado pela valorização imobiliária das áreas já construídas e impedimento a fácil construção de loteamentos regularizados em áreas marginais. Este processo teve continuidade e, na década de 90, se tornou muito evidente em decorrência da publicação do Censo Demográfico de 1991 do IBGE.

Com relação à dinâmica do crescimento urbano de Goiânia, na década de 90, Moysés (2004, p. 176 e 177) relata que foi marcada por três fatores. Um deles foi a aprovação do PDIG/2000 em 1992. Outro foi a revogação da Lei 4.526, de 1971, que "diminuiu a eficácia dos instrumentos de controle sobre o ordenamento e a expansão da cidade". E o terceiro fator foi a institucionalização da Região Metropolitana de Goiânia no ano de 1999, até então considerada somente como Aglomerado Urbano de Goiânia - AGLUG¹⁵.

¹⁵ Aglomerado Urbano de Goiânia, institucionalizado pelo Decreto n 2.836, de 06/10/87, e objetivava o desenvolvimento integrado dos municípios de Goiânia e entorno, diminuindo os desequilíbrios regionais, por meio de ações articuladas e soluções de problemas comuns (GOIÁS, 1987).

Tabela 2 - Densidade demográfica da Aglomeração de Goiânia 1980/91

Municípios	1980			1991		
	População Total	ÁREA Km ²	Densidade Demográfica	População Total	ÁREA Km ²	Densidade Demográfica
Aparecida de Goiânia	43.405	295	147	178.483	290	615
Goiânia	738.117	816	904,8	922.222	790	1.168
Goianira	7.545	203	37,2	12.896	201	64
Nerópolis	9.449	207	45,7	12.987	205	63
Senador Canedo	3.090	114	27,1	23.905	246	97
Trindade	31.039	791,0	39,2	54.072	781	69
Total da Aglomeração	832.645	2.426	343,2	1.204.565	2513	479,5

Fonte: IBGE - Censos demográficos

Sobre a revogação da Lei 4.526, de 1971, Moysés (2004, p. 181) comenta que exigia do loteador a implantação da infraestrutura nos parcelamentos urbanos, e a nova Lei de Parcelamento, de 1993¹⁶, desfez essa exigência, facilitando o acesso a lotes para a população de baixa renda. Estes lotes não estavam instalados em loteamentos com infraestrutura e boa partes deles sequer possuíam comunicação direta com o sistema viário principal, não atendendo à questões logísticas da população.

Paralelamente ao processo de espraiamento do entorno da cidade sem as devidas condições de moradia, no centro e nas áreas valorizadas grandes benfeitorias eram feitas com intuito de valorizar a cidade regional e nacionalmente e destacar as administrações municipais.

A construção, a reforma e manutenção dos parques públicos foram uma dessas benfeitorias que visavam o lucro e a valorização do entorno de áreas de interesse para o mercado imobiliário.

O advento da Constituição Federal de 1988, com novas regras de regulamentação trouxe, em especial para Goiânia, uma maior consciência ecológica do meio ambiente natural dentro das cidades. Nesse sentido o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (1992) bem como a Secretaria do Meio Ambiente (1988) nasceram com este propósito: idealizar um novo olhar para os problemas ambientais dentro da urbe.

¹⁶ A Lei n 7.222, de 20 de setembro de 1993 estabeleceu condições especiais de parcelamento do solo em Goiânia, incluindo áreas urbanas e de expansão urbana do município, nomeados como Parcelamento Prioritário.

Esta “Ideologia Ecológica” associa a qualidade de vida à presença de espaços arborizados na cidade. Este discurso ambiental logo foi incorporado pelas administrações públicas como ferramenta de valorização da cidade e pelo mercado imobiliário agregando ainda mais valor às moradias do entorno dessas áreas verdes.

No decorrer da administração de Nion Albernaz (1997-2000), foi criada uma nova definição de marketing urbano: "Goiânia: a cidade das flores". Nos mandatos de Iris Rezende, de 2005 a 2009 e posteriormente de 2009 a 2012, passou a ser "Goiânia: o trabalho que você vê". No início do primeiro mandato deste, a cidade só possuía seis parques implantados. Atualmente esse número avançou para vinte e dois, entre bosques e parques (ARANTES, 2012, p. 112 a 115).

A intenção de utilizar as áreas verdes como promoção de qualidade de vida e de valorização imobiliária não foi o suficiente para evitar a diminuição dos parques urbanos e dos mananciais de Goiânia, em especial com o advento da Região Metropolitana. Ribeiro (2004) comprova essa subtração territorial em 70% nas áreas dos parques – segundo o planejamento inicial – e também nos córregos da cidade:

A área urbana, inicialmente projetada nos limites dos Córregos Botafogo e Capim Puba, logo após a sua implantação se estendeu até o Córrego Cascavel, incorporando Campinas à trama de Goiânia, numa expansão continuada e crescente, que resultou de imediato em dois problemas: 1) seu avanço ultrapassou os mananciais iniciais de abastecimento da cidade, resultando na implementação de novos sistemas, que são os atuais Ribeirão Leite (1957) e o Rio Meia Ponte (1987), o que apontava para o surgimento de um sério conflito: o crescimento da cidade e a preservação dos mananciais (RIBEIRO, 2004, p. 102).

Os parques urbanos Lago das Rosas e Bosque dos Buritis, encontravam-se diminuídos com relação às suas áreas iniciais em detrimento à construção de edifícios de múltiplos pavimentos destinados às classes médias e altas.

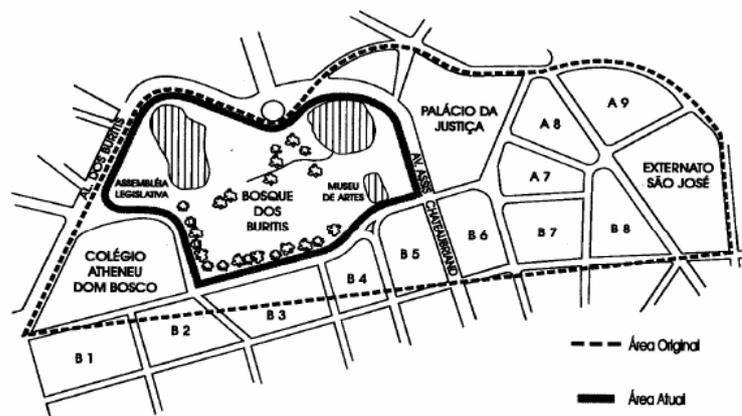


Figura 13 - Diminuição da área original do Bosque dos Buritis. Fonte: Goiânia, 2005.

Percebe-se na Figura 13 que a área original do Bosque dos Buritis foi loteada em grande parte, dando origem a escolas, prédios públicos e residências, além de vários edifícios de múltiplos pavimentos tanto comerciais quanto residenciais. Com vistas à um novo ordenamento territorial, aprovou-se a Lei Complementar n 031 de 29/12/94, denominada de Lei de Zoneamento ou Lei de Uso e Ocupação das Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município de Goiânia. A Lei definiu zonas de uso residencial, mista - em níveis de baixa, média e alta densidade - zonas de atividades econômicas e a porcentagem de ocupação, com recuos e afastamentos.

Assim, foi elaborada, através da análise da Lei de Zoneamento, uma tabela (Ver Tabela 3) relacionando as Zonas definidas e os Bairros de Goiânia que elas englobavam. Nessa tabela os Setores Oeste, Central e Marista, locais nos quais se encontram os nossos objetos, são citados.

O Setor Oeste foi caracterizado como Zona Mista de Alta Densidade e uma pequena parte dele como Zona Residencial de Baixa Densidade. Este fato demonstra que o bairro já se encontrava, em maior parte, verticalizado e valorizado economicamente.

O Setor Central entrou na classificação de Zonas de Interesse Urbanístico por ser uma área histórica, construída e planejada juntamente com a cidade. Mas também se encontrava com grande adensamento e verticalização.

E o Setor Marista, onde se encontra o Parque Areião, foi definido como Zona Residencial de Baixa Densidade. Isso demonstra que era um setor ainda horizontalizado em sua maior parte. No entanto o bairro abrigava pessoas das classes altas. Mas os setores Pedro Ludovico e Bela Vista, que fazem divisa com o mesmo parque, eram considerados residenciais de alta densidade.

Com relação à Lei de Zoneamento, nas periferias, situam-se as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - para as classes pobres. Moysés (2004, p. 181) relata que houve nos anos 1990, o "lançamento indiscriminado de 154 novos parcelamentos urbanos com aproximadamente 58.195 lotes". Sobre esses fatos, Arantes (2012, p. 93) considera que na história do estado de Goiás, "a segregação social aparece relacionada ao processo de expansão urbana onde o setor imobiliário utiliza-se da ocupação do solo como fonte de obtenção de lucros exorbitantes".

Pode-se dizer, então, que a cidade continuava crescendo horizontalmente nas periferias, como nos períodos anteriores, de 1950 até 1980.

Tabela 3 - Elaborada através da Lei de Zoneamento, Lei Complementar nº 031, DE 29/12/1994 publicada no Diário Oficial nº 1.320 de 29/12/94.

Zonas definidas	Localidades
Residencial de baixa densidade	Marista, Bueno(grande parte), Pedro Ludovico (parte), Oeste (pequena parte), Serrinha (áreas do contorno do Morro Serrinha), Vila Sol Nascente, Jaó, Jardim América, Jardim Atlântico, Jardim Planalto, Vila Rezende, Setor Santa Genoveva, Jardim Guanabara e Jardim Goiás.
Zona residencial de alta densidade (edifícios coletivos residenciais, comércio e serviços de pequeno porte)	Quadras lindeiras à Av. T-63, nos setores Pedro Ludovico, Bela Vista, Bueno, Nova Suíça e Vila Alpes
Zona mista de média densidade (habitações unifamiliares, geminada e seriada; edifícios de usos múltiplos, coletivos residenciais, comércio e serviços de pequeno porte)	Setores Coimbra e adjacências, Vila Nova e parte dos setores: Pedro Ludovico, Jardim das esmeraldas, Nova Suíça, Bela Vista, Centro-Oeste, Serrinha, Jardim América, Santa Genoveva e Universitário, Vila Jaraguá, Vila Abajá e adjacências
Zonas mistas de alta densidade (edifícios múltiplos como coletivos residenciais/ comércio e serviços em edifícios de médio porte)	Setores Oeste, dos Funcionários e Aeroporto
Zonas de atividade econômica (atividades de comércio e serviços)	Quadras lindeiras às Avenidas: Av. Anhanguera, T-63, Goiás e Primeira Radial
Eixo de comércio e indústria (grandes comércios atacadistas comerciais e prestacionais, atividades de grande porte complementares e indústrias de pequeno, médio e grande porte)	Áreas lindeiras a Avenida Rio Verde e contíguas à BR-153
Zonas especial Interesse Urbanístico - intervenção do município em parceria com a iniciativa privada por meio de revitalização de áreas urbanas degradadas	1) zona funcional do Centro da cidade; 2) zona histórica em Campinas; 3) zona cultural no setor universitário; 4) zona urbanística no Setor Sul; 5) zona urbanístico-ambiental no Setor Norte-Ferrovário e adjacências do Ribeirão João Leite.
Zona de Desenvolvimento Regional	Macambira-Oeste e a Zona Jardim Goiás, incluindo os setores Jardim Goiás e Alto da Glória
Zonas especiais de interesse social	Vila Finsocial, Jardim Curitiba, Parque Tremendão, Morada do Sol, Sítios de Recreios Panorama e Estrela Dalva, entre outros bairros da periferia.

Fonte: Diário Oficial nº 1.320 de 29/12/94.

Com relação às outras áreas da cidade, a Lei de Zoneamento estabeleceu claramente alguns locais como as Zonas Residenciais de Média e Alta Densidade. Pode-se, supor assim, o interesse por parte do Estado, em adensar e verticalizar estas localidades, valorizando financeiramente às suas edificações.

O panorama que se estabeleceu dentro do perímetro urbano, principalmente nas regiões mais próximas ao centro da cidade, era de prédios altos, principalmente residenciais, havendo uma valorização imobiliária nesses locais. Por estarem em áreas valorizadas e dotados de infraestrutura, foram vendidos por preços elevados. Os incorporadores imobiliários e o Estado, se uniram para comercializá-los, visando lucro.

Ribeiro relata a situação da especulação em toda a cidade e a destruição dos parques na cidade de Goiânia:

Nos anos que se seguiram, cresceu muito a pressão das construtoras e dos especuladores imobiliários, e essa lei vigorou até o início dos anos 90. [...] Assim, Goiânia chega hoje, na entrada do século XXI, com uma taxa de crescimento bastante elevada - uma população subestimada em 1.200.000 pessoas - e com sérios e graves problemas advindos da especulação oportunista, antiética e gananciosa do solo urbano e do alto índice de desqualificação e de desemprego da sua população.[...] A dilapidação resultou no extermínio de várias áreas públicas e, nesse particular, no das áreas verdes das praças, parques e fundos de vale, alterando consideravelmente o perfil físico e ambiental da cidade (RIBEIRO, 2004, p.50).

Sobre a venda de áreas no entorno de parques ou praças, podemos citar Martins Junior (1996, p. 78) "esse rico Patrimônio Público transformou-se, por falta de cultura ambiental, em "moeda de troca" no jogo do interesse político e do lucro fácil". Ele diz ainda que na história da cidade diversas praças foram doadas e muitos parques alienados. Ainda sobre esse assunto Resende (2011, p. 03) nota que a valorização, reforma ou criação dos parques "torna-se instrumento potencializador da especulação e da verticalização".

Em 2007, nova lei de zoneamento foi proposta. Entrou em vigência o novo Plano Diretor de Goiânia, através da Lei Complementar n. 171, de 29/05/2007. Este Plano demonstrou a intenção de aumentar a altura das edificações em grande parte da cidade. Além disso, estimulou a integração do comércio com todo o tecido urbano. Estes itens demonstram a intenção de valorizar o solo e explorá-lo.

O Plano de 2007 tinha como meta controlar o crescimento da cidade, adensando algumas áreas específicas e desacelerando o crescimento de outras. Outro conteúdo da lei: ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social - locadas ao longo dos Eixos de Desenvolvimento Preferenciais¹⁷, que possuem caráter segregador, na medida em que delimita uma área destinada à população mais pobre.

A verticalização supõe um indício da valorização imobiliária, primeiramente porque áreas verticalizadas já contam com toda a infraestrutura necessária para a instalação destes prédios; segundo porque os incorporadores imobiliários fizeram um estudo do mercado imobiliário dessas regiões antes de construir estes edifícios, verificando a compensação do investimento; e terceiro pelo fato de que com o passar do tempo, os imóveis valorizaram-se para a revenda. Depois dos anos 2000, a cidade assumiu a característica de possuir vários bairros centrais, com edifícios altos, comércios e sistema viário como estrutura da malha

¹⁷ Locadas nas vias de saída da Região Metropolitana de Goiânia. São elas: GO-070, Leste/Oeste (Trecho Noel Rosa), BR-060, GO-040, av. Anhanguera (trecho GO-010) (PDG, 2006, p. 341).

urbana. O processo de formação da cidade aconteceu de forma fragmentada (ZARATE E PANTALEÃO, 2013, p. 549).



Figura 14 - Imagem aérea de Goiânia em 2008. Mostra a verticalização em algumas áreas da cidade.
Fonte: Maurício Mercer.

Continuando a análise sobre o processo de verticalização, Goiânia apresentava-se com um número significativo de edifícios altos (Figura 14), com ênfase nos setores Bueno, Nova Suíça, Pedro Ludovico e Bela Vista. Nos setores Alto da Glória e Jardim Goiás, na parte anterior da foto, aparecem alguns prédios altos.

Os Setores Oeste e Centro onde se encontram o Bosque dos Buritis e o Lago das Rosas já se encontravam adensados e verticalizados (Figura 15), tendo passado por grande parte do processo de especulação imobiliária.



Figura 15 - Verticalização e adensamento na área urbana do entorno do Parque Lago das Rosas.
Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1577516>.

O Setor Marista, localidade onde está o Parque Areião, ainda não contava com construções maiores do que seis pavimentos, pois a legislação não permitia. Mas os outros setores que fazem divisa com o parque referido, o Nova Suíça e Pedro Ludovico, estavam em grande parte adensados e verticalizados.

A respeito da valorização mostrada em certas áreas da cidade, podemos dizer que os planos diretores auxiliavam através da delimitação de tipos de edificações, alturas das mesmas e adensamentos. O aumento do porte dos edifícios e do adensamento dentro do perímetro urbano pode se relacionar com o crescimento do mercado imobiliário, o qual atingiu um grande aumento do ano de 2006 até o ano de 2010. Para que isso seja demonstrado, temos a tabela 4 da ADEMI-GO.

Tabela 4 – Evolução do Mercado Imobiliário em Goiânia 1996-2010

Ano	Unidades Lançadas	Vendas Líquidas
2007	5.807	3.736
2008	7.921	6.298
2009	7.229	7.676
2010	9.639	9.679

Fonte: ADEMI-GO.
Organização: SEPLAM/DPESE/DVPEE/DVESE

Supõe-se, através desses dados que o mercado imobiliário deu um grande salto entre os anos de 2007 a 2010 (Tabela 4), de 3.736 imóveis novos vendidos, para 9.679 no ano de 2010, sendo que as áreas do entorno dos parques contou com mais empreendimentos que as demais, em especial os edifícios com muitos pavimentos. Este “salto” é, na verdade, um processo contínuo de crescimento desde a década de 50, mas que só recentemente foi analisado sob essa perspectiva que se baseia na utilização dos parques como instrumento de valorização do entorno.

3 VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS NO ENTORNO DOS PARQUES URBANOS: LAGO DAS ROSAS, BOSQUE DOS BURITIS E AREIÃO

A paisagem de Goiânia conta com o elemento “verde”, na forma de parques, bosques, áreas de preservação permanente e arruamentos arborizados antes mesmo de sair “do papel”. O projeto inicial de Goiânia, de autoria de Atílio Correa Lima e, posteriormente, Armando de Godoy já contavam com este elemento de fundamental importância na qualidade de vida dos moradores.

De modo vanguardista os projetistas anteciparam-se às futuras desapropriações, doações, ocupações, já resguardando a impossibilidade de destruição dessas áreas, problema que veio a se confirmar décadas mais tarde.

Os demais Planos Diretores, bem como as diversas tentativas seguintes de se retomar o controle do planejamento urbano da capital davam destaque às áreas verdes, por diversas vezes, também sem sucesso.

Estatisticamente falando, Goiânia é a capital do Brasil com maior extensão de áreas verdes por habitante, totalizando 94m² por habitante, um índice 8 vezes maior que o indicado pela Organização das Nações Unidas e muito superior às demais capitais brasileiras (AMMA, 2008). Embasado neste dado, Goiânia recebeu, em 2007, o prêmio de capital brasileira com maior qualidade de vida segundo a Organização Brasil Américas. Este título muito contribuiu para a promoção da cidade em um contexto nacional, mas essa prática de marketing há muito já era utilizada pelos proprietários de terra, agentes imobiliários e pela esfera administrativa como forma de manipular e supervalorizar o solo urbano desde a década de 40.

Esta busca pelo lucro através da transformação da moradia em mercadoria é entendido como ápice da cidade contemporânea e a especulação imobiliária, ou seja, supervalorização do preço da terra, uma das consequências mais fortes desse novo contexto. Na outra face da valorização, há que se falar da segregação, ou seja, do afastamento de classes econômico-sociais diferentes dentro do tecido urbano.

