

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
ESCOLA DE GESTÃO E NEGÓCIOS
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO

Simone do Nascimento Costa

**VAZIOS URBANOS. DESAFIOS PARA O
ORDENAMENTO DAS CIDADES: O CASO DE GOIÂNIA**

Goiânia

2018

Simone do Nascimento Costa

**VAZIOS URBANOS. DESAFIOS PARA O
ORDENAMENTO DAS CIDADES: O CASO DE GOIÂNIA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* do Mestrado Acadêmico em Desenvolvimento e Planejamento Territorial - MDPT, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás – PUC-Goiás, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento e Planejamento Territorial.

Orientador: Prof. Dr. Aristides Moysés

Goiânia

2018

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo da Publicação
Sistema de Biblioteca da PUC /goiás

C837v Costa, Simone do Nascimento
Vazios urbanos desafios para o ordenamento das cidades
[manuscrito]: o caso de Goiânia/ Simone do Nascimento Costa.—
2018.

113 f.; il.; 30 cm

Texto em português com resumo em inglês
Dissertação (mestrado) - Pontifícia Universidade Católica de
Goiás, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em
Desenvolvimento e Planejamento Territorial, Goiânia, 2018.
Inclui referências f.94-99

1. Planejamento regional - vazios urbanos - Goiânia (GO).
 2. Investimentos imobiliários - especulação - Goiânia (GO).
 3. Planejamento regional - Função social da terra - Goiânia (GO).
 4. Comunidade urbana - Desenvolvimento - Goiânia (GO).
 5. Planejamento regional - ordenamento territorial - Goiânia (GO).
- I.Moysés, Aristides. II.Pontifícia Universidade Católica de Goiás.
III. Título.

CDU: Ed. 2007 -- 711.4(043)

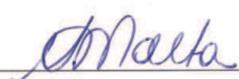


PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ - REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E
PLANEJAMENTO TERRITORIAL- MDPT

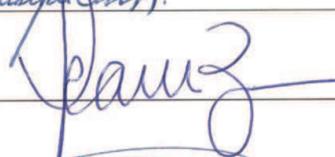


DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO E INTEGRALIZAÇÃO DA GRADE CURRICULAR DO MESTRADO

Declaro que a mestranda **SIMONE DO NASCIMENTO COSTA**, apresentou sua Dissertação de Mestrado, com o título: **“VAZIOS URBANOS, DESAFIOS PARA O ORDENAMENTO DAS CIDADES: O CASO DE GOIÂNIA”**, dia 05/03/2012, que foi arguida pela banca examinadora composta pelos professores: Dr. Aristides Moysés (Orientador), Dr. Ycarim Melgaço Barbosa (Avaliador interno), Dr Tadeu Pereira Alencar Arrais (Avaliador externo- UFG). A sessão iniciou-se às 09h, na Sala 504 - G da área I. A seguir procedeu-se a arguição, finda a qual a sessão foi suspensa e o desempenho da mestranda, foi considerada APROVADA. A ata de Defesa será entregue ao Mestre quando depositar em definitivo na Secretaria do MDPT em conformidade com as orientações recebidas nesta Sessão de Defesa. Goiânia 05 de março de 2012.*****

Secretaria, Alessandra Malta de Oliveira: 

Orientador: 

Avaliador Interno: 

Avaliador Externo:  (UFG)

DEDICATÓRIA

A você, Pai, por ter me ensinado que eu sempre posso alcançar meus objetivos, é só persistir e caminhar. Os resultados são sempre frutos de trabalho e dedicação...

A você, João, pela compreensão dos dias e noites (muitas noites!) ausentes e pela confiança sempre depositada em mim...

A vocês, Rafael e Eduardo, por serem a luz do meu caminho.

AGRADECIMENTOS

Aos meus amigos, porque sem eles nada na vida é possível.

Ao meu orientador Aristides, pela paciência, confiança e por não ter desistido de mim...

Aos meus colegas do Mestrado, foram engrandecedoras as experiências vividas e compartilhadas com vocês.

Aos meus amigos e companheiros de trabalho, pela ajuda impagável.

Cáritas, meus mapas são a sua cara... Verônica, o mundo das tabelas um dia ainda vai me pertencer... Carol, obrigada, irmãzinha... Clésio, suas explicações me abriram um mundo de possibilidades... Maria Heloísa, só você para me colocar pra frente...

”para os excluídos, um lugar onde viver; para os setores médios, possibilidades de áreas verdes, equipamentos, recreação; para os que investem nas cidades, acesso à terra para novos usos emergentes; para o Estado vendedor de terra, possibilidade de obter recursos num momento de ajuste fiscal; para a cidade como um todo, reserva para assegurar sua sustentabilidade e racionalidade do capital social incorporado não utilizado.”

(NORA CLICHEVSKY, 2003)

RESUMO

Os problemas urbanos são muitos e se acumulam ao longo do tempo. Mesmo em cidades planejadas e com legislação de controle, a ocupação do solo urbano acaba por acontecer de forma desordenada e desenfreada, gerando espaços vagos por toda a cidade. Este estudo tem por objetivo principal entender a dinâmica dos vazios urbanos na configuração da cidade de Goiânia, observando as dificuldades que estes vazios impõem ao ordenamento da cidade, identificar possíveis soluções e indicar algumas propostas para a revisão da legislação em vigor. Inicialmente foi apresentada uma visão global da problemática dos Vazios Urbanos. A partir desta visão geral, o enfoque passa a ser de observação direta sobre o processo de ocupação da cidade de Goiânia, utilizando a vasta bibliografia existente e dados do cadastro imobiliário da Prefeitura, obtidos através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação. Os resultados são demonstrados em mapas indicando onde estão e qual o tamanho dos vazios urbanos do município. A identificação, quantificação e localização dos Vazios Urbanos na cidade permite uma visão espacial dos mesmos, objetivando propostas de intervenção pontuais e direcionadas. Assim, a pesquisa focará os Vazios Urbanos da cidade, mostrando sua magnitude e o que representam para Goiânia, bem como indicativos de como eles poderiam ser utilizados, visando um ordenamento menos traumático para a cidade e seus habitantes.

Palavras-chave: vazios urbanos, ordenamento territorial, função social da terra, especulação.

ABSTRACT

There are a lot of urban problems and they accumulate over time. Even in planned cities which have good control laws, the occupation of the urban land still happens disorderly and unbridled, creating vacant spaces throughout the city. This study aims to understand the dynamics of these urban voids in the Goiania's city, looking at the difficulties that these voids impose on the city planning, in order to identify possible solutions and indicate some proposals for the revision of the law. Initially, an overview of the problem of Urban Voids was presented. Based on this general view, the focus becomes a direct observation on the occupation process of Goiania's city, using the vast bibliography and registration data, got from the Municipal Department of Urban Planning. The results are shown in maps indicating where they are and the size of the urban voids of the city. The identification, quantification and location of the Urban Voids in the city allows a especial view of them, aiming at specific and targeted intervention proposals. The research will focus on the Urban Voids of the city, showing its magnitude and what they represent for Goiania, as well as indicative how they could be used, in order to offer a better way of life for the city and its inhabitants.

Keywords: urban voids, land use planning, social function of the land, speculation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01	Mapa da Macrozona Construída e Macrozonas Rurais	36
Figura 02	Mapa Distâncias do Centro	37
Figura 03	Plano Piloto de Atílio Correia Lima	40
Figura 04	Mapa loteamentos aprovados pelo Decreto 90-A (1938)	41
Figura 05	Foto Aérea 1935	42
Figura 06	Acampamento às margens do Córrego Botafo	43
Figura 07	Mapa loteamentos aprovados na década de 40 (1941 a 1950)	45
Figura 08	Mapa loteamentos aprovados na década de 50 (1951 a 1960)	48
Figura 09	Mapa loteamentos aprovados na década de 50 (1961 a 1970)	53
Figura 10	Mapa loteamentos aprovados na década de 70 (1971 a 1980)	56
Figura 11	Mapa loteamentos aprovados na década de 80 (1981 a 1990)	58
Figura 12	Mapa loteamentos aprovados na década de 90 (1991 a 2000)	61
Figura 13	Mapa loteamentos aprovados entre os anos de 2001 e 2007 (aprovação do Plano Diretor)	63
Figura 14	Mapa das Macrozonas do Município	65
Figura 15	Mapa Modelo Espacial	67
Figura 16	Mapa loteamentos aprovados a partir de 2007 até o final do ano de 2010	69
Figura 17	Mapa loteamentos aprovados entre os anos de 2011 e 2018	70
Figura 18	Mapa loteamentos aprovados no período 1933-2018	73
Figura 19	Mapa loteamentos existentes - ano 2011	74
Figura 20	Mapa dos Vazios Urbanos no Município de Goiânia	76
Figura 21	Mapa dos Vazios Urbanos no Município de Goiânia - por área	78
Figura 22	Mapa dos Vazios Urbanos no Modelo Espacial	79
Figura 23	Mapa dos Vazios Urbanos no Modelo Espacial – Raio de 5km.	80
Figura 24	Lotes do Parque Oeste sem melhoramentos	84

LISTA DE TABELAS

Tabela 01	Cronologia dos Planos Diretores da cidade de Goiânia	31
Tabela 02	Loteamentos aprovados no período de 1933 a 1940.	41
Tabela 03	Loteamentos aprovados no período de 1941 a 1950.	44
Tabela 04	Total de áreas loteadas e invadidas até 1945.	46
Tabela 05	Loteamentos aprovados no período de 1951 a 1960.	47
Tabela 06	Ocupação dos loteamentos aprovados no período de 1951 a 1960	49
Tabela 07	População do município de Goiânia, 1940-1960	50
Tabela 08	Loteamentos aprovados no período de 1961 a 1970.	52
Tabela 09	Loteamentos aprovados no período de 1971 a 1980.	55
Tabela 10	Loteamentos aprovados no período de 1981 a 1990.	57
Tabela 11	Loteamentos aprovados no período de 1991 a 2000.	60
Tabela 12	Loteamentos aprovados no período de 2001 a 2007	62
Tabela 13	Loteamentos aprovados no período de 2007 a 2010.	69
Tabela 14	Loteamentos aprovados no período de 2011 a 2018	70

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01	População do município de Goiânia, 1940-1960	50
Gráfico 02	Loteamentos Aprovados	71
Gráfico 03	Taxa de crescimento da população (Goiás-Goiânia)	72

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
1. A TEORIA DOS VAZIOS	20
1.1. O que são Vazios Urbanos?	20
1.2. O que é Território?	21
1.3. O que dizem nossas leis?	26
1.4. Cidade de Vazios: a quem interessa?	32
2. A HISTÓRIA DOS VAZIOS E A CIDADE DE GOIÂNIA	35
2.1. Goiânia: onde está a cidade planejada?	35
2.1.1 – A efetiva ocupação do território	39
2.2. Onde estão e como são os Vazios de Goiânia?	74
3. PERSPECTIVA DO PLANEJAMENTO DE GOIÂNIA FRENTE À EXISTÊNCIA DE SEUS VAZIOS URBANOS	82
3.1. Legislação específica	83
3.1.1 - Lei Complementar Nº 181 de 01 de outubro de 2008 - VAZIOS URBANOS	83
3.1.2 - Lei Nº 8.760 de 19 de janeiro de 2009 – Conjuntos Residenciais	88
3.1.3 - Lei Nº 8.767 de 19 de janeiro de 2009 – dispõe sobre Projeto Diferenciado de Urbanização - PDU	89
3.1.4 - Lei Nº 8.834 de 22 de julho de 2009 – Áreas de Interesse Social - AEIS	89
3.2 - Instrumentos de gestão urbana - IPTU progressivo: o que está sendo feito em Goiânia	90
4. CONCLUSÃO	91
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	94
ANEXOS	100

INTRODUÇÃO

Os problemas urbanos são muitos e se acumulam ao longo do tempo. Mesmo em cidades planejadas, com legislação organizadora dos espaços, com controle de Uso e Ocupação do Solo, os problemas surgem de maneira diferenciada a cada dia. No ser vivo que é a cidade, planejamentos e ações nem sempre são suficientes para o ordenamento eficiente. Facilmente o espaço urbano se torna desordenado e desorganizado, quando não caótico e insustentável. Como Arquiteta e Urbanista, o interesse por conhecer a lógica do movimento natural das cidades direciona estudos e novos projetos.

A experiência acumulada¹ permite observar que atuar no planejamento urbano é aprender a lidar com diversos atores e seus interesses, quase sempre contraditórios, sejam eles de ordem política, social, econômica ou até idealista. Significa ainda deparar-se com diferentes realidades, dificuldades ou facilidades, mas sempre com um objetivo: o crescimento e principalmente o desenvolvimento local.

Alguns assuntos do cotidiano despertaram inquietações e indagações, gerando estudos, pesquisas e debates, que acabaram por direcionar e estruturar esta pesquisa. Dentre os problemas que interferem na dinâmica das cidades, o que mais chamou a atenção e trouxe grandes inquietações foi a existência recorrente dos Vazios Urbanos.

Alguns questionamentos em especial orquestraram a organização e disposição adotada na abordagem deste tema:

- Por que historicamente as cidades são marcadas pelos vazios urbanos?
- Por que é importante, para a cidade enquanto espaço físico e para as pessoas que moram nesse espaço, pesquisar e estudar a existência dos vazios urbanos e seus impactos no ordenamento do espaço urbano?
- É possível a existência de cidades compactas, sem a presença dos Vazios Urbanos?

¹ Atualmente servidora pública municipal prestando serviços na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação do Município de Goiânia – SEPLANH.

Isto posto, esta pesquisa pretende:

- Ter uma visão conceitual desta problemática e quais os instrumentos existem ou estão sendo criados para equacioná-la;
- Olhar para este fenômeno em Goiânia, entender a sua dinâmica (pela história) e o rebatimento (empírico) dos vazios urbanos na configuração espacial da cidade, observando as dificuldades que estes vazios impõem ao ordenamento da cidade.
- Identificar soluções possíveis para a problemática existente e indicar propostas para a revisão do Plano Diretor e legislação complementar a este.

Analisando os marcos legais existentes, a Constituição Federal de 1988 abre a discussão sobre a função social da terra. Em seu artigo 182, assim define: “a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade² e garantir o bem-estar de seus habitantes”. Inicia-se aí o processo do “enxergar” a cidade para todos, passando a terra a ter funções privadas e públicas.

Posteriormente, em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001) atribui à terra urbana uma função social e busca reverter o quadro encontrado com frequência nas cidades. É chegada a hora de combater o comportamento histórico e habitual dos proprietários de imóveis urbanos e de empresários imobiliários, de retenção crescente de lotes ou glebas como reserva especulativa, aguardando a crescente valorização da propriedade para se beneficiar diretamente com a implantação de infraestrutura básica e instalação de equipamentos urbanos em seu entorno imediato.

Na cidade de Goiânia esta não é uma realidade diferente. Embora nascida como uma cidade planejada, o controle da ocupação do território foi quase sempre colocado à mercê do planejamento, várias das vezes baseado em diferentes situações políticas e econômicas. Mesmo legalmente amparada, a cidade cresceu

² “Garantir a função social da cidade significa satisfazer as necessidades de seus habitantes, como o direito à moradia digna, o acesso à terra urbana, à saúde, educação, meio ambiente, transporte e serviços públicos, à infraestrutura urbana, ao saneamento ambiental, e ainda ao trabalho, ao lazer e à cultura”. (Fórum Nacional de reforma urbana)
<http://www.forumreformaurbana.org.br/index.php/plataforma-fnru/a-funcao-social-da-propriedade.html>

desordenada, ocupações indesejadas foram se formando e os diversos vazios foram acontecendo no nosso cenário urbano.

Goiânia é uma cidade marcada pela retenção histórica de lotes ou glebas vazias. Com o advento dos instrumentos urbanos e com as novas diretrizes do Plano Diretor aprovado em 2007, poderiam esses vazios urbanos cumprir sua função social da terra? Ou simplesmente serão continuamente utilizados para o fortalecimento do processo de *gentrification*, ou gentrificação³, ou enobrecimento urbano?

Conceitualmente, vazios urbanos são “espaços construídos, não construídos, desocupados ou subutilizados, caracterizados como resíduos do crescimento urbano, (...) denotando áreas encravadas na cidade consolidada, podendo caracterizar-se, também, por áreas reservadas pelos proprietários para a especulação imobiliária”. (PORTAS, 2000).

Assim, para o pleno Planejamento e Gestão das cidades torna-se primordial entender a não ocupação de áreas urbanas, não somente como reflexo na paisagem das cidades, mas como espaços gerados a partir de um sistema urbano complexo, que podem englobar variáveis naturais e culturais. Constituem locais importantes quando da aplicação de recursos para a melhoria da qualidade de vida, pois podem representar potenciais urbanos, enquanto novos desafios na cidade contemporânea.

Entretanto, não costuma ser atitude do Poder Público fazer um levantamento das áreas vagas no Município, uma vez que não é de interesse de muitos grupos, políticos e econômicos, a divulgação de onde estão áreas centrais ainda a serem exploradas. O Estatuto da Cidade, quando sugere a implantação do IPTU progressivo para as áreas vagas na cidade beneficiadas com infraestrutura, inicia um interessante caminho em busca de uma cidade ideal, partindo de um retrato da cidade real.

Buscando ter conhecimento das áreas vagas existentes no município de Goiânia, a Secretaria Municipal de Planejamento encomenda ao Instituto

³ “As melhoras físicas que são implantadas em bairros considerados como áreas degradadas, elevando o status social, econômico e/ou cultural são conhecidas como *gentrification*. O fenômeno da *gentrification* coloca em relevo identidades criadas historicamente nos locais, em conflito com novas identidades que chegam. O lugar, escala geográfica-comunicacional da identidade, do cotidiano e do reconhecimento é alterada exigindo de todos os atores outras negociações e lutas no cenário que estão em constante construção.” (Paulo Celso da Silva – 2008)

Tecnológico do Centro Oeste (ITCO)⁴, de acordo com a TR-007/2007, um levantamento de todas as áreas e lotes vagos no Município. O relatório final foi apresentado em dezembro/2008. Nele são identificados 84.454 lotes e áreas vagas na cidade, o que, à época da entrega do relatório, correspondia a 24% do território do Município.

Embora tenha sido um estudo extremamente ‘caseiro’⁵, visto que a identificação das áreas vagas foi feita visualmente, a partir de uma foto aérea oficial da Prefeitura de Goiânia, cujo voo foi realizado em 2006, este trabalho apresentou importantes resultados. A partir do conhecimento deste estudo ficou mais evidente a indagação: como estimular o crescimento e a expansão dessa cidade, se aproximadamente ¼ de seu território ainda não está devidamente ocupado? Como planejar e fazer valer qualquer planejamento, se áreas servidas de infraestrutura permanecem sem utilização?

Fica então o entendimento de que a ocupação dessas áreas é urgente e de grande importância. Estimular sua utilização é uma necessidade real, mas seu preenchimento imediato e total pode ser fator de grande impacto no Município, podendo gerar grandes impactos na paisagem. Adensamento não indicado, gerando falhas na infraestrutura local, congestionamento de vias e queda na qualidade de vida da população do entorno são alguns dos problemas que podem surgir. Do ponto de vista geral, a utilização destes espaços de maneira não planejada pode acabar por expulsar a população do entorno próximo para áreas mais distantes, devido ao processo de gentrificação.

É sobre estes espaços que está voltada a atenção desse estudo. A intenção principal é identificar áreas vagas significativas na cidade, do ponto de vista geográfico e histórico, para que possam ser tratadas de maneira diferenciada.

[...] mais do que vazios no sentido estrito, são fenômenos de falha. Falha de funções, de pessoas, de experiência estética, de diferença. Tratam-se assim de territórios de cisão entre a dimensão urbana, econômica, jurídica e,

⁴ O Instituto de Desenvolvimento Tecnológico do Centro-Oeste é uma sociedade civil, científica e cultural, sem fins lucrativos, cujo objetivo primordial é apoiar projetos acadêmicos, de pesquisa, de ensino, culturais e de extensão, vislumbrando o desenvolvimento científico, cultural, educacional e tecnológico da região Centro Oeste do Brasil. A idealização do Instituto surge da necessidade de promover a aproximação entre as organizações (culturais, científicas e de fomento), a sociedade da Região Centro Oeste e o conhecimento científico gerado no Brasil, colocando nossa região em posição de igualdade Tecnológica com as mais desenvolvidas.

⁵ Chamamos aqui de “caseiro” porque o relatório final foi apresentado através de mapas impressos e arquivos digitais cujos dados não possuíam o mesmo formato do banco de dados utilizado pelos sistemas da Prefeitura. Assim, os dados entregues ficaram disponíveis para estudo e verificação, mas não para atualização do banco de dados.

inevitavelmente, social. Tornam-se espaços invisíveis, esquecidos pelos agentes da cidade e ignorados pelos seus habitantes. Olhar os vazios urbanos significa por isso redescobrir a cidade esquecida em todas as suas formas e projetar sobre ela uma intenção consciente, para resgatar as suas falhas e devolvê-las à vida, à cultura e ao que a transforma em cidade plena. (Lisbon Architecture Triennale, 2007).

Apreender como se comportam as diversas forças atuantes na transformação das cidades (poder econômico, político e interesse social) e como se posicionam frente a essa temática pode auxiliar a identificar os impactos e a direcionar políticas de planejamento e gestão urbana. É importante olhar os Vazios Urbanos e “enxergar” suas várias potencialidades para, a partir de dados empíricos (estudo quantitativo) realizar um estudo qualitativo que permita uma avaliação do estado atual da cidade de Goiânia, visando dar suporte ao Planejamento da mesma.

Para que este trabalho possa servir de apoio para novas políticas de planejamento e gestão do nosso território, é imprescindível identificar onde estão, quais as características, e ainda, qual a vocação das áreas vagas de Goiânia, além de compreender qual o suporte legal o Município tem para utilização desses espaços e como ele poderá (e deverá) ser utilizado.

Tem-se por hipótese a condição de que as áreas vagas da cidade de Goiânia têm sua origem principal na estocagem de terras, em busca de valorização. Mas é preciso também observar que a Gestão Pública (na verdade, a falta dela) foi grande coautora na consolidação da situação hoje existente no Município. A aprovação desenfreada de loteamentos, principalmente na década de 50 (época em que aproximadamente 160 novos loteamentos foram aprovados) sem a análise das características das áreas e sem o planejamento de seu adensamento, acabou por “fazer brotar” grandes bolsões de “nada” entre as áreas que receberiam infraestrutura e, por conseguinte, crescimento.