Áreas bem equipadas, com infraestrutura, mobilidade de transporte, presença de áreas verdes e serviços públicos se tornaram caras demais para o convívio da população mais pobre. E a efetivação desse distanciamento se deu mais recentemente, com a criação das Zonas de Interesse Social, previstas nos últimos dois Planos de desenvolvimento e Diretor da cidade, instaurados respectivamente em 1992 e 2007¹⁸.

¹⁸ Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia -PDIG/2000 -, instaurado em 1992 e Plano Diretor de Goiânia - PDG -, institucionalizado em 2007 e escrito em 2006.

Inicialmente proposto como espaço público de convívio, lazer, manifestações culturais e de manutenção dos mananciais da cidade, os parques de Goiânia passaram a desempenhar um segundo papel: o de promotor de vendas de áreas do entorno. Este novo “agente imobiliário” foi se desenvolvendo e ganhando forças com o avanço das décadas e a consolidação do pensamento capitalista.

Pretende-se aqui construir uma linha histórica de valorização imobiliária das áreas no entorno dos parques Lago das Rosas, Bosque dos Buritis e Areião (Figura 16). Sob esse aspecto importante ressaltar que, cada um desses parques foram construídos em épocas distintas e assimilados de forma diferente pela comunidade do entorno. Logo, a análise de valorização de cada um requer especificidades de tempo e apropriação do espaço de forma distinta.

A primeira etapa, entre as décadas de 40 e 80 perpassam um longo período da história de Goiânia, marcada por significativas mudanças do espaço e principalmente no ordenamento do território. Inicialmente planejada para se manter adensada, concentrada e envolta por parques lineares, logo a cidade cresceu de modo desorientado em virtude de leis que permitiram loteamentos sem critério. Em suma, a cidade foge ao controle estatal e passa a ser dominada pelos proprietários de terras.

Metodologicamente, a análise desse período baseou-se em pesquisas documentais, memórias de moradores e principalmente documentos jornalísticos. Imagens selecionadas desse período demonstram claramente como era a ocupação com o início do processo de adensamento do centro e ocupações irregulares nas periferias.

O Bosque dos Buritis, o mais antigo dentre os parques estudados, tem seu “lançamento” nesse período e muitas são as recordações da população do entorno que logo se afeiçãoou ao parque e o inseriu no cotidiano citadino. Nessa época, pouco se falava em “qualidade de vida” gerada pelos parques, em especial numa cidade com caráter interiorano.

O Lago das Rosas, instalado em uma região já bem valorizada de Goiânia, sempre teve caráter elitista, fomentando o imaginário paisagístico de ligação entre ricos e áreas verdes.

O estudo destes parques do Setor Oeste, especialmente nesse período contou com documentação jornalística e valores de metro quadrado fornecidos por entidade imobiliária e Secretaria de Planejamento de Goiânia. Novamente imagens de satélite e fotografias aéreas enriquecem a visualização da ocupação à época.

A etapa seguinte, com foco entre os anos 1980 e 2006 é marcada pelo processo de verticalização da cidade, ou seja, a consagração dos moldes capitalistas agora já instalados na capital goiana, em especial pelos agentes imobiliários, que vão desde os construtores, incorporadores e todas as pessoas ou instituições envolvidas no processo de valorização da terra urbana.

Nesta época, novos instrumentos urbanísticos foram propostos objetivando o controle/ordenamento do território. Novamente há que se destacar a proposta de valorização dos parques urbanos. Deste período a área em destaque é o Areião, que saiu da categoria de bosque para parque em 1995 e, com apoio da Associação de Moradores ganhou uma nova significação para a comunidade ao redor.

A última e mais recente etapa, de 2006-2014 se atém a análise dos valores de metro quadrado dos apartamentos em construção no entorno dos três parques objetos desta pesquisa. Elaborou-se também um comparativo de preços entre os edifícios mais próximos e os mais distantes ao parque.

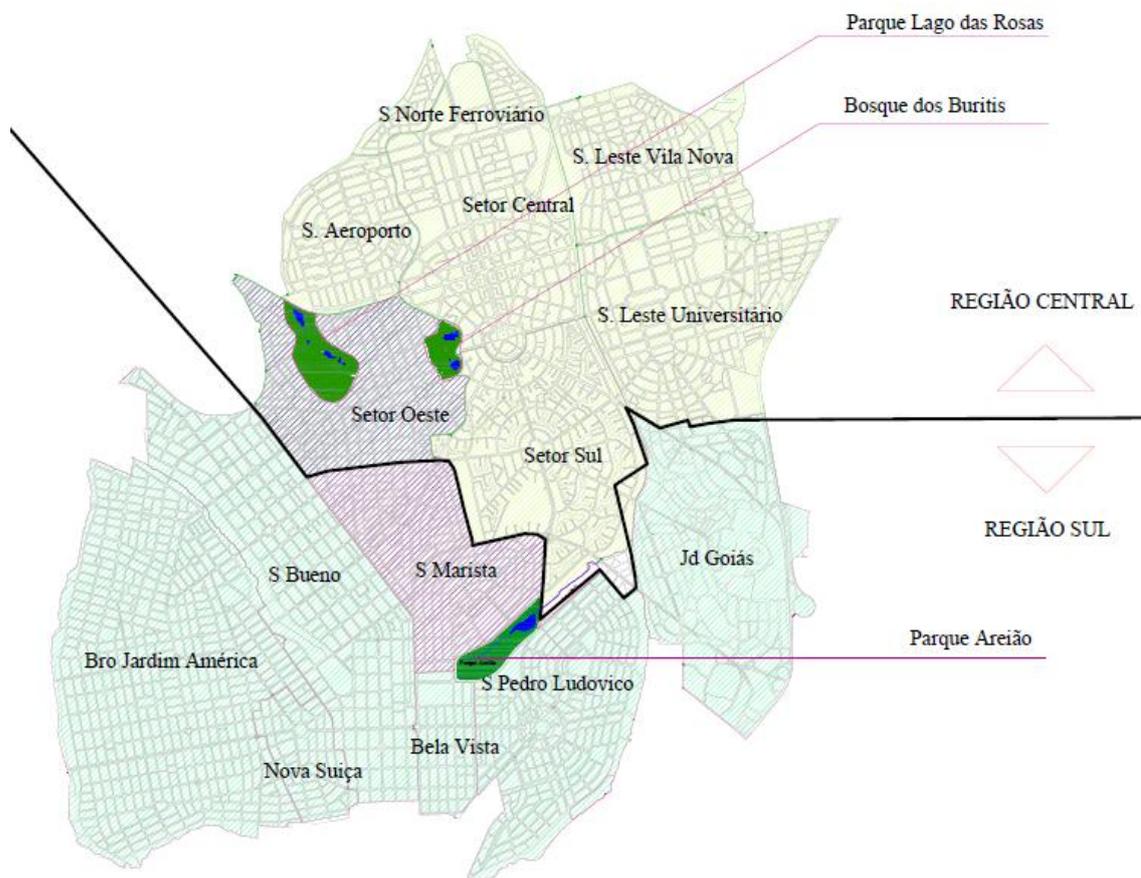


Figura 16 - Mapa de localização dos parques objetos de estudo e seu entorno. Fonte: Mapa digital da Prefeitura de Goiânia.

3.1 OS PARQUES URBANOS DE GOIÂNIA E A VALORIZAÇÃO DOS SEUS ENTORNOS (1940-2015)

A construção do espaço da cidade é um fenômeno dinâmico e constante, geralmente transitando entre novas elaborações e reconstruções e/ou releituras de espaços já consolidados. Os parques urbanos já previstos e em absoluto destaque no projeto de

construção da capital de Atílio Correa Lima e, posteriormente alterado por Armando de Godoy, apresentavam uma proposta diferenciada, marcada pela preservação dos mananciais e pela promoção da qualidade de vida.

O Bosque dos Buritis e o Lago das Rosas foram áreas verdes pensadas como limites urbanos na concepção urbana de Goiânia, em 1933. No entanto, nas décadas de 50 e 60 foram envolvidos pelo tecido urbano, sendo chamados de parques.

Encontravam-se na década de 60 com um primeiro adensamento definido por edificações baixas, com as verticalizações se aproximando através do centro da cidade, setor localizado ao lado do Setor Oeste, no qual estão contidos os dois parques.

3.1.1 Parques do Setor Oeste: O Bosque dos Buritis e Lago das Rosas

O Bosque dos Buritis está limitado pelos setores Oeste e Central de Goiânia, com uma área de 124.800 m². Este, foi aprovado pelo Decreto Lei nº 90-A, em 1938, juntamente com os setores Norte, Central, Sul e Oeste e a cidade satélite de Campinas previstos no Plano Original de Goiânia elaborado por Atílio Correa Lima em 1933 (Figura 17). Segundo arquiteto:

O Buritizal, localizado na extremidade da rua 26, será transformado em pequeno parque. Para isso será necessário drená-lo convenientemente, conduzindo as águas para o talvegue, em canal descoberto tirando partido deste para os efeitos de pequenos lagos decorativos. Este Parque, denominado dos Buritis se estenderá por faixas ao longo do talvegue e medirá 50 metros pra cada lado deste, no mínimo, formando o que os americanos denominam "*Park-Way*" (CAU, 2013, Relatório 2, p. 04).

Esta parque, assim como os demais elementos paisagísticos projetados no plano original de Goiânia, contava com "referencias e princípios de vanguarda vigentes à época [...] tendo como moldes projetuais as cidades-jardins de Howard, adequando-os as condições físicas do local com destaque para topografia e clima" (RIBEIRO, 2004, p. 89)

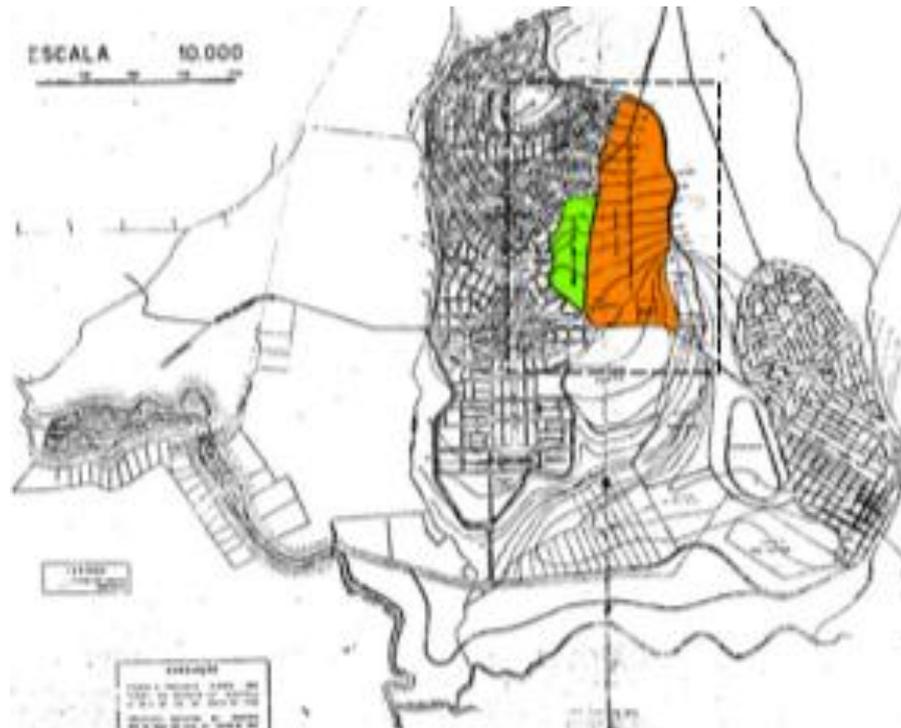


Figura 17 - Plano de Urbanização de Goiânia. Planta Geral de Orientação, aprovada pelo Decreto Lei nº 90-A, de 1938, com destaque em verde da área destinada ao Bosque dos Buritis e em laranja a área destinada para o Setor Oeste. Fonte: AMMA, modificado por Mota e Resende, 2015.

O Bosque dos Buritis teve seu primeiro decréscimo de tamanho ainda no início do processo de ocupação da área planejada da cidade, nas décadas de 30 e 40, por doações de parcelas do parque para instalação dos Colégios Atheneu Dom Bosco e Externato São José. As instalações dos setores Oeste e mais tardiamente, do Setor Marista acabaram por reduzir os limites do parque, restando apenas 30% do total planejado (CAU, 2013, Relatório 2, p. 05).

O Bosque dos Buritis foi o primeiro parque a sofrer adensamento urbano do entorno e dentro da área do próprio parque, em grande parte proporcionado pelas doações a entidades públicas, colégios, prédios públicos, além de loteamentos para fins residenciais e comerciais.

A Figura 18 demonstra, especialmente, a atual área do parque – se comparada ao projeto original – e as principais áreas doadas, que representam uma parcela significativa do terreno. As demais áreas compreendem terrenos destinados à loteamentos comerciais e residenciais.



Figura 18 - Doações de áreas do Bosque dos Buritis e parcelamento do Setor Oeste. 1. Bosque dos Buritis atual; 2. Colégio Ateneu Dom Bosco; 3. Fórum; 4. Colégio Externato São José. Fonte: MOTA, 2015. (maioria das ocupações ilegais aconteceu na década de 30 e 40)

Dado que segundo o Projeto Original de Goiânia, o parque constitui um patrimônio do município e um bem de uso comum do povo, esses parcelamentos e doações constituem um “flagrante à ilegalidade”. Este processo, mesmo que ilegal e moralmente vergonhoso de apropriação do espaço público (Figura 18), teve continuidade e novas doações foram realizadas na década de 60, com o parque descaracterizado e diminuído. A Figura 19 é uma fotografia aérea e mostra a realidade desta época, com destaque para a ocupação urbana no entorno e a construção da Assembleia Legislativa dentro da área delimitada para o parque, que foi inaugurada no ano seguinte 1962.



Figura 19 - Vista aérea do Bosque dos Buritis e seu entorno no ano de 1961. Fonte: Goiânia, 2005.

A lei nº 7.653, de 19/06/73, ao transferir para o patrimônio do município de Goiânia, os bens de uso comum do povo, veio reafirmar os mandamentos ditados pelo Decreto Lei nº

58/37, e Decreto Lei de nº 271/67, que estabelecem a transferência para o domínio público municipal das vias e espaços livres, constantes do plano de loteamento (CAU, 2013).

A década de 80 foi marcada por novas construções que hoje são ocupadas pelo Museu de Arte e o Centro Livre de Artes de Goiânia. Além destas há outros empreendimentos que tiveram sua obra paralisada por força de movimento popular, como o Projeto da Casa da Cultura. O Plano de Manejo do Parque também detalha sobre outras degradações ocorridas no parque, que só foram sanadas com o cercamento ocorrido no final da década de 80.

Ao fim da década de 80, os setores localizados no entorno do parque já estavam quase que completamente ocupados. Intensificando essa ocupação, acontecia o início do processo de verticalização da área, ou seja, a máxima valorização imobiliária do solo urbano (Figura 20).

Na década de 90 a área do entorno do parque já se encontrava bastante adensada e verticalizada (Figura 21).



Figura 20 - Vista do Bosque dos Buritis inserido na cidade de Goiânia em 1980. Fonte: Goiânia, 2005.

As primeiras obras mais significativas para recharacterização do parque enquanto espaço de convívio e lazer datam da década 90, com melhorias de infraestrutura tais como: construção da lanchonete atual, caminhos de concreto para passeios, reforma do alambrado do perímetro do parque, os meios-fios, dentre outras pequenas melhorias. (CAU, 2013, Relatório 2, p. 06). Em 2000 ocorreram novas intervenções e em 2004 foram iniciadas as

atividade para elaboração do Plano de Manejo do Bosque dos Buritis a pedido da Associação dos Protetores do Bosque e do Ministério Público.

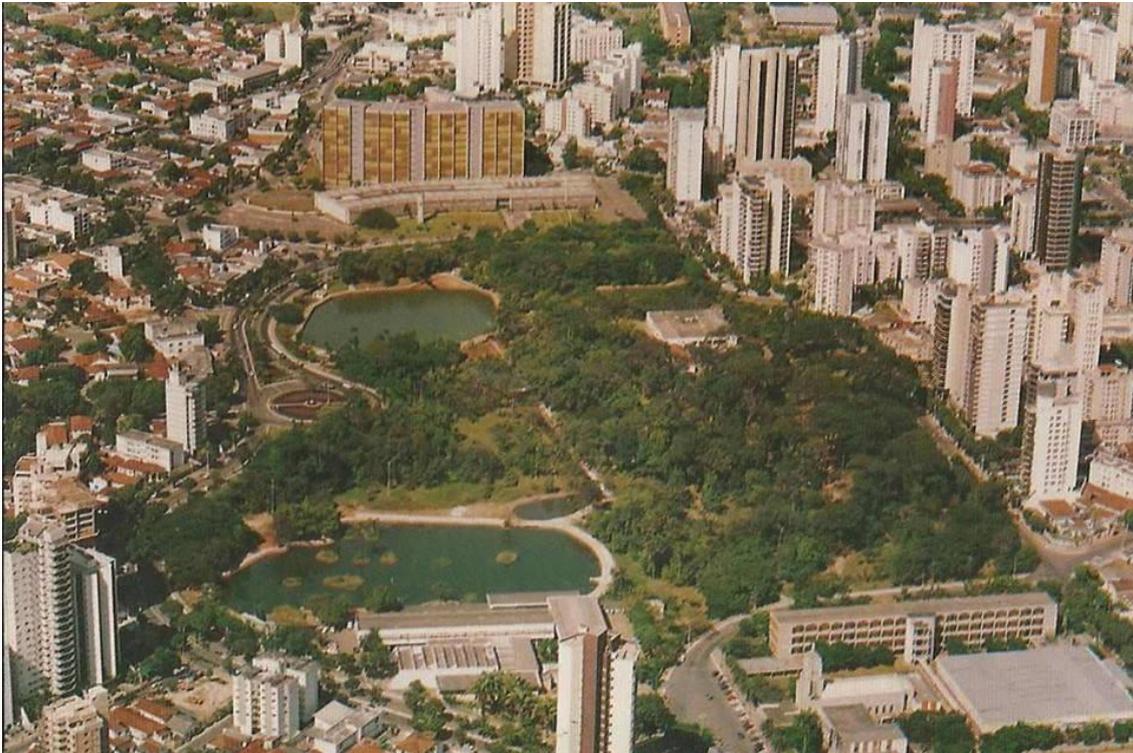


Figura 21 - Foto aérea do Bosque dos Buritis em 1990. Fonte: Facebook, 2016. Disponível em: <<https://www.facebook.com/341979389305855/photos/pb.341979389305855.-2207520000.1454085770./348823941954733/?type=3&theater>>.

A manifestação popular por melhorias na área do parque e soluções para os problemas existentes configuram uma preocupação da comunidade com aquele espaço, que por sua vez demonstra que o parque já estava inserido no cotidiano da comunidade do entorno desde a década de 70. Em paralelo, nem sempre o poder público esteve atento com o parque, sendo que as primeiras melhorias foram feitas muito tardiamente, na década de 90. A preocupação da comunidade, descaso da administração municipal e as reformas tardias podem ser demonstradas pelas manchetes de reportagens da época:

- ✓ "Mais uma vez prometem recuperar o bosque" (O Popular - 20/03/77),
- ✓ "Era uma vez havia um bosque" (Diário da Manhã - 16/11/80),
- ✓ "Prefeito garante barragem no bosque dos buritis" ¹⁹(O Popular - 14/08/1981),
- ✓ "Enfim um córrego despoluído" (O Popular - 24/03/85),

¹⁹ A população que morava no entorno demonstrava preocupação com as inundações que ocorreram no parque devido à falta de reforma no lago existente no local. As inundações já haviam encoberto a Avenida Assis Chateaubriand, ao lado do parque, e ameaçava invadir alguns edifícios próximos.

- ✓ "SOS para salvar o Bosque dos Buritis" (O Popular - 13/01/87),
- ✓ "Mais vida para o Bosque dos Buritis" (O Popular - 17/10/89),
- ✓ "O Bosque dos Buritis nos planos de Nion Albernaz" (O Popular - 09/03/91),
- ✓ "Buritis, um bosque sem identidade" (O Popular - 14/04/91),
- ✓ "Bosque dos Buritis caminha para a morte" (Diário da Manhã - 23/06/91),
- ✓ "Bosque vira nova atração turística" (Diário da Manhã - 25/05/92),
- ✓ "Sindigoiânia ganha na Justiça área do Bosque dos Buritis" (Diário da Manhã - 11/09/92),
- ✓ "Bosque dos Buritis conquista goianienses e muda paisagem"²⁰, (O Popular - 22/10/92),
- ✓ "Bosque dos Buritis precisa de atenção" (Jornal de Segunda - 16/01/93),
- ✓ "Bosque ganha obras no dia do meio ambiente" (O Popular - 06/06/94),
- ✓ "Anexo da assembléia invade área dos Bosque dos Buritis" (O Popular - 08/05/98),
- ✓ "Revitalização do Bosque dos Buritis ganha força" (O Popular - 22/04/99),
- ✓ "Lagos do Bosque dos Buritis podem secar sem canalização" (O Popular - 27/05/99),
- ✓ "Óleo contamina lago do Bosque" (O Popular - 11/12/99),
- ✓ "Bosque é boa opção de lazer" (Diário da Manhã - 18/09/94),
- ✓ "Um espaço para respirar" (Diário da Manhã - 09/04/95),
- ✓ "Bosque dos Buritis encantando" (Diário da Manhã - 09/04/95),
- ✓ "Lazer junto à natureza no Buritis" (Diário da Manhã - 07/10/96).

Transcorrendo para o Lago das Rosas, enquanto espaço público de lazer, possui algumas peculiaridades. Sua caminhada histórica tem dados fornecidos pela AMMA e divulgados pelo Relatório nº 6 da CAU. O parque tem início com a doação de uma área de aproximadamente 50 alqueires para o terrotório da nova capital, em 1933. A instituição de Horto Florestal de Goiânia veio em 1937, sendo batizado somente em 1941 como Balneário Lago das Rosas agora com a clara intenção de unir a cidade satélite de Campinas com a cidade de Goiânia, que já contava com cerca de 40 mil habitantes. Em 1956 a área verde foi novamente renomeada como Jardim Zoológico de Goiânia.

O Lago das Rosas foi a primeira construção do Setor Oeste. Na década de 40, o espaço era visto como uma intervenção cultural em meio ao grande cerrado que separava Campinas de Goiânia. Num primeiro momento, o local tornou-se um dos cartões-postais da cidade. Posteriormente, se concretizou como um dos mais fortes pontos de sua identidade.[...] O Lago das Rosas funcionaria como um clube popular, no qual as pessoas tomavam banho (até os anos 60, quando foi proibido devido a muitos casos de afogamento). E ao lado, nas matas do Horto Florestal, aconteciam

²⁰ São plantadas no Bosque dos Buritis várias espécies de flores.

programas familiares, como piqueniques (JORNAL DIÁRIO DA MANHÃ, 2004).

O Jornal Diário da Manhã mostrou que a área para banhos do parque foi criada em 1941, dando orgulho à população goianiense por causa da área de lazer, especialmente pela população mais pobre, que possuía poucas opções de lazer. Entretanto, tendo em vista a crescente concentração do renda no Brasil, logo o Lago das Rosas começou a ter reflexos dessa influencia capitalista. Além da proibição ao banho, o parque assumiu novas funções que atraíram a instalação de condomínios de luxo na área do entorno: “o lugar passou a ser uma espécie de diorama de classes sociais” (CAU, 2013, Relatório 6, p. 04). Os entornos dos parques do Lago das Rosas e também do Bosque dos Buritis tornaram-se alvos da especulação imobiliária, sendo adensandos e verticalizados rapidamente.

Nas décadas que se seguiram, o processo de verticalização e valorização imobiliária se intensificou gradativamente. As fotografia aérea do ano de 1975 (Figura 22) mostra que nesse ano a maioria dos edifícios próximos ao Lago das Rosas ainda eram de poucos pavimentos, sendo somente depois dessa data verticalizado.



Figura 22 - Foto do Lago das rosas, no ano de 1975. Nota-se a presença de áreas mais adensadas e alguns edifícios altos no entorno do Parque. Fonte: Moraes, 2004.

Assim como os demais parques de Goiânia, as décadas anteriores a 90 foram marcadas por absoluto descaso da manutenção do parque por parte da administração municipal, sem contar que as medidas tomadas a *posteriori* foram morosas, tardias e por vezes de má qualidade, o que pode ser confirmado pelas manchetes de jornais da época:

- ✓ "Lago das Rosas, beleza poluída de Goiânia" (O Popular - 23/01/72),
- ✓ "Lago das Rosas. Resta a lembrança de ontem" (O Popular - 16/07/72),
- ✓ "Lago das Rosas será recuperado apenas no próximo ano" (O Popular - 14/11/72),
- ✓ "Lago das Rosas jamais voltará a ser piscina" (O Popular - 23/10/75),
- ✓ "Abandono do Parque Educativo já é total" (O Popular - 01/07/76),
- ✓ "História do Lago das Rosas, com seus banhistas, barcos, passeatas e mortes" (Cinco de Março - 26/09/80),
- ✓ "Zoológico e Lago das Rosas carentes de reestruturação" (Folha de Goiás - 12/02/81),
- ✓ "O lazer possível dos *duros*"²¹ (O Popular - 01/06/81),
- ✓ "A recessão também chega ao lazer" (Dário da Manhã - 19/08/81),
- ✓ "Área do Lago das Rosas ameaçada" (Diário da Manhã - 01/01/83),
- ✓ "Lago das Rosas será esvaziado" (O Popular - 27/05/87),
- ✓ "Lago das Rosas pode voltar ao normal" (O Popular - 04/06/87),
- ✓ "O Lago das Rosas vazio já começa a exalar mal cheiro" (O Popular - 16/06/87),
- ✓ "Água baixa de novo no Lago das Rosas" (O Popular - 02/08/87),
- ✓ "Contaminação no Lago das Rosas" (O Popular - 21/04/98),
- ✓ "Abandono no Lago" (O Popular - 22/01/2004),
- ✓ "À beira do fim" (Jornal do Planalto - 10 a 16/06/2005),
- ✓ "Reabertura do Lago fica para 2009 (O Popular - 31/12/2008),
- ✓ "Reforma em pista coloca corredores na rua" (O Popular - 12/12/2009),
- ✓ "Pista de Lago das Rosas é criticada" (O Popular - 25/01/2010).

Essas manchetes demonstram claramente uma cobrança da sociedade e da mídia com relação à melhoria dos parques do setor Oeste, o que nos permite concluir que havia uma preocupação da comunidade do entorno com a manutenção do parque. Estes cidadãos buscavam devolver ao parque condições de exercer suas funções enquanto espaço público: lazer, qualidade de vida e proximidade com a natureza.

3.1.2 Valores dos imóveis próximos X Valores dos imóveis distantes aos Parques Bosque dos Buritis e Lago das Rosas

A seguir mostraremos um comparativo de valores entre os imóveis que estão longe dos parques mas no mesmo setor e os que estão próximos, com distância de até três quadras dos parques. Para os locais mais distantes dos parques o preço médio é de R\$ 4903,45 por metro quadrado (Quadro 3). Na proximidade dos parques, o valor sobre para

²¹ Fazendo alusão às pessoas de baixa renda.

R\$ 5047,83 (Bosque dos Buritis - Quadro 2) e R\$ 7074,11 (Lago das Rosas - Quadro 1).
 Todos os valores citados foram fornecidos pelas imobiliárias.

Quadro 1 - Preço dos imóveis no Setor Oeste, próximos ao Parque Lago das Rosas, em Goiânia.

NOME	ENDEREÇO	PREÇO m²
POEME	Alameda das Rosas, quadra: R-21, Lote 30, Setor Oeste	R\$ 7054,93
PREMIER LAC ROSE	Rua R12 com Rua R18, Qd. R-21 Lote 19/22, Setor Oeste	R\$ 7093,28
	MÉDIA DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS	R\$ 7074,11

Fonte: Autora, 2015 (de acordo com dados da Ponto.Com Imóveis e Adão Imóveis).

Quadro 2 - Preço dos imóveis próximos ao Parque Bosque dos Buritis, localizado no Setor Oeste, em Goiânia.

NOME	ENDEREÇO	PREÇO DO m²
PARQUE DESIGN - ART HOME	Rua 1, Quadra B-1, Lt. 07/09/11, Setor Oeste	R\$ 5634,41
ALTAMIRO DE MOURA PACHECO	Rua 4, QB2, Lt. 03/5A, Setor oeste	R\$ 5000,00
RENAISSANCE	Rua 29, Q83, Lt30/32, Setor Central	R\$ 4509,09
	MÉDIA DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS	R\$ 5047,83

Fonte: Autora, 2015 (de acordo com dados da Ponto.Com Imóveis e Adão Imóveis).

Quadro 3 - Preço dos imóveis distantes do Parque Lago das Rosas e Bosque dos Buritis, localizado no Setor Oeste, em Goiânia.

NOME	ENDEREÇO	PREÇO m²
WEST 22	Rua R-11 esquina com Rua 22, Quadra L-19, Lote 07-09-11-13	R\$ 5184,98
VISAGE OESTE	RUA R-17 QD.R33 LT 14	R\$ 4672,34
VISAGE D'OR	RUA 31 C/ AV. T-07, QD. L12, LT. 23/25/2729/14	R\$ 4907,25
FEEL HOME	RUA R-17 COM T-46	R\$ 4445,88
L'ESSENCE DE LA CITA	Rua 22 esquina R-17, quadra L-20, lote 21/23/25/27/34/32/30/28	R\$ 5306,77
	MÉDIA DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS	R\$ 4903,45

Fonte: Autora, 2015 (de acordo com dados da Ponto.Com Imóveis e Adão Imóveis).



Figura 23 - Localização dos edifícios próximos e distantes dos parques Lago das Rosas e Bosque dos Buritis. Fonte: Mapa digital da Prefeitura de Goiânia.

Conclui-se que no caso do Setor Oeste, existem poucos edifícios novos a serem pesquisados (Figura 23), dado que a região é antiga, está consolidada e esses parques apresentam poucos lotes a serem vendidos no seu entorno de até três quadras de distância. Mesmo assim, verifica-se que os preços do metro quadrado são mais elevados nos empreendimentos próximos ao parque.

3.1.3 Parque limítrofe ao Setor Marista: Parque Areião

Diferentemente do Setor Oeste, que passou por etapas de planejamento dentro do primeiro projeto de Goiânia, inclusive com uma concepção urbanística bem elaborada, o Setor Marista não foi planejado, e nasceu da expansão da cidade e ocupação dessa área da capital. Este bairro foi oficializado pela Câmara Municipal em 4 de janeiro de 1971 e tem sua origem a partir da mobilização dos próprios moradores. Os bairros do entorno, Pedro Ludovico e Bela Vista também passaram por processo de ocupação nesse mesmo período.

O Parque Areião, que faz limite com o Setor Marista e localizado no Setor Pedro Ludovico na área de entorno da nascente do Córrego Areião, abrange uma área de aproximadamente 360 mil m² (CAU, 2013, Relatório 1, p. 04) e tem sua história marcada por situações de abandono, apropriação irregular do espaço público e, mais recentemente, uma grande valorização imobiliária do seu entorno.

O parque ainda em denominação de bosque era uma área verde inserida no tecido urbano, mas sem relevância para sociedade. Essa área estava sob poder estadual até a década de 70 e durante todo esse período manteve-se esquecido e sofrendo interferências

degradadoras de toda sorte, especialmente invasões, desmatamento, ausência de infraestrutura e manutenção do córrego.

Neste mesmo período, o Setor Marista já abrigava uma camada mais abastarda da população, em comparação aos setores Bela Vista e Pedro Ludovico destinados à classe média e em estágio mais avançado de adensamento, conforme pode ser observado pela Figuras 25 e 26.



Figura 24 - Vista aérea Parque Areião, década de 60. Fonte: Goiânia, 2004.

O bairro tem sua trajetória de valorização imobiliária no início da década de 70 especialmente ligada ao Colégio Marista e ao comércio de tecelagens, mas sem influência do parque como instrumento agregador de valor. Segundo recortes jornalísticos históricos sobre o setor:

A década de 70 foi marcada pela ascensão do Setor Marista. O preço dos lotes pulou de 250 para três mil cruzeiros. Nessa época construtores adquiriram casas a 30 mil cruzeiros, investiam em mão de obra e material e depois a vendiam a um preço médio de 450 mil cruzeiros. O lucro era de 200% [...] Em 1972 o Colégio precisava ser ampliado. Para arrecadar fundos, os irmãos Lotearam 31.692 metros quadrados de área. Os lotes de 574 metros quadrados foram vendidos a 60 mil cruzeiros. As outras unidades custavam 150 mil (DIÁRIO DA MANHÃ, 2004).

Nota-se, que na década de 70, os valores dos lotes no setor Marista aumentava da primeira compra para a sua revenda em 200 por cento. Mas isso ainda não acontecia devido a presença do Bosque nas proximidades do bairro.

O Bosque Areião, por força das Leis 7.653/73 e 7875/74 o poder de administração do parque foi transferido para a Prefeitura Municipal de Goiânia que, a partir de então pôde tomar providencias para inserção dessa área no convívio urbano como instrumento de lazer e proteção ao meio ambiente, função primordial dos parques urbanos.



Figura 255 - Vista aérea Bosque Areião, década de 70. Fonte: Goiânia, 2004.

No final da década de 80, o adensamento no entorno do bosque, tanto nos bairros Pedro Ludovico e Bela Vista como no setor Marista, já é mais evidente (Figura 26). Têm início nessa época uma série de reportagens sobre o bosque geralmente mostrando a ocupação de famílias no interior do mesmo, sem nenhuma aprovação da prefeitura. Esta situação se mantém até a década de 90. Algumas manchetes selecionadas:

- ✓ "Cortiço realça a miséria na favela do Areião" (Diário da Manhã - 12/05/83);
- ✓ "Favelas e Poluição" (Diário da Manhã - 10/07/83) se referindo à poluição do Córrego Areião que estava no limite do Setor Pedro Ludovico;
- ✓ "Está acabando o Bosque Areião" (O Popular - 26/04/1985);
- ✓ "Bosque fica sob ação de vândalos" (O Popular - 02/05/1993);

Uma série de processos administrativos foram protocolados pelas famílias posseiras em busca da regularização da ocupação. Após longas discussões a área foi desocupada, as residências removidas e os ocupantes ilegais reassentados em outros bairros da capital.



Figura 26 - Vista aérea do Bosque Areião, década de 80. Fonte: Goiânia, 2004.

Segundo Relatório da CAU (2013, Relatório 1, p. 05), a primeira iniciativa de se resgatar o Bosque Areião foi em 1991 com a elaboração de projetos pelo Grupo Quatro S/C Ltda., e do EIA/RIMA, pela Interplan. A efetivação do processo de implantação do parque só aconteceu anos mais tarde, em 1995, com medidas de proteção da área tais como: construção e iluminação da pista de caminhada, construção de uma estação de ginástica, dois estacionamentos e um lago.



Figura 27 - Vista panorâmica do Parque Areião, década de 90. Fonte: Arquivo AMMA.

O processo de valorização do parque, iniciado em 1995 tem continuidade em 1998, com aquisição e plantio de mudas nativas pela Associação dos Amigos do Parque Areião e em 2000, com a retirada das invasões, ampliação do passeio externo, instalação da grade de fechamento, construção dos pórticos de acesso, da sede administrativa, do núcleo ambiental, dos sanitários, da praça de convivência, do playground, dos caminhos internos e de uma ilha no lago.

A documentação jornalística da época torna-se então mais positiva e dá os primeiros sinais de apropriação do território do parque pela comunidade do entorno.

- ✓ "Projeto recupera Areião para comunidade" (Diário da Manhã - 26/02/1995).

Com relação ao bairro no qual se limítrofe ao Parque Areião, o Setor Marista, as notícias dos jornais não tinham relação com o parque e sim com outros aspectos, como por exemplo:

- ✓ "Residências dão lugar à expansão das empresas" (O Popular - 11/09/94)
- ✓ "Moradores reclamam do trânsito e da insegurança" (O Popular - 11/09/94)
- ✓ "Associação vai defender o bairro" (O Popular - 11/09/94)
- ✓ "Nobreza por iniciativa da comunidade" (O Popular - 11/09/94)
- ✓ "Marista, a ascensão rápida de um setor" (O Popular - 08/12/94)
- ✓ "Área do Setor Marista deve ser preservada" - se referindo aos clubes de engenharia, dos Oficiais da PM, dos Subtenentes e Sargentos da PM e CPRM localizado entre as ruas 87, 148, 136 e 132 (Diário da Manhã - 05/11/97)
- ✓ "Região de vida nobre" se referindo ao Colégio Marista e a associação dos moradores que estimularam o início do bairro (Diário da Manhã - 19/12/04)
- ✓ "Feira moderna" se referindo ao grande número de lojas do ramo de confecções de roupas (O Popular - 19/12/2004).

Em novembro de 2003 um novo projeto foi iniciado, com o objetivo de implantar a Vila Ambiental dentro do parque urbano, introduzindo elementos conceituais de uso sustentável da unidade de conservação, aproveitando assim não só o espaço externo, mas também o espaço de uso da população (CAU, 2013, Relatório 1, p. 05).

Apesar das mudanças de limite do parque ao longo do processo histórico, o parque está localizado na região Sul de Goiânia, no setor Pedro Ludovico, perfazendo o Setor Marista e contornado pelas ruas 90, Alameda Americano do Brasil, Avenidas Edmundo Pinheiro de Abreu e Avenida Areião.

O parque é frequentado por moradores da região, que o utilizam para prática de atividades físicas, passeio e contemplação, além de visitantes de outras regiões da capital. As atividades relacionadas à educação ambiental também atraem alunos de escolas públicas e privadas por meio do projeto Vila Ambiental.

O parque está localizado próximo, a uma distância de 3 a 5 quadras, de uma avenida com pista de caminhada e arborização, a Alameda Ricardo Paranhos. Ela faz parte da área nobre do Setor Marista, e complementa ao lazer e a possibilidade da prática de esportes que acontece no Parque Areião.