Embora não se apresente hoje de forma tão aleatória, a excessiva aprovação de novos loteamentos continua em expansão. Por vezes disfarçada de boas intenções, a discussão atual das áreas de Expansão Urbana nada mais é que a imposição da força econômica e política na estruturação de nossa cidade. Discussão esta que em nenhum momento busca avaliar a ocupação e utilização das diversas e amplas áreas vagas ainda existentes na cidade, somente o discurso do crescimento, sem a preocupação com o (sub)desenvolvimento que esta própria situação pode causar em áreas já urbanizadas da cidade.

No tocante à metodologia utilizada, a pesquisa partiu de uma visão geral sobre os Vazios Urbanos e o que eles representam para as cidades em geral. Para isso, o método utilizado – **dedutivo**, considera a abordagem geral importante para se ter uma visão global da problemática urbana e dentro dela os Vazios Urbanos, destacando aqueles que trazem impactos na morfologia urbana, tais como os que podem ser destinados à habitação e às atividades econômicas. A partir desta visão geral, o enfoque será de observação mais direta sobre o processo de ocupação da cidade de Goiânia, utilizando a vasta bibliografia existente e os dados do cadastro imobiliário da Prefeitura, obtidos através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – SEPLANH.

Em seguida será feita a identificação, quantificação e localização dos Vazios Urbanos na cidade de Goiânia, o que permitirá ter uma visão espacial destes vazios e dimensionar o que representam para o ordenamento urbano de Goiânia. Mais ainda, a distribuição espacial destes vazios possibilitará também se fazer inferências quanto aos problemas e possíveis soluções que estes vazios ensejam para Goiânia e onde eles são mais problemáticos. Portanto, saber onde estão os vazios urbanos no município de Goiânia e caracterizá-los quanto aos seus tamanhos, sua natureza geomorfológica, sua utilização possível dentro das definições do Uso do Solo da cidade, as características do entorno próximo, será de grande valia para os estudos futuros sobre o urbano e, sobretudo, buscar respostas aos desafios que sua existência impõe ao desenvolvimento urbano da cidade e os impactos que historicamente geraram ao longo do tempo (estendendo a periferia da cidade) e interferindo na concepção de uma estrutura urbana de espraiamento de seus limites urbanos ao invés de uma cidade mais compacta e socialmente ocupada.

Assim, a pesquisa focará os Vazios da cidade, mostrando a sua magnitude e o que representam para Goiânia, bem como indicativos de como eles poderiam ser utilizados, visando um ordenamento menos traumático para a cidade e seus habitantes.

O **Capítulo 1**, intitulado “A Teoria dos Vazios” busca identificar o que são os Vazios Urbanos, através da contribuição de vários autores, extraíndo deles os diversos conceitos que o tema sugere. É uma abordagem ampla, onde diversos outros temas são discutidos para dar suporte ao entendimento da teoria dos vazios.

Neste capítulo, busca-se o levantamento das diversas leis existentes (tanto federais quanto municipais) que tratam do assunto, para identificação de qual

é o suporte legal existente. São identificadas, historicamente, as leis municipais que contribuíram para a ocupação do território da cidade.

Também é feita a discussão sobre os interesses que estão “por trás” da morfologia encontrada hoje em Goiânia. Se os vazios não são desejáveis, então por que são uma constante em nossas cidades? A quem pode interessar este “mau funcionamento” de nossas metrópoles?

O **Capítulo 2** tem como objetivo mostrar a (i)lógica ocupação de Goiânia, através da ótica dos loteamentos que foram surgindo e dos que foram sendo aprovados ao longo dos anos. Para melhor entendimento e sistematização dos dados, a aprovação dos loteamentos foi apresentada dividida em décadas. Foram utilizadas tabelas e mapas para a apresentação espacial da ocupação do território.

O Capítulo apresenta a localização dos vazios existentes em Goiânia, através de mapas. Para melhor entendimento de suas potencialidades, é feita a divisão dos vazios em categorias.

O **Capítulo 3** procura demonstrar o que a cidade de Goiânia possui de estratégias para o planejamento, visto a quantidade de vazios existentes em seu território. Apresenta, de uma forma crítica, as leis que estão em vigor, avaliando se a legislação realmente serve de instrumento para planejar o futuro da cidade, ou se o município tem sido omissos nesta sua tarefa. Apresenta ainda quais medidas estão sendo tomadas para tentar diminuir o problema e qual a efetividade das mesmas.

1. A TEORIA DOS VAZIOS

1.1. O que são Vazios Urbanos?

Planejamento Territorial gerando desenvolvimento de maneira sustentável é hoje um dos grandes desafios da sociedade moderna. Não que seja um discurso recente, posto que a tentativa de colocá-lo em prática deu-se a partir dos anos 60 quando os Planos de Desenvolvimento Integrados e os Planos Diretores passaram a servir de guia na **urbanização e gestão dos espaços** das cidades. Trata-se, portanto, de um discurso atual e urgente, pois visa assegurar qualidade de vida à população, enquanto cresce e desenvolve a cidade.

Lembrando dilemas já sugeridos por Ana Fani, em seu livro *A Cidade* (1994):

O que é pensar a Cidade e o Urbano hoje? Como desvendar os conteúdos do processo de urbanização? [...] Até que ponto o 'ato de planejar a cidade' a partir do estado de necessidades e urgências constrói ou dá conteúdo a um projeto para a cidade? Trata-se de um conjunto de questões de fôlego que apontam para o fato de que a construção da problemática urbana se tem como ponto de partida a cidade, deve dar conta do fato de que a realidade urbana se generaliza no espaço. Assim, a utilização de conceitos como o de 'produção do urbano' de Lefebvre e o de 'campo de lutas' de Bordieu servem de referência para a compreensão dos processos em torno da política urbana.

Conforme percebido por Charles Gemaque, na revista *Franco Brasileira de Geografia* (2009), Lefebvre define três momentos na produção social do espaço: o **espaço concebido**, o **espaço vivido** e o **espaço percebido**.

O espaço não é um objeto, nem uma mercadoria, nem sequer um instrumento. O espaço não é o lugar da produção de coisas, mas da reprodução das relações sociais. E essa reprodução inclui a do espaço urbano, dos espaços dos lazeres, dos espaços educativos, os espaços da cotidianidade.

O **espaço concebido** é notadamente o da representação abstrata traduzido no capitalismo pelo pensamento hierarquizado, imóvel, distante do real. Advindo de um saber técnico e, ao mesmo tempo, ideológico, as representações do espaço privilegiam a idéia de produto devido à supremacia do valor de troca na racionalidade geral. O **espaço vivido** denota as diferenças em relação ao modo de vida programado. Enquanto experiência cotidiana, está vinculada ao espaço das representações através da insurreição de usos contextuais, tornando-se um resíduo de clandestinidade da obra e do irracional. O espaço social, então, configura-se como a expressão mais concreta do espaço vivido, quando entendido pela

soberania do homem sobre o objeto, através de sua apropriação pela corporeidade das ações humanas. Por último, o **espaço percebido** aparece como uma intermediação da ordem distante e a ordem próxima referentes aos desdobramentos de práticas espaciais oriundas de atos, valores e relações específicas de cada formação social. Deste modo, atribui às representações mentais materializadas funcionalidades e usos diversos, que correspondem a uma lógica de percepção da produção e da reprodução social (LEFEBVRE, 1974).

Trata-se de uma definição de cidade (e de urbano) como sendo uma projeção da sociedade sobre um espaço, não apenas sobre o aspecto da vida social de cada lugar, mas também no plano da representação abstrata. A partir desse raciocínio Lefebvre (1974) deduz que o espaço traduz um conjunto de diferenças, ou seja, é o lócus de coexistência da pluralidade e das simultaneidades de padrões, de maneiras de viver a vida urbana. Contudo, não descarta a idéia de que o espaço também é o lugar dos conflitos, onde a exploração subordina não apenas a classe operária como outras classes sociais.

Sem dúvida, sempre que houver homens em interação com um espaço, primeiramente transformando a natureza (espaço natural) através do trabalho, e depois criando continuamente valor ao modificar e retrabalhar o espaço social, estar-se-á também diante de um território. (RAFFESTIN, 1993, p.143).

Para Clemente (2011), "são terras ou edificações localizadas em área urbanizada, sem ocupação e/ou sem uso, e que, por sua improdutividade, tem uma conotação negativa no meio intraurbano, mas que traz consigo o caráter expectante, representando a possibilidade de transformação futura".

Na discussão da atualidade, segundo Oliveira (2015), "os vazios urbanos são fenômenos urbanos comuns a qualquer cidade e podem ser considerados como um dos seus principais elementos morfológicos estruturais ou ainda como uma categoria estrutural de análise da cidade, apresentando-se como uma das formas essenciais para entendê-la, face à sua nova condição urbana e à sua complexidade. São locais onde a cidade pode redefinir-se, aproveitando-se dessas áreas para crescer de forma mais ordenada, arejada e sustentável".

1.2. O que é Território?

Entendido inicialmente pela Ciência Política apenas como um 'espaço físico', o conceito de Território tem sua visão totalmente modificada sob a ótica da

Geografia: “um grupo não pode mais ser compreendido sem o seu território, no sentido de que a identidade sócio-cultural das pessoas estaria inarredavelmente ligada aos atributos do espaço concreto (natureza, patrimônio arquitetônico, ‘paisagem’).”

Buscando uma visão mais abrangente, envolvendo não só a Geografia, mas também a Economia, a Sociologia e a Antropologia, entende-se que não há território sem poder, pois é ele quem determina o movimento no interior do território, define as fronteiras e os novos espaços a serem conquistados. (o território pertence aos mais fortes, que se impõem aos mais fracos). O Território passa a ser definido então como:

[...] um espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder, [...] um campo de forças, uma teia ou rede de relações sociais que, a par de sua complexidade interna, define, ao mesmo tempo, um limite, uma alteridade: a diferença entre ‘nós’ (o grupo, a comunidade) e os ‘outros’. (SOUZA, 2006).

Diante dessa nova perspectiva, o novo e maior atuante no território é identificado então como o ‘poder’. Souza (2006) afirma que “o verdadeiro *leitmotiv* é: quem domina ou influencia e como domina ou influencia esse espaço? Quem domina ou influencia quem neste espaço, e como?”

Esse conhecimento e entendimento do território torna-se primordial para a questão do planejamento como instrumento para o desenvolvimento de uma região.

O território não é simplesmente uma variável do processo, pois o uso e o controle do território devem ser elevados a um plano de grande relevância quando da formulação de estratégias de desenvolvimento sócio-espacial em sentido amplo, de maneira que contribuam para uma maior justiça social e não se limitem a clamar por crescimento econômico e modernização tecnológica. (SOUZA, 2006)

Para que se alcance o desenvolvimento esperado, seja de um país ou de uma região há que se buscar, primordialmente, o conhecimento do território, para que ações possam ser planejadas e corretamente direcionadas, pois, tratando o território em todo o seu conjunto, serão tratadas as questões não só econômicas, mas também e principalmente as questões sociais e culturais. Segundo Brandão (2007), é necessário “buscar novos arranjos institucionais que possibilitem a articulação de pactos territoriais, tomando o território enquanto potência vigorosa de transformação.”

É possível perceber uma ‘crise no planejamento’ em toda a esfera nacional, desde as cidades menores, sem estrutura técnica para o planejamento, até aquelas que apresentam algum sinal de planejamento através de seus Planos de Desenvolvimento Integrado. O que se vê na maioria das cidades é uma ‘apropriação’ de consultorias e planos previamente desenvolvidos, que não se encaixam à realidade do território no qual serão inseridos. Mesmo calçados na política de desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, instituída pela Constituição Federal e reforçada pelo Estatuto da Cidade, há sempre que se considerar que haverão diferenças entre o objeto planejado e o concreto que toma forma e evolui, com vida própria, muitas vezes se distanciando de sua concepção original.

Desta forma, surgem problemas urbanísticos por vezes decorrentes da falta de conexão entre a cidade idealizada pelo planejador e a efetivamente realizada pela sociedade, além de fatores mercadológicos inerentes à dinâmica urbana. (TARNOWSKI, 2007)

E, como consequência inerente a esta “falha de planejamento”, o surgimento dos Vazios Urbanos torna o assunto cada vez mais discutido, posto que seu entendimento e conhecimento podem ser peças chaves para um planejamento sério.

É este o problema que pretendemos abordar nesta pesquisa, a discussão sobre os Vazios Urbanos.

Os vazios urbanos se destacam como elementos morfológicos estruturais das cidades, apresentando-se como essenciais para entendê-las em sua gênese e em suas transformações. Os vazios, como parte da morfologia urbana, são áreas passíveis de intervenção, que podem desempenhar importante papel nas mudanças da organização, desenho e qualificação da cidade, em suas diferentes escalas. (ROSA, 2008)

Embora já existam debates desde a década de 70, a preocupação com os espaços vagos nas cidades, tem gerado, na última década, bons estudos e grandes discussões, tanto no âmbito nacional quanto no internacional. O conceito de cidades sustentáveis, hoje não mais uma pregação política, mas uma atitude necessária eleva o tema Vazios Urbanos, à ordem do dia e põe às claras a atual realidade de nossas cidades que, por mais que tenham sido planejadas e/ou estruturadas, necessitam de medidas permanentes de planejamento e gestão, que busquem

incansavelmente o desenvolvimento além do crescimento, principalmente a função social da terra, um dos princípios básicos de nossa Constituição:

O debate sobre os vazios urbanos aparece no Brasil na década de 70, quando análises sobre o processo de urbanização capitalista mostravam como as cidades cresciam em direção às suas periferias, deixando nos interstícios desse crescimento terreno vago, mantidos fora do mercado à espera da valorização imobiliária. (CARDOSO, 2006)

Mesmo abordado pela Constituição Federal em 1988, o tema só foi realmente ampliado pelo Estatuto das Cidades (Lei Nº 10.157 de 10/07/2001), que em seu artigo 2º definiu as diretrizes gerais para a política urbana, incluindo:

I. a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações.

[...] VI. a ordenação e controle do uso do solo, de modo a evitar [...] a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização [...] XI. a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos (LEI FEDERAL 10.157/2001)

Para que se possa fazer uma discussão dos vazios urbanos da cidade de Goiânia, é necessário identificar, primeiro, o que é considerado um Vazio Urbano. Sob diferentes óticas, classificações diversificadas podem ser apreendidas. Exploraremos aqui a leitura de alguns autores.

No sentido amplo do termo, vazio, do latim *vagus*, significa o que não contém nada, desocupado, abandonado, ocioso, despovoado, desabitado, vago, vacante, baldio ou subutilizado. Solà-Morales (1996) define vazios por meio da expressão francesa *terrain vague*, em virtude da multiplicidade de significados que esta expressão permite: “*vague* no sentido de vacante, vazio, livre de atividade, improdutivo, e, em muitos casos, obsoleto, mas também *vague* no sentido de impreciso, indefinido, vago, sem limites determinados, sem um horizonte de futuro”.

Para Ebner (1997), “os vazios urbanos têm sido um dos termos mais populares para definir áreas desocupadas em meio à malha urbana”. Assinala outras denominações como áreas ociosas, terrenos vazios, esclarecendo que os termos vêm acompanhados de definições das mais diversas, as quais procuram elucidar o significado de cada um deles.

Alguns autores adotam uma visão mais abrangente do tema. De acordo com Bazoli (2008):

[...] os Vazios Urbanos devem ser reconhecidos conceitualmente como componentes estruturais da cidade, e não simplesmente como resultados dos distúrbios ou más formações na produção espacial da cidade, pois, além de denotar retenção fundiária, são um forte sinal de que existe parcela da população, que por requisito econômico, não consegue ocupar esses espaços, devido, obviamente, à valorização imobiliária. (BAZOLI, 2008)

Segundo Nora Clichevsky (2003), os vazios devem ser estudados principalmente por suas potencialidades:

[...] para os excluídos, um lugar onde viver; para os setores médios, possibilidades de áreas verdes, equipamento, recreação etc; para os que investem nas cidades, acesso à terra para novos usos emergentes; para o Estado vendedor de terra, possibilidade de obter recursos num momento de ajuste fiscal; para a cidade como um todo, reserva para assegurar sua sustentabilidade e racionalidade do capital social incorporado não utilizado. (CLICHEVSKY, 2003)

Sob a ótica da legislação local, a Lei Municipal Nº 171/2007 (institui o Plano Diretor de Goiânia) os classifica claramente como:

[...] os imóveis urbanos parcelados ou não, servidos por infra-estrutura e acesso direto por via pública, compreendendo as glebas ou chácaras ou lotes vagos ou com imóveis construídos, cujo valor da construção não alcançar a vigésima parte do valor venal do respectivo terreno, em conformidade com o estabelecido no Código Tributário do Município. (LEI MUNICIPAL 171/2007)

Embora os terrenos vagos sejam quantificáveis, a dinâmica da produção de espaço, no processo de estruturação da mancha urbana da cidade, não representa dado estático diante da lógica do mercado de solos. Segundo Alvarez (1994), “os terrenos vagos surgem e desaparecem a partir e diante de um processo incessante de produção e consumo, considerando que essa condição é indutora da descontinuidade territorial que ocorre devido a duas dimensões contraditórias: a espontânea e a institucional”. (ALVAREZ, 1994).

Além de todos os conceitos aqui apresentados, é primordial entender a principal relevância do tema: o estudo dos vazios de uma cidade é essencial para o real exercício da função social preconizada no Estatuto da Cidade.

Portanto, identificamos que, para o planejamento das cidades, não basta apenas identificar os vazios e dar a eles novas utilidades, pois não existe apenas uma possibilidade de atuação em situações de vazio urbano. É preciso traçar ações que estejam atentas aos processos que levaram à formação desses vazios, suas articulações com o tecido urbano e com a construção de uma cidade mais justa pra seus cidadãos.

Em termos sócio-espaciais, a existência de vazios urbanos define, em parte, as formas de expansão urbana e os problemas conseqüentes derivados das baixas densidades que acarretam despesas maiores com instalação de infraestrutura e, por outro lado, a existência de infra-estrutura instalada não utilizada, além dos problemas derivados do muito tempo gasto e das despesas com transporte. Expressa, portanto, iniquidade e irracionalidade em termos sociais, em relação à apropriação privada dos lucros produzidos socialmente. Para uma quantidade de terrenos sem utilização, o conjunto da sociedade tem que manter, a custos extremamente elevados, investimentos em infra-estrutura e serviços, assim como sua administração.

1.3. O que dizem nossas leis?

É interessante observar que as cidades, de uma maneira geral, tem amparo legal que direciona uma ocupação ordenada e eficiente. Desde a Constituição Federal de 1988 e a partir dela, diversas outras leis foram sendo implementadas para dar suporte à implantação de legislações federais, estaduais e municipais, que pudessem orientar o planejamento urbanos de nossas cidades.

Começamos com a Constituição Federal de 1988 onde, pela primeira vez, os assuntos legais relativos à cidade são tratados. A inclusão dos Artigos 182 e 183, que compõem o Capítulo da Política Urbana foi uma vitória da ativa participação de entidades civis e de movimentos sociais em defesa do direito à cidade, à habitação, ao acesso a melhores serviços públicos e à oportunidade de vida digna urbana para todos. O Artigo 182 direciona como esta oportunização deve ser feita:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O **plano diretor**, aprovado pela Câmara Municipal, **obrigatório** para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o **instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana**.

§ 2º - A **propriedade** urbana cumpre sua **função social** quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do **proprietário** do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado,

que **promova** seu **adequado aproveitamento**, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (grifo nosso)

A obrigatoriedade da criação e implantação de Plano Diretor nas cidades passa a exigir do Poder Público uma ação efetiva na ótica do planejamento, exigindo a criação de políticas não só de planejamento, mas também de desenvolvimento ⁶ e expansão urbana.

Outro importante conceito introduzido com a Constituição Federal foi o da função social da propriedade⁷.

A função social da propriedade nasce da prevalência do interesse público sobre o interesse particular e está mais vinculada à correta utilização da propriedade. Pois é sobre ela que o homem desenvolve as quatro funções básicas do urbanismo: habitar, trabalhar, recrear e circular. Logo, se a propriedade não se destinar a nenhuma destas propriedades não cumpre sua função social. Assim, a função social da propriedade apresenta dois significados. O primeiro determina que a propriedade deva exercer uma função econômica, produtiva, útil, de modo a satisfazer as necessidades sociais, de modo que o exercício do direito de propriedade seja exercido em benefício de toda coletividade e não apenas de um indivíduo; o segundo significado está vinculado ao sentido de justiça social que busque a construção de uma sociedade mais justa e equilibrada (MELLO 2004).

A criação deste artigo abre discussões a respeito do limite do direito de propriedade e eleva a terra à condição de espaço vivido (ver Capítulo 1). Assim, o entendimento do que é a terra (enquanto bem imóvel, propriedade) deixa de ser individualista e protecionista e passa a fazer parte de discussões da terra como bem coletivo.

Em 2001 é aprovado o **Estatuto da Cidade** (Lei Federal Nº 10.257, de 10/07/2001), que **cria** os **instrumentos** necessários para planejar a cidade e controlar o uso da propriedade, para garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, a fim de que não seja prejudicada a

⁶ Desenvolvimento nada mais é que o crescimento para satisfazer as mais diversificadas necessidades do ser humano, tais como: saúde, educação, habitação, transporte, alimentação, lazer, dentre outras. (OLIVEIRA, 2002, p40)

⁷ A função social da propriedade se refere ao limite que deve ter seu possuidor de usufruí-la diante das carências sociais e também diante das irracionalidades causadoras da depredação ambiental. (MARICATO, 2010, O Estatuto da Cidade Periférica, Ministério das Cidades)

qualidade de vida dos cidadãos. O princípio que rege essas diretrizes e instrumentos é o de assegurar o direito às cidades sustentáveis para as atuais e futuras gerações:

“Art. 1º, Parágrafo único: Para todos os efeitos, esta Lei, denominada **Estatuto da Cidade**, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.”

Edésio Fernandes (2010) identifica bem os “moldes” da nova Lei:

O Estatuto da Cidade possui quatro dimensões principais, quais sejam: **uma conceitual**, que explicita o princípio constitucional central das funções sociais da propriedade e da cidade e os outros princípios determinantes da política urbana; **uma instrumental**, que cria uma série de instrumentos para materialização de tais princípios de política urbana; **uma institucional**, que estabelece mecanismos, processos e recursos para a gestão urbana; e, finalmente, **uma dimensão de regularização fundiária** dos assentamentos informais consolidados. (O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanística, Ministério das Cidades, 2010)

Foi a partir da nova Lei que se reconheceu o poder e a obrigação do poder público, especialmente dos municípios, de controlar o processo de desenvolvimento urbano, com a formulação de políticas territoriais e de uso do solo, nas quais os interesses individuais de proprietários de terras e propriedades têm necessariamente de coexistir com outros interesses sociais, culturais e ambientais de outros grupos socioeconômicos e da cidade como um todo.

Para tanto, foi dado ao poder público o poder de, por meio de leis e diversos instrumentos jurídicos, urbanísticos e financeiros, determinar a medida desse equilíbrio possível entre interesses individuais e coletivos quanto à utilização desse bem não renovável essencial ao desenvolvimento sustentável da vida nas cidades, qual seja, o solo urbano. (FERNANDES, 2010)

O Artigo 2º da Lei Federal Nº 10.257, de 10/07/2001 estabelece, exemplificando aqui em linhas gerais, as diretrizes gerais para o ordenamento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I. garantia do direito a cidades sustentáveis;
- II. gestão democrática por meio da participação da população;
- III. planejamento do desenvolvimento das cidades;
- IV. oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. ordenação e controle do uso do solo;
- VI. integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;
- VII. justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- VIII. adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano.

Fornecendo diversos instrumentos jurídicos, urbanísticos e financeiros, tanto regulamentando os já existentes com a Constituição de 88, como criando novos, o Estatuto da Cidade permitiu ao Poder Municipal regular, induzir ou reverter a ação dos mercados de terras e propriedades urbanas, sempre com base nos princípios de inclusão social e sustentabilidade ambiental. Utilizados de maneira combinada, esses instrumentos devem, não só promover a regulação normativa dos processos de uso, desenvolvimento e ocupação do solo urbano, mas também induzir os rumos destes processos.

De fato, a combinação entre mecanismos tradicionais de planejamento como o zoneamento, loteamento/desmembramento, taxas de ocupação, modelos de assentamento, coeficientes de aproveitamento, gabaritos, recuos etc., com os novos instrumentos (parcelamento, edificação, utilização compulsórios, tributação extrafiscal progressiva, desapropriação-sanção com pagamento em títulos da dívida pública, direito de superfície, direito de preferência para os municípios, transferência onerosa de direitos de construção etc) abriu uma nova série de possibilidades para a construção pelos municípios de uma nova ordem urbanística economicamente mais eficiente, politicamente mais justa e sensível face ao quadro das graves questões sociais e ambientais nas cidades. (FERNANDES, 2010)

Cabe destacar que o Estatuto da Cidade não estabelece uma correlação direta entre transformações urbanas e instrumentos. Cada município escolhe, regulamenta e aplica os instrumentos conforme a estratégia de desenvolvimento urbano desejada. Diversos instrumentos do Estatuto da Cidade não apresentam por si só a solução para um determinado problema urbano, ou de modo contrário, uma determinada transformação urbana pretendida depende da aplicação de um conjunto de instrumentos de maneira coordenada e integrada no território. Assim sendo, a regulamentação dos instrumentos deve ser feita dentro de uma estratégia de desenvolvimento urbano para sua efetiva aplicação e deve estar expressa no Plano Diretor.

A Seção I do Capítulo II do Estatuto da Cidade lista diversos instrumentos a serem utilizados para a implantação da política urbana. No planejamento Municipal, o **Plano Diretor**⁸ surge como um dos mais importantes, pois servirá de norteador de todas as leis regulamentadoras a serem estabelecidas nas cidades.

⁸Conforme descrição da ABNT, o Plano Diretor é o instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação da política de desenvolvimento urbano, norteando a ação dos agentes públicos e privados.

A elaboração do Plano Diretor, qualquer que seja a realidade municipal, deve ser orientada a partir de uma visão histórica da ocupação do território e de seu contexto regional, cabendo-lhe definir os objetivos a serem alcançados e indicar as ações a serem tomadas pelos diversos atores do desenvolvimento urbano. (SABOYA 2007, p.2).

Isto não quer dizer, contudo, que o Plano Diretor seja, isoladamente, a solução para todos os problemas municipais. Em princípio o Plano Diretor, como instrumento de planejamento, não é bom em si mesmo, pois sua efetividade sempre dependerá da ideologia daqueles que irão aplicá-los.

Lamentavelmente, é impossível não concordar com Flávio Villaça quando demonstra que: “O planejamento urbano é encarnado numa idéia - hoje nada clara - de plano diretor e passa a ser admitido *a priori* como algo bom, correto e necessário em si. Adquire - no plano da ideologia – uma incrível credibilidade e autonomia, principalmente se lembrarmos que, a rigor, nas décadas de 1980 e 1990, os urbanistas mais atuantes já não sabem o que é um plano diretor, tamanha a controvérsia entre eles. A ideologia, entretanto, encarrega-se de fazer com que os leigos não só saibam o que é o plano diretor como também lhe atribuam poderes verdadeiramente mágicos” (GOMES 2004, p.34).

Goiânia, cidade que à época da criação do Estatuto da Cidade já possuía em torno de 1 milhão de habitantes (conforme Censo IBGE 2000, Goiânia possuía 1.093.007 habitantes), já apresentava legalmente um histórico de elaboração de Planos Diretores. Embora instrumentos de planejamento da cidade, ter um Plano Diretor não significou necessariamente ter uma cidade ordenada e organizada.

Embora o Plano diretor tenha por finalidade traçar as metas e objetivos a serem atingidos neste intervalo de tempo e constitua uma espécie de radiografia do espaço urbano, nem sempre é possível efetivá-lo. Muitas razões contribuem para isto: a) a política partidária; b) solução de problemas imediatos; c) caráter teórico dos planos (VILLAÇA, 2001, p.188).

Goiânia teve, ao longo de sua existência, a elaboração de alguns planos diretores. Alguns foram aprovados e efetivamente implantados, outros nem oficializados. O **primeiro**, concluído e oficializado em **1938**, foi desenvolvido inicialmente pelo arquiteto e urbanista Atilio Corrêa Lima, de 1933 a 1935, e na sequência por Armando Augusto de Godoy, de 1933 a 1937. O **segundo**, não oficializado, foi desenvolvido pelo arquiteto Luís Saia, de 1959 a 1962 e não foi efetivado devido à ocorrência do Golpe de 1964. O **terceiro** foi desenvolvido pelo arquiteto e urbanista Jorge Wilhelm, de 1967 a 1979. O **quarto**, da Engevix Engenharia S.A., foi desenvolvido de 1989 a 1992 e **oficializado em 1994**. Por último, temos o Plano Diretor Participativo aprovado através da **Lei Complementar**

Nº 171/2007, desenvolvido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo – SEPLAM e aprovado pela Câmara Municipal de Goiânia em 29 de maio de 2007.

Tabela 01 – Cronologia dos Planos Diretores da cidade de Goiânia

ANO	IDEALIZADORES	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS
1933-1938	Atílio Correia Lima Armando Augusto de Godoy	Planejamento, construção e consolidação do núcleo original. Planejada para 50.000 habitantes Zoneamento e sistema viário hierarquizado Plano Aprovado através do Decreto 90-A
1959-1962	Luíz Saia	- Priorizava 3 pontos: Correção de déficits; agrupamento de funções e soluções com finalidades múltiplas; preparação da cidade para crescimento futuro. - Preservação e conservação dos leitos da cidade Ampliação das áreas existentes
1967-1979	Jorge Wilhelm	- Propôs a suspensão da aprovação de loteamentos até a aprovação da lei de parcelamento - Proibiu a construção nos fundos de vale.
1989-1992	Engevix Engenharia	Promover o redisciplinamento do solo urbano, através da adequada distribuição da população, atividades econômicas e equipamentos públicos e comunitários. Orientar o crescimento da cidade, promover e consolidar a preservação dos recursos naturais
2007	SEPLAM	Sustentado nos princípios da igualdade, oportunidade, transformação e qualidade. Objetivo: pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana

Fonte: RIBEIRO, 2004, p. 2
Tabela elaborada pela autora

Cabe destacar a criação, em setembro de 2004, pelo Ministério das Cidades e pelo Conselho Nacional das Cidades, por meio da Resolução nº 15, de “uma Campanha Nacional de Sensibilização e Mobilização visando à elaboração e implementação dos planos diretores participativos, com o objetivo de construir cidades incluídas, democráticas e sustentáveis”, com os seguintes eixos:

- Inclusão territorial: assegurar aos pobres o acesso à terra urbanizada e bem localizada, garantindo, também, a posse segura e inequívoca da moradia das áreas ocupadas por população de baixa renda;

- Gestão democrática: oferecer instrumentos que assegurem a participação efetiva de quem vive e constrói a cidade nas decisões e na implementação do Plano;
- Justiça social: distribuição mais justa dos custos e benefícios do desenvolvimento urbano.

Baseados nestes princípios, o Plano Diretor Participativo da cidade de Goiânia, citado anteriormente, diz em seu Art. 2º:

A Política Urbana do Município de Goiânia sustentar-se-á nos princípios da igualdade, oportunidade, transformação e qualidade, tendo por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo à população a requalificação do território do Município e uma cidade mais justa e sustentável. (LEI COMPLEMENTAR 171/2007)

Para regulamentar os diversos artigos do Plano Diretor e direcionar a ocupação do território do município, algumas outras importantes leis foram criadas e aprovadas. Entre elas destacam-se a Lei Nº 181/08, que dispõe sobre os **Vazios Urbanos**, a Lei Nº 8.760/09, que dispõe sobre os **Conjuntos Residenciais** e a Lei Nº 8.767/09, que dispõe sobre **Projetos Diferenciados de Urbanização** (PDU), que serão tratadas posteriormente no Capítulo 3.

1.4. Cidade de Vazios: a quem interessa?

Se dentro do processo de desenvolvimento de nossas cidades a situação de vazios urbanos é considerada ‘não favorável’ e deve ser evitada, por que o Planejamento não consegue acabar com ele, visto que o problema já está identificado e também a necessidade de vencê-lo? Surge então uma questão primordial para o entendimento da continuidade na existência dos vazios em nossas cidades: **a quem interessa?**

Na dinâmica de utilização e ocupação do espaço das cidades, há de se definir quem são os diversos atores participantes deste processo. Diferentes em ideais e em funções são peças fundamentais na transformação da terra. Segundo Daher (2003, p.212,213), os agentes envolvidos no processo de urbanização em Goiânia são:

- O **poder público**, responsável pela aplicação do plano diretor, pela aprovação dos loteamentos particulares e pelo recolhimento dos impostos sobre a propriedade. Era também o proprietário das terras onde se ergueu o plano original de Goiânia;

- O **proprietário fundiário**, proprietário de terras situadas em torno do plano piloto, antes de serem loteadas;
- O **agente loteador**, agente social ou empresa, que transformava a propriedade fundiária em produto comerciável, loteando-a e vendendo-a para ser ocupada, aprovada ou não pela prefeitura;
- O **agente invasor**, agente que se instalava de maneira ilegal nos terrenos de propriedade pública e particular. Nos primeiros anos de Goiânia normalmente era o imigrante de origem rural, de baixo poder aquisitivo.

Segundo Ferreira Júnior (2007, p.29), “o **poder público** pode ser considerado um dos atores de maior influência sobre o espaço da cidade”. Sua atuação – ou a falta dela – representou grandes impactos sobre Goiânia, ora mantendo os sonhos de seus idealizadores (exercendo forte regulação no uso do solo de forma a combater a atuação da indústria da especulação imobiliária da terra), ora atendendo a interesses particulares (quando, ausente da responsabilidade de regulador do uso do solo, permite que os especuladores promovam a produção do espaço segundo suas vontades).

Sugere-se, até aqui, que o poder público constituiu-se peça fundamental para a dinâmica do espaço em Goiânia. Fez-se omissão em alguns momentos, permitindo o controle nas mãos de particulares. Conivente, em outros, para com o processo de expansão urbana e parcelamento do solo. Ainda, manipulador, quando deslocou a camada popular para áreas periféricas da cidade, a fim de atender aos anseios dos especuladores imobiliários. (FERREIRA JUNIOR, 2007, p.29)

Ainda segundo Ferreira Júnior (2007, p.30), os **proprietários de terras** adquirem as terras na região de entorno do plano piloto da cidade e, mais tarde, com a expansão do centro urbanizado, serão assediados pelos parceladores de terra para venderem-nas. Não tinham, naquela época, qualquer pretensão especulativa sobre o bem que possuíam, mas, apenas, o interesse em fazer renda com a venda das glebas de terra (bem final).

Já os **especuladores imobiliários** (agentes de capital) foram e continuam sendo até hoje os principais agentes transformadores do espaço urbano. São eles que, sob as regras capitalistas de mercado, transformam a matéria prima (terra – valor de uso) em mercadoria, em valor, em consumo (terra – valor de troca). Em Goiânia, esses especuladores imobiliários atuaram de forma a criar pequenas “novas centralidades” na cidade, que são espécies de “bolhas de consumo” sobre o espaço urbano da cidade, destinados a atender à sua população interna, sem que esta precise se ausentar dali.

“Nessas bolhas de consumo, outros importantes equipamentos são criados com o intuito de valorizar economicamente a área, ao mesmo tempo em que “encortinam” suas diversas mazelas produzidas. São grandes shopping

centers e parques de áreas verdes, responsáveis pela fabricação de uma beleza cênica capaz de ofuscar graves problemas de ordem ambiental, ali presentes.” (FERREIRA JÚNIOR, 2007)

Estudando então a cidade, seus atores e seus vazios, nos parece difícil indicar apenas um ou apenas outro interessado na criação ou na continuação dos “bolsões de nada” incrustados em nosso território urbano. A quem interessa o aparecimento e o continuísmo dos Vazios Urbanos?

Seria de interesse do poder público, enquanto conivente com o poder do capital, quando “fecha os olhos” a situações que claramente não deveriam ocorrer e permite loteamentos descontínuos, sem infraestrutura, sem sistema viário, ou seja, sem acesso e sem mobilidade? Ou quando cria Áreas de Interesse Social afastadas do centro urbano, faz assentamentos da população de baixa renda em loteamentos como o Irisville? (localizado às margens da GO-010, região Leste da capital). Ou quando simplesmente deixa de promover ações necessárias devido a interesses partidários, pensando na próxima eleição?

Seria de interesse do empresário, dono do capital, que faz verdadeiros estoques de terra aguardando valorização, às custas da infraestrutura implantada pelo Poder Público e dos investimentos nas áreas adjacentes? Ou que criam verdadeiros “oásis” no meio das cidades, aproveitando áreas antes vazias (e estocadas) para a implantação de condomínios e centralidades que atendam apenas à população de alta renda?

Em Goiânia estas duas vertentes ora se evidenciam, ora se misturam. Se os antigos loteadores, hoje donos de construtoras e incorporadoras utilizam a terra (matéria prima) como mercadoria de venda, e por isso “tecem” o espaço da cidade conforme seus interesses, também o poder público, por anseios politíqueiros e eleitoreiros, dispensa áreas do centro e aumenta o limite urbano da cidade, tornando-a mais espraiada e mais segregada.

E à cidade, o que nos interessa? Uma cidade no estilo *New Urbanism*, que procura reintegrar os componentes da vida moderna – habitação, local de trabalho, fazer compras e recreação – em bairros de uso misto, compactos, verticalizados, adaptados aos pedestres, unidos por sistema de tráfego, tudo isso sem esquecer o espaço mais amplo da cidade. Ou será que queremos uma cidade mais horizontalizada, sem tantos edifícios de altura infinita, que a cada dia congestionam mais a paisagem natural de nossas cidades, com mais áreas verdes e

vagas (vagas sim, ociosas não!), mas conseqüentemente com mais difícil acesso ao centro urbano, mais segregada, mais desumana? Como é o nosso modelo de cidade ideal?

A tendência dos urbanistas (sempre focado na cidade ideal) é a busca pela igualdade, uma cidade onde ricos e pobres ocupem os mesmos espaços, podendo se apropriar da cidade como um todo, de forma igualitária, com acesso às mesmas estruturas. Enfim, uma cidade que efetivamente cumpra a sua função social. Mas afinal, é este o modelo ideal? É possível a implantação deste modelo? É certo que planejador sem utopia é apenas um gestor. Mas viver de modelos ideais e não conseguir implantá-los e testá-los é não exercer nossa função de planejadores. É preciso levar crescimento com desenvolvimento a nossas cidades. É preciso deixar de sermos gestores e passarmos a ser realmente Planejadores.

Buscar novos modelos, pensar novas soluções, aprender com os erros do passado para não os cometer novamente. Pensar a cidade. Pensar.

2. A HISTÓRIA DOS VAZIOS E A CIDADE DE GOIÂNIA

2.1. Goiânia: onde está a cidade planejada?

Para ilustrar como se deu o parcelamento de Goiânia, vamos partir do **Modelo Espacial** definido pelo Plano Diretor (Lei Complementar 171/2007). Nele, o Município é dividido em 2 partes:

Art. 72. O modelo espacial representa o rebatimento no território municipal do conjunto de princípios e diretrizes estabelecidos, sustentados pela estratégia de implementação do Plano Diretor.

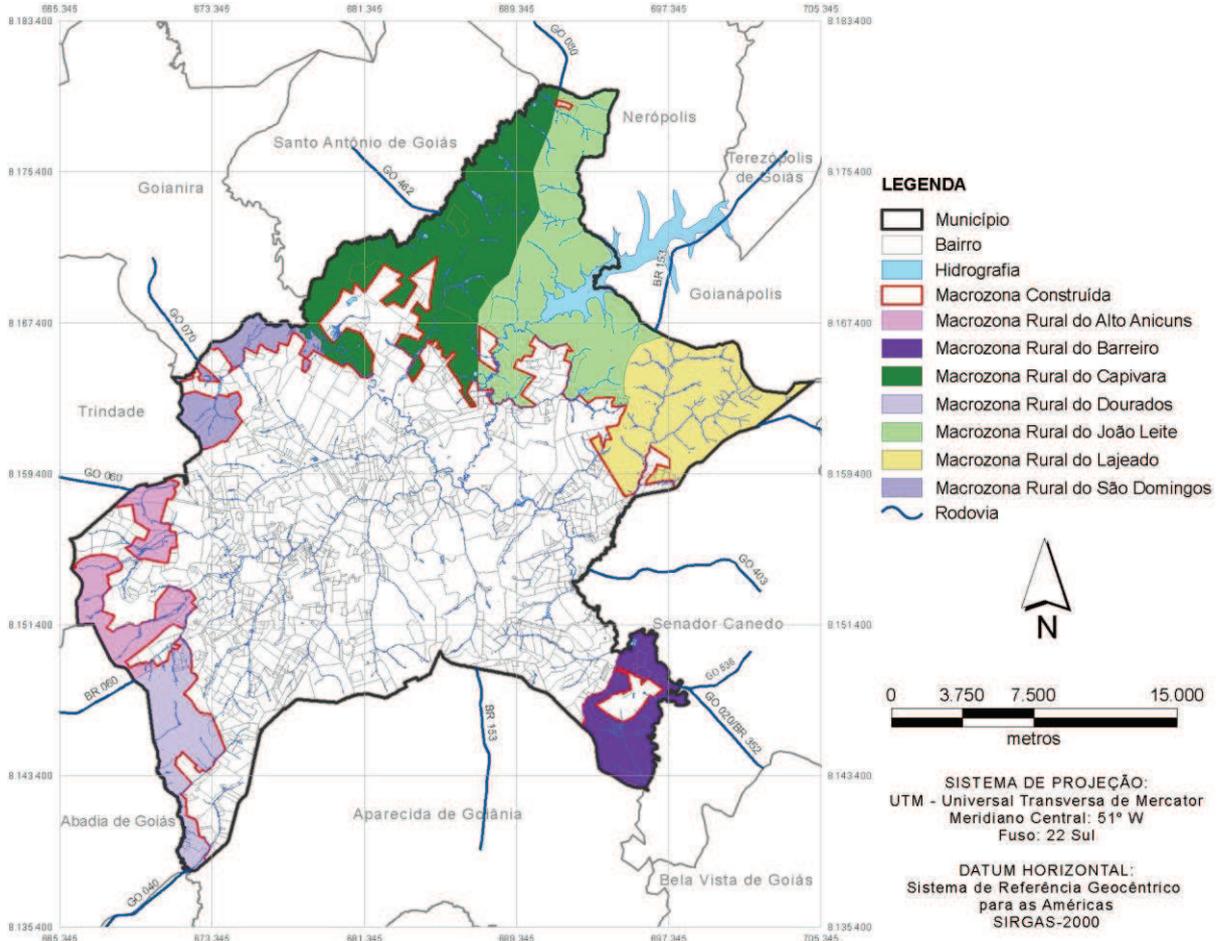
Art. 73. Para fins de ordenação territorial do Município, fica instituído o Perímetro Urbano de Goiânia, o qual define:

- a) Área Urbana do Município;
- b) Área Rural do Município.

- **Área Urbana**, que compreende as áreas mais centralizadas de seu território, com maior grau de consolidação, para onde, prioritariamente, deverão ser direcionadas medidas que visem a otimização dos equipamentos públicos, além de seu anel periférico voltado ao atendimento do crescimento populacional futuro. É denominada Macrozona Construída.

- **Área Rural**, que compreende o restante do território, destinado ao uso agropecuário e à instalação de atividades incompatíveis com o meio urbano, observadas as condições ambientais. É denominada de Macrozona Rural e está subdividida em 7 partes, nomeadas de localizadas de acordo com a bacia hidrográfica à qual pertencem.