3.1.4 Valores dos imóveis próximos X Valores dos imóveis distantes ao Parque Areião

O comparativo de preços dos imóveis próximos e distantes ao Parque Areião foi elaborado baseado em valores recentes – de 2015 - para prédios de múltiplos andares em construção no período. Todos os valores citados foram fornecidos pelas imobiliárias.

Os imóveis novos do bairro que se encontram *distantes*²² do Parque Areião e da Alameda Ricardo Paranhos (Quadro 4) estão com a média de preço de R\$ 4813,24 por metro quadrado. Já nos imóveis *próximos* as médias de preços variam entre R\$ 6611,17 (Próximos ao Parque Areião - Quadro 5) e R\$ 6897,83 (Próximos à Ricardo Paranhos - Quadro 6).

Quadro 4 - Tabela de médias de preços do Setor Marista, em Goiânia.

NOME	ENDEREÇO	PREÇO m²
GRAN FINESTRA	Rua 34	R\$ 5595,87
GREAT	Rua 148 Qd. 65 Lts 35/38	R\$ 5096,39
MUNDI	Rua 27 com T-50	R\$ 5400,75
VANGUARD	R. T. 53, 342	R\$ 6613,09
VICTORIAN LIVIN	Rua 36	R\$ 4014,93
BOUGANVILLE SQUARE	Rua 34, Q. H-16 L.18/20	R\$ 6094,43
BOTANIC	Rua 13 e Avenida D	R\$ 5694,38
	MÉDIA DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS	R\$ 4813,24

Fonte: Autora, 2015 (de acordo com dados da Ponto.Com Imóveis e Adão Imóveis).

²² Foi considerado para esse estudo, empreendimentos ou imóveis *distantes* dos parques: localizado a mais de três quadras, e *próximos* até três quadras dos mesmos.

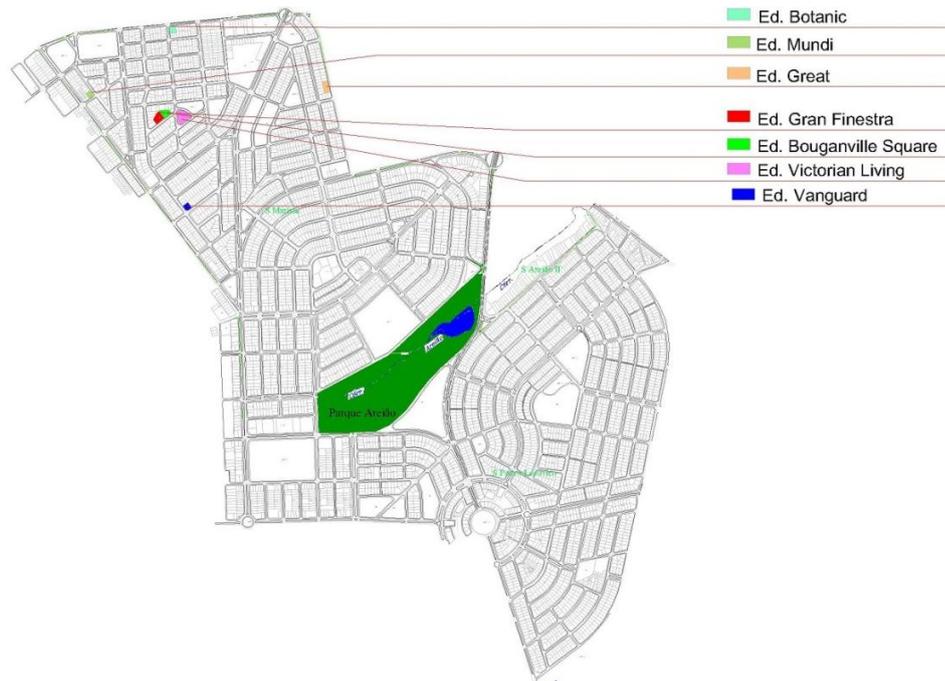


Figura 28 - Localização dos edifícios pesquisados no Setor Marista, distantes do Parque Areião, na cidade de Goiânia. Fonte: Mapa digital de Goiânia.

Quadro 5 - Preço dos imóveis próximos ao Parque Areião, localizado no Setor Marista e Pedro Ludovico, em Goiânia.

NOME	ENDEREÇO	PREÇO m ²
AREIAO PARK	Rua 1141, Setor Marista.	R\$ 5582,63
PREMIER BLANC	Av. Americano do Brasil Qd. 253, Lt. 08/09 St. P. Ludovico	R\$ 5928,57
CLARITY INFINITY HOME	Rua 1.141, Qd. 252, Lt. 10/11	R\$ 6364,05
CHATEAU MARISTA	Rua 1.141, Setor Marista	R\$ 6323,01
CHATEAU MARISTA	Rua 1.141, Setor Marista	R\$ 6199,03
MAXXI 135	Rua 135 com Rua 1141, Quadra 246, Lotes 15/16/17-37, Setor Marista	R\$ 5495,92
ONLY MARISTA	Rua 1.141 e Rua Amélia A. Jardim, Qd. 252, Lt. 12/15-28, Setor Marista.	R\$ 5667,89
OPEN HOUSE	Rua 135, Setor Marista	R\$ 5887,72
PALAIS DU PARK	Alameda Americano do Brasil, 360 - St. Marista	R\$ 6459,61
PREMIER BLANC	Av. Americano do Brasil, Rua 135, Qd 253, Lt 09/08, Setor Marista	R\$ 6267,62
	MÉDIA DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS	R\$ 6611,17

Fonte: Autora, 2015 (de acordo com dados da Ponto.Com Imóveis e Adão Imóveis).

Quadro 6 - Preço dos imóveis na Alameda Ricardo Paranhos, localizada no Setor Marista, em Goiânia.

NOME	ENDEREÇO	PREÇO m ²
PREMIER L'ADRESSE	Alameda Ricardo Paranhos e Rua 1141 e Rua 1140, Setor Marista	7392,6
PREMIER L'ALLURE	Alameda Ricardo Paranhos, Qd. 247, Lt. 02, Setor Marista	7057,7
RESERVA MARISTA	Rua 1124, n56, Setor Marista	6243,1
	MÉDIA DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS	6897,83

Fonte: Autora, 2015 (de acordo com dados da Ponto.Com Imóveis e Adão Imóveis).

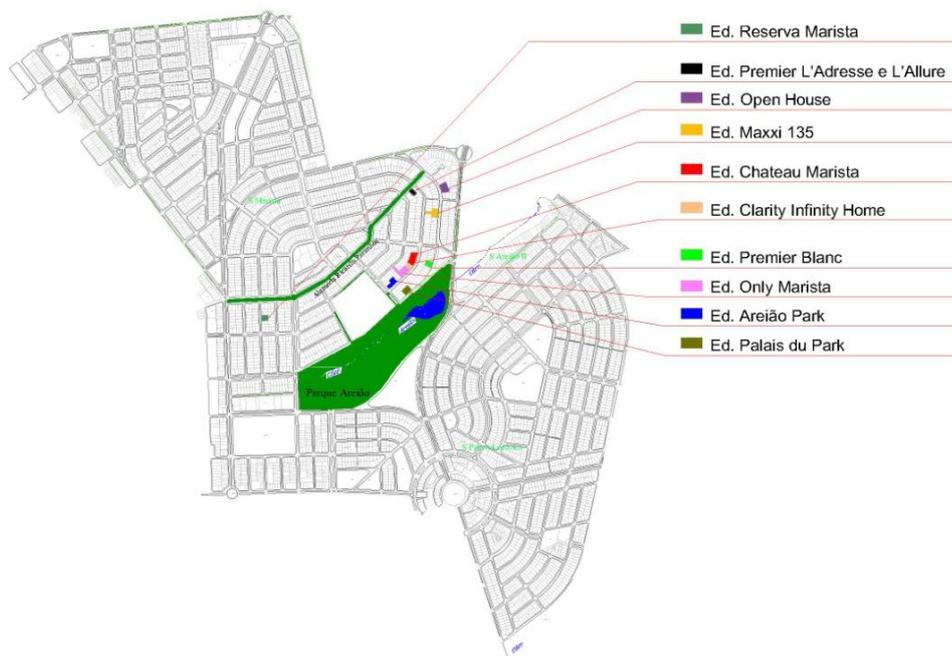


Figura 29 - Localização dos edifícios pesquisados no Setor Marista, próximos ao Parque Areião e Alameda Ricardo Paranhos, na cidade de Goiânia. Fonte: Mapa digital de Goiânia.

Conclui-se que com relação aos imóveis novos ou em construção, a proximidade ao Parque Areião e à Alameda Ricardo Paranhos são utilizados como elementos agregadores de valor (Figura 29) em comparação com os imóveis distantes destes equipamentos (Figura 28).

3.2 O CITY-MARKETING DO ENTORNO DOS PARQUES URBANOS DE GOIÂNIA – BOSQUE DOS BURITIS, LAGO DAS ROSAS DE AREIÃO

A concepção inicial de Goiânia como *Cidade Jardim* utilizada pelo arquiteto Armando de Godoy insere na paisagem da cidade grandes áreas verdes em espaços públicos representados por bosques e parques. Mesmo o projeto anterior da cidade, projetada por Atílio Corrêa Lima, também dava funções específicas à essas áreas, especialmente para atender uma demanda por lazer e recreação.

A partir dos anos 90 e a difusão das temáticas de qualidade de vida, desenvolvimento sustentável e ecologia urbana, novos olhares se estenderam para os parques, agora tidos como vetores de valorização imobiliária. Sila e Almeida (2012) destacam que a imprensa local e a publicidade turística utilizam a paisagem dos espaços verdes e de lazer como um símbolo que representa o bem estar da população e a atratividade da cidade.

Em decorrência, várias representações foram construídas, atribuindo à Goiânia identidades como “cidade dos parques”, “capital verde”, “capital com melhor qualidade de vida do Brasil”. Ademais, a valorização estética da natureza e a conseqüente transformação da paisagem dos parques em cartões postais e imagens turísticas ofereceram subsídios ao imaginário urbano, constituindo-se em um terreno fértil que dá estrutura a outras representações (SILA E ALMEIDA, 2012, p. 272).

Nos anos 90 esse conceito de cidade com qualidade de vida ofertada pelos parques foi reutilizado pelos administradores da cidade de modo a promovê-la e torná-la ainda mais competitiva para atração de investimentos externos. Para reforçar esse marketing urbano foram construídos e reformados muitos parques após o ano de 2005²³. Sobre a criação de símbolos por meio dos quais significados são produzidos:

Em Goiânia, os discursos do poder público e da mídia tem papel chave na produção dos significados e na construção simbólica dos parques e, por conseguinte, da cidade. Esses equipamentos urbanos são representados pela mídia como lugares ideais que proporcionam a qualidade estética para a cidade, a preservação da natureza, o bem-estar da população e a conservação do patrimônio histórico e cultural dos habitantes de Goiânia. Por meio dessas imagens, a paisagem dos parques é usada como uma

²³ No primeiro mandato de Iris Rezende, de 2005 a 2009, começou-se a construir parques urbanos em Goiânia. Até o ano de 2005, a cidade só possuía seis parques implantados, estando em 2012, final do segundo mandato de Iris Rezende, com 22 parques urbanos implantados na área urbana.

forma de publicidade das administrações locais (SILA E ALMEIDA, 2012, p. 272).

Além de fundamentar esse marketing de *cidade arborizada* ou uma das cidades com *melhor qualidade de vida do país*; a instalação de novos parques urbanos foram utilizados como instrumentos de *marketing* imobiliário para a valorização financeira dos empreendimentos residenciais no entorno dos mesmos. O marketing imobiliário apresenta-se como um elemento importante para a valorização dos apartamentos novos vendidos na cidade de Goiânia localizados próximos aos parques urbanos.

Com relação aos imóveis dos arredores do Parque Areião, no Setor Marista, temos ainda a relação do parque com a Alameda Ricardo Paranhos, via arborizada com pista de caminhada, localizada de três a cinco quadras do parque. Assim, os imóveis dessas intermediações sofrem influências midiáticas dos dois equipamentos.

Utiliza-se, também como estratégia de marketing o grande uso de terminologias americanas, como o nome do Edifício *Premier Receptive Home*, reafirmando o uso dos imóveis por pessoas favorecidas financeiramente (Figura 31).



Figura 30 – Propaganda do Edifício Premier Receptive Home, 2015. Fonte: TCI Construtora.

Nos folders do Edifício Premier Receptive Home (Figura 30), destaca-se o Parque Areião em fotografias, mostrando para os novos moradores o privilégio de se residir perto de uma área verde. Além disso, conta as frases "*O novo cartão postal da TCI Contemporânea*" e "*Respire fundo. O Areião é todo seu*".

Interligando e valorizando as áreas de lazer Areião e Ricardo Paranhos, podemos verificar: "*Ricardo Paranhos: esporte e lazer para você e sua família*" e "*Entre o Areião e a Ricardo Paranhos*" (Figura 32).



Figura 31 - Propaganda do Edifício Maxxi 135 no Setor Marista, valorizando o Parque Areião e a Alameda Ricardo Paranhos. Fonte: RODRIGUES DA CUNHA - Construtora e Incorporadora, 2015.

Transcorrendo para o entorno dos parques Lago das Rosas e Bosque dos Buritis no Setor Oeste, que se encontram com poucos terrenos para novas construções, ainda é evidente o *city-marketing* nessa áreas, com propagandas ligadas aos parques da região.

No Lago das Rosas, o edifício implantado *L'Essence de la Cité* (Figura 33) possui *slogan* com as ideias de "Lago das Rosas, Lazer, *Running*", "Fitness: Para Ganhar amigos e perder peso".

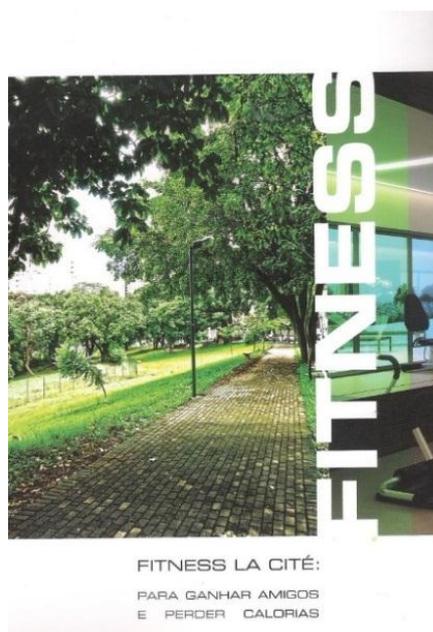


Figura 262 - Propaganda do edifício L'Essence de la Cité, fazendo relação ao Parque Lago das Rosas. Fonte: TCI Construtora, 2015.

Existe na propaganda imobiliária do edifício Visage D'or (Figura 34) a comparação da localização próxima ao parque com o "ouro", sendo de grande valia morar naquele apartamento. O *marketing* do folder considera "Um verdadeiro tesouro investir em uma torre contemporânea e estar a 200 metros do Parque Lago das Rosas" ou ainda "Estar ao lado do Parque Lago das Rosas é ter toda a qualidade de vida com lazer e esporte".



Figura 33 - Argumentos comparando o Edifício Visage D'or ao ouro ou a um tesouro, por estarem próximos ao parque. Fonte: TCI Construtora, 2015.

O *city-marketing* concentrado no entorno do Bosque dos Buritis apresenta uma dinâmica diferente dos demais. Esta área verde foi pensada na concepção de Goiânia e teve o adensamento do entorno muito antes dos demais parques estudados e antes mesmo da consolidação da utilização do parque público como ferramenta de valorização imobiliária. Nesse sentido, as propagandas dos imóveis nessa região são mais modestas, destinadas à classe média e com poucos empreendimentos novos, dado a pouca disponibilidade de lotes sem construção.

Nessa região, mesmo os edifícios mais distantes ao parque também utilizam a publicidade para dar destaque a área verde associada à qualidade de vida. São os casos do *Central Park*, o *West 22* e o *Renaissance* (Figuras 35, 36 e 37) que possuem os seguintes slogans: "Para morar e trabalhar: *inspiração*", "Chegar é fácil. Difícil é querer sair", "Um projeto primado pelo dinamismo que a capital Goiânia exige e pela qualidade de vida que o *Bosque dos Buritis inspira*".

Para morar e trabalhar: inspiração.



Figura 27 - Propaganda do Edifício Central Park. Fonte: J. VIRGÍLIO Incorporadora; SIM Engenharia, 2015.



Figura 35 - Edifício West 22 com destaque para o Parque Lago das Rosas em suas proximidades. Fonte: RODRIGUES DA CUNHA - Construtora e Incorporadora, 2015.

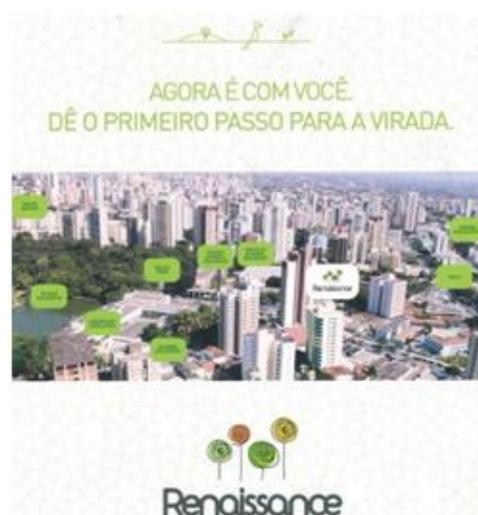


Figura 36 - Edifício Renaissance com destaque para o slogan que promete uma “virada de vida” para quem faz sua aquisição. Fonte: CMO Construtora, 2015.

As propagandas do *West 22* e do *Renaissance* (Figuras 36 e 37) destacam, em seus folders de propaganda, o Bosque dos Buritis através de vistas aéreas destacando-o como elemento primordial para a venda de imóveis.

3.3 A VERTICALIZAÇÃO DO ENTORNO DOS PARQUES

A verticalização é um dos processos de modificação da morfologia urbana através da evolução do mercado imobiliário e da construção civil. No caso específico de Goiânia, a construção de edifícios com muitos pavimentos são evidentes nos setores Bueno e Oeste e mais recentemente, no Setor Marista, locais de influência direta dos parques urbanos.

O processo de verticalização em Goiânia tem origem no rápido crescimento demográfico e desenvolvimento regional, que passou a atrair grandes investimentos imobiliários “que se materializaram na paisagem em forma de condomínios verticais destinados às camadas sociais de mais alta renda concentrados, sobretudo, na região Sul da capital” (VAZ, 2002, p. 279).

3.3.1 Parque Areião

A expansão da infraestrutura foi de fundamental importância no suporte para valorização ao viabilizar acesso a bens e serviços, mobilidade, segurança e qualidade de vida, especialmente ligada aos parques e bosques da região.

A Região Sul de Goiânia, já na virada do século, apresentava uma concentração marcante de equipamentos urbanos advindos de investimentos públicos e privados. Nela estão localizados importantes *shopping centers*, bares, restaurantes, clínicas médicas, laboratórios, concessionárias e hospitais. O setor de ensino conta com as escolas particulares mais disputadas do país (RESENDE, 2006, p. 84).

Marinho (2006) vincula a valorização imobiliária dos bairros da Região Sul com a saturação de promovida pela ocupação de lotes nas áreas mais próximas ao centro original, adensamento este ocorrido ainda na década de 70.