Figura 01 – Macrozona Construída e Macrozonas Rurais



Fonte: Plano Diretor de Goiânia - Lei Complementar Nº 171/2007

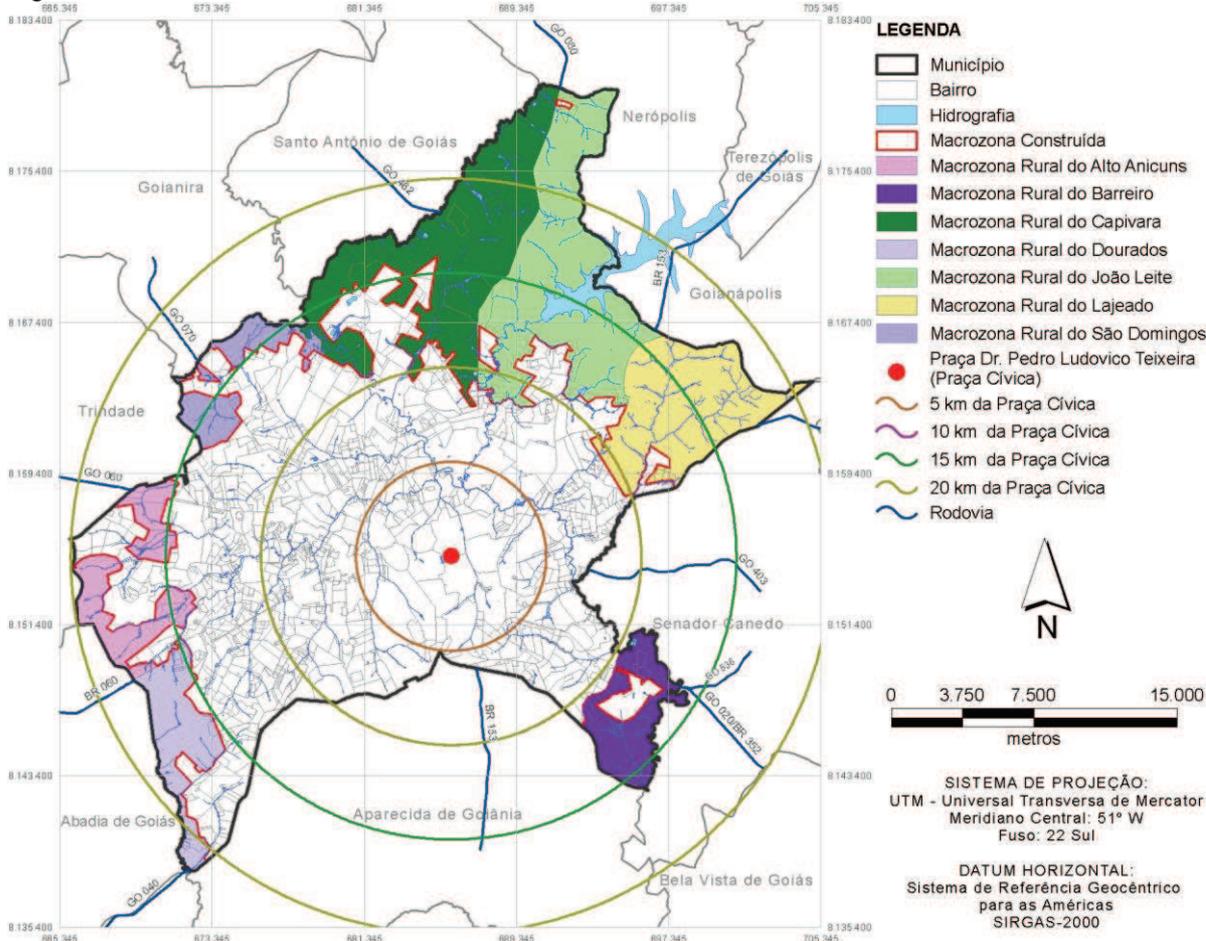
A Macrozona Construída possui atualmente 444.174.000km² e as Macrozonas Rurais somam 282.711.000km², perfazendo um total de 726.885.000km² de área para todo o Município.

Como nosso objeto de estudo – Vazios Urbanos – são aqueles existentes na área urbanizada da cidade, apresentaremos como base para nosso mapa apenas a Macrozona Construída.

A metodologia usada foi para melhor visualização dos loteamentos que serão apresentados, foi a criação de círculos concêntricos a partir da Praça Dr.

Pedro Ludovico Teixeira (Praça Cívica), “Marco Zero” da cidade. Os limites apresentados são a cada 5km a partir do centro. De acordo com a quantidade de bairros a ser mostrada no mapa, poderão ser visualizados 1, 2 ou os 3 círculos indicados.

Figura 02 – Distâncias do Centro



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 - Mapa elaborado pela autora

Apresentaremos como se deu o processo de parcelamento do solo em Goiânia através de mapas, que mostrarão geograficamente como se deu a ocupação do território do Município.

O intervalo escolhido para a apresentação de cada um dos mapas é de 10 anos, desde a implantação da cidade até o ano de 2011. Este método foi o escolhido para facilitar a compilação dos dados. Mesmo entendendo que esta periodização difere de diversos autores⁹, utilizamos a mesma para que a avaliação do crescimento da cidade seja feita em intervalos regulares. A explicação de cada

⁹ Sérgio Moraes (1991, p. 32-34) propôs a divisão do planejamento urbano da cidade de Goiânia em quatro fases: 1933 a 1950 - a criação do lugar; 1950 a 1964 - a ampliação do espaço; 1964 a 1975 - a concentração de lugares no espaço; 1975 a 1992 - a expansão urbana.

um dos mapas incluirá em seu contexto as transformações econômicas, sociais e políticas da época.

Para entender o mapa, é necessário ainda entender e diferenciar alguns conceitos:

- **loteamento**: conforme dispõe o §1º do art.2º da Lei Federal Nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo para fins urbanos), “considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.”

Os loteamentos são divididos em legais e ilegais. **Legais** são também definidos como **loteamentos regulares**, que são aqueles aprovados pelo município, de acordo com os critérios definidos em legislação, e devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis. Sua execução para posterior venda só é feita após o registro do mesmo.

Já os loteamentos **ilegais** dividem-se em 2 grupos, os loteamentos irregulares e os clandestinos.

- **loteamento irregular**: é aquele executado pelo proprietário de uma área sem aprovação da Prefeitura ou em desacordo com o projeto aprovado. Não é inscrito nem registrado no Cartório de Registro de Imóveis. É passível de ser regularizado, desde que atenda aos critérios técnicos exigidos na legislação do município. Só é possível o registro em cartório da propriedade destes imóveis após a aprovação pelo poder público competente.

- **loteamento clandestino**: é aquele que o Poder Público tem conhecimento de sua existência, mas não há nenhum tipo de documentação, levantamento topográfico ou informações pertinentes a ele na Prefeitura. Nenhuma providência ainda foi tomada para sua regularização, nem por parte do proprietário/interessados, nem por parte do Poder Público.

Há ainda um conceito amplamente discutido quando o assunto é loteamento: as **áreas de posse**, que são as áreas públicas pertencentes aos loteamentos, que são invadidas. Aparecem em qualquer tipo de loteamento, seja ele regular ou irregular.

É importante salientar que os dados geradores das Tabelas e Mapas apresentados são de **loteamentos regulares**, visto que os loteamentos irregulares e clandestinos não possuem data de aprovação no cadastro imobiliário da Prefeitura, uma vez que sua ocupação deu-se “além” dos olhares do poder público. Lembramos

que um loteamento pode ter começado de forma irregular, mas ter sido regularizado posteriormente, sendo aprovado pelo Poder Público e registrado em Cartório (assim sendo a data de seu início é diferente da data de seu decreto). Como os mapas e tabelas são alimentados por informações do banco de dados do Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Goiânia, os mapas e tabelas aqui apresentados por décadas apresentam apenas a situação 'legal' do Município.

Não somos ingênuos de pensar que este foi um processo linear e que a ocupação do território da cidade se deu exatamente como mostram os gráficos, mapas e tabelas. É evidente que as invasões de áreas públicas e até de particulares foram constantes no processo. Muitas delas foram regularizadas posteriormente à sua ocupação e aqui aparecem apenas na data da regularização (data em que passou a ser "oficial"). Outras serão mostradas como áreas ocupadas, mas ainda sem data de decreto, visto que estão irregulares. Assim mostraremos cronologicamente como oficialmente foi se dando a ocupação da cidade e sem data específica como se deram as ocupações à revelia da legislação.

2.1.1 – A efetiva ocupação do território

A pedra fundamental da cidade de Goiânia foi lançada em 03 de outubro de 1933 por Pedro Ludovico Teixeira, como homenagem aos 3 anos do início da Revolução de 1930, em pleno altiplano, onde se encontra atualmente o Palácio das Esmeraldas, na Praça Cívica. O local foi determinado pelo urbanista Atilio Corrêa Lima.

Em 02 de agosto de 1935, foi criado, por meio de Decreto Estadual, o Município de Goiânia, onde Pedro Ludovico passou a residir. "Para melhor e mais rápido adiantamento das obras de construção da nova metrópole, transferi para cá a sede do Governo do Estado, trazendo comigo a Secretaria - Geral que ficará também definitivamente", afirmou o interventor Federal. A efetiva transferência da Capital do Estado para Goiânia foi oficializada em 1937. (ANUÁRIO ESTATÍSTICO DE GOIÂNIA, 2012)

1934 a 1940

O primeiro período aqui destacado é o de implantação do Plano de Atilio Correia Lima. Consta neste período apenas o Decreto-Lei Nº 90-A, que define as

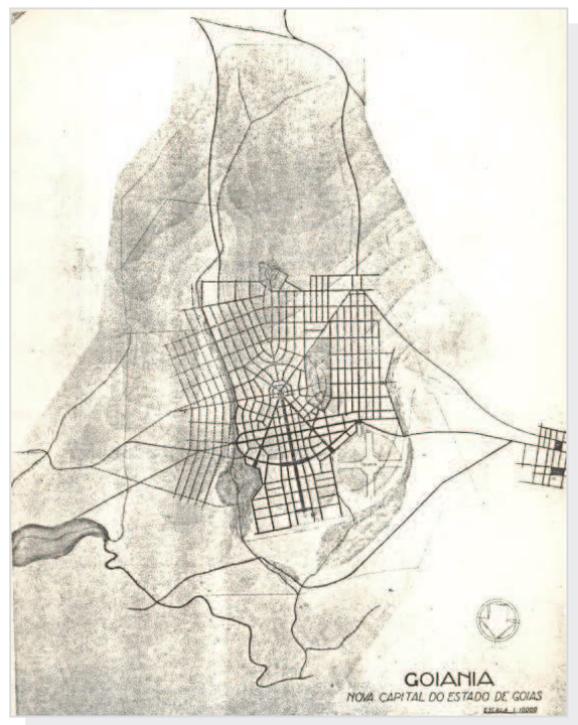
áreas urbana (“que abrange os setores: Central, Norte, Sul, Oeste e Satélite Campinas e as áreas destinadas ao Aeroporto, Parque dos Buritis, do Capim Puba, dos Bandeirantes, Zoológico e Hipódromo”) e de expansão urbana, limitada pelos rios João Leite e Meia Ponte, pelos córregos Anicuns, Cascavel, Vaca Brava e da Onça, e pela Represa Jaó.

No Setor Central foi dado destaque para a Praça Cívica, sede do Centro Administrativo, de onde se irradiam as três principais avenidas (Goiás, Araguaia e Tocantins). Foi aberta a Avenida Paranaíba perpendicularmente às três avenidas mencionadas, conectando o Parque Botafogo ao antigo aeroporto (localizado no atual setor Aeroporto).

Na Região Sul, foi introduzido um bairro residencial, o atual Setor Sul e no Norte, surgiam as primeiras casas do bairro popular.

Fica evidente que a topografia, zoneamento e sistema de tráfego foram os fatores que nortearam o arrojado projeto da nova capital.

Figura 03 – Plano Piloto de Atilio Correia Lima



Fonte: Goiânia Nova Capital do Estado de Goiás, Ano 1935
Arquiteto e Urbanista Atilio C. Lima

Os bairros aprovados à época pelo Decreto 90-A correspondem hoje aos seguintes:

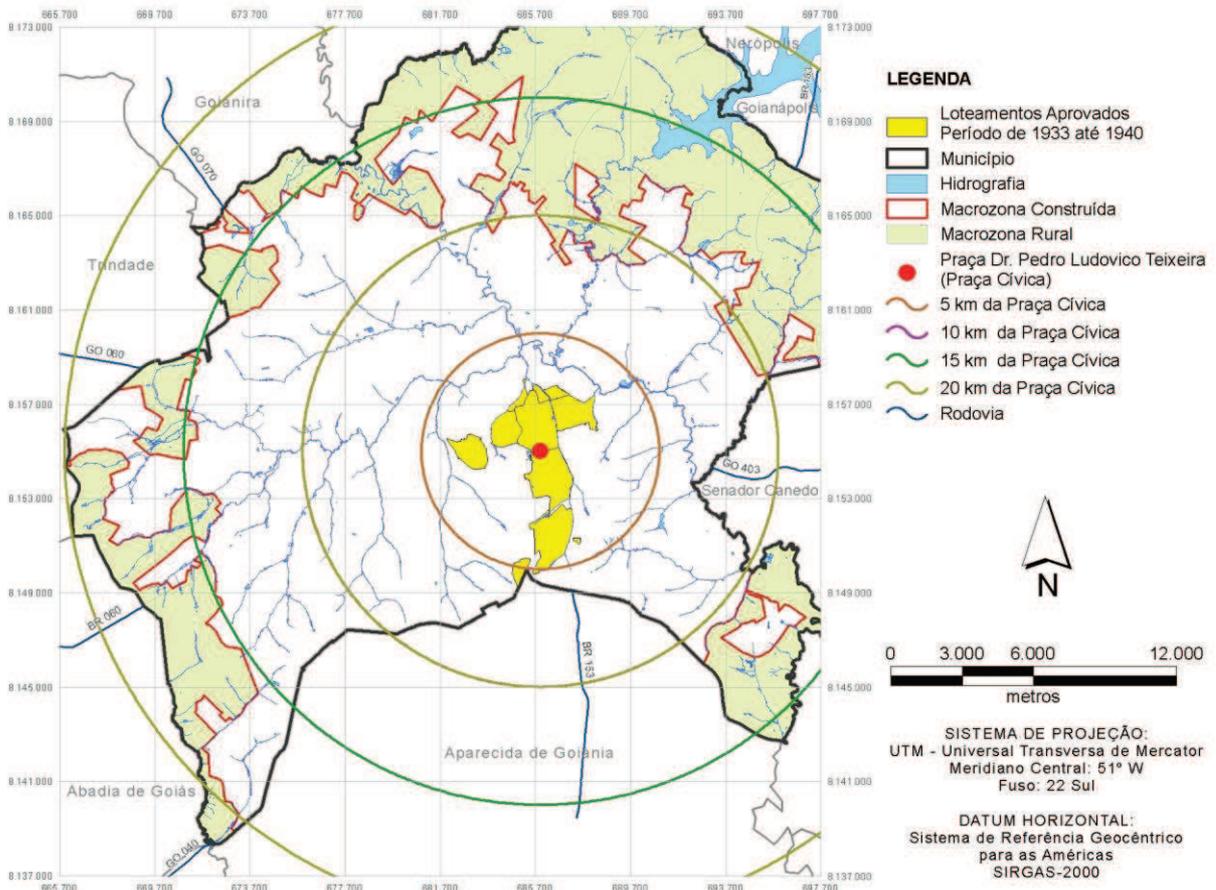
Tabela 02 – Loteamentos aprovados no período de 1933 a 1940.

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
90-A	30/07/1938	SET CENTRAL	AP.PREFEIT
90-A	30/07/1938	SET AEROPORTO	AP.PREFEIT
90-A	30/07/1938	SET SUL	AP.PREFEIT
90-A	30/07/1938	SET LESTE VILA NOVA	AP.PREFEIT
90-A	30/07/1938	LOT NOVA VILA	AP.PREFEIT
90-A	30/07/1938	SET NORTE FERROVIARIO	AP.PREFEIT
90-A	30/07/1938	SET COIMBRA	AP.PREFEIT
90-A	30/07/1938	SET PEDRO LUDOVICO	AP.PREFEIT
TOTAL:		8 LOTEAMENTOS APROVADOS	

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
Elaborado pela autora

Os loteamentos aprovados nesta época foram todos através do Decreto 90-A e a área urbana do município de Goiânia fica com a seguinte configuração (em amarelo):

Figura 04 – Loteamentos aprovados pelo Decreto 90-A (1938)



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

No plano de Atílio, as zonas habitacionais foram definidas segundo classes sociais: zona de “Habitação A” ou “urbana”, ocupando cerca de 2/3 do núcleo inicialmente planejado, localizada no centro e na parte sul da cidade; zona de “Habitação B”, “operária” ou “suburbana”, localizada ao norte (Mota, 2001).

Se, por um lado, o Estado atuava para atrair pessoas com poder aquisitivo para a compra de lotes, construção de casas e ocupação das cidades, por outro, à população de baixa renda nenhum incentivo foi dado. Assim, mesmo a cidade possuindo planejamento para a classe operária, as áreas da região norte foram ocupadas pela classe média, pois os operários não tinham recursos para comprar lotes e construir casas.

E os operários? “Acabaram por se instalar em ‘acampamentos de obras’ que, inicialmente implantados e controlados pelo Estado, começavam a constituir a primeira série de invasões em Goiânia.” (Gonçalves, 2002)

Figura 05 – Foto Aérea 1935



Figura 06 – Acampamento às margens do Córrego Botafo



Fonte: DAHER, 2003

O Estado oscilava entre a conivência e a repressão a essas invasões, pelos seguintes motivos: necessidade de áreas para alojar um contingente de trabalhadores crescente, permitindo o barateamento do custo da construção da cidade e a formação de uma força de trabalho urbana; necessidade de concentração dos trabalhadores num mesmo lugar, facilitando o seu controle; o fato do Estado ser o único promotor imobiliário e ser populista, procurando cooptar as classes dominadas através do discurso do progresso, do desenvolvimento e da cooperação.

Esta ação do Estado permite avaliar que esta foi a sua política de habitação social: ao mesmo tempo em que atuava com rigor e determinação para a construção da cidade planejada, não se propunha a tratar seriamente o problema da habitação popular e era conivente com a construção da cidade informal, inicialmente nas próprias terras públicas. Sem uma política habitacional, o Estado foi conivente com a descaracterização da cidade planejada pelas invasões, prática esta que se tornaria comum na cidade. (Mota, 2001)

1941 a 1950

No período de 1941 a 1950 houve um aumento no número de loteamentos aprovados, mas este aumento não chegou a ser muito significativo, pois os novos loteamentos ainda acompanhavam parte do plano original da cidade.

Até 1944, apenas o Estado atuava no mercado de terras, parcelando áreas e definindo o preço dos lotes (que eram vendidos ou doados). O único proprietário de terras na nova capital era o Estado: loteamentos particulares eram proibidos. Apenas o Setor Coimbra, de propriedade da empresa Coimbra Bueno, fora aprovado no Decreto 90-A, mas sua comercialização foi proibida até 1947.

Deste modo a liberação de áreas para ocupação dentro do novo Município foi sendo controlada e direcionada, não permitindo (ainda) o crescimento fora dos limites estipulados nos Planos de Atilio Correia Lima e Augusto de Godoy.

Todos os 20 loteamentos aprovados nesse período datam de 1950,

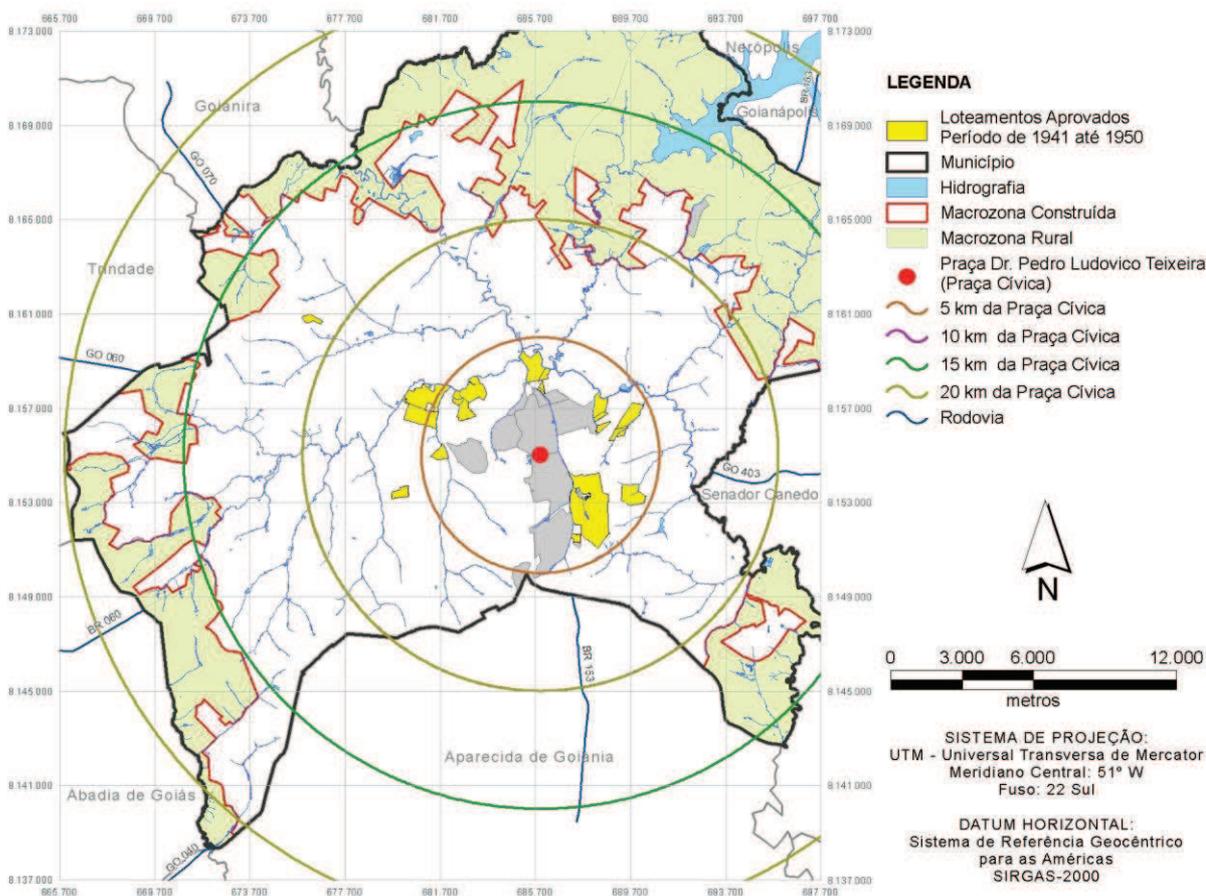
Tabela 03 – Loteamentos aprovados no período de 1941 a 1950.

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
27	22/07/1950	VL MORAIS	AP.PREFEIT
25	03/08/1950	PRQ INDUSTRIAL DE GOIANIA	AP.PREFEIT
23	04/08/1950	SET SAO JOSE	AP.PREFEIT
21	09/08/1950	BRO DOS AEROVIARIOS	AP.PREFEIT
28	19/09/1950	VL SANTA HELENA	AP.PREFEIT
18	22/09/1950	JD GOIAS	AP.PREFEIT
29	16/10/1950	SET CRIMEIA LESTE	AP.PREFEIT
58	25/10/1950	CH HELOU	AP. INCRA
37	07/11/1950	VL BANDEIRANTES	AP.PREFEIT
46	07/12/1950	VL FROES	AP.PREFEIT
45	07/12/1950	BRO AGUA BRANCA	AP.PREFEIT
40	08/12/1950	VL SANTA ISABEL	AP.PREFEIT
49	15/12/1950	VL SANTANA	AP.PREFEIT
50	15/12/1950	VL LUCY	AP.PREFEIT
50	15/12/1950	CONJ VILA LUCY	AP.PREFEIT
51	15/12/1950	VL SANTA TEREZA	AP.PREFEIT
55	20/12/1950	VL ABAJA	AP.PREFEIT
57	22/12/1950	VL SANTA TEREZA LESTE	AP.PREFEIT
57	22/12/1950	CH ELISIOS CAMPOS	AP. INCRA
63	29/12/1950	VL MARIA JOSE	AP.PREFEIT
TOTAL		20 LOTEAMENTOS APROVADOS	

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
Elaborado pela autora

Os novos loteamentos alteram a configuração da cidade e já lhe imprimem a criação de áreas vagas entre os loteamentos existentes e os a implantar. Não é respeitado o princípio da contigüidade aos empreendimentos adjacentes, muito menos a ocupação total do núcleo central primeiro, para depois ir se expandindo a cidade.

Figura 07 – Loteamentos aprovados na década de 40 (1941 a 1950)



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

Esta preocupação com a liberação de áreas para novos loteamentos mostra a importância que Atilio dava ao planejamento urbano e aos instrumentos de controle e de regulamentação do espaço urbano.

Será inevitável, dentro em breve, a especulação desenfreada, em torno da venda de terras. Logo que a cidade comece a demonstrar foros de progresso, aquela se fará sentir com todas as nefastas conseqüências; muito contribuirão para isso as mudanças de governo. É preciso, portanto, que desde já fiquem bem estabelecidas as reservas. Embora só muito mais tarde possa a administração transformar essas matas em parques, nem por isso poderá dispor delas para outros fins que não os previstos. (CORRÊA LIMA, 106 – apud MOYSÉS, 118)

Mesmo com toda esta preocupação de áreas de reserva e dificuldade na aprovação de loteamentos, a cidade crescia não só em loteamentos aprovados, mas também em invasões. Em 1945, do total das áreas públicas ocupadas, 56% eram invadidas e os 44% restantes eram áreas loteadas pelo Estado.

Tabela 04 – Total de áreas loteadas e invadidas até 1945.

ÁREAS DO ESTADO	ATÉ 1945	%
Áreas loteadas (hectare)	528	44,0367
Áreas invadidas (hectare)	671	55,9633
TOTAL DE ÁREAS DO ESTADO	1199	100

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
Elaborado pela autora

Em 1947, após a queda do Interventor Pedro Ludovico e assumindo o governador Jerônimo Coimbra Bueno, o espaço da cidade passa a ser gerenciado de outra forma, marcado pela regularização de áreas invadidas e pela permissão de loteamentos privados, visto que agora os maiores proprietários de terras na área urbana de Goiânia são os detentores do poder.

Assim se iniciou um processo pelo qual o controle estatal no mercado de terras de Goiânia foi diminuindo paulatinamente e a força dos empreendedores e especuladores imobiliários foi tornando-se dominante. Apesar da proibição de novos loteamentos, a população urbana de Goiânia crescia cada vez mais. Dessa forma, os proprietários que haviam estocado terras na cidade ou no seu entorno estavam ávidos por lucrarem naquele momento em que o mercado era favorável. (Mota, 2004)

1951 a 1960

Período onde o poder público perde o controle sobre o planejamento. Aprovação desenfreada de loteamentos particulares no município de Goiânia. Em 1950, após a liberação de loteamentos particulares sem obrigação de equipá-los com benfeitorias urbanas, surgem as primeiras terras loteadas. Neste período, exigia-se dos empreendedores apenas a locação e abertura dos logradouros. Estes só poderiam ser pavimentados depois de receberem rede de água e esgoto, mas a lei não definia às custas de quem tais obras seriam feitas. Os loteamentos particulares, geralmente localizados em lugares mais distantes e de baixa qualidade de urbanização, tinham preços acessíveis às camadas de mais baixa renda. É possível afirmar que os particulares tornaram-se os maiores proprietários de terras, tanto desocupadas quanto habitadas, no decorrer deste período. Tânia Daher em seu livro “Goiânia, uma utopia européia no Brasil” explica bem a situação à época:

No período de 1954 a 1964, o Estado já não possuía áreas despovoadas e os particulares detinham 100% dessas áreas, de sorte que a cidade fica, como temiam seus criadores, nas mãos dos proprietários de terra, que passam a dirigir a ocupação de seu espaço. Esses loteamentos vazios pertencentes à iniciativa particular não eram utilizados para atender à demanda de habitações, mas sim para especulação. O Estado não conservou seus terrenos para futura expansão, os quais foram vendidos, invadidos ou doados à população.(DAHER, 2003)

Neste período, foram 111 novos loteamentos aprovados, fora as áreas ocupadas e invadidas. Pôde ser observada então uma verdadeira explosão de novos loteamentos em Goiânia, sem que houvesse um plano que coordenasse a expansão urbana e uma política eficiente de urbanização (a única exigência era de que o novo loteamento deveria estar localizado dentro do raio de quinze quilômetros a partir do marco zero da cidade), o que gerou uma cidade muito diferente daquela inicialmente planejada.

A tabela apresentada abaixo é um resumo da tabela de loteamentos liberados no período. A tabela completa pode ser verificada no Anexo 01.

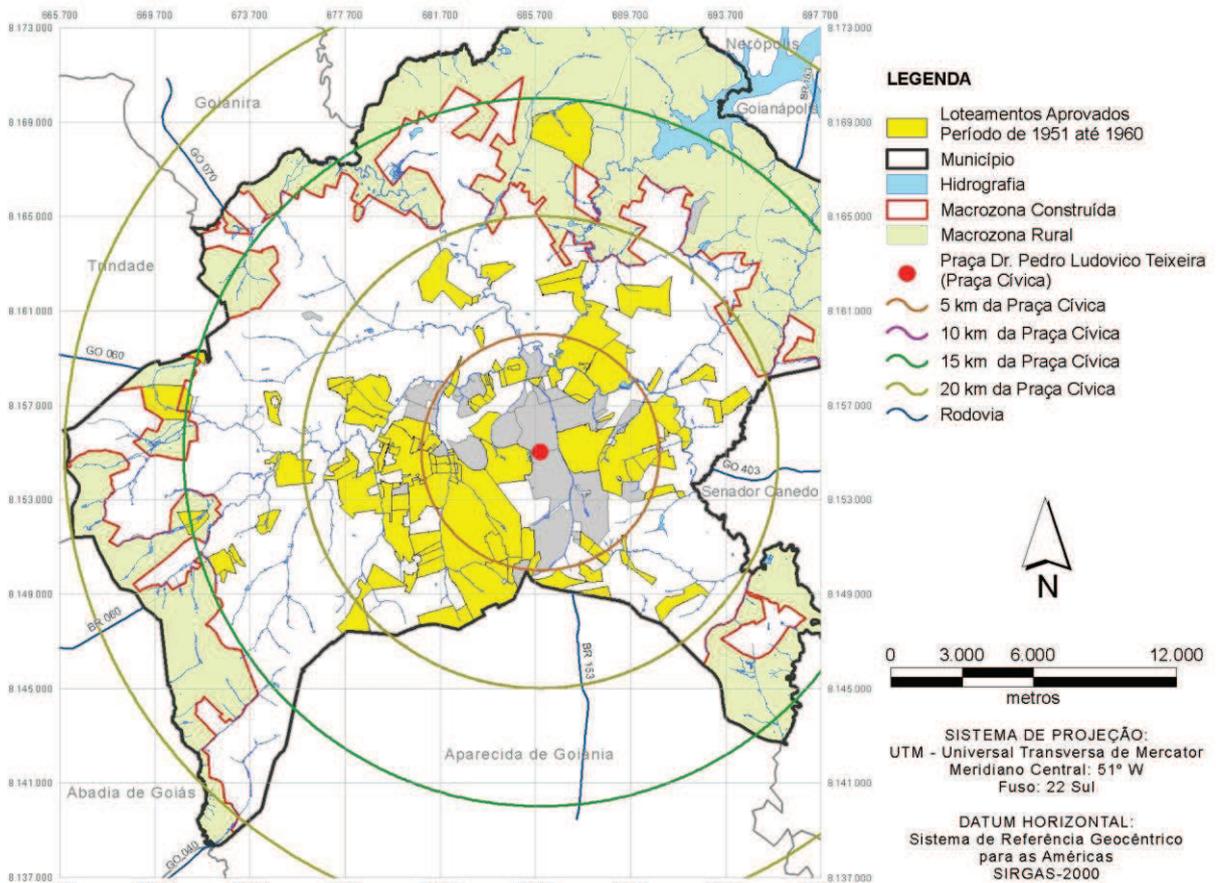
Tabela 05 – Loteamentos aprovados no período de 1951 a 1960.

ANO	QTDADE BAIROS	SITUAÇÃO
1951	10 loteamentos	AP.PREFEIT
	1 (SET MACAMBIRA)	AP. INCRA
1952	15 loteamentos	AP.PREFEIT
1953	13 loteamentos	AP.PREFEIT
1954	17 loteamentos	AP.PREFEIT
	18 loteamentos	AP.PREFEIT
1955	1 (CH ANHANGUERA)	AP. INCRA
	1 (VL SÃO TOMAZ)	AP. ESTADO
1956	15 loteamentos	AP.PREFEIT
	1 (VL MOOCA)	AP. INCRA
1957	13 loteamentos	AP.PREFEIT
	1 (VL SOCORRO)	OUTROS
1958	4 loteamentos	AP.PREFEIT
1960	2 loteamentos	AP.PREFEIT
TOTAL: 112 LOTEAMENTOS		

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
Elaborado pela autora

Espacialmente, o que se verifica é que estes novos loteamentos provocaram a expansão horizontal e dispersa de Goiânia, como pode ser observado na figura seguinte:

Figura 08 – Loteamentos aprovados na década de 50 (1951 a 1960)



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

Verifica-se neste período grande influência do poder político sobre o planejamento da cidade, uma vez que a liberação de novos loteamentos foi feita sem a devida avaliação técnica. Neste período fica clara uma expansão de limites urbanos sem a devida infraestrutura quanto a acessos, água e esgoto.

A tabela 06 demonstra ainda não havia a ocupação dos loteamentos já anteriormente aprovados, o que não foi suficiente para barrar a aprovação de novos.

Tabela 06 – Ocupação dos loteamentos aprovados no período de 1951 a 1960

BAIRRO	SITUAÇÃO
Setores Central e Norte	bastante adensados
Setor Aeroporto	loteado e habitado
Setor Sul	ocupação parcial
Setor Oeste	ocupação parcial
Jardim América	loteado e com ocupação iniciada
Setor Bueno	Ocupado
Criméia Oeste	loteado e habitado
Parque dos Buritis	parcialmente invadido por edificações de grande porte
Parque Capim Puba	loteado e praticamente vazio

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
 Elaborado pela autora

Assim, a liberação de novos loteamentos não quis dizer exatamente que a população da cidade estava crescendo na mesma proporção. Segundo Moysés (2001), atrás dessa “ganância”, o que existia de concreto era o receio de que o governo voltasse a “fechar” o mercado para novos loteamentos. Por isso, muitos loteamentos aprovados neste período só foram efetivamente implantados a partir da década de 60. Segundo dados apresentados por Pastore (1984), em 1950 Goiânia tinha 13.563 lotes urbanos aprovados, para uma população de 39.871 habitantes, o que produzia uma média de 2,94 habitantes por lote. Já em 1960, havia 150.115 lotes aprovados para 133.462 habitantes, o que gera uma média de 0,89 habitantes por lote. Estes números mostram como, durante a década de 50, os loteamentos aprovados foram excessivos, superando a demanda e criando, conseqüentemente, baixas densidades e vazios urbanos.

O descontrole do poder público sobre o espaço de Goiânia foi tanto que, em 11 de setembro de 1959 é aprovada a Lei N° 1.566, que diz:

Fica suspensa a aprovação de loteamentos particulares no município de Goiânia, perímetro urbano, até que seja feita uma revisão geral nos atuais. Mas os processos de loteamentos em andamento terão tramitação regular e poderão ser aprovados, desde que sejam obedecidas as normas legais.

Mesmo com baixa densidade, o crescimento da cidade estava muito além das expectativas de seu criador, visto que o plano inicial de 50.000 habitantes já

estava defasado na década de 50. A tabela a seguir mostra o crescimento da população do município conforme o IBGE:

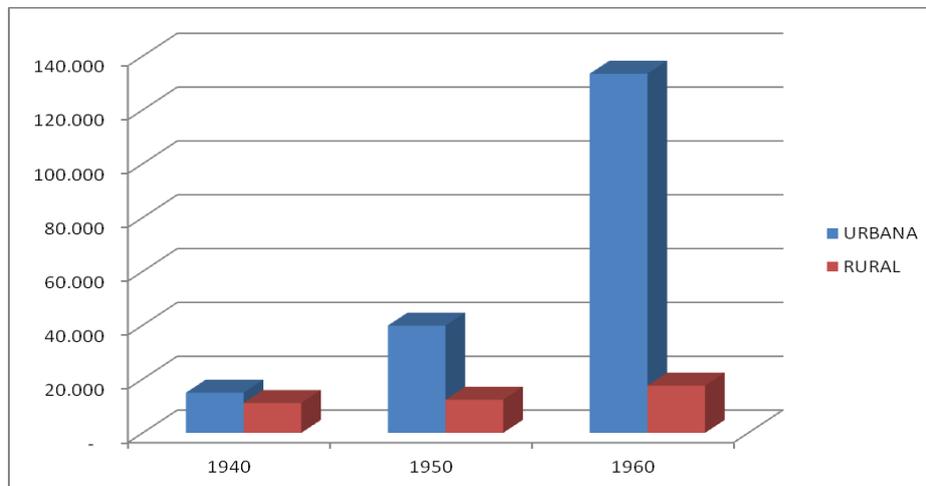
Tabela 07 – População do município de Goiânia, 1940-1960

ANO	POPULAÇÃO				
	URBANA		RURAL		TOTAL
	ABSOLUTA	%	ABSOLUTA	%	
1940	14.943	57,33	11.122	42,67	26.065
1950	39.871	76,38	12.330	23,62	52.201
1960	133.462	88,34	17.551	11,66	151.013

Fonte: Censo do IBGE, 1940, 1950 e 1960.

Os dados são apresentados em forma de gráfico para melhor visualização e compreensão do grande aumento da população do município nesse período.

Gráfico 01 – População do município de Goiânia, 1940-1960



Fonte: Banco de dados Sidra
Elaborado pela autora

1961 a 1970

De 1960 a 1964, nota-se uma redução das áreas dos agentes particulares, fato este explicado pela edição da Lei que proibiu novos loteamentos particulares. Esta proibição (mantida até agosto de 1963) visava uma reestruturação

do espaço do município. Assim, neste período foi contratado o arquiteto Luís Saia para a elaboração de um Plano Diretor para a cidade.

O plano diretor de Luís Saia foi elaborado logo após a construção de Brasília, numa época em que a região Centro Oeste foi envolvida nas perspectivas nacionais desenvolvimentistas. Tem o horizonte temporal de uma década (1960-1970) e abrange a área urbana e de expansão urbana (definida por um raio de 15km a partir do Centro Cívico, segundo o Decreto 574/47). O seu desafio é reorganizar a cidade, inicialmente planejada para 50.000 habitantes, tornando-a apta para suportar a população existente de cerca de 150.000 habitantes, e a de cerca de 350.000 habitantes prevista para 1970. (MOTA, 2004)

As propostas de Saia se fundamentam na função de Goiânia como capital e pólo regional; na valorização das qualidades da cidade resultante de seus planos originais: os parques, as reservas de fundo de vale, as vielas e áreas internas das quadras centrais, no conhecimento das formas de ocupação do espaço definidas pela sua população ao longo da história da cidade, contribuindo para definir núcleos diferenciados, porém interligados, com centralidades próprias. Os instrumentos urbanísticos que utiliza são: o princípio da unidade de vizinhança, zoneamento, sistema viário hierarquizado e sistema de áreas verdes.

Para RIBEIRO (2004, p.86), o projeto de Luís Saia era “arrojado” e “avançava muito em termos de planejamento”. A implementação deste Plano, embora necessária, foi obstaculada pelo Golpe de 64 e a cidade somente voltaria a discutir questões de planejamento urbano no final da década de 60, com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do arquiteto Jorge Wilhelm.

Neste período foram aprovados 28 novos loteamentos, alguns inclusive pelo Incra (significa que estavam situados em áreas fora do “perímetro urbano” da cidade). Foi o caso da Chácara Retiro e da Chácara de Recreio São Joaquim, situadas na região noroeste da cidade.

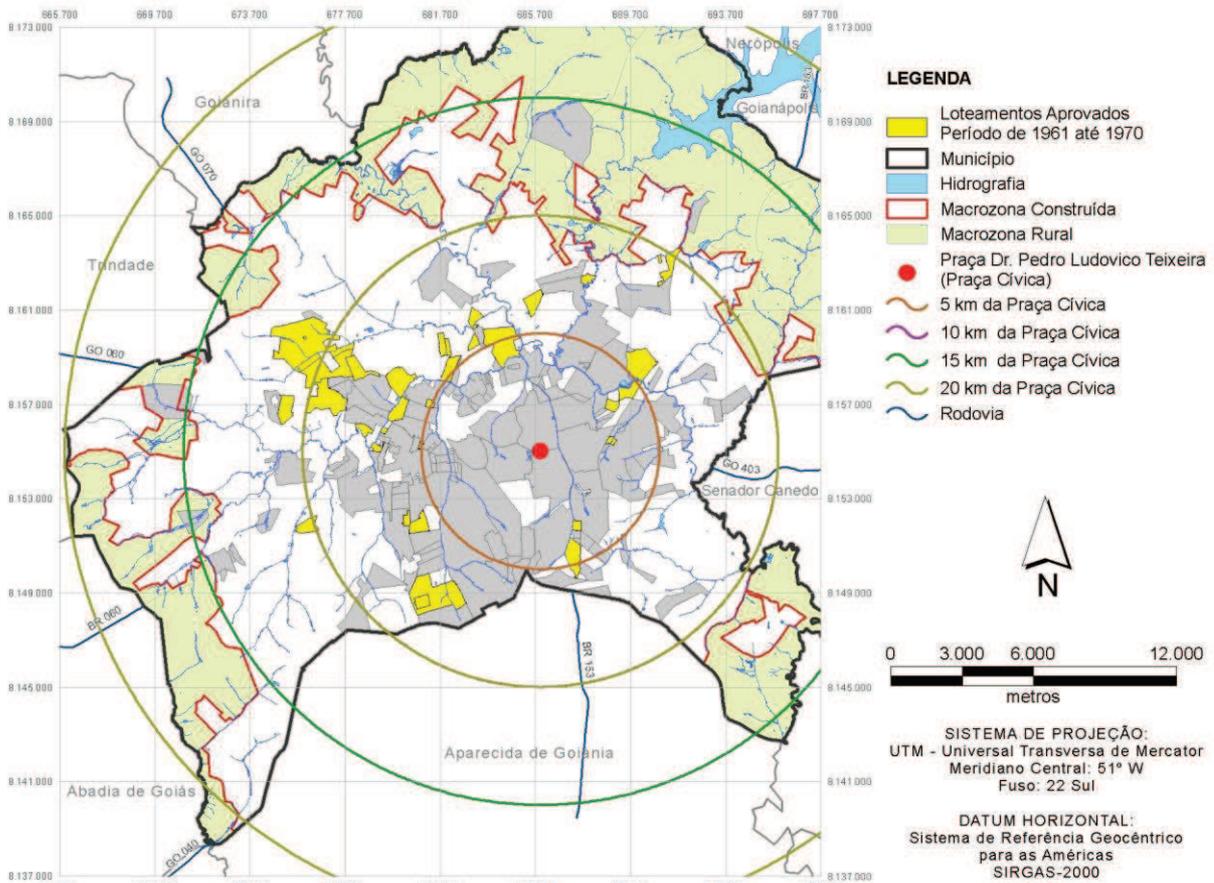
É possível observar pelo mapa que novos loteamentos aprovados preenchem vazios já existentes na malha urbana em função de aprovações anteriores, deixando clara a não participação técnica nos critérios e na liberação/aprovação de novos loteamentos no município.

Tabela 08 – Loteamentos aprovados no período de 1961 a 1970.

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
635	04/11/1964	JD PETROPOLIS	AP.PREFEIT
12	25/11/1963	VI JOAO VAZ	AP.PREFEIT
677	29/09/1965	ESP DO ANICUNS	AP.PREFEIT
691	19/11/1965	VL SANTA RITA (ACRESC.)	AP.PREFEIT
11	30/12/1965	JD LEBLON	AP.PREFEIT
13	13/01/1966	VL CRISTINA	AP.PREFEIT
27	17/01/1966	VL SAO PAULO	AP.PREFEIT
271	24/01/1966	VL SANTO AFONSO	AP.PREFEIT
119	28/02/1967	VL ALVORADA	AP.PREFEIT
161	29/03/1967	VL SAO JOAO	AP.PREFEIT
251	03/05/1967	LOT MANSOES GOIANAS	AP.PREFEIT
	08/08/1967	BRO FELIZ	AP.PREFEIT
290	18/09/1967	SET CANDIDA DE MORAIS	AP.PREFEIT
7	15/01/1968	CONJ RESID RODOVIARIO	AP.PREFEIT
270	23/03/1968	BRO RECREIO DO FUNCIONARIO PUBLICO	AP.PREFEIT
101	26/04/1968	VL MARIA ROSA	AP.PREFEIT
119	02/05/1968	SET UNIAO	AP.PREFEIT
130	10/05/1968	VL REDENCAO	AP.PREFEIT
256	06/08/1968	SET PROGRESSO	AP.PREFEIT
237	20/08/1968	SET SANTOS DUMONT	AP.PREFEIT
261	04/09/1968	SET URIAS MAGALHAES	AP.PREFEIT
334	11/10/1968	JD ATLANTICO	AP.PREFEIT
	12/12/1969	COM RESIDENCIAL PADRE PELAGIO	AP.PREFEIT
136	11/03/1970	VL ROMANA	AP.PREFEIT
112	20/07/1961	CH RETIRO	AP. INCRA
1110	28/05/1963	CH N SRA DA PIEDADE	OUTROS
	25/11/1963	VL MARIA DILCE	OUTROS
360	06/07/1964	GRJ CRUZEIRO DO SUL	OUTROS
1	16/05/1969	CH DE RECREIO SAO JOAQUIM	AP. INCRA
TOTAL		28 LOTEAMENTOS APROVADOS	

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
 Elaborado pela autora

Figura 09 – Loteamentos aprovados na década de 50 (1961 a 1970)



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

1971 a 1980

A década de 71 a 80 foi diferenciada da anterior, que teve importantes transformações políticas, tanto no cenário nacional quanto no estadual/municipal. A quantidade de novos loteamentos não foi intensa (foram 27 novos loteamentos aprovados) e a criação de novas leis foi um importante passo na gestão do espaço da cidade.