A intensificação da ação do Estado na estruturação da acessibilidade através da implantação das redes de transporte e viária foi uma importante causa do deslocamento de investimentos públicos e privados para o novo eixo de valorização. Toda essa infraestrutura condicionou a possibilidade de verticalização e adensamento dos bairros da Região Sul, especialmente Setor Bueno, Bela Vista, Pedro Ludovico e mais recentemente Parque Amazônia, Jardim Atlântico e Vila Rosa.

O Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia - PDIG/2000(1992) - , que ofereceu as primeiras orientações ao processo de verticalização em Goiânia, ainda caracterizava o Setor Marista como bairro de uso *residencial de baixa densidade*²⁴, permitindo construções limitadas à 6 pavimentos. O que só veio se modificar em 2007 com a instauração do Plano Diretor de Goiânia que não colocava restrições quanto ao número de pavimentos em alguns locais do setor Marista²⁵.

A definitiva instalação do Parque Areião em 1996 como equipamento urbano de uso coletivo destinado a lazer, prática de exercícios físicos e manutenção do manancial da região provocou significativas alterações valorativas dos imóveis do entorno. As reformas promovidas no parque em 1998 e 2003 só vieram a cooperar com esse processo de valorização da região. Dentre os processos urbanos mais evidentes, nota-se a verticalização, o adensamento populacional e a instalação de novas empresas às margens do parque.



Figura 37 - Edifícios com trinta pavimentos ou mais, no Setor Marista, Próximos ao Parque Areião.
Fonte: Foto retirada no local pela autora.

²⁴ O plano definia a Zona de predominância Residencial de Baixa Densidade (ZPR-BD) com residências unifamiliares, comércio, serviço e indústria de pequeno porte e densidade relativa de 250 hab/ha, DEFINIR AS OUTRAS.

²⁵ Foram restringidas algumas quadras do setor marista quanto ao número de pavimentos

A Figura 37 expressa, claramente, o processo de verticalização no entorno do Parque Areião, inclusive com edifícios de mais de 30 pavimentos, com apartamentos de alto padrão destinados à população de alta renda.

3.3.2 Parques Bosque dos Buritis e Lago das Rosas

O Setor Oeste, em um processo mais recente diferente do Setor Marista, apresentou um grande aumento no número de apartamentos residenciais nas décadas de 70 e 80. O estudo de Rocha (2015) mostra como foi a ocupação dos edifícios verticais residenciais que estava exatamente em frente aos dois parques (Figuras 38 e 39).



Figura 38 - Mapa de ocupação, por décadas, dos edifícios de apartamentos no entorno imediato do Bosque dos Buritis. Fonte: Rocha (2015)

Figura 39 - Mapa de ocupação, por décadas, dos edifícios de apartamentos no entorno imediato do Lago das Rosas. Fonte: Rocha (2015)

Depois de 1980, as reportagens de jornais mostravam o Setor Oeste como um setor que se verticalizava muito por atrair moradores devido a qualidade de vida gerada por seus parques urbanos.



Figura 280 - Jornal o Popular que possui a manchete valorizando o Setor Oeste "Uma qualidade de vida invejável", fazendo alusão aos parques. Fonte: O popular, 1994.



Figura 41 - Jornal o Popular que possui a manchete valorizando o Setor Oeste "Beleza Sedutora", fazendo alusão aos parques. Fonte: O Popular, 2004.



Figura 42 - Manchete valorizando o Setor Oeste, mostrando que era um bairro para as elites, destacando o Lago das Rosas: "De carroças aos Mavericks". Fonte: Jornal Diário da Manhã, 2004.



Figura 43 - Jornal Diário da Manhã que possui a manchete valorizando o Setor Oeste "Cartão Postal de Goiânia", fazendo alusão aos parques e à qualidade de vida. Fonte: O Popular, 1994.



Figura 44 - Jornal Diário da Manhã que possui a manchete valorizando o Setor Oeste "Ilustre Localidade", fazendo alusão aos parques. Fonte: Jornal Diário da Manhã, 2005.

O Setor Oeste passou a ser uma localidade para a morada de pessoas de classes altas. E no decorrer dos anos, depois da década de 90, foram publicadas nos jornais matérias que valorizavam os parques nesse sentido (Figuras 40 a 44). Notícias como "Uma qualidade de vida invejável", "Beleza Sedutora", "O Charme do Setor Oeste", "De carroças aos Mavericks", "Cartão Postal de Goiânia" e "Ilustre Localidade" demonstram que, mesmo como os problemas internos de manutenção dos parques e seus lagos, o bairro se encontrava muito valorizado em Goiânia devido a suas áreas verdes. Elas tornavam o bairro um dos mais atrativos e charmosos para se morar.

A atratividade gerada pelos parques do Setor Oeste intensificou a verticalização na década de 90, sendo mostrado nas reportagens de jornais.

As figuras 45 e 46 mostram reportagens no jornal Diário da Manhã, de 2005 e 2004, que explicitam a verticalização que aconteceu no Setor Oeste, assim como mostram o número de habitantes no bairro, que totalizavam 26.920 pessoas.

Na reportagem referente a figura 47, relata-se que o Setor Oeste é moradia de grande parte da classe média alta,

As mansões, muitas delas *art déco*, foram substituídas por prédios de alto luxo. O Bosque dos Buritis sofreu a inevitável interferência do progresso. Muita coisa mudou nos últimos 60 anos para os moradores do Setor Oeste, menos o status de residir no bairro considerado reduto das famílias mais tradicionais e abastadas da cidade.[...] Morar no Setor Oeste é chique. Isso é unanimidade entre os moradores, especialistas em mercado imobiliário e residentes em outros bairros da Grande Goiânia. Mesmo com a proliferação dos condomínios horizontais, o setor detém boa parte da classe média alta goianiense, que ainda permanece no bairro atraída pela facilidade de acesso e pela diversidade de serviço (JORNAL DIÁRIO DA MANHÃ, 12/12/2004).

Esse trecho da reportagem demonstra que as pessoas de classe média alta ainda tinham preferência pelo Setor Oeste, devido aos parques e à boa localização na cidade.

A mesma reportagem do Jornal Diário da Manhã (12/12/2004) relata que o Setor Oeste abrigou os primeiros edifícios com mais de oito pavimentos da cidade e contava em 2004 "com 440 edifícios que abrigam [abrigavam] 11.101 apartamentos, segundo informações do Cadastro Imobiliários realizado pela secretaria de Finanças, em agosto" (JORNAL DIÁRIO DA MANHÃ, 12/12/2004) daquele ano em 2000, o Censo Demográfico contava 7.550 apartamentos no mesmo bairro. Nota-se que do ano 2000 para 2004, o aumento no número de apartamentos do bairro foi 3.551, havendo um aumento de 47,03%.

Quadro 7 - Quantidade de apartamentos totais dos bairros no ano 2000.

Variável = Domicílios particulares permanentes (Unidades)	
Situação do domicílio = Total	
Tipo do domicílio = Apartamento	
Ano = 2000	
Município e Subdistrito	
U.T.P. Marista - Goiânia - Goiânia - GO	1.133
U.T.P. Oeste - Goiânia - Goiânia - GO	7.550

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2000.

Quadro 8- Quantidade de apartamentos totais dos bairros no ano 2010.

Variável = Domicílios particulares permanentes (Unidades)	
Situação do domicílio = Total	
Existência de banheiro ou sanitário e número de banheiros de uso exclusivo do domicílio = Total	
Tipo de domicílio = Apartamento	
Condição de ocupação do domicílio = Total	
Tipo de esgotamento sanitário = Total	
Ano = 2010	
Subdistrito	
U.T.P. Marista - Goiânia - Goiânia - GO	1.207
U.T.P. Oeste - Goiânia - Goiânia - GO	9.067

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010.

Nota-se que no Setor Marista, entre os anos de 2000 e 2010 (Quadros 7 e 8), a quantidade de apartamentos, segundo o IBGE (2010), aumentou 6,53% de 1.133 para 1.207; enquanto no Setor Oeste esse aumento foi 20,09%, saltando de 7.550 apartamentos para 9.067.

Este aumento significativo no número de apartamentos no Setor Oeste tem expressão espacial, sendo possível observar diferenças notórias na densidade de construções nas fotografias aéreas dos anos de 1992, 2002, 2006 e 2011 (Figuras 50 a 53).

Já no Setor Marista, que experimentou um processo de verticalização muito mais recente, somente autorizado, via Plano Diretor de Goiânia (2007), pode-se observar a partir das fotografias aéreas (Figuras 48 e 49), que no ano de 2006 ainda não haviam edifícios de múltiplos pavimentos próximos ao parque. Em um contexto muito diferente, e sob constante valorização imobiliária, a fotografia aérea do ano de 2011 demonstra um processo de verticalização e conseqüente adensamento na região.



Figura 47 - Orthofoto aérea do Parque Areião, 2006. O Setor Marista está na parte superior da imagem. Fonte: SEPLAN.

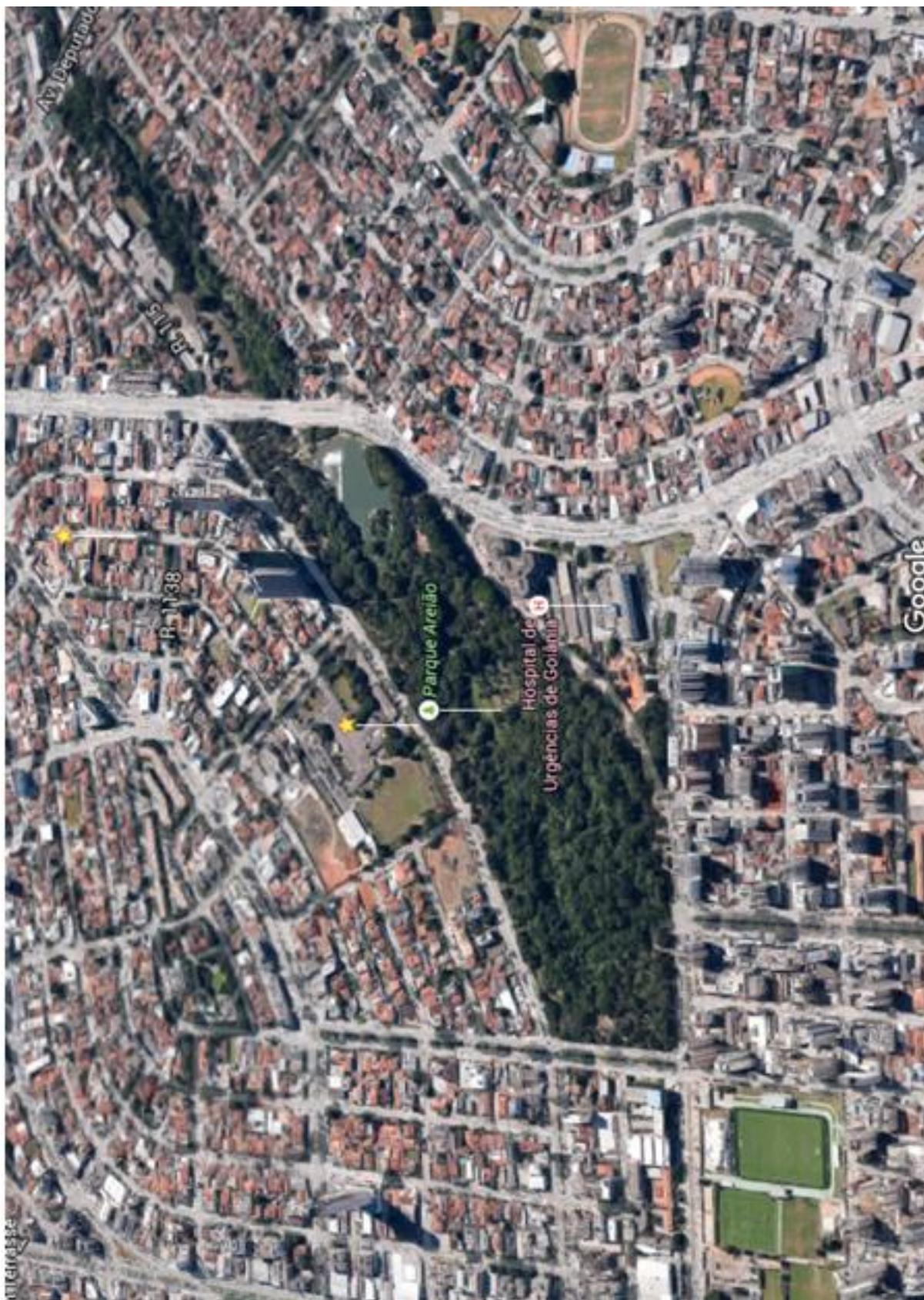


Figura 48 - Foto aérea do Setor Marista em 2011. Fonte: Google Maps, 2016. ²⁶

²⁶ As fotos atuais do Google Maps do Setor Marista são referentes à 2011.



Figura 49 - Orthofoto do Setor Oeste em 1992. Fonte: Seplanh



Figura 50 - Orthofoto do Setor Oeste em 2002. Fonte: Seplanh



Figura 51 - Orthofoto do Setor Oeste em 2006. Fonte: Seplanh



Figura 52 - Orthofoto do Setor Oeste em 2011. fonte: Seplan

3.4 COMPARAÇÃO ENTRE OS VALORES DE APARTAMENTOS DE CONDOMÍNIOS VERTICAIS (2006 A 2015)

De acordo com as pesquisas divulgadas pela Ademi - Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás - e executadas pela DEPAMI - Departamento de Prospecção e Análise do Mercado Imobiliário do Creci-GO²⁷, os Setores Oeste e Marista sempre estiveram nos primeiros lugares das pesquisas com relação aos metros quadrados mais valorizados de Goiânia.

A primeira pesquisa foi divulgada no ano 2010, nessa o valor médio do metro quadrado dos apartamentos de condomínios verticais em Goiânia era de R\$ 2.779,79. No detalhamento do valor do metro quadrado dos bairros o Setor Marista estava em primeiro lugar com o valor médio de R\$ 3.596,09 por metro quadrado vendido; e o Setor Oeste em quarto lugar com R\$ 3.276,71.

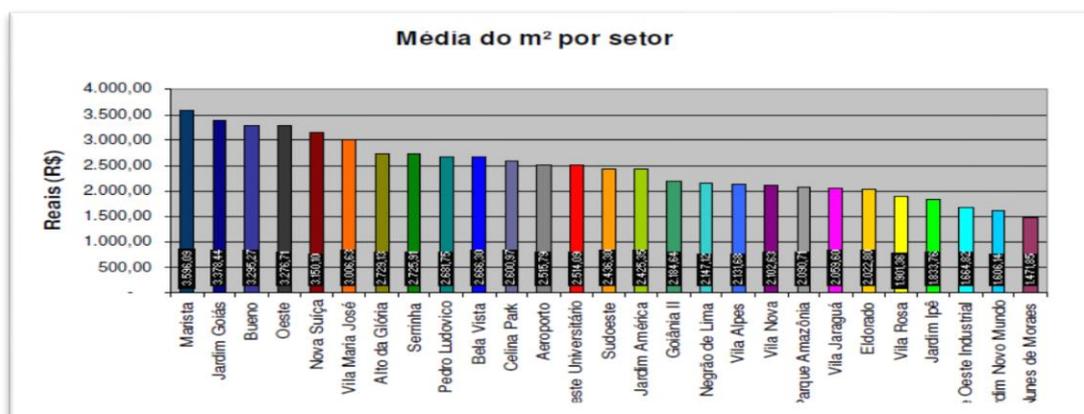


Figura 53 - Pesquisa sobre o valor médio do metro quadrado do imóvel vertical em Goiânia, feita em fevereiro de 2010. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2010.

Na pesquisa datada de 2011, o preço médio do metro quadrado em Goiânia era de R\$ 2.965,34; estando o Setor Marista em segundo lugar com relação aos preços médios mais altos de Goiânia e o Setor Oeste em terceiro, com os valores respectivos de R\$ 3.930,63 e R\$ 3.818,42.

²⁷ Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5a Região/GO.

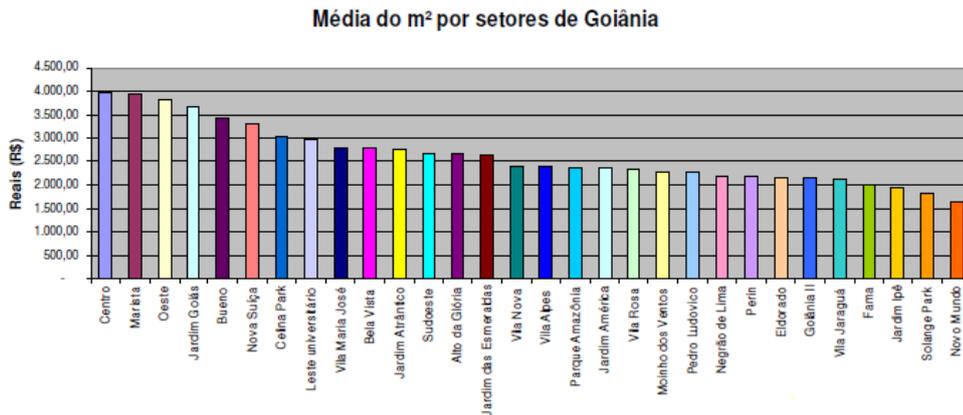


Figura 54 - Pesquisa sobre o valor médio do metro quadrado do imóvel vertical em Goiânia, publicada em fevereiro de 2011. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2011.

Na pesquisa de 2012, o preço médio dos imóveis verticais de Goiânia era de R\$ 3.688,87, sendo que o Setor Marista estava em primeiro lugar tendo o valor médio destes de R\$ 4.692; e o Setor Oeste estava em segundo com o valor de R\$ 4.406,20.

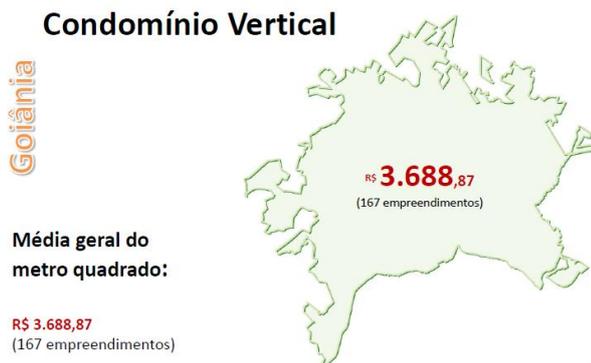


Figura 55 - Pesquisa sobre o valor do metro quadrado do imóvel em Goiânia, publicada em junho de 2012. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2012.

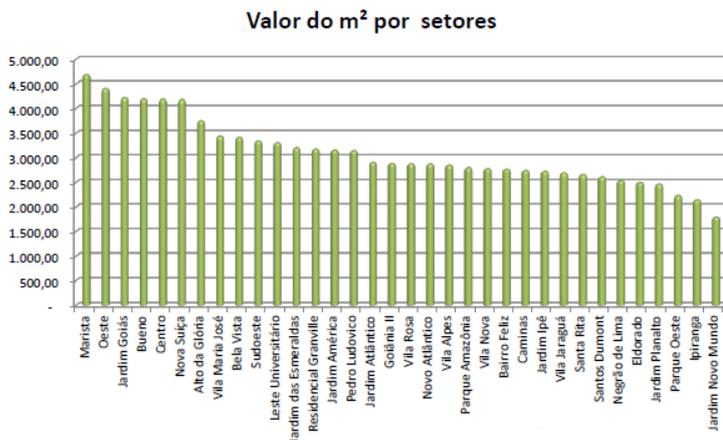


Figura 296 - Pesquisa sobre o valor médio do metro quadrado do imóvel vertical em Goiânia, publicada em junho de 2012. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2012.