Período marcado pelo desenvolvimento e implantação do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG), elaborado pelo arquiteto Jorge Wilhelm que, de início propôs a suspensão da aprovação de loteamentos de terra até a aprovação da lei de parcelamento e a proibição de construção nos fundos de vale. O Plano de Jorge Wilhelm possuiu, como estratégia de implantação, a utilização de conjuntos habitacionais como força indutora de adensamento e expansão urbana. Para isso prevê, como item fundamental a elaboração de uma

“Carta Habitacional de Goiânia”. Trata-se de um convênio entre as entidades participantes do sistema que constrói conjuntos habitacionais, com a finalidade de adotar critérios de localização desses conjuntos, cujo objetivo principal é utilizar essas construções como força indutora do desenvolvimento da cidade.

Uma política habitacional adequada poderá induzir certas transformações urbanas, contrabalançar os aspectos negativos da especulação imobiliária (retenção especulativa ou comércio indisciplinado de loteamento) e constituir-se em força atuante de implantação do Plano. (Jorge Wilhelm)

Em 1971, a Lei Municipal Nº 4.526 volta a exigir dos parceladores de terra a implantação de toda a infraestrutura. Para RIBEIRO (2004, p.95), “desde o plano diretor e a Lei de Zoneamento de 1971 até a década de 80, Goiânia não expandiu significativamente seu espaço parcelado. Entretanto a população local alcançou 717.526 pessoas já no início da década, com apenas 2% na zona rural, assumindo o município um caráter urbano”.

É interessante assinalar a aprovação do Código de Edificações do Município, através da Lei Nº 5.062, de 25 de novembro de 1975. De 1975 até o final da década de 1980, a grande pressão por habitação, somada à estocagem de terras pelos especuladores imobiliários irão gerar graves problemas em relação à expansão da cidade. Essa “preocupação com a expansão urbana de Goiânia, com fortes reflexos no seu entorno” foi a identificação dada por MORAES (1991: 32-33, apud MOYSÉS, 2004, p.108) para este período.

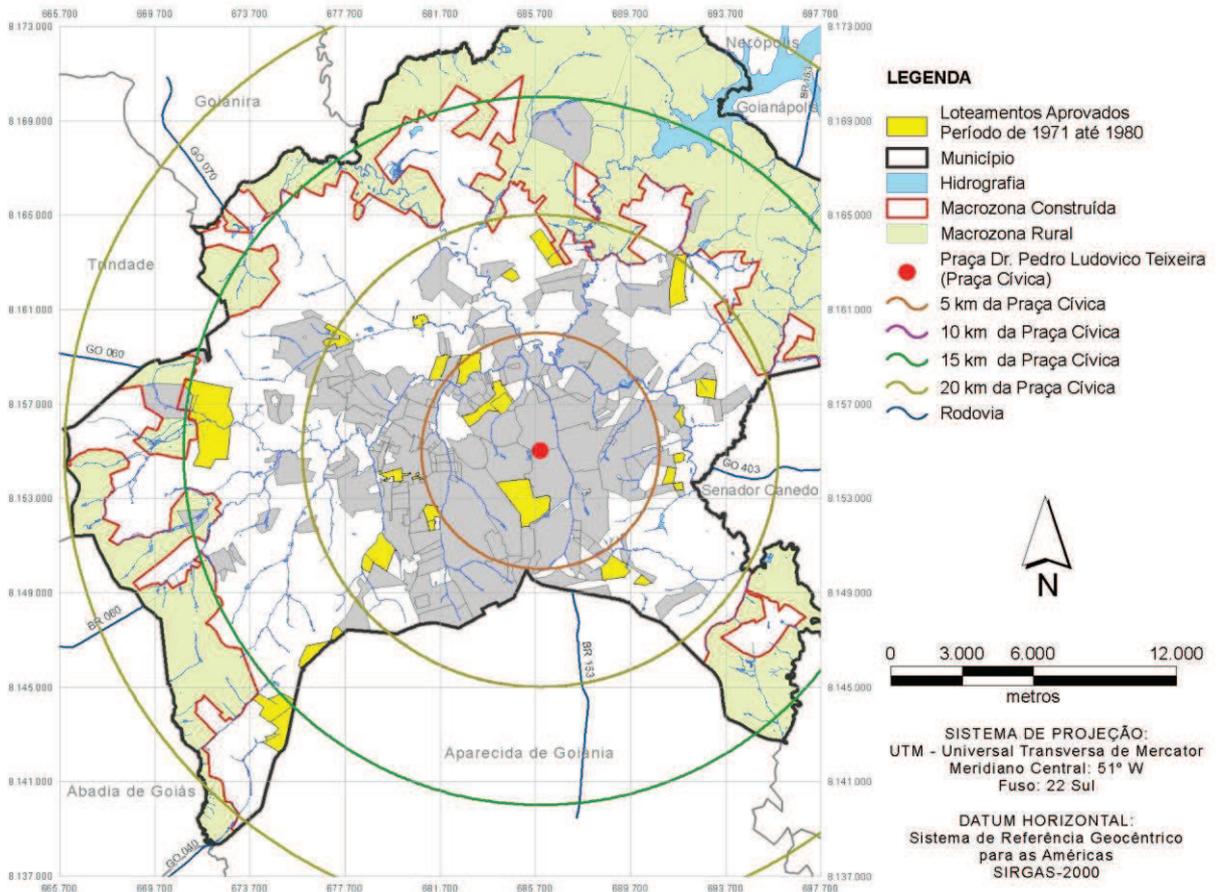
Embora já fosse latente a busca por uma cidade compacta, em que a administração pública fosse capaz de atender à demanda de infraestrutura e serviços, fica claro que na prática a teoria não foi aplicada como intencionado.

Tabela 09 – Loteamentos aprovados no período de 1971 a 1980.

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
4722	02/05/1973	SET MARECHAL RONDON	AP.PREFEIT
4767	17/07/1973	SET CENTRO OESTE	AP.PREFEIT
6766	13/11/1973	CH REGINA MARIA	AP.PREFEIT
0	10/10/1975	VLG CASA GRANDE	AP. INCRA
12	12/01/1976	CONJ CACHOEIRA DOURADA	AP.PREFEIT
0	16/07/1976	CH MANSOES ROSA DE OURO	AP.PREFEIT
675	30/09/1976	PRQ DAS LARANJEIRAS	AP.PREFEIT
144	04/04/1977	VL BELA	AP.PREFEIT
308	03/06/1977	VL ITATIAIA	AP.PREFEIT
658	04/11/1977	SIT DE RECREIO PANORAMA	OUTROS
658	14/11/1977	SIT DE REC MAN B SAYAO	AP.PREFEIT
710	02/12/1977	CONJ FABIANA	AP.PREFEIT
308	11/05/1978	SET GENTIL MEIRELLES	AP.PREFEIT
270	20/07/1978	SET GARAVELO	OUTROS
5396	21/08/1978	SET MARISTA	AP.PREFEIT
650	04/10/1978	VL NOVA CANAA	AP.PREFEIT
649	04/10/1978	ST NOVO HORIZONTE	AP.PREFEIT
705	06/11/1978	CONJ RESIDENCIAL ARUANA I	AP.PREFEIT
733	28/11/1978	VL ALPES	AP.PREFEIT
70	08/02/1979	CH SANTA BARBARA	AP.PREFEIT
140	15/03/1979	CONJ VERA CRUZ	AP.PREFEIT
368	15/08/1979	JD ITAIPU	AP.PREFEIT
369	15/08/1979	COD DAS ESMERALDAS	AP.PREFEIT
892	09/10/1979	CONJ RESIDENCIAL ARUANA II	AP.PREFEIT
892	09/10/1979	CONJ RESIDENCIAL ARUANA III	AP.PREFEIT
474	26/08/1980	PRQ DAS AMENDOEIRAS	AP.PREFEIT
554	26/09/1980	SET PERIM	AP.PREFEIT
TOTAL		27 LOTEAMENTOS APROVADOS	

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
 Elaborado pela autora

Figura 10 – Loteamentos aprovados na década de 70 (1971 a 1980)



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

1981 a 1990

De 1975 até o final da década de 80, a grande pressão por habitação, somada à estocagem de terras pelos especuladores imobiliários irão gerar graves problemas em relação à expansão da cidade. Essa “preocupação com a expansão urbana de Goiânia, com fortes reflexos em seu entorno” foi a identificação dada por MORAES (1991, apud MOISÉS, 2004) para esse período.

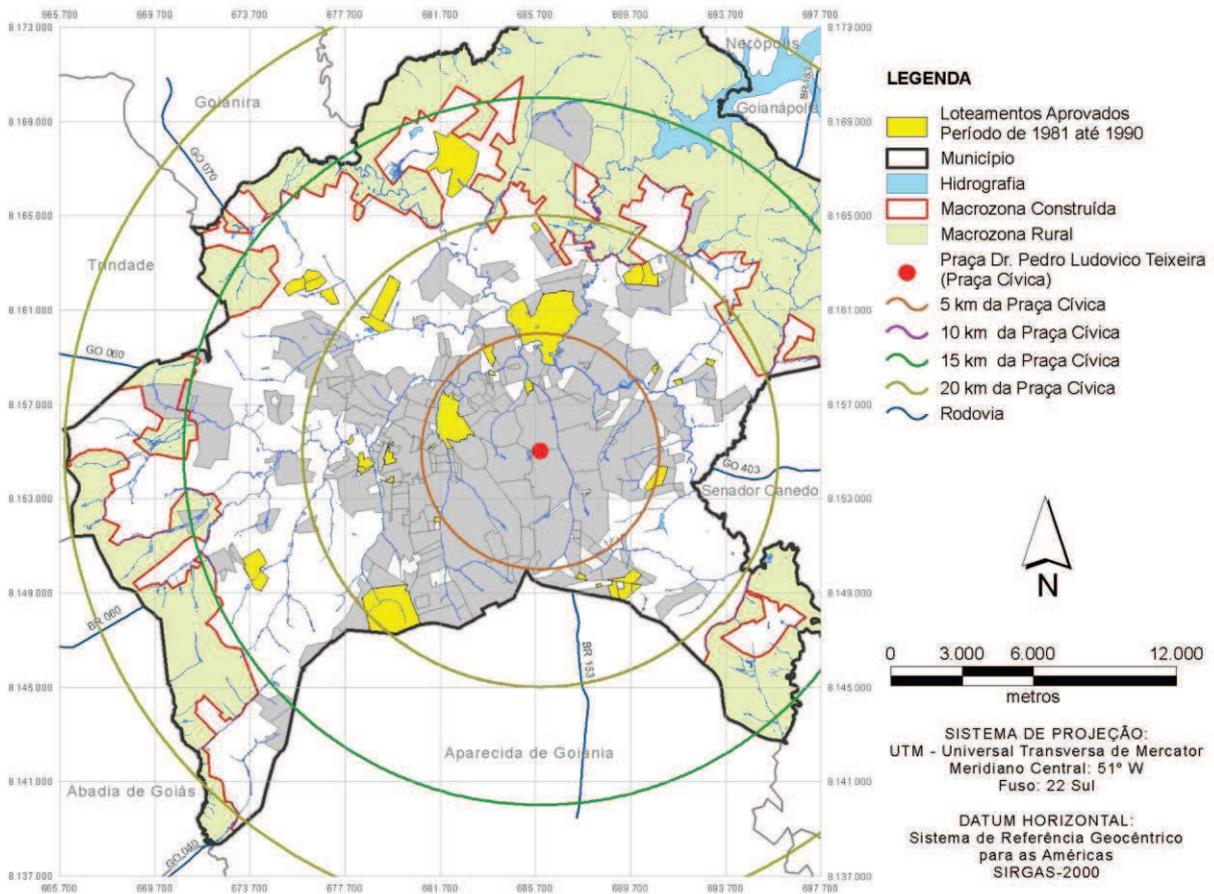
A partir das eleições diretas de 82, houve o abandono dos planos em favor de obras de impacto de grande apelo popular como a construção da Vila Mutirão. O discurso da participação popular favoreceu um planejamento ideológico que beneficiou os proprietários de áreas rurais próximas à zona urbana e também os empreendedores imobiliários vinculados às obras públicas.

Tabela 10 – Loteamentos aprovados no período de 1981 a 1990.

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
215	09/04/1981	PRQ ACALANTO	AP.PREFEIT
5241	02/07/1981	CH SANTA RITA	OUTROS
579	11/09/1981	SIT DE RECR MANSOES DO CAMPUS	AP.PREFEIT
766	30/11/1981	LOT PANORAMA PARQUE	AP.PREFEIT
826	16/12/1981	CONJ MORADA NOVA	AP.PREFEIT
201	30/03/1982	LOT FAICALVILLE	AP.PREFEIT
368	07/05/1982	CONJ ANHANGUERA	AP.PREFEIT
367	07/05/1982	CONJ RIVIERA	AP.PREFEIT
182	11/03/1983	LOT GOIANIA 2	AP.PREFEIT
557	26/09/1984	PRQ AERO A SEBBA FILHO	AP.PREFEIT
345	19/06/1985	BRO SANTO HILARIO II	AP.PREFEIT
620	14/11/1985	PRQ SANTA CRUZ	AP.PREFEIT
624	14/11/1985	CH DO GOVERNADOR	AP.PREFEIT
621	14/11/1985	VL MUTIRAO I	AP.PREFEIT
623	14/11/1985	VL LEGIONARIAS	AP.PREFEIT
629	18/11/1985	VL FINSOCIAL	AP.PREFEIT
616	24/04/1986	VL CANAA	AP.PREFEIT
1198	13/10/1986	SET CAMPINAS	AP.PREFEIT
1268	05/11/1986	CONJ RESIDENCIAL PALMARES	AP.PREFEIT
1079	03/09/1987	VL MUTIRAO II	AP.PREFEIT
281	04/04/1988	PRQ SANTA RITA	AP.PREFEIT
638	01/08/1988	JD GUANABARA II	AP.PREFEIT
373	15/09/1988	JD GUANABARA III	AP.PREFEIT
639	01/10/1988	SET NORTE FERROVIARIO II	AP.PREFEIT
1544	30/12/1988	BRO GOIA SETOR VELOSO	AP.PREFEIT
1287	06/11/1989	JD LIBERDADE	AP.PREFEIT
1287	06/11/1989	SET NOVO PLANALTO	AP.PREFEIT
1456	11/12/1989	BRO ANHANGUERA ACRESCIMO	AP.PREFEIT
1508	22/12/1989	RES MANHATTAN	AP.PREFEIT
1509	22/12/1989	RES TAYNAN	AP.PREFEIT
90	25/01/1990	BRO GOIA 2	AP.PREFEIT
814	29/06/1990	JD LAGEADO	AP.PREFEIT
811	29/06/1990	CH TOCAFUNDO	AP.PREFEIT
1345	08/11/1990	RES MORADA DO BOSQUE	AP.PREFEIT
TOTAL		34 LOTEAMENTOS APROVADOS	

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
 Elaborado pela autora

Figura 11 – Loteamentos aprovados na década de 80 (1981 a 1990)



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

1991 a 2000

Diante do novo caos instalado em Goiânia, em 1992 foi aprovado o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia – PDIG/92. O estudo realizado para a idealização do novo plano apontava grandes vazios urbanos na cidade, glebas de terras pertencentes aos especuladores imobiliários, em áreas já urbanizadas. Segundo Ferreira Júnior (2007), “Isso entrava em choque com a grande pressão por habitação, gerada pelo crescimento populacional do município. Esse déficit habitacional somado ao crescimento populacional resultava em grave problema social e ambiental”.

A partir do estudo levantado, a Empresa Engevix elabora o novo Plano diretor para Goiânia, com os seguintes objetivos:

- Promover o redisciplinamento do uso do solo, através da adequada distribuição da população, das atividades econômicas e dos equipamentos públicos e comunitários, compatibilizando as condições físicas e bióticas do território;

- Orientar o crescimento da cidade, de modo a promover e consolidar a preservação e a conservação dos recursos naturais renováveis e o manejo dos recursos não renováveis de forma racional e equilibrada. (FERREIRA JÚNIOR, 2007)

Apesar de trabalhar sob a perspectiva tecnicista, o PDIG é um apuramento técnico do plano anterior, anexando novas questões, como a ambiental, e reformulando outras, como a habitacional. Alguns instrumentos do Movimento pela Reforma Urbana foram propostos, como a criação do Conselho Municipal de Políticas Urbanas, o IPTU progressivo, outorga onerosa de solo criado, operações urbanas.

[...] O plano se organiza em 5 abordagens:

- nova estrutura urbana, a ser proposta através de 'área-programa, áreas funcionais remanescentes, rede viária básica, grandes equipamentos, unidades de conservação ambiental, áreas de proteção histórico-cultural e macrozoneamento';
- instrumentos de implantação, que seriam tributários, financeiros, jurídicos, administrativos políticos e outros (no caso, operações urbanas);
- programas (num total de 15), através dos quais os objetivos do plano seriam viabilizados e racionalizados para a ação do poder executivo;
- estratégias de implementação, onde as intenções de planejamento deveriam se impor às diretrizes orçamentárias, além de instalar um sistema de planejamento e outro de informação municipais ;
- anteprojeto de lei, que corresponde à sua expressão jurídica e legal (IPLAN, 1992: 150-202)

A implantação deste Plano também não aconteceu como previam seus criadores, em função de o poder público ter perdido o controle sobre o ordenamento e uso do solo da cidade, possibilitando sua expansão desordenada. Este fato pode ser comprovado principalmente com a aprovação da Lei Nº 7.222, de 20 de setembro de 1993, que “Estabelece condições especiais para aprovação de parcelamento do solo nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município de Goiânia, caracterizados como Parcelamento Prioritário”. O objetivo desta lei era efetivar uma política social de habitação. Para isso a nova Lei liberou diversos parâmetros antes solicitados para novos parcelamentos, fato que tornou a atividade ainda mais lucrativa.

Mas alguma coisa deu certo. O PDIG definiu também programas com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento para o município, segundo as prioridades e metas estabelecidas a curto, médio e longo prazo. Para este estudo, destaca-se o programa de atualização normativa, que se consistiu na elaboração e revisão das legislações complementares ao Plano, relativas ao Zoneamento Urbano. Conseqüentemente, foi aprovada a Lei Complementar nº 31, denominada “Lei de Uso do Solo”, publicada no Diário Oficial nº 1.320, de 29 de dezembro do de 1994.

Essa lei dispunha sobre o Uso e a Ocupação do Solo nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana do Município de Goiânia, além de estabelecer outras providências urbanísticas.

Alguns instrumentos foram criados a partir desta nova lei, como a outorga onerosa¹⁰ e a Transferência do Direito de Construir¹¹, bastante importantes para a nova modelagem da cidade.

Observa-se novamente neste período um crescimento desenfreado de novos parcelamentos aprovados pela Prefeitura. Ao todo foram 141 novos loteamentos, distribuídos a uma distância superior a 10km do centro da cidade (ver Figura 12), chegando inclusive à áreas fora do limite urbano, onde hoje são as zonas rurais do município.

A tabela apresentada abaixo é um resumo da tabela de loteamentos liberados no período. A tabela completa pode ser verificada no Anexo 02.

Tabela 11 – Loteamentos aprovados no período de 1991 a 2000.

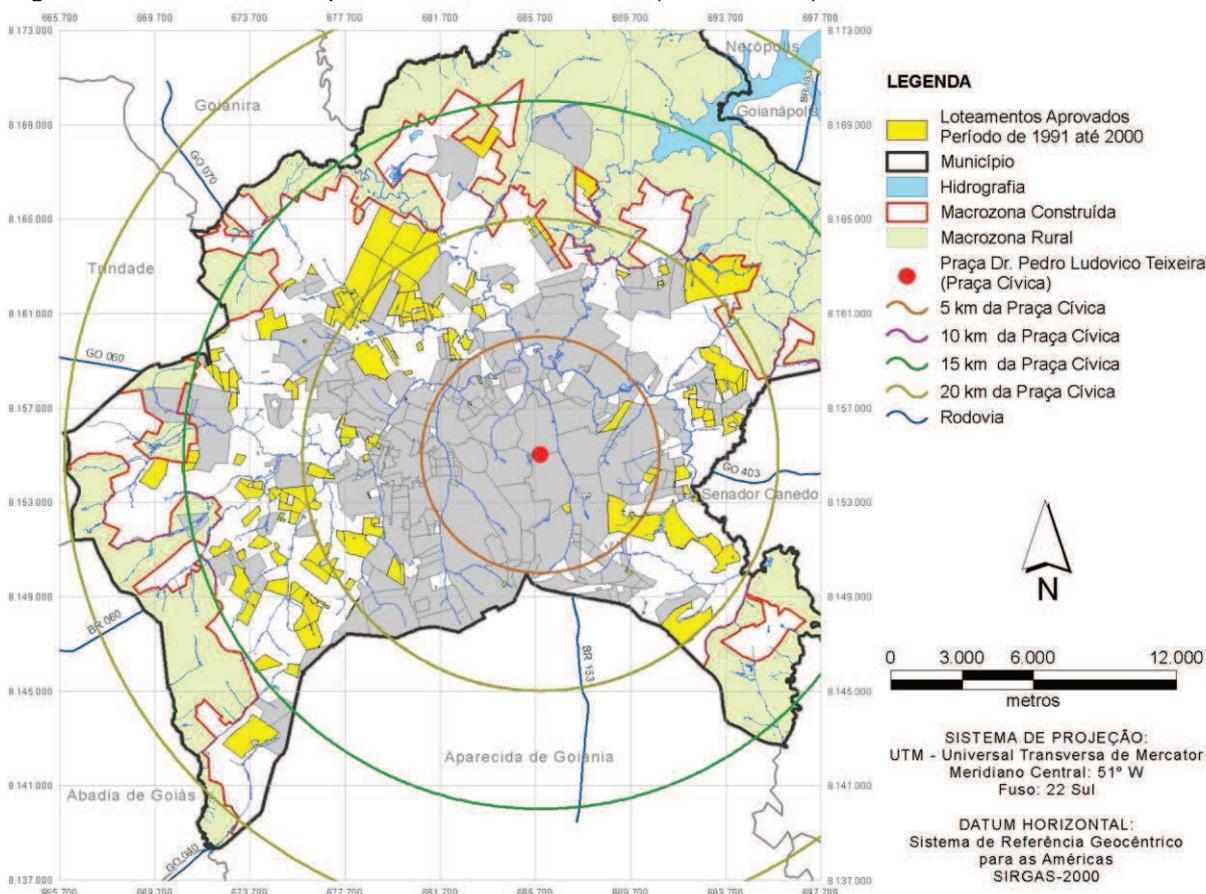
ANO	QTDDE BAIROS	SITUAÇÃO
1991	4 loteamentos	AP.PREFEIT
1992	5 loteamentos	AP.PREFEIT
1993	1 loteamentos	AP.PREFEIT
1994	5 loteamentos	AP.PREFEIT
1995	9 loteamentos	AP.PREFEIT
1996	11 loteamentos	AP.PREFEIT
1997	10 loteamentos	AP.PREFEIT
1998	18 loteamentos	AP.PREFEIT
1999	35 loteamentos	AP.PREFEIT
2000	42 loteamentos	AP.PREFEIT
TOTAL: 140 LOTEAMENTOS		

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
Elaborado pela autora

¹⁰ A Licença (ou Outorga) Onerosa do direito de construir, além do coeficiente de aproveitamento não oneroso, isto é, 1,0x (uma vez) a área do lote, poderia ser concedida, desde que observados os limites contidos nas citadas tabelas constantes na lei de zoneamento e mediante pagamento de valor monetário estabelecido por fórmula específica.

¹¹ Definido nos termos da Lei Complementar 031, por meio dos artigos 30, 31, 32 e 33, o Poder Executivo autoriza o proprietário do imóvel, considerado de interesse histórico, cultural ou ambiental, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir igual a 1,0 x (uma vez) a área do respectivo terreno. **Assim**, os proprietários que “doarem” ao poder público seu imóvel ou parte dele, para os fins de implantação de equipamentos urbanos, comunitários e para a execução de programas habitacionais, terão os mesmos benefícios concedidos aos proprietários de imóveis de interesse histórico e cultural. Neste caso, o município negocia o índice de aproveitamento em troca de áreas de interesse público, áreas ou edificações que possuem interesse ambiental, interesses para a melhoria do sistema viário, dentre outros

Figura 12 – Loteamentos aprovados na década de 90 (1991 a 2000)



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

2001 a 2007

Em 2001, assumiu a Prefeitura de Goiânia Pedro Wilson Guimarães (PT). Com o intuito de planejar democraticamente a cidade, adotou práticas de gestão e planejamento participativo. Segundo a Revista Goiânia, (2002, p. 15) os eixos principais da gestão de Pedro Wilson eram a inclusão social e universalização da cidadania (ações que viabilizassem o desenvolvimento social no sentido de criar condições de inclusão para todos); a construção de uma gestão pública democrática e popular (com a participação popular no governo local, ou seja, “governar com a população e para a população”); e requalificação da cidade e desenvolvimento econômico urbano e rural.

Este período possui uma abrangência diferenciada (ciclo de 7 anos e não de 10, como o restante). Como o Plano Diretor atual foi aprovado e implantado em 2007, optamos por fazer do instrumento um divisor de ciclos, para melhor exemplificar como estava a cidade antes e como a mesma foi se transformando após a aprovação da Lei.

Mesmo em um período mais curto, a dinâmica de liberação de novos loteamentos continua no ritmo adquirido entre os anos 1990 a 2000 e, no intervalo de 7 anos, 132 novos loteamentos foram aprovados.

Percebe-se, através da Figura 13, alguns loteamentos liberados em áreas que hoje são consideradas rurais, tal a distância que se encontram do centro da cidade. Loteamentos como o Goiânia Golfe Clube na região sudeste, Sítio de Recreio Paraíso Tropical na região norte, e Residencial Buena Vista na região sudoeste foram aprovados mais sob parâmetros políticos e econômicos que técnicos e urbanistas

É interessante observar que há loteamentos aprovados tanto para a classe alta quanto para a de baixa renda (todos distantes do centro da cidade). Entretanto, aqueles destinados à classe alta estão próximos a outras “centralidades”¹². O condomínio Goiânia Golfe Clube é um bom exemplo. Aprovado como condomínio fechado, está incrustado na Macrozona Rural do Barreiro. No entanto, situa-se próximo ao Jardim Goiás, bairro que se encontra em larga expansão e que abriga shopping center, hipermercados, lojas de conveniências e até um grande parque municipal.

Há também uma tendência aos condomínios fechados (o primeiro de Goiânia foi construído ainda na década de 70, o Privê Atlântico), loteamentos direcionados às classes média e alta, que abrigam e atraem novas centralidades. Exemplos de alguns neste período são os condomínios Jardins Paris, Atenas, Lisboa, Milão, Madri.

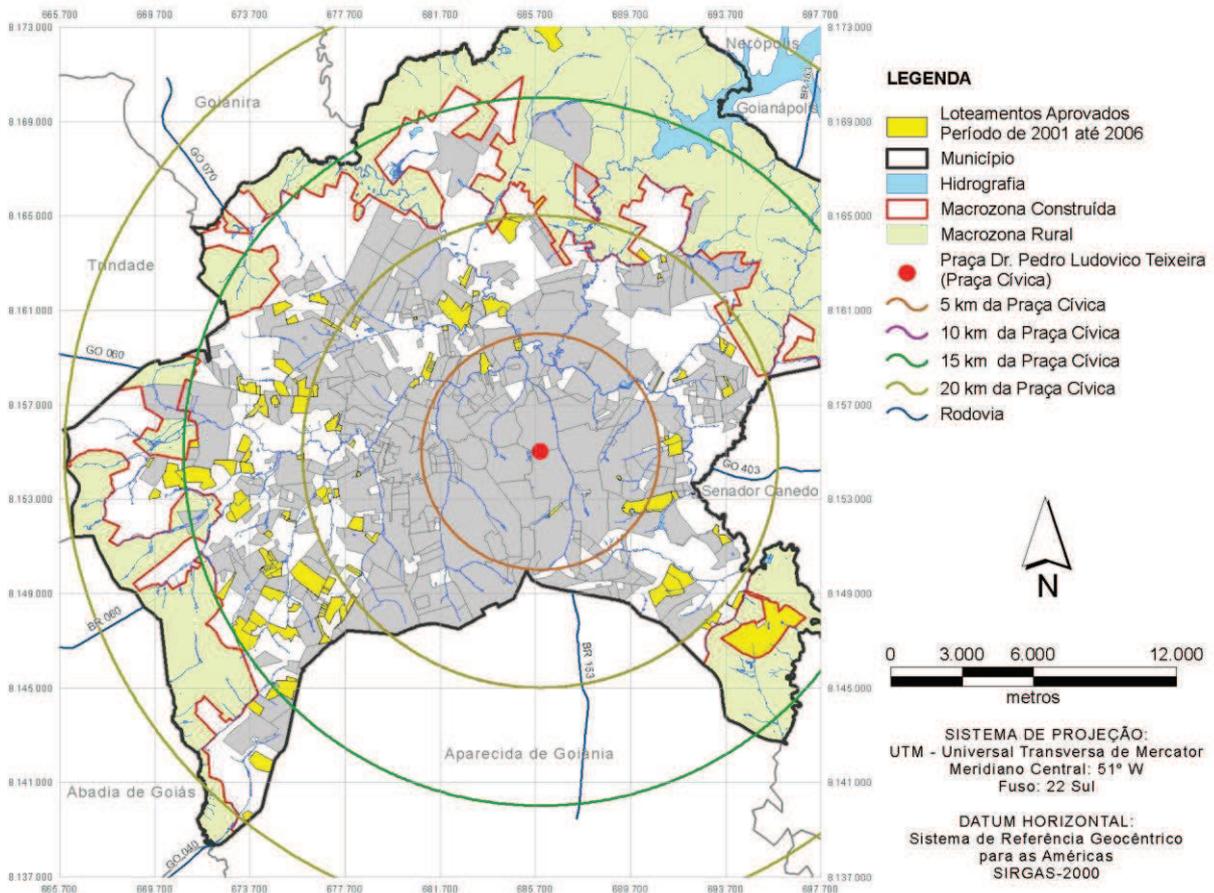
Tabela 12 – Loteamentos aprovados no período de 2001 a 2007

ANO	QTDDE BAIROS	SITUAÇÃO
2001	26 loteamentos	AP.PREFEIT
2002	24 loteamentos	AP.PREFEIT
2003	27 loteamentos	AP.PREFEIT
2004	23 loteamentos	AP.PREFEIT
2005	4 loteamentos	AP.PREFEIT
2006	18 loteamentos	AP.PREFEIT
2007	13 loteamentos	AP.PREFEIT
TOTAL: 135 LOTEAMENTOS		

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
Elaborado pela autora

¹² “Ver texto sobre centralidades no Capítulo 01, página 31.”

Figura 13 – Loteamentos aprovados entre os anos de 2001 e 2006 (antes da aprovação do Plano Diretor)



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

2007 A 2010

Período que se inicia com a aprovação da Lei Complementar Nº 171/2007, de 26 de junho de 2007, o atual Plano Diretor da cidade de Goiânia.

Este Plano Diretor diferencia-se dos demais pelo fato de ter sido elaborado pelos próprios técnicos da prefeitura. Foram montadas equipes multidisciplinares, que subdividiram o desenvolvimento dos trabalhos em seis linhas, representadas pelos seguintes eixos estratégicos: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Sócio-ambiental, Mobilidade, Acessibilidade e Transporte, Desenvolvimento Econômico, Desenvolvimento Sociocultural e de Gestão.

“Suas principais orientações foram: a participação popular, a formulação por técnicos locais, o desenvolvimento sustentável e a organização estratégica de propostas. Engendra, assim aquilo que Fabrício de Oliveira (2001) chamou de “agenda hegemônica para as cidades do século XXI”, onde o

discursos da sustentabilidade acaba corroborando com “uma despolitização” das decisões do planejamento urbano e a inserção de modelos defendidos por instituições internacionais. Porém, é preciso perceber que as novas problemáticas abordadas podem levar a projetos de emancipação diferenciais, muito mais amplos do que uma pura negatividade crítica pode supor (e propor).” (AMARAL, 2008)

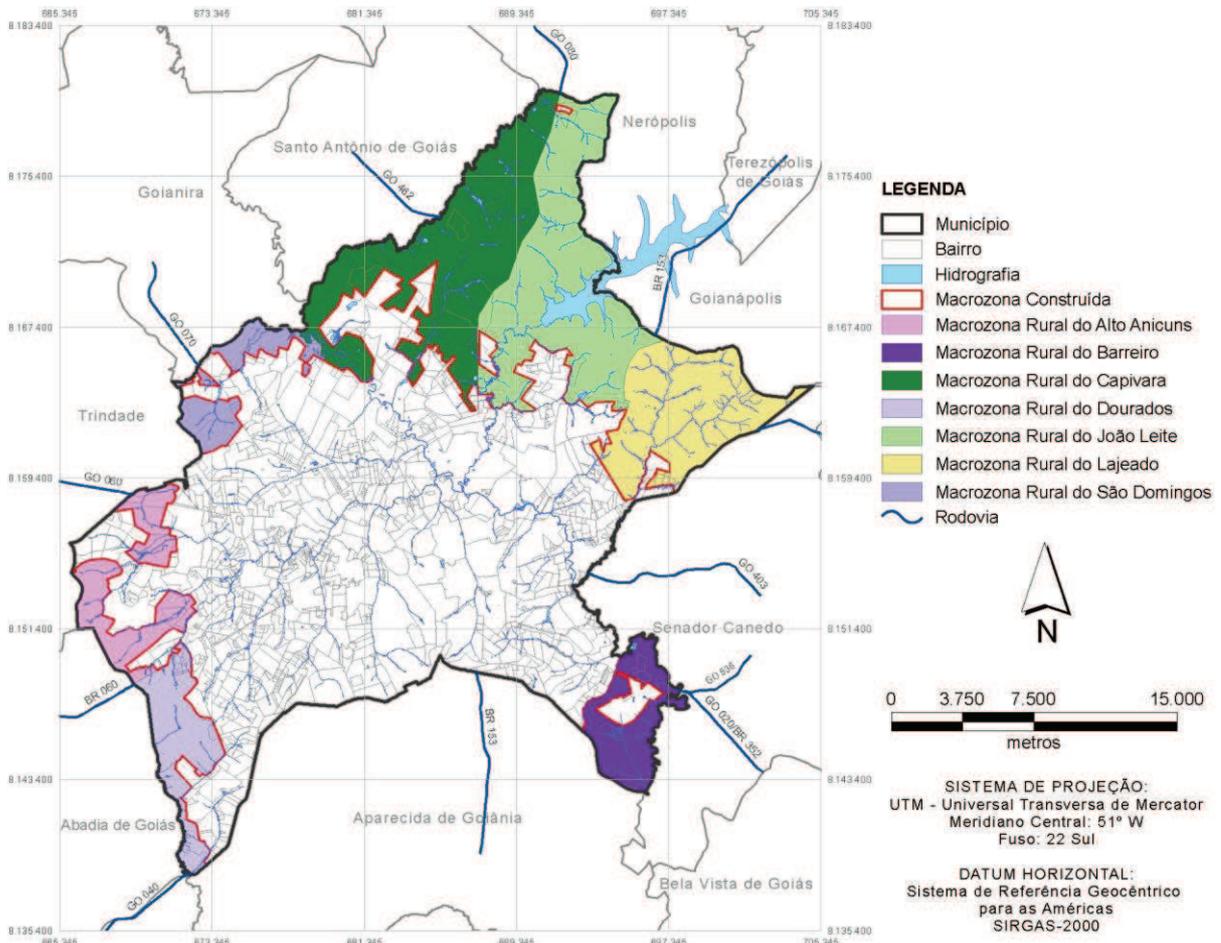
Seu enfoque é baseado também nas questões de circulação, priorizando os transportes coletivos aos individuais (não sobrecarregam a estrutura viária e são menos poluentes) e a diversificação de uso (que diminui a circulação).

A nova Lei definiu 5 (cinco) princípios para nortear o desenvolvimento das funções sociais da cidade.

I - igualdade - o direito de atendimento às necessidades básicas como o acesso a terra, à moradia, ao saneamento, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
II - oportunidade - como a garantia da oferta, pelo poder público, dos serviços, equipamentos urbanos, comunitários, transporte e direitos sociais;
III - transformação - como o processo originado pelas ações ou iniciativas do poder público e das ações em benefício da cidade e do cidadão;
IV – qualidade – como o resultado positivo do aprimoramento das ações do poder público e representações sociais, voltados para a cidade e o cidadão;
V – função social da cidade – como o uso racional e adequado da propriedade urbana, dos recursos naturais e preservação do meio ambiente;
(Lei 171, publicado no DIÁRIO OFICIAL nº 4.147 de 26 de Junho de 2007)

Para fins de planejamento, o modelo espacial adotado divide o território em Macrozonas, definidas como frações do território e demarcadas segundo critérios de ordem físico-ambiental e conforme a natureza de agenciamento espacial. Ficaram instituídas oito Macrozonas: Macrozona Construída, Macrozona Rural do Barreiro, Macrozona Rural do Lajeado, Macrozona Rural do João Leite, Macrozona Rural do Capivara, Macrozona Rural São Domingos, Macrozona Rural Alto Anicuns, Macrozona Rural do Alto Dourados.

Figura 14 – Macrozonas do Município



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

Este Plano definiu um modelo espacial diferenciado daquele apresentado no Plano Diretor de 1992, que definiu as áreas de baixa, média e alta densidades, distribuídas em todo o território de Goiânia. O atual Plano também instituiu na cidade diferentes áreas de densidades, mas sua localização buscou um conceito diferenciado. Assim, definiu como áreas adensáveis aquelas inseridas ao longo dos eixos de transporte público, para as quais seriam incentivadas as maiores densidades habitacionais e de atividades econômicas. São divididas em duas naturezas: áreas de maior adensamento, ao longo dos eixos de desenvolvimento exclusivos, e áreas de médio adensamento, ao longo dos eixos de desenvolvimento preferenciais.

Art. 112. Integram a unidade territorial identificada como Áreas Adensáveis:
 I – as faixas bilaterais contíguas aos Eixos de Desenvolvimento Preferenciais, numa extensão aproximada de 750m (setecentos e cinquenta

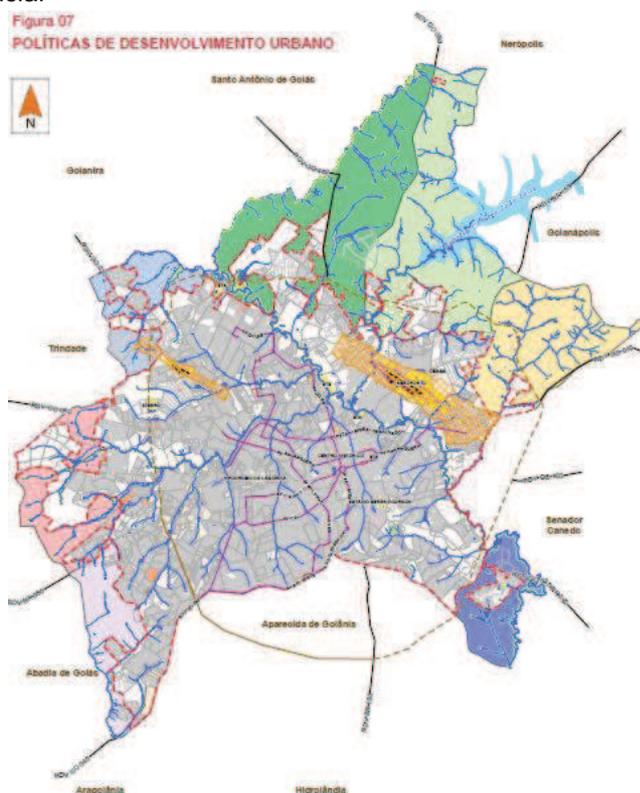
metros) de cada lado da via estruturadora do eixo, preferencialmente destinadas como Áreas Especiais de Interesse Social;
II – as Áreas de Interesse Social – AEIS, exclusivamente destinadas à população de baixa renda, situadas fora dos Eixos de Desenvolvimento Preferenciais, delimitadas na FIG. 7 – Modelo Espacial, constante desta Lei;
III – as faixas bilaterais contíguas aos Eixos de Desenvolvimento Exclusivos, numa extensão aproximada de 350m (trezentos e cinquenta metros) de cada lado da via estruturadora do eixo, conforme delimitações constantes FIG. 7 – Modelo Espacial, constante desta Lei;
IV – vazios urbanos existentes fora dos Eixos de Desenvolvimento

Observa-se que o inciso IV indica os Vazios Urbanos como áreas adensáveis, mesmo estando situadas fora dos Eixos de Desenvolvimento. Esta é uma tentativa de induzir e até estimular a ocupação das áreas vagas da cidade, onde quer que estejam situadas.

Por ser uma Lei que regulamentou as exigências estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, percebe-se que nela se encontram os mesmos instrumentos de políticas urbanas da lei federal. O empreendedorismo urbano, presente na lei Federal, foi previsto também na Lei Municipal de nº 171/2007, onde foram descritos os instrumentos urbanísticos e destacadas a outorga onerosa do direito de construir (passou a ser utilizada em todo o território do município, com regras diferenciadas para os locais a serem usadas), a transferência do direito de construir e as operações urbanas consorciadas.

Art. 134. Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, o Município de Goiânia adotará, dentre outros, os instrumentos de política urbana que forem necessários, observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e em consonância com as diretrizes contidas no 1º Congresso da Cidade de Goiânia e 2ª Conferência da Cidade de Goiânia (Lei 171, publicado no DIÁRIO OFICIAL nº 4.147 de 26 de Junho de 2007)

Figura 15 – Modelo Espacial



Fonte: Lei Complementar Nº 171/2007 – Figura 07 – DO nº 4.147 de 26 de junho de 2007.

Em linhas gerais, o ordenamento da cidade passa a ter a seguinte configuração:

- Os imóveis pertencentes ao **Adensamento Básico** deverão possuir altura máxima de 9,00m e somente será cobrada a outorga onerosa para a área construída que exceder 1,0x (uma vez) a área do lote.

- Para os imóveis pertencentes às **áreas adensáveis** definidas no modelo espacial (Figura 13), não há limites do número de pavimentos, e a outorga onerosa será incidida sobre toda área construída que ultrapassar a 6 (seis) metros de altura, desde que respeitados os afastamentos frontais e laterais definidos em lei. Excetuar-se-á dessa exigência o imóvel que possuir estacionamento de veículos com altura de até 9 (nove) metros.

- São 2 os tipos de áreas adensáveis: de **estimulação ao adensamento** e de **desaceleração do mesmo**. O modelo de ocupação e utilização das áreas é o mesmo para os 2 tipos, o que difere é o valor da outorga onerosa para cada um deles. Este critério foi definido posteriormente ao Plano Diretor, através da Lei Nº 8.618, de 09 de Janeiro de 2008, que regulamenta a concessão da Outorga Onerosa

do Direito de Construir prevista na Lei Complementar n.º 171, de 29 de maio de 2007.

- São ainda previstas as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), singela alteração de nomenclatura da já conhecida ZEIS. Nelas supõe-se aplicar mais caracteristicamente a função social da propriedade. São áreas destinadas à população de menor poder aquisitivo, onde normas de ocupação do solo são menos restritivas, com a intenção de diminuir o custo final dos empreendimentos a serem ali dispostos, facilitando a obtenção dos mesmos pela população de baixa renda. Estas áreas foram regulamentadas pela Lei Complementar N° 8.834 de 22/07/2009.

Para os Vazios Urbanos, lei regulamentadora também especificará os pormenores (Lei Complementar N° 181, de 01 de outubro de 2008). A intenção da lei é estimular a utilização das áreas vagas no município, seja através de incentivos urbanísticos (como o Projeto Diferenciado de Urbanização – PDU), seja através de penalidades, como a inclusão do IPTU Progressivo.