Já em 2013, o valor médio do metro quadrado dos imóveis verticais em Goiânia era de R\$ 3.921,14, sendo esse valor médio no Setor Marista de R\$ 4.965,65, com o bairro permanecendo em primeiro lugar e o Oeste passando para terceiro, com o valor médio R\$ 4.665,90.

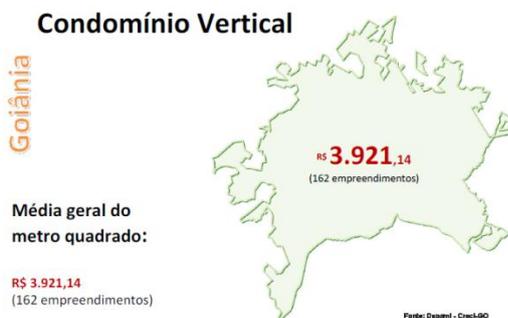


Figura 57 - Pesquisa sobre o valor do metro quadrado do imóvel em Goiânia, feita em janeiro de 2013. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2013.

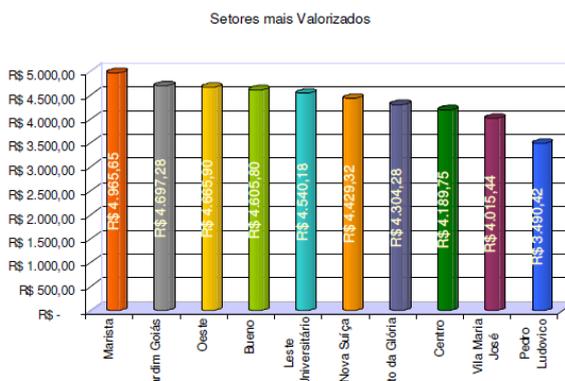


Figura 58 - Pesquisa sobre o valor médio do metro quadrado do imóvel vertical em Goiânia, publicada em janeiro de 2013. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2013.

Em 2014, a pesquisa mostrou o preço médio para Goiânia de R\$ 4.298,14, estando o Setor Marista em primeiro lugar e o Oeste em terceiro, com os valores médios respectivamente de R\$ 6.153,58 e R\$ 5.026,20.

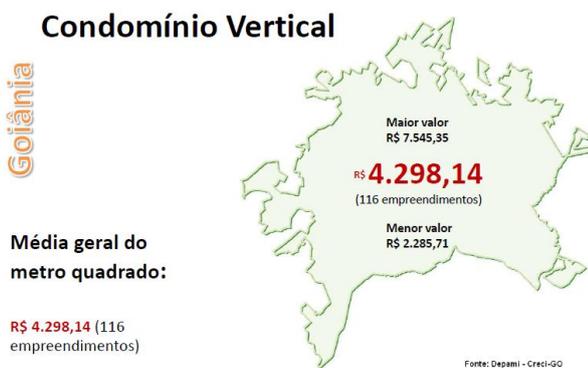


Figura 59 - Pesquisa sobre o valor do metro quadrado do imóvel em Goiânia, feita em fevereiro de 2014. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2014.

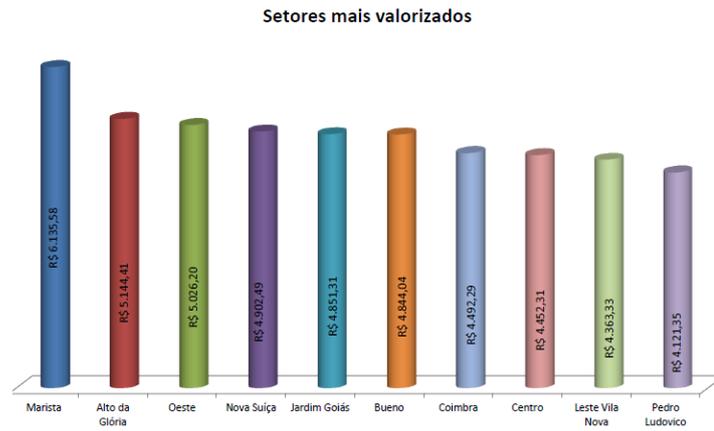


Figura 60 - Pesquisa sobre o valor médio do metro quadrado do imóvel vertical em Goiânia, feita em fevereiro de 2014. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2014.

Já em 2015, o valor médio dos imóveis em condomínios verticais de Goiânia saltou para R\$ 5.062,21. Nesta o Setor Marista encontra-se em primeiro lugar, com a média de R\$ 5.989,27, e o Setor Oeste em quarto lugar, com o valor de R\$ 5.814,15.

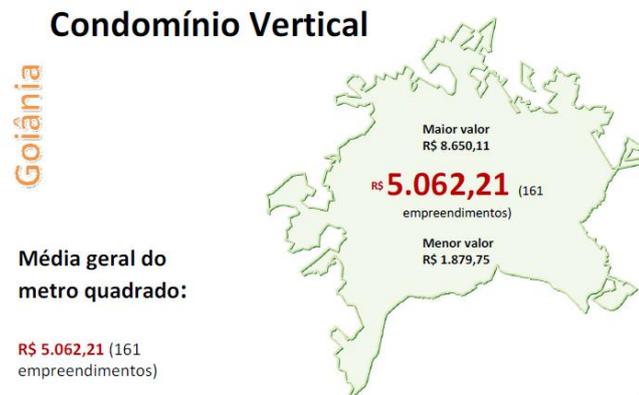


Figura 61 - Pesquisa sobre o valor do metro médio do quadrado do imóvel vertical em Goiânia, feita em março de 2015. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2015.

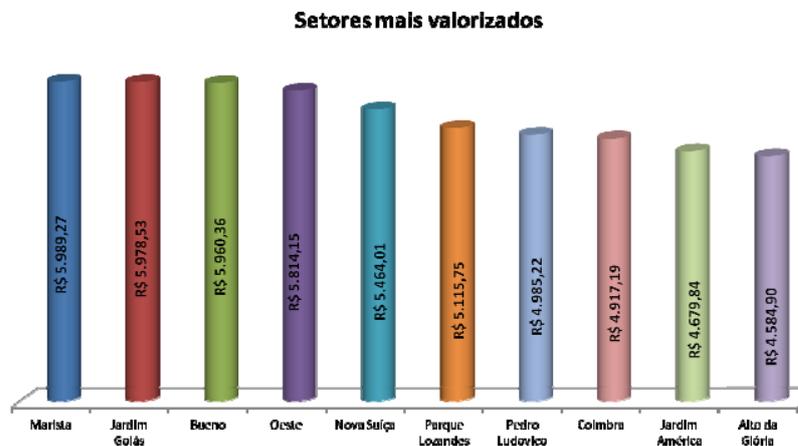


Figura 62 - Pesquisa sobre o valor médio do metro quadrado do imóvel vertical em Goiânia, feita em março de 2015. Fonte: DEPAMI- CRECI GO, 2015.

Pode-se notar nestas pesquisas que os Setores estudados sempre estiveram com o preço médio dos imóveis em condomínios verticais, mais elevados do que o restante da cidade. Observa-se também, que de 2010 para 2015, o Setor Marista sempre esteve mais valorizado do que o Setor Oeste, que tem um processo de verticalização mais antigo, iniciado nas décadas de 70 e 80.

Supõe-se que esses setores sempre estiveram valorizados por conter infraestrutura, proximidade com o centro, mobilidade, equipamentos públicos instalados e especialmente parques urbanos, entendidos aqui como fonte de qualidade de vida aos moradores e ferramenta de valorização imobiliária pelo mercado especulador.

Para a verificação da importância da proximidade dos parques nos valores imobiliários, abordaremos aqui a evolução do preço dos imóveis lançados para a venda, que estavam em construção de 2006 a 2015. Essa pesquisa foi feita pela GRUPON²⁸ e divulgada pela ADEMI-GO.

3.4.1 Setor Oeste

As pesquisas divulgadas pela ADEMI dos anos 2006, 2007 e 2008 apresentavam poucos empreendimentos. Em 2007 os empreendimentos nas proximidades do Lago das Rosas (em rosa nas tabelas) apresentavam valores para o metro quadrado dos apartamentos a serem vendidos variando entre R\$ 2.368,00 a R\$ 2.880,00.

Já no entorno do Bosque dos Buritis (em verde nas tabelas) esses valores não ultrapassavam a R\$ 2.166,00 em 2007 e a pesquisa só possuía um empreendimento.

Quadro 9 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Oeste em 2007.

Empreendimento	Área privativa (m²)	Valor do m²
Oeste Tower Residence	76	2368,42
Ventana del Sol	243	2880,66
Residencial Villa dos Buritis	120	2166,67

Fonte: Ademi, 2007.

A pesquisa de 2009 já apresentava mais empreendimentos e os valores dos imóveis verticais de apartamentos no Lago das Rosas não haviam tido um aumento significativo, passando do preço máximo do metro quadrado de R\$ 3.720,00 para R\$

²⁸ Empresa fundada em 1972, com o objetivo de executar pesquisas de opinião e mercado. Ligada a APEB - Associação Brasileira de Empresas.

3.805,00. Entretanto, no entorno do Bosque dos Buritis, o empreendimento mais valoroso estava em R\$ 3.113,00 enquanto no ano anterior estava em R\$ 2.796,00, sofrendo um aumento de 10,18%. Os imóveis que estavam em distancias relativas aos parques de 3 a 5 quadras (cinza nas tabelas) apresentavam os valores do metro quadrado de R\$ 3.064,00 a R\$ 3.450,00, não possuindo grandes diferenças com relação aos imóveis próximos aos parques.

Quadro 10 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Oeste em 2009

Empreendimento	Área privativa (m²)	Valor do m² (R\$)
Jazz Life Style - 4 Quartos	161	3801,00
La Vie Rose - 4 Quartos	173	3805,00
Oeste Tower - 3 Quartos	76	2763,00
Residencial Ivo Maciel - 3 Quartos	99	3030,00
Residencial Vila dos Buritis - 3 Quartos	120	3113,00
Sophia Pontes - 4 Quartos	152	2796,00
Borges Landeiro Premier - 3 Quartos	99	2832,00
Gift Home - 1 Quarto	43	3064,00
Gift Home - 2 Quartos	74	3450,00

Fonte: Ademi, 2009.

Em 2011, os valores dos imóveis sofreram um grande salto estando entre R\$ 4.012,00 a R\$ 6.045,00, o metro quadrado no Lago das Rosas. No Bosque dos Buritis esses valores estavam entre R\$ 2.961,00 a R\$ 3.909,00.

Nota-se que os imóveis com uma distância de 3 a 5 quadras dos parques urbanos do Setor Oeste apresentavam os valores de R\$ 3.569,00 a R\$ 4.796,00; enquanto os com distancias maiores do que 5 quadras (azul na tabelas) essa variação era de R\$ 3.194,00 a R\$ 3.798,00.

Portanto, podemos concluir que os imóveis do entorno do Bosque dos Buritis possuíam preços semelhantes quando comparados com os demais apartamentos do Setor Oeste. O mesmo não ocorre no parque Lago das Rosas, que tinha apartamentos mais caros na sua proximidade quando comparados ao restante do bairro.

Quadro 11 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Oeste em 2011

Empreendimento	Área privativa (m²)	Valor do m² (R\$)
Boulevard des Roses - 4 Quartos	305	5685,50
Boulevard des Roses - 4 Quartos	494	5551,00
Jazz Life Style - 4 Quartos	161	4348,00
Opus One - 4 Quartos	329	6045,00
Opus One - 5 Quartos	650	5466,00
Residencial Ivo Maciel - 3 Quartos	99	4824,00
Premier - Lac de Rose - 4 Quartos	316	4358,00
Res. Veredas do Lago - 2 Quartos	67	4012,00
Park Design Arthome - 3 Quartos	273	3909,00
Sophia Pontes - 4 Quartos	152	2961,00
Gift Home - 1 Quarto	67	3569,67
Gift Home - 2 Quartos	71	3595,00
Residencial Monumental - 3 Quartos	155	4796,00
Seven West - 2 Quartos	77	4219,00
Seven West - 3 Quartos	80	4200,50
Visage Oeste - 2 Quartos	72	3194,00
Visage Oeste - 3 Quartos	128	3281,00
K Apartments - 2 Quartos	107	3798,00

Fonte: Ademi, 2011.

Em 2013 a pesquisa possuía mais empreendimentos do que em 2011, e os valores dos imóveis verticais das proximidades do Bosque dos Buritis estavam compatíveis com o restante do Setor Oeste, entre R\$ 2.979,00 e R\$ 5.255,00. Portanto, os imóveis localizados próximos ao Lago das Rosas apresentavam os valores do metro quadrado maiores, entre R\$ 4.646,00 e R\$ 7.058,00.

Quadro 12 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Oeste em 2013

Empreendimento	Área privativa (m²)	Valor do m² (R\$)
Boulevard des Roses - 4 Quartos	305	6820,25
Opus One - 4 Quartos	329	7058,00
Opus One - 5 Quartos	650	5264,00
Premier Lac de Rose - 4 Quartos	316/ 161	5168,50
Residencial Ivo Maciel - 3 Quartos		4646,00
Res. Veredas do Lago - 2 Quartos	133/ 90/ 72/ 76/ 67	3724,40
Visage D'or - 2 Quartos		4670,00
Feel Home - 2 Quartos	3526,00	3526,00
Jazz Life Style - 4 Quartos	5073,00	5073,00
Park Design Arthome - 3 Quartos	273/ 124	4325,00
Residencial Memory - 3 Quartos		5079,00
Sophia Pontes - 4 Quartos	152	3618,00
Gift Home - 1 Quarto	67/ 42	5000,00
Lounge Home Design - 1 Quarto		5255,88
Lounge Home Design - 2 Quartos		5236,50
Residencial Monumental - 3 Quartos	176	4773,00
Seven West - 2 Quartos	77/ 73/ 69/ 62/ 61	4895,60
Seven West - 3 Quartos	80	4639,50
West 22 - 3 Quartos	126/ 142	4247,00
West 22 - 4 Quartos	222	2979,00
K Apartaments - 1 Quarto	49	4796,00
K Apartaments - 2 Quartos	107/ 100/ 78/ 70/ 64	4509,40
Concept Lourenzo - 3 Quartos		4886,00
Visage Oeste - 2 Quartos	72	4444,00

Fonte: Ademi, 2013.

Em todos os anos das pesquisas divulgadas pela ADEMI os imóveis nas proximidades do Bosque dos Buritis encontravam-se com valores parecidos com os imóveis

do restante do Setor Oeste. Já os apartamentos próximos ao Lago das Rosas possuíam valores elevados em relação aos demais. Supõe-se que isso acontecia devido à proximidade do Bosque dos Buritis ao centro da cidade e a pouca disponibilidade de terrenos nessa localidade, enquanto no entorno do Lago das Rosas a disponibilidade de terrenos era maior e o adensamento da região mais tardio e sempre relacionado à “nobreza” dessa região.

3.4.2 Setor Marista

A pesquisa divulgada pela ADEMI, realizada desde 2006 em todos os bairros de Goiânia, só veio a contemplar o Setor Marista em 2008, com informações pertinentes a somente um empreendimento, já com valor mais elevado que todos os demais imóveis do Setor Oeste no mesmo ano, R\$ 3.890,00.

A pesquisa de 2009 já apresentou cinco empreendimentos verticais no bairro, sendo que somente um estava próximo ao parque (em amarelo nas tabelas), com valor médio do metro quadrado avaliado em R\$ 3.986,00, e os demais estavam a uma distância de três a cinco quadras do parque (em cinza nas tabelas) com valores que variavam entre R\$ 3.037,00 e R\$ 3.953,00.

Quadro 13 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Marista em 2008

Empreendimento	Área privativa (m²)	Valor do m² (R\$)
City Hall Park - 4 Quartos	502/ 284/ 398/ 205/ 208	3.890,60

Fonte: Ademi, 2008.

Quadro 14 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Marista em 2009

Empreendimento	Área privativa (m²)	Valor do m² (R\$)
City Hall Park - 4 Quartos	502/ 284/ 398/ 205/ 208	3986,60
Chateau Bouganville - 4 Quartos	228	3953,00
Maison Authentique - 4 Quartos	210/ 176/ 210/ 176	3494,25
Vanguard Convenience - 2 Quartos	45	3037,00
Vanguard Convenience - 1 Quarto	54	3148,00

Fonte: Ademi, 2009.

Na pesquisa de 2011 haviam 13 empreendimentos locados no bairro, sendo que seis eram próximos ao parque (em amarelo na tabela) com valores variando entre R\$ 4367,00 a R\$ 6.124,00; um único edifício localizado a uma distancia de três a cinco quadras

do parque (em cinza na tabela) com valor de R\$ 4.173,00; e sete prédios distantes²⁹ (em azul na tabela) custando entre R\$ 3.148,00 a R\$ 5.035,00. No entanto, um empreendimento distante do parque apresentava um valor bem superior ao imóvel mais caro próximo ao parque urbano, esse é o *Great Urban House* com valor de metro quadrado avaliado em R\$ 7.538,00. Essa fuga aos valores médios dos demais empreendimentos são decorrentes do alto padrão do imóvel, tanto por tamanho do apartamento como por proximidades à outra área verde que concentra o Clube de Engenharia.

Quadro 15 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Marista em 2011.

Empreendimento	Área privativa (m²)	Valor do m² (R\$)
Borges Landeiro Prime - 3 Quartos	139	4367,00
City Hall Park - 4 Quartos	205	5574,00
Maison Authentique - 4 Quartos	210	4627,00
Palais du Parc - 4 Quartos	543/ 392/ 317/ 252	6124,25
Premier Blanc - 3 Quartos	139	4532,00
Premier Blanc - 4 Quartos	292	5137,00
Reserva Marista - 3 Quartos	139	4173,00
Glam Terrasse - 3 Quartos	126/ 264/ 127	5035,75
Great Urban House - 4 Quartos	268/ 242	7538,50
Great Urban House - 4 Quartos	411/ 268/ 242/ 207	4972,75
Point Convenience - 1 Quarto	48	4293,50
Point Convenience - 2 Quartos	61	4176,00
Vanguard Convenience - 1 Quarto	45	3998,00
Vanguard Convenience - 2 Quartos	54	3148,00
Chateau Bouganville - 4 Quartos	228	4910,00
Domani Life Style - 4 Quartos	129/ 282	4399,50
Vivant Practical Life - 1 Quarto	51	4132,00
Vivant Practical Life - 2 Quartos	82/ 67	4230,00

Fonte: Ademi, 2011.

²⁹ Distância referente a mais de cinco quadras.

Quadro 16 - Preço do metro quadrado dos imóveis novos ou em construção que estavam sendo vendidos no Setor Marista em 2013

Empreendimento	Área privativa (m²)	Valor do m² (R\$)
Borges Landeiro Prime - 3 Quartos	139	4686,00
Clarity Infinite Home - 4 Quartos	470	5672,50
Maison Authentique - 4 Quartos	176	5434,00
Only Marista - 3 Quartos	230 /111	5381,50
Palais du Parc - 4 Quartos	543 / 392 /317 / 252	6885,00
Park Line Urban House - 4 Quartos	420 / 215	5998,50
Chateau Marista Lifestyle - 4 Quartos	461/ 391/ 198/ 233	5354,00
Premier Blanc - 4 Quartos	292	5374,50
Premier L'Adresse - 4 Quartos	265	6792,00
Premier L'Allure - 4 Quartos	175	7771,00
Reserva Marista - 3 Quartos	141	5284,00
Glam Terrasse - 3 Quartos	126 /238 /264 /127	4959,25
Great Urban House - 4 Quartos	242	5731,50
Mundi Consciente Square - 3 Quartos	149 / 160	4907,00
Point Convenience - 1 Quarto	47 / 44	5198,50
Point Convenience - 2 Quartos	60	5005,00
Vanguard Convenience - 1 Quarto	118	5258,00
Victorian Living Desire - 4 Quartos	404	7957,00
Bouganville Square - 4 Quartos	343/ 158/ 185	4938,00
Domani Life Style - 4 Quartos	129/282	5041,50
Qs Marista Residencial - 1 Quarto	49	5673,00
Qs Marista Residencial - 2 Quartos	66	5660,00
Vivant Pratical Life - 1 Quarto	51	5010,00
Vivant Pratical Life - 2 Quartos	67	
Vivant Pratical Life - 2 Quartos	82	5104,00

Fonte: Ademi, 2013.

Já em 2013, a pesquisa se estendeu passando a abranger 21 empreendimentos residenciais verticais, sendo que os próximos ao parque Areião (em amarelo) estavam com os valores do metro quadrado entre R\$ 4.686,00 e R\$ 5.998,00. Em localidades de três a cinco quadras do parque só havia um empreendimento na pesquisa, no valor de R\$ 5.284,00 o metro quadrado. E nas localidades distantes ao parque esses valores variavam entre R\$ 4.907,00 e R\$ 5.731,00.

Outro empreendimento distante do parque urbano que se destacava por ter valor elevado (R\$ 7.957,00) com relação aos demais, inclusive com os empreendimentos próximos ao parque, é o *Victorian Living Desire*. Este imóvel possui um diferencial quanto ao seu preço em decorrência de fatores estruturais - tais como elevador para veículos - e não estruturais, como proximidade ao Shopping Bouganville.

Conclui-se que no Setor Marista os apartamentos contidos nos edifícios verticais próximos ao parque Areião têm valores de venda mais altos do que no restante do bairro. Isso acontece mesmo com o parque urbano atuando como vetor de valorização em um processo recente, tendo passado por reforma e por inserção no convívio da urbe nos últimos 20 anos. Soma-se a isto a permissão por construção de edifícios de múltiplos pavimentos (superior a 6 pavimentos) ter sido permitida somente em 2006 pelo último Plano Diretor de Goiânia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em Goiânia, a presença de áreas verdes em taxas mais elevadas que as recomendadas por habitante, sempre foi um destaque, inclusive no projeto original de construção da nova capital de Goiás. Segundo o projeto inicial da cidade, as áreas verdes desempenhariam várias funções, sendo as de maior relevância: circundar toda a área urbana evitando a expansão indesejada da cidade; constituir espaços públicos de lazer e prática de exercícios; e a preservação dos mananciais.

O arquiteto e urbanista Atílio Correa Lima foi ainda mais perspicaz e vanguardista, na medida em que orientou, na forma de Decreto-Lei, que essas áreas fossem de patrimônio público, uso comum e que deveriam permanecer intactas, freando as possíveis apropriações indevidas do espaço público. Tal como o projetista imaginou logo as áreas verdes de Goiânia seriam diminuídas e degradadas devido ao crescimento urbano.

Outra característica pertinente ao processo inicial de construção de Goiânia e que se manteve ao longo do processo de ocupação foi a presença de áreas verdes que desempenham funções diversas dentro do espaço e entre os espaços da cidade. Estas áreas sempre fizeram parte da história de Goiânia. Como cidade planejada para desenvolver e trazer crescimento econômico para o estado de Goiás, os projetistas da nova capital projetada na década de 1930 inseriram as áreas verdes como limites para o crescimento urbano.

Entre os anos de 1944 e 1947 a cidade foi ordenada por lei que regulamentava novos loteamentos (Decreto Lei n. 11 de 06/03/1944). Pode-se concluir com precisão que o território, nessa época, ainda estava sob regulação estatal. Neste período iniciou-se o estocamento de terras por proprietários e investidores aguardando a valorização do preço do solo urbano e a permissão, mais facilitada, para construção de novos parcelamentos, o que veio a acontecer em seguida por pressão destes novos agentes imobiliários e pela própria ampliação da cidade por atração de centenas de imigrantes.

Nas décadas de 50 e 60, o crescimento da cidade foi expressivo devido ao aumento populacional e ao grande número de vendas de terrenos, legais e ilegais, ocasionando um crescimento descontrolado. Criou-se, para isso, novos parcelamentos rurais. Perdeu-se, assim, as metas que visavam limites urbanos e populacionais à Goiânia do planejamento inicial. Dessa forma, as imobiliárias e os proprietários de terras dominaram o crescimento urbano da cidade modificando o perfil inicial projetado para a capital.

Por causa do grande número de loteamentos novos com pouca infraestrutura - limitadas em asfalto e energia elétrica - nas periferias da cidade na década de 50, ocasionaram a formação de vazios urbanos entre as partes centrais e as periferias urbanas.

Nesses vazios se iniciava um adensamento por meio de comércios, serviços e residências; visando futura especulação imobiliária.

Com relação às áreas verdes planejadas inicialmente como limites urbanos, entre elas o Lago das Rosas e o Bosque dos Buritis, já se encontravam desfiguradas e diminuídas com relação ao planejamento original, com a cidade tendo ultrapassado esses limites.

A verticalização foi iniciada na década de 60 através do setor central da cidade, e pode ser considerada como um indício da valorização imobiliária desse bairro pela vontade dos investidores em explorar essas áreas com mais intensidade, utilizando as áreas dos terrenos várias vezes, ou seja, em vários pavimentos.

Uma nova tentativa de retomar o ordenamento da cidade ocorreu em 1964 depois do golpe militar, devido à obrigação de elaboração de Planos de Desenvolvimento por parte dos municípios objetivando o controle do ordenamento urbano. Em 1967, com o Estado sob domínio militar, a administração municipal voltou a adquirir grandes propriedades na periferia (Região Noroeste) para assentar os mais pobres. Dessa forma, inclui-se os mais pobres no “rol” dos agentes urbanos construtores da cidade.

Os parques Bosque dos Buritis e Lago das Rosas, nesses anos, já tinham seus entornos valorizados e verticalizando-se. O Bosque dos Buritis já possuía a sua área interna modificada, sendo grande parte dele loteada, modificada de parque urbano para edifícios residenciais. O parque Areião era somente uma área verde abandonada, localizada entre os setores Marista e Pedro Ludovico, bairros que experimentariam o início do processo de adensamento e verticalização após a década de 70.

Nesta mesma década, em 1971, foi instaurada uma Lei n. 4526, (31/12/197) que exigiu infraestrutura instalada para a aprovação dos loteamentos. A normatização e consequente necessidade dessa estrutura aumentou o número de loteamentos nas cidades vizinhas nas quais haviam mais facilidades para construção de loteamentos. Enquanto isso, em Goiânia novas obras de infraestrutura permitiram a verticalização e o adensamento em bairros específicos da cidade, que acabaram por atrair outros serviços e comércio, criando “novas centralidades” e novos vetores de crescimento na capital. Estas novas áreas bem equipadas, embelezadas e com infraestrutura eram destinados às classes médias e ricas.

Na década de 80, essa valorização das áreas próximas ao centro da cidade continuou, através da melhoria das regiões de interesse para o crescimento do mercado imobiliário por meio de equipamentos públicos, áreas verdes, vias amplas e boa circulação de carros e pedestres. Em paralelo, essas áreas atingiram valores superiores ao que as classes mais comuns poderiam arcar, inclusive com o preço dos comércios e serviços que se instalaram ao redor, o que promoveu a saída dos moradores mais pobres para as periferias, aumentando a quantidade de loteamentos nas áreas rurais.

O principal vetor de crescimento nesse período foi a região sul de Goiânia, entre eles os bairros Bela Vista, Pedro Ludovico, Parque Amazonas dentre outros, localizados próximos ao Parque Areião. Na década de 90 essas regiões, já bem consolidadas de infraestrutura começaram a receber investimentos imobiliários objetivando a verticalização dessas áreas por meio de empreendimentos de múltiplos pavimentos. Essas construções eram feitas depois de estudos de taxas de retorno e atrações de mercado feitos por imobiliárias e construtoras, configurando investimento com segurança de retorno, ou seja, com claras intenções de fomentar a especulação imobiliária.

A consolidação do alto valor imobiliário para as construções na capital proporcionaram grande êxodo intermunicipal para as cidades vizinhas que, unidas à Goiânia, formaram o Aglomerado Urbano de Goiânia - AGLUG - e a Região Metropolitana em 1999. As periferias continuavam crescendo sem exigência de infraestrutura básica, não tendo muitas vezes também ligação com o sistema viário, facilitando a aquisição de moradores de baixa renda.

O advento da Constituição Federal de 1988 e do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia em 1992, deram um novo panorama para a cidade, agora com normas e diretrizes para a inserção do meio ambiente natural dentro das cidades, o que inclui a valorização das áreas verdes por meio de reformas, ampliações, instalação de equipamentos públicos e revitalizações. Este “discurso ambiental” foi rapidamente assimilado pelo mercado imobiliário que passou a associar a proximidade de áreas verdes com qualidade de vida, segurança e bem-estar aos cidadãos. Portanto, as proximidades dos parques Bosque dos Buritis e Lago das Rosas tiveram um novo “sopro” estimulando o processo de verticalização. Estas áreas passaram a ser caracterizadas como *Localidades Sedutoras*.

Depois de receber o título de “Cidade com maior qualidade de vida” no ano de 1992, a administração municipal tomou como prioridade a reestruturação dessas áreas, como forma de promoção da cidade para atração de investimentos. As administrações seguintes continuaram adotando este procedimento que atingiu o ápice no governo Íris Resende, quando a quantidade de parques subiu de cinco para vinte e dois entre 2005 e 2012.

Pode-se concluir, a partir da análise do processo de ocupação de Goiânia, que os proprietários de terras, os especuladores, adicionados aos agentes urbanos atuais que são os grandes empreendedores, imobiliárias, incorporadoras e construtoras; sempre buscaram o lucro através de investimentos em infraestrutura que permitiu a verticalização das áreas, entendida neste trabalho como a maximização das vantagens capitalistas. Essa maximização se dá pela venda, do mesmo “lote urbano” para centenas de proprietários através da construção de edifícios de múltiplos pavimentos. Nesse sentido, cabe a

caracterização de Goiânia à cidade contemporânea definida por vários autores no primeiro capítulo, a qual possui características capitalistas, a busca pela mais-valia (lucro); procurada desde a cidade industrial. Nessa, buscava-se a comercialização de excedentes, a produção (e a venda) em larga escala, captação de recursos, e o lucro.

Essa cidade contemporânea apresenta-se construída em moldes capitalistas em todos os aspectos: relações sociais, de trabalho e de consumo; crescendo e se modificando para produzir espaços que gerem lucro, agregando valor ao território e aos terrenos, conforme objetivos do mercado. Assim, todos os elementos urbanos - como Parques, vias, edifícios, shoppings - são gerados para possibilitar a "venda" e atratividade dos espaços. O espaço, dessa forma, torna-se um produto variando entre as necessidades geradas pelo capital e as necessidades reais da sociedade.

Retomando a temática de necessidades geradas pelo capital, aqui explicitado como mercado imobiliário, foi demonstrado ao longo da discussão que os parques urbanos, desde a década de 80, foram utilizados como elementos de marketing para vendas de empreendimentos localizados no entorno. Primeiramente na forma de reportagens de jornais, e depois na forma de propagandas e folders que vendiam uma proximidade com a natureza gerando "espetáculo" para os olhos do visitante.

Dados que os três parques estudados foram construídos em épocas diferentes, com processos de adensamento ocorrendo em períodos distantes e exercendo diferentes funções no espaço, o processo de valorização também ocorreu de forma distinta em cada um deles.

O Bosque dos Buritis e o Lago das Rosas foram criados no início da história de Goiânia, sendo construídos efetivamente nas décadas de 30 e 40, respectivamente. A localização destes parques também muito têm a dizer, sendo o primeiro localizado na região central e o segundo no Setor Oeste, região planejada como de expansão da cidade e destinado à elite da capital, enquanto que o primeiro sempre foi famoso por exercer com plenitude, até a década de 50, suas funções enquanto espaço público de lazer aberto a todo público, em especial das camadas menos privilegiadas.

A verticalização do entorno dos parques, que aconteceu primeiramente no Bosque dos Buritis e depois no Lago das Rosas foi evidenciado ao longo do trabalho por fotografias aéreas, deixando claro uma tendência de crescimento regido pelo mercado imobiliário.

Diferentemente, o Parque Areião, localizado numa região mais distante do centro, tem uma história muito mais recente, mas igualmente alvo da especulação imobiliária e da orientação capitalista de vetores de crescimento da cidade. Com relação ao Areião, que estava no setor Pedro Ludovico, mas tinha como limite de um dos seus lados o Setor Marista, somente em 1995 foi chamado de parque através de um projeto de reforma para transformar o antigo Bosque em equipamento urbano para uso da população.

O processo de verticalização e adensamento do entorno do parque é ainda mais recente, só permitido pelo Plano Diretor de Goiânia admitido em 2007. Antes disso, o Setor Marista só abrigava construções restritas à seis pavimentos. Com a permissão, novos edifícios foram construídos, alguns de porte muito elevados. Procurou-se caracterizar este crescimento com levantamento de dados de número de prédios e de valores desses empreendimentos em período mais recente, de 2006 a 2015. Constatou-se que, neste período, foram construídos um grande número de edifícios, geralmente de pavimentos que superam os 20 andares, com alto padrão arquitetônico e com muitas unidades à venda, revelando um claro perfil empreendedor capitalista.

Nestes anos, o crescimento do número de edifícios, somados à instalação de comércios e serviços no entorno e mais especialmente, as reformas e revitalizações promovidas no Parque Areião promoveram uma constante elevação do preço dos imóveis segundo dados divulgados pela ADEMI - Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás - e executadas pela DEPAMI - Departamento de Prospecção e Análise do Mercado Imobiliário do Creci-GO³⁰. Essas pesquisas mostram os valores médios do metro quadrado dos imóveis dos Setores Oeste e Marista sempre nos primeiros lugares em comparação com os outros setores de Goiânia de 2000 a 2015.

Pesquisas feitas pelos mesmos órgãos também mostram os valores do metro quadrado de cada empreendimento em particular dos anos de 2006 a 2013. A respeito dessas verificamos que no Setor Oeste, o valor dos empreendimentos próximos ao Lago das Rosas apresentavam valores mais altos com relação ao Bosque dos Buritis e ao restante do bairro, os quais eram quase compatíveis. Essa desvalorização do Bosque dos Buritis se deve a ser um parque próximo ao centro da cidade, com o entorno adensado anteriormente ao Lago das Rosas.

Nota-se portanto, que existe atualmente uma busca pela valorização do elemento parque urbano como item importante para a venda dos edifícios do seu entorno. Faz-se com esse espaço público um marketing urbano valorizando a cidade como cidade verde ou com qualidade de vida e também uma publicidade do local próximo às áreas verdes para se morar com mais conforto, qualidade de vida, esporte, lazer e tranquilidade.

Conclui-se, portanto, que desde a reviravolta de controle da cidade na década de 50, na qual as leis de mercado se sobrepuseram ao controle estatal, o ordenamento da cidade de Goiânia, bem como o valor do preço da terra, é controlado pela especulação imobiliária. Esta, por sua vez, aumenta significativamente o preço dos empreendimentos

³⁰ Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5a Região/GO.

localizados próximos aos parques públicos fazendo uso de um discurso ambiental de promoção de qualidade de vida e bem-estar.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADEMI-GO. *Dados referentes a vendas de imóveis em Goiânia*. Disponível em <in http://www.cbicdados.com.br/pesq_grupo.asp?idItem=43&Tipo=2&idGrupo=6&NomeGrupo=Mercado Imobiliário&NomeItem=Pesquisas do>, acesso em 09/09/15.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2006.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2006.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2007.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2008.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2009.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2010.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2011.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2012.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2013.

ADEMI-GO. Pesquisa sobre o mercado imobiliário. Avaliação mercadológica da construção civil por setor - incorporação - tipologia. 2014.

ADORNO, T.; HORKHEIMER, M. *Dialética do esclarecimento*. Rio de Janeiro: Zahar, 2002.

ALVARES, G. *A luta na epopeia de Goiânia*. Rio de Janeiro: Oficina gráfica do Jornal do Brasil, 1942.

AMMA: Agência Municipal de Meio Ambiente de Goiânia. Relatório do plano diretor de arborização urbana de Goiânia, 2008.

ARANTES, G. F. *Reabilitação urbana como gentrificadora e segregadora social: o caso dos parques Vaca Brava e Flamboyant*. Dissertação de mestrado. PUC GOIÁS, 2012.

BARCELOS, B. M. *Parques urbanos: o caso do Parque Macambira Anicuns em Goiânia - GO*. Dissertação de mestrado, 2013.

BATTALLER, M. A. S. *O estudo da Gentrificação*. Revista Continentes - UFRRJ, ano 1, n. 1, 2012. Disponível em < <http://r1.ufrj.br/revistaconti/index.php/continentes/article/view/2/1-ART1>>, acesso em 10/10/15.

BELLORIO, G. B. *Adensamento e verticalização em Goiânia nos Planos Diretores (1968 - 2007)*. Dissertação: PUC Goiás. Goiânia, 2013.

BENEVOLO, L. História da Cidade. Editora Perspectiva. 3a edição - 2a reimpressão. São Paulo, 2001.

CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 2015.

CASTELNOL, A. M. N. *Parques urbanos de Curitiba: de espaços de lazer a objetos de consumo*. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, v. 13, n.14, p. 53-73, dez. 2006. Disponível em < <http://periodicos.pucminas.br/index.php/Arquiteturaeurbanismo/article/view/832/804>>, acesso em 18/10/15.

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo. *Parques Urbanos de Goiânia*. Relatório de inspeção técnica dos parques: Areião, Bosque dos Buritis, Cascavel, Jardim Botânico, Lago das Rosas e Vaca Brava. 2013. Disponível em < <http://www.caugo.org.br/wp-content/uploads/2013/06/Relatorio-dos-Parques-Urbanos-de-Goiania.pdf> >, acesso em 10/10/15.

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo. *Relatório sobre os Parques Urbanos de Goiânia*. Relatório 1 - Parque Areião. 2013. Disponível em < <http://www.caugo.org.br/wp-content/uploads/2013/06/1-Areiao.pdf>>, acesso em 10/10/15.

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo. *Relatório sobre os Parques Urbanos de Goiânia*. Relatório 2 - Bosque dos Buritis. 2013. Disponível em < <http://www.caugo.org.br/wp-content/uploads/2013/06/2-Bosque-dos-Buritis.pdf>>, acesso em 10/10/15.

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo. *Relatório sobre os Parques Urbanos de Goiânia*. Relatório 1 - Parque Areião. 2013. Disponível em < <http://www.caugo.org.br/wp-content/uploads/2013/06/6-Lago-das-Rosas.pdf>>, acesso em 10/10/15.

CAVALCANTI E.; NEVES M. F. Curitiba viável ao turismo. 2004. Disponível em: <www.fotoserumos.com/curitibaviavel16.htm>, acesso em 10/04/2005.

CINCO DE MARÇO (jornal). "História do Lago das Rosas, com seus banhistas, barcos, passeatas e mortes". 26/09/80.

CHAVES, E. G. De invasor a Posseiro: Estado – Igreja e a Luta pela Terra Urbana. João Pessoa. Universidade Federal da Paraíba. Dissertação de Mestrado. 1985.

CORREA, E. A. L. *Lugares centrais e lugares periféricos de Goiânia: diversidade e complexidade*. Geografia (Londrina) v. 19, n. 02, 2010. Disponível em <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/>>, acesso em 11/11/15.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. Resumo do livro O espaço urbano. Editora Ática, Série Princípios, 3a Edição, n. 174, 1995. P. 1-16. Disponível em < <http://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Oespaco-urbano.pdf> >, acesso em 18/10/15.

COSTA, M. F. *Cidade-mercadoria, comunicação e consumo*. Local, vol. 08, Ed. 16, n 3, 2010. Disponível em < <http://www.e-publicacoes.uerj.br/ojs/index.php/contemporanea/article/viewArticle/994> >, acesso em 09/10/15.

COOPER. C. Turismo, princípios e práticas. Porto Alegre: Bookman, 2001.

DIÁRIO DA MANHÃ. "A recessão também chega ao lazer", Goiânia. 19/08/81

DIÁRIO DA MANHÃ. "Bairro paliteiro", Goiânia. 08/01/2005.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Ilustre Localidade", Goiânia. 2005.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Verticalização", Goiânia, 12/12/04.

DIÁRIO DA MANHÃ. "De carroças aos Mavericks, Goiânia. 2004.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Área do Lago das Rosas ameaçada", Goiânia. 01/01/83.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Área do Setor Marista deve ser preservada" - Goiânia. 05/11/97.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Bosque dos Buritis caminha para a morte", Goiânia. 23/06/91.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Bosque dos Buritis encantando", Goiânia. 09/04/95.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Bosque é boa opção de lazer", Goiânia. 18/09/94.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Bosque vira nova atração turística", Goiânia. 25/05/92.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Cortiço realça a miséria na favela do Areião", Goiânia. 12/05/83.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Era uma vez havia um bosque", Goiânia. 16/11/80.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Favelas e Poluição", Goiânia. 10/07/83.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Lazer junto à natureza no Buritis", Goiânia. 07/10/96.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Projeto recupera Areião para comunidade", Goiânia. 26/02/1995.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Região de vida nobre", Goiânia. 19/12/04.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Sindigoiânia ganha na Justiça área do Bosque dos Buritis", Goiânia. 11/09/92.

DIÁRIO DA MANHÃ. "Um espaço para respirar", Goiânia. 09/04/95.

DUARTE, F.; JUNIOR, S. C. *Cidade à venda: reflexões éticas sobre o marketing urbano*. Publicado na Revista científica RAP. Rio de Janeiro, março/ abril, 2007. Disponível em < <http://www.scielo.br/pdf/rap/v41n2/06.pdf>>, acesso em 18/10/15.

FIORAVANTI, L. M. Conflitos e Estratégias de Classe a partir de uma Operação Urbana. In: CARLOS A. F. A.; VOLOCHKO D.; ALVAREZ, I.P.. *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2015.

FRANCO, M. A. R. *Desenho Ambiental: Uma introdução à arquitetura da paisagem com o paradigma ecológico*. São Paulo. Editora ANNABLUME, 1997.

FOLHA DE GOIÁZ. "Zoológico e Lago das Rosas carentes de reestruturação", Goiânia. 12/02/81.

GOIÂNIA. *Lei Complementar nº 031, de 29 de dezembro de 1994*. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana no Município de Goiânia e estabelece outras providências urbanísticas. *Diário Oficial*, n. 1320, 29 dez. 1994.

GOIÂNIA. Lei n 7.222, de 20 de setembro de 1993. Estabelece condições especiais para aprovação de parcelamento do solo nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município de Goiânia, caracterizados como Parcelamento Prioritário e dá outras providências. Estado de Goiás. Prefeitura de Goiânia. Gabinete do prefeito. Disponível em <https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/1993/lo_19930920_000007222.pdf>, acesso em 20/01/16.

GOIANIA. Plano de manejo - Bosque dos Buritis. 2005.

GOIANIA. Plano de manejo - Parque Areião. 2004.

GOIÁS, Governo do Estado de. Decreto n 2.836, de 06 de outubro de 1987. Vide Lei Complementar n 09, de 27/12/91. Gabinete Civil da Governadoria. Superintendência de Legislação. Disponível em <http://www.gabinetecivil.goias.gov.br/decretos/numerados/1987/decreto_2836.htm>, acesso em 20/01/16.

GOMES, M. A. S. *Os Parques e a Produção do Espaço Urbano*/ Marcos Antonio Silvestre Gomes. Jundiaí, Paco Editorial: 2013.

GONÇALVES, A. R. *Goiânia: uma modernidade possível*. Brasília: Ministério da Integração Nacional: Universidade Federal de Goiás, 2002.

GOTTDIENER, M. A *Produção Social do Espaço Urbano*. Editora da Universidade de São Paulo. 2a Edição - (Ponta; 5), 1997.

HARVEY, D. *Cidades Rebeldes: do Direito à Cidade à Revolução Urbana*. Editora Martins Fontes. São Paulo, 2014.

_____, D. *Condição Pós-Moderna: Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural*. Tradução: Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. 24a Edição. Edições Loyola, São Paulo, Brasil, 1992.

_____, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

JORNAL DE SEGUNDA. "Bosque dos Buritis precisa de atenção". Goiânia. 16/01/93

JORNAL DO PLANALTO. "À beira do fim". Goiânia. 10 a 16/06/2005.

KOTLER, P. *Administração de marketing*. São Paulo: Prentice Hall, 2001.

IBGE, CENSOS DEMOGRAFICOS.

LEFEBVRE, H. *The Urban Revolution* [A Revolução Urbana], Minneapolis, University of Minnesota Press, 2003.

_____, H. *A produção do espaço*. Tradução: Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (Do original: *La production de l'espace*. 4a éd. Paris: Editions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev, 2006.

_____, H. *O Direito à Cidade*. Editora Centauro. São Paulo, 2013.

LIMA, A. C. Plano diretor da cidade. In: Goiânia. Rio de Janeiro: Serviço Gráfico do IBGE, 1942, p.46-56.

MACEDO, S. S.; SAKATA, F. G. *Parques Urbanos no Brasil = Brazilian Urban Parks*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo: Imprensa Oficial do Estado (Coleção Quapá), 2002.

MAGNOLI, M. M. *O parque no desenho urbano*. Paisagem Ambiente: ensaios - n. 21 - São Paulo - p. (199 -214) - 2006. Disponível em <file:///C:/Users/ana%20flavia/Downloads/40250-47516-1-PB%20(3).pdf>, acesso em 25/10/15.

MANSO, C. F. A. *Goiânia: uma concepção urbana, moderna e contemporânea - um certo olhar*. Goiânia: Edição do Autor, 2001.

MAPS, Google. *Street Wiew*. Disponível em < <https://www.google.com.br/maps>>, acesso em: 10/10/2015.

MARTINS JUNIOR, O. P. *Uma cidade ecologicamente correta*. Goiânia: AB, 1996.

MENDES, L. *Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado*. Cadernos Metrôpole, São Paulo, v. 13, n. 26, pp 473-495, julho/dezembro,2011. Disponível em <<http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/14765/10769>>, acesso em 10/10/15.

MORAES, L. M. *A segregação planejada: Goiânia, Brasília e Palmas*. 2 edição. Goiânia: Ed. da UCG, 2003.

MORAES, L.; VIEIRA FILH, J. Políticas Sociais Urbanas: A cidade para todos e todas. Editora PUC-Goiás, Goiânia, 2013.

MORAES, S. O empreendedor imobiliário e o estado: o processo de expansão de Goiânia em direção sul (1975-1985). Universidade de Brasília, Brasília (Dissertação de Mestrado). 1991.

MOTA, A. F. R. Bosque dos Buritis: o Discurso ambiental e o caráter simbólico do espaço público. XVI Enampur - Espaço, planejamento e insurgências. Belo Horizonte, 2015.

MOTA, A. F. R.; RESENDE, S. C. P. Bosque dos Buritis: O discurso ambiental e o caráter simbólico do espaço público. Anais XVI ENANPUR, Belo Horizonte, 2015.

MOYSÉS, A. *Goiânia: metrópole não planejada*. Goiânia: Ed da UCG, 2004.

MOYSÉS; A.; SILVA, E. R.; BORGES, E. M. RIBEIRO; M. G. *Da Formação Urbana ao Empreendedorismo Imobiliário: A nova face da Metrópole Goianiense*. Revista Mercator - Revista Brasileira de Geografia da Universidade Federal do Ceará. Volume 06, n 12, 2007, pags. 37 a 50. Disponível em <http://web.observatoriodasmetrolopes.net/download/gthab/Textos_ref/04_Ary_Elcileni.pdf> acesso em 10/10/15.

MUMFORD, L. *A cidade na história: suas origens, desenvolvimento e perspectivas*. Tradução: Neil R. da Silva. 2a edição. São Paulo: Martins Fontes, 1982.

NOGUEIRA, A. K.; RABELO C. G.; SANTANA N. M. P.; FARIAS N. A.; CHAVEIRO E. F. Potencialidades dos parques urbanos de Goiânia em educação ambiental: Um estudo do Parque Botafogo. In: X Simpósio Brasileiro de Geografia Física Aplicada, Rio de Janeiro, 2003.

OLIVEIRA, F. A economia brasileira: crítica da razão dualista. In: Cadernos CEBRAP, N. 2, São Paulo, 1972.

OLIVEIRA, A. F. *A reprodução do espaço urbano de Goiânia: uma cidade para o capital*. Cidade, segregação urbana e planejamento, 2005. Disponível em <http://www.romeogongora.com/research/media/msc/OLIVEIRA_areproducaodoespacourban o.pdf>, acesso em 21/10/15.

O POPULAR. "Cartão Postal de Goiânia", Goiânia. 1994.

O POPULAR. "Contaminação no Lago das Rosas". Goiânia. 21/04/98.

O POPULAR. Oeste "Uma qualidade de vida invejável", Goiânia. 1994.

O POPULAR. "Abandono do Parque Educativo já é total". Goiânia. 01/07/76.

O POPULAR. "Abandono no Lago". Goiânia. 22/01/2004.

O POPULAR. "Água baixa de novo no Lago das Rosas" . Goiânia. 02/08/87.

O POPULAR. "Anexo da Assembleia invade área dos Bosque dos Buritis". Goiânia. 08/05/98.

O POPULAR. "Associação vai defender o bairro". Goiânia. 11/09/94.

O POPULAR. "Beleza Sedutora", Goiânia. 2004.

O POPULAR. "Bosque dos Buritis conquista goianienses e muda paisagem". Goiânia. 22/10/92.

O POPULAR. "Bosque fica sob ação de vândalos". Goiânia. 02/05/1993.

O POPULAR. "Bosque ganha obras no dia do meio ambiente". Goiânia. 06/06/94.

O POPULAR. "Enfim um córrego despoluído". Goiânia. 24/03/85.

O POPULAR. "Está acabando o Bosque Areião" . Goiânia. 26/04/1985.

O POPULAR. "Feira moderna". Goiânia. 19/12/2004.

O POPULAR. "Lago das Rosas jamais voltará a ser piscina". Goiânia. 23/10/75.

O POPULAR. "Lago das Rosas pode voltar ao normal". Goiânia. 04/06/87.

O POPULAR. "Lago das Rosas será esvaziado". Goiânia. 27/05/87.

O POPULAR. "Lago das Rosas será recuperado apenas no próximo ano". Goiânia. 14/11/72.

O POPULAR. "Lago das Rosas, beleza poluída de Goiânia". Goiânia. 23/01/72.

O POPULAR. "Lago das Rosas. Resta a lembrança de ontem". Goiânia. 16/07/72.

O POPULAR. "Lagos do Bosque dos Buritis podem secar sem canalização". Goiânia. 27/05/99.

O POPULAR. "Mais uma vez prometem recuperar o bosque". Goiânia. 20/03/77.

O POPULAR. "Mais vida para o Bosque dos Buritis". Goiânia. 17/10/89.

O POPULAR. "Marista, a ascensão rápida de um setor". Goiânia. 08/12/94.

O POPULAR. "Moradores reclamam do trânsito e da insegurança". Goiânia. 11/09/94.

O POPULAR. "Nobreza por iniciativa da comunidade". Goiânia. 11/09/94.

O POPULAR. "O Bosque dos Buritis nos planos de Nion Albernaz". Goiânia. 09/03/91.

O POPULAR. "O Lago das Rosas vazio já começa a exalar mal cheiro". Goiânia. 16/06/87.

O POPULAR. "O lazer possível dos duros". Goiânia. 01/06/81.

O POPULAR. "Óleo contamina lago do Bosque". Goiânia. 11/12/99.

O POPULAR. "Pista de Lago das Rosas é criticada". Goiânia. 25/01/2010.

O POPULAR. "Prefeito garante barragem no bosque dos buritis". Goiânia. 14/08/1981.

O POPULAR. "Reabertura do Lago fica para 2009". Goiânia. 31/12/2008.

O POPULAR. "Reforma em pista coloca corredores na rua". Goiânia. 12/12/2009.

O POPULAR. "Residências dão lugar à expansão das empresas". Goiânia. 11/09/94.

O POPULAR. "Revitalização do Bosque dos Buritis ganha força". Goiânia. 22/04/99.

O POPULAR. "SOS para salvar o Bosque dos Buritis". Goiânia. 13/01/87.

O POPULAR. "Buritis, um bosque sem identidade". Goiânia. 14/04/91.

PARK, R. *On Social Control and Collective Behavior*, Chicago University Press, Chicago, p.3, 1967.

PANERAI, P. *Análise urbana*. Tradução de Francisco Leitão; revisão técnica de Sylvia Ficher. - Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2014.

PEREIRA, V. Planejamento urbano e turismo cultural em Belo Horizonte, Brasil: Espetacularização da cultura e a produção social das imagens urbanas. In: Anais do CONGRESSO VIRTUAL DE TURISMO, 2., 2003.

PERES, M. L. C. *O imaginário na reprodução da natureza no espaço urbano: Parques Vaca Brava e Flamboyant*. Revista contemporânea - Edição 14, v. 08, n1, 2010. Disponível em <<http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/14765>>, acesso em 18/10/15.

PLANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE GOIÂNIA 2000. Instituto de Planejamento Municipal da Prefeitura de Goiânia, 1992.

PLANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE GOIÂNIA. Goiânia: Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura de Goiânia, 2006.

PLANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE GOIÂNIA: Prefeitura Municipal de Goiânia, Serete S.A. Engenharia, Jorge Wilhelm - Arqitextos Associados, 1969.

RECHIA, S. *Espaço e planejamento urbano na sociedade contemporânea: políticas públicas e a busca por uma marca identitária na cidade de Curitiba*. Movimento, Porto Alegre, v 11, n. 3, p.49-66, setembro/dezembro de 2005. Disponível em <<http://www.seer.ufrgs.br/Movimento/article/view/2882/0>>, acesso em 10/10/15.

RESENDE, U. P. *Qualidade de vida, meio ambiente urbano e especulação imobiliária: um estudo sobre a implantação do parque cascavel, na região sul de Goiânia*. II SEAT - Simpósio de Educação Ambiental e Transdisciplinaridade. UFG/ IESA/ NUPEAT - Goiânia, maio de 2011. Disponível em <https://nupeat.iesa.ufg.br/up/52/o/27_Qualidade_de_vida_Urbana.pdf>, acesso em 10/10/15.

RIBEIRO, M. E. J. *Goiânia: os planos, a cidade e o sistema de áreas verdes*/ Maria Eliana Jubé Ribeiro. Goiânia: Ed. Da UCG, 2004.

ROCHA, H. V. F. Tipologias dos edifícios de apartamentos: Bosque dos Buritis e Lago das Rochas. Dissertação de mestrado. Universidade Federal de Goiás. Programa de pós-graduação projeto e cidade. 2015.

RODRIGUES, A. M. *Produção e consumo no espaço: Problemática Ambiental Urbana*. Creative Commons Atribuição, 1988.

SÁNCHEZ, F. *Políticas urbanas em renovação*. Publicado na revista científica R. B. Estudos Urbanos e Regionais. N 1. Maio de 1999. Disponível em <<http://unuhoopedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/13/1>>. Acesso em 10/10/15.

SÁNCHEZ GARCIA, F. Buscando um lugar ao sol para as cidades: o papel das atuais políticas de promoção urbana. In: Revista Paranaense de Geografia, Associação dos Geógrafos Brasileiros, n. 4, 1999. Disponível em: <www.agbcuritiba.hpg.ig.com.br/Revistas/Rpg3/4fernanda.htm>.

SANTOS, M. *A urbanização brasileira*. Editora Hucitec Ltda, São Paulo -SP, 1926-2001.

SCALISE, W. *Parques Urbanos - evolução, projeto, funções e uso*. Revista Assentamentos Humanos, Marília, v4, n. 1, p 17-24, 2002. Disponível em <http://www.Unimar.br/fea/assent_humano4/parques>, acesso em 21/02/15.

SEGAWA, H. *O amor ao público: jardins no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel - FAPESP, 1996.

SEPLAM, Secretaria do Planejamento. *Plano diretor de Goiânia: Relatório Técnico*. Prefeitura de Goiânia, 2007.

SERPA, A. *O espaço público na cidade contemporânea*. 2 edição - São Paulo: Contexto, 2013.

SMOLKA, M. O. Y; FURTADO, F. (Editores). *Recuperación de plusvalías en América Latina: alternativas para el desarrollo urbano*. Santiago: Instituto de Posgradoe Investigación da PontificiaUniversidad Católica de Chile; LinconInstitute of Land Policy, 1987. 272 p.

SOUZA, M. A. A. *A identidade da metrópole*. São Paulo: Hucitec, Edusp, 1994.

SOUZA, F. S. *O espaço público contemporâneo: A complexidade vista a partir de parques urbanos de Porto Alegre*. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2008.

VALENÇA, M. M. *Ensaio Sobre a Dinâmica do Imobiliário em Harvey*. In: Cidade (i)legal. Editora Mauad X. Rio de Janeiro, 2008.

VARGAS, Getúlio (1940). *Planalto goiano - miradouro do Brasil - atualidade e futuro de Goiaz*. In IBGE. Goiânia. Rio de Janeiro, 1942.

VAZ, M. D. A. C.. Transformação do centro de Goiânia: renovação ou reestruturação? Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Estudos Sócio-Ambientais, Universidade Federal de Goiás. Goiânia. 2002.

VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

ZARATE, H. V.; PANTALEÃO, S. C. *A condição urbana contemporânea de Goiânia*. Ensaio Crítico do curso de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, 2013. Disponível em <<http://www.anais.ueg.br/index.php/siarq/article/view/4641>>, acesso em 10/10/15.

WILHEIM, J. Plano Diretor de Goiânia. Goiânia: Iplan. 1969.