Para a organização da cidade conforme definido no Plano Diretor já foram elaboradas 11 leis regulamentadoras. São elas:

- Código de Obras e Edificações (Lei Complementar N° 171 de 16 de Janeiro de 2008)
- Parâmetros Urbanísticos (Lei N° 8.617 de 09 de janeiro de 2008)
- Outorga Onerosa (Lei N° 8.617 de 09 de janeiro de 2008)
- Estudo de Impacto de Trânsito (Lei N° 8.645 de 23 de julho de 2008)
- Estudo de Impacto de Vizinhança (Lei N° 8.646 de 23 de julho de 2008)
- Vazios Urbanos (Lei Complementar N° 181 de 01 de outubro de 2008)
- Conjuntos Residenciais (Lei N° 8.760 de 19 de janeiro de 2009)
- Transferência do Direito de Construir - TDC (Lei N° 8.761 de 19 de janeiro de 2009)
- Projeto Diferenciado de Urbanização – PDU (Lei N° 8.767 de 19 de janeiro de 2009)
- Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS (Lei N° 8.834 de 22 de julho de 2009)
- Vias Especiais (Decreto N° 198 de 17 de fevereiro de 2010)

Embora tenha havido uma diferenciação quanto à administração do espaço da cidade (alteração esta definida pelo novo Plano Diretor), os parâmetros

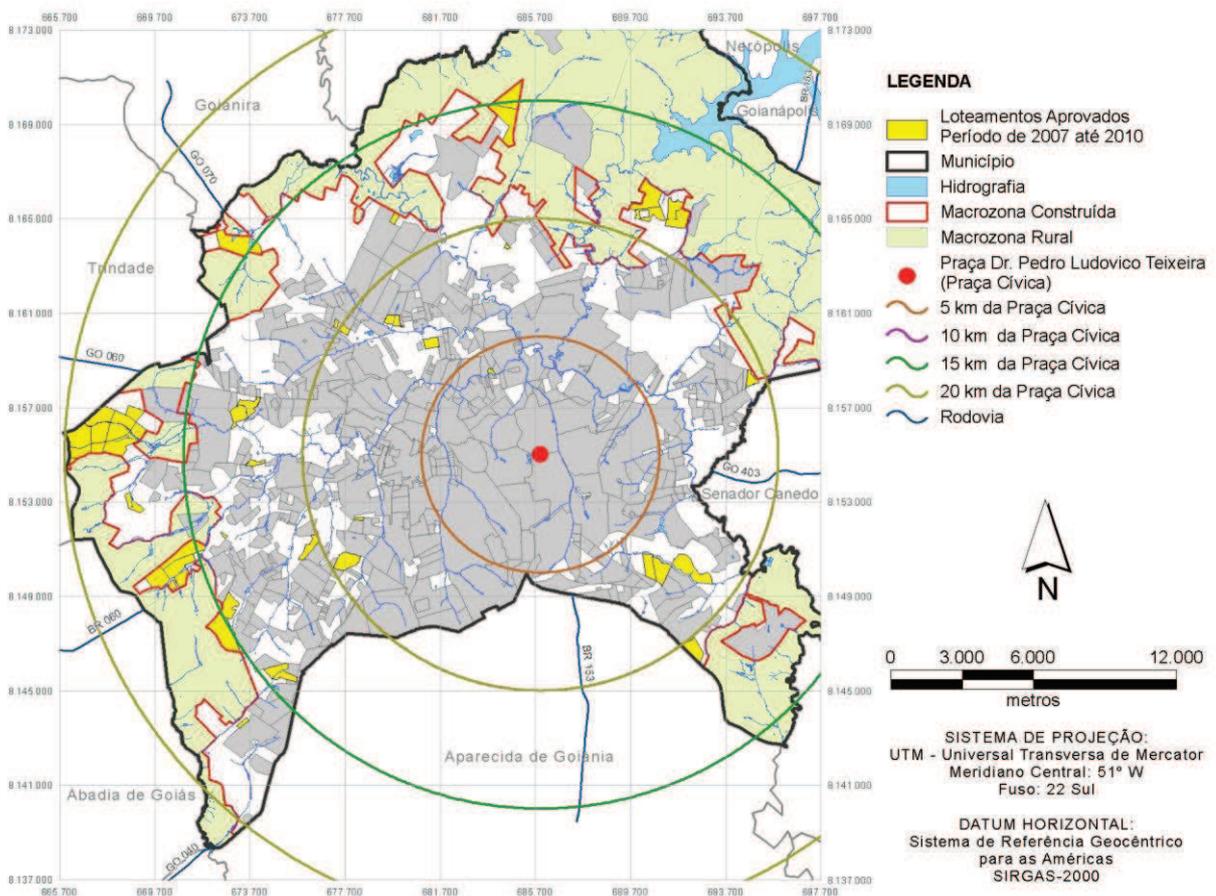
para liberação de novos parcelamentos não sofreram alteração. Assim, mesmo depois de novas diretrizes no modo de ocupação da cidade, muitos novos loteamentos foram aprovados no município. Após a aprovação do Plano Diretor e até o final do ano de 2010, 47 novos loteamentos foram aprovados.

Tabela 13 – Loteamentos aprovados no período de 2007 a 2010.

ANO	QTDDE BAIRROS	SITUAÇÃO
2007 (Pós Plano Diretor)	10 loteamentos	AP.PREFEIT
2008	8 loteamentos	AP.PREFEIT
2009	18 loteamentos	AP.PREFEIT
2010	11 loteamentos	AP.PREFEIT
TOTAL: 47 LOTEAMENTOS		

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
Elaborado pela autora

Figura 16 – Loteamentos aprovados a partir de 2007 (após aprovação do Plano Diretor) até 2010



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

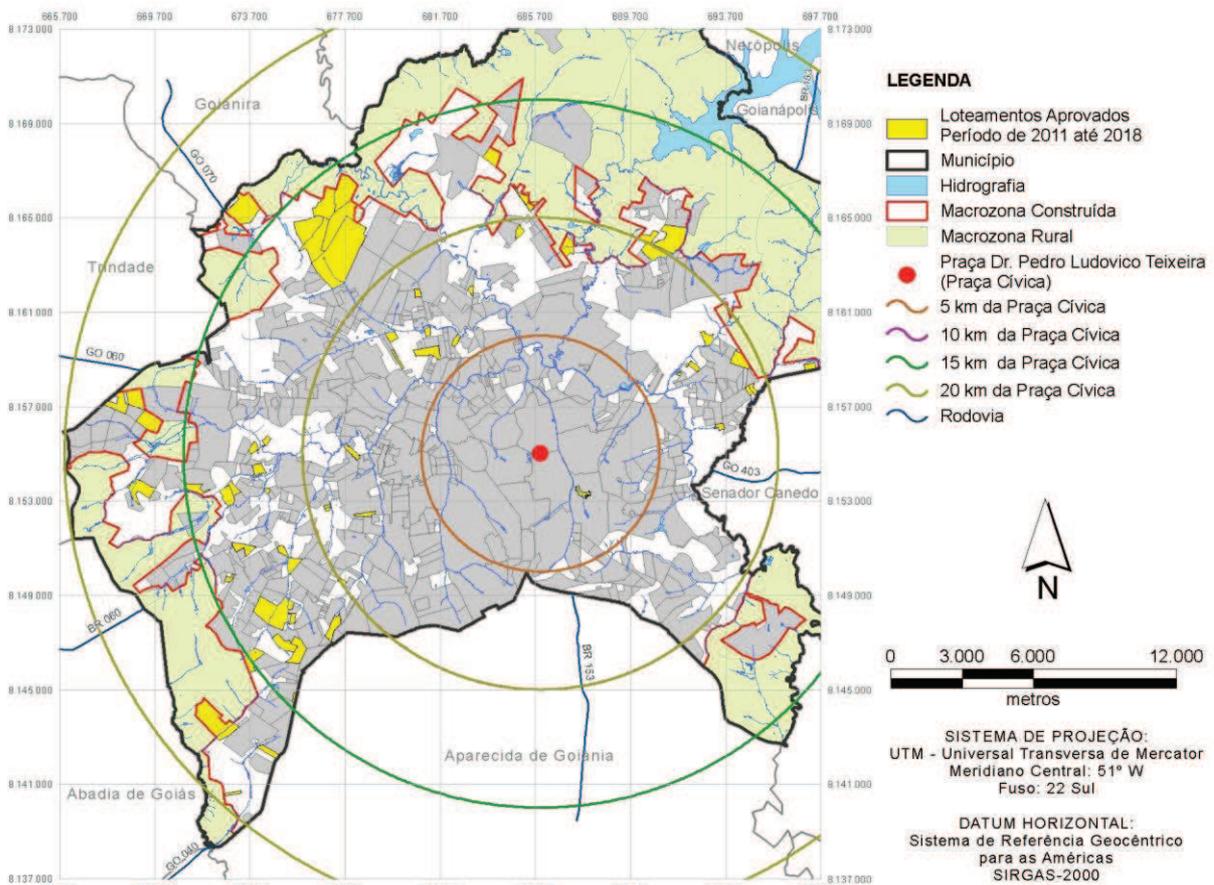
Na última década não houve alteração no padrão de aprovação/ocupação do território. De 2011 a 2018 foram aprovados 71 novos loteamentos.

Tabela 14 – Loteamentos aprovados no período de 2011 a 2018 (tabela completa nos anexos).

ANO	QTDDE BAIROS	SITUAÇÃO
2011	12 loteamentos	AP.PREFEIT
2012	10 loteamentos	AP.PREFEIT
2013	7 loteamentos	AP.PREFEIT
2014	9 loteamentos	AP.PREFEIT
2015	7 loteamentos	AP.PREFEIT
2016	20 loteamentos	AP.PREFEIT
2017	3 loteamentos	AP.PREFEIT
2018	3 loteamentos	AP.PREFEIT
TOTAL: 71 LOTEAMENTOS		

Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
Elaborado pela autora

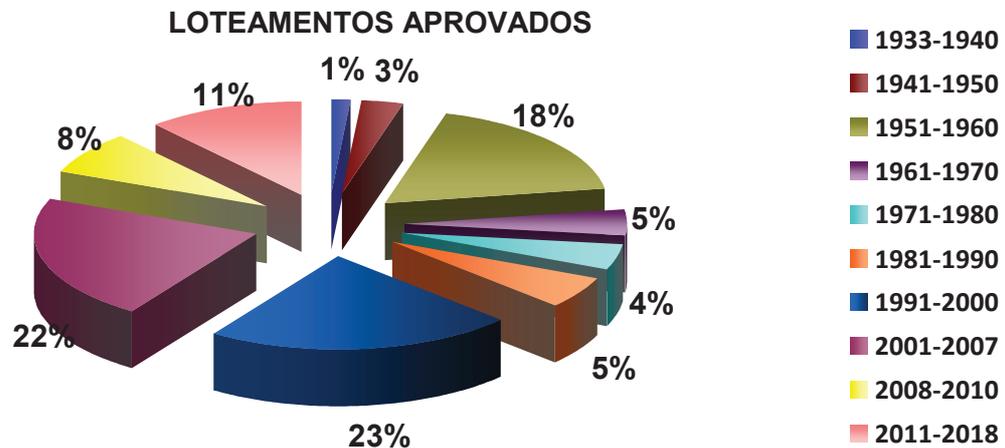
Figura 17 – Loteamentos aprovados entre os anos de 2011 e 2018.



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

Podemos visualizar resumidamente no gráfico abaixo como se deu a ocupação do território da cidade:

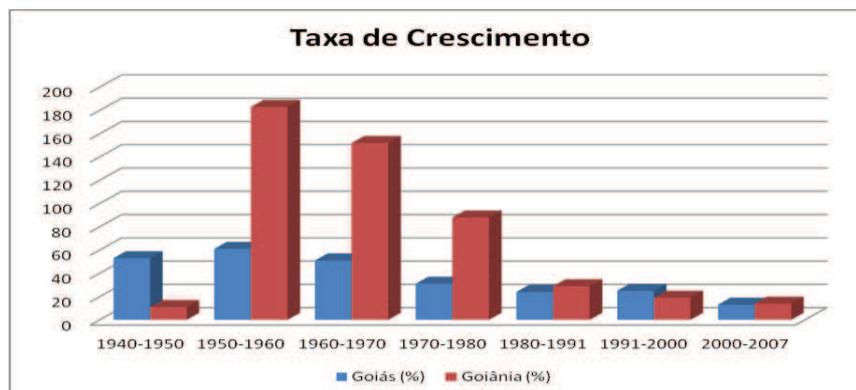
Gráfico 02 – Loteamentos Aprovados



Fonte: Cadastro de Bairros da Prefeitura de Goiânia
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH
 Elaborado pela autora

É primordial observar que, inicialmente (décadas de 30, 40 e até 50), os parcelamentos seguiam uma “lógica” de implantação, obedecendo (mesmo que parcialmente) a um plano urbanístico básico instituído para a cidade, em que os novos parcelamentos eram contínuos aos existentes. Na década de 50 já não havia mais o controle de liberação de novos parcelamentos apenas para áreas que já possuísem um loteamento contíguo parcialmente habitado, e a partir daí tudo ficou pior... Foram liberados loteamentos de áreas mais distantes do centro da cidade e a cidade começa a ser delimitada de forma espreada. Loteamentos sem obrigação de infraestrutura, sem contiguidade a outros loteamentos já implantados, sem haver ocupação dos já existentes. Este enorme crescimento no número de loteamentos liberados demonstra claramente a falta de gestão e controle do território, mas também é um reflexo do aumento expressivo da população da cidade.

Gráfico 03 – Taxa de crescimento da população (Goiás-Goiânia)



Fonte: Banco de dados Sidra Elaborado pela autora

Em números absolutos, a quantidade de novos loteamentos nas décadas de 60, 70 e 80 não foi tão expressiva quanto na década de 50 (a soma de loteamentos aprovados nas 3 décadas é menor que na década de 50). No entanto, a população da cidade continuava crescendo, ainda que em proporções menores que nos anos 50-60. Com isso, houve sim uma ocupação dos loteamentos aprovados. O grande problema é que eles já estavam muito afastados do centro, expulsando a população de baixa renda para áreas de difícil acesso e sem infraestrutura.

A partir da década de 90, como pode ser verificado no gráfico de loteamentos, o controle passou a ser zero. O número de parcelamentos liberados foi excessivo e em contrapartida, a população da cidade teve um pequeno percentual de crescimento.

É correto então afirmar que desde a década de 90, a função do Poder Público não é mais planejar e administrar a cidade, e sim gerenciar os problemas que surgem a cada dia. Verifica-se que nos últimos 20 anos foram liberados 59% dos loteamentos aprovados na cidade. É certo que alguns foram objeto de regularização de uma situação já consolidada, mas também é evidente que a população da cidade não tem como absorver todo este mercado de lotes.

Assim cresceu (e ainda cresce) desordenadamente a cidade de Goiânia. Assim aumentaram-se as áreas parceladas, de forma descontínua e aleatória. Áreas que nunca se desenvolveram, aí a prova que sua liberação foi fruto de um compromisso político ou econômico, e não social e urbano.

Há ainda que se considerar os dados “informais” do município. De acordo com o cadastro de bairros, dados da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e

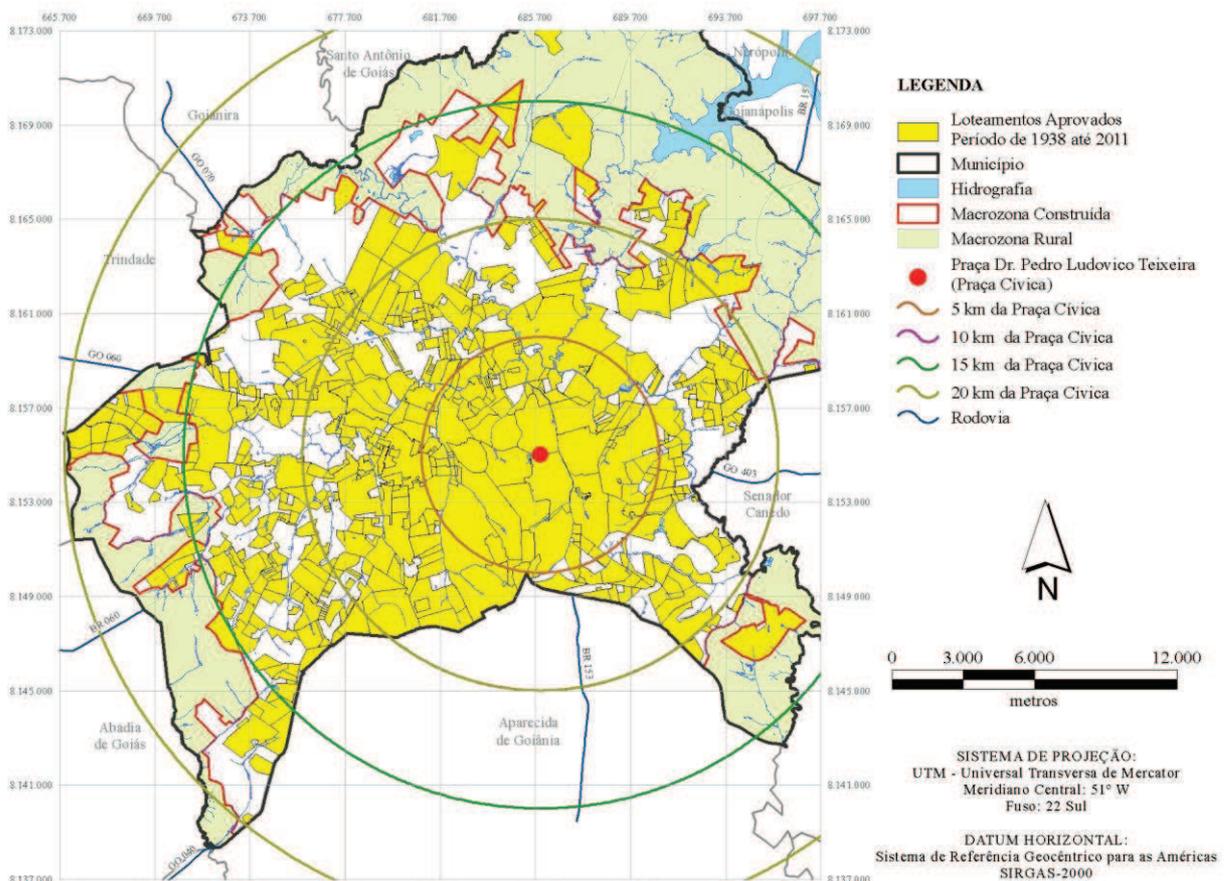
Habitação, são 218 bairros existentes classificados como clandestinos, irregulares e sem aprovação do município.

Assim, a configuração da cidade, em modos de utilização do território difere da figura oficial.

Abaixo apresentamos os mapas dos dois modelos existentes hoje no município. O mapa da figura 18 mostra a cidade legal, com os loteamentos aprovados no período de 1938 a 2011.

Já o mapa da figura 19 nos apresenta a cidade como ela é, com todos os bairros existentes e catalogados, estejam eles regulares ou não.

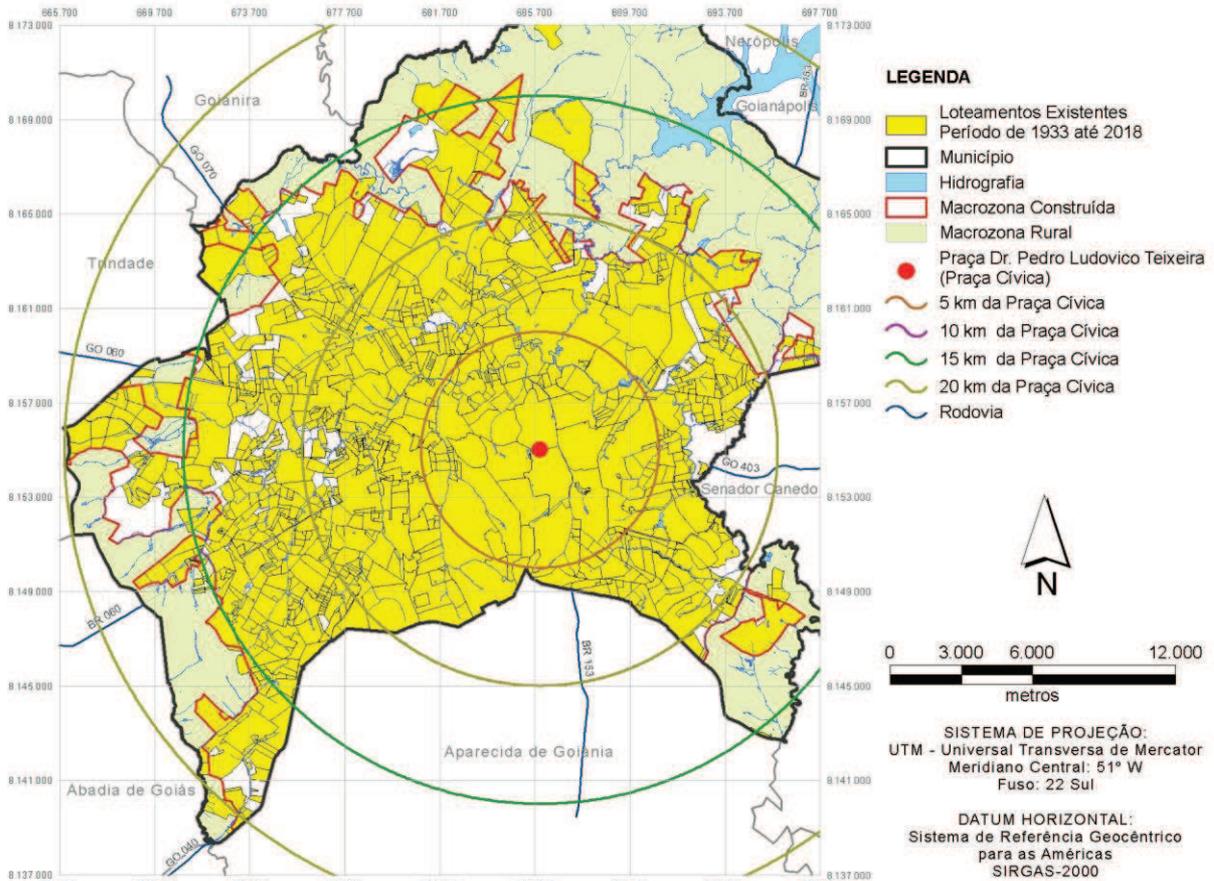
Figura 18 – Loteamentos aprovados no período 1933-2011



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

É interessante a observação das diversas áreas em branco que podem ser identificadas no mapa.

Figura 19 – Loteamentos existentes – ano 2011



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

2.2. Onde estão e como são os Vazios de Goiânia?

Percebemos, ao longo deste trabalho, que a questão dos vazios urbanos não é específica de um ou outro aglomerado urbano, mas é um elemento a mais na dinâmica de crescimento e desenvolvimento de uma cidade. Mesmo em cidades “planejadas”, a presença de áreas vagas no espaço urbano é uma constante. Algumas por especulação imobiliária, que criou grandes “poupanças” de lotes à espera de valorização, outras por desocupação de áreas antes importantes no contexto da cidade, numa espécie de “esvaziamento” do meio urbano.

Seja qual for o meio de formação, o fato é que a existência destas áreas vagas nas cidades gera custos ao poder público, que gasta verbas com infraestrutura e manutenção de uma área que não é apropriada pela população, gera custos à população, principalmente a de baixa renda, que deixa de ter acesso

às “facilidades” já existentes no centro do núcleo urbano, devido ao alto valor da terra (mercadoria) e é então expulsa para regiões mais afastadas da cidade, exigindo do poder público ainda mais investimentos, para levar àquela região distante a infraestrutura necessária ao exercício da função social da terra. Perdem todos, perde a cidade.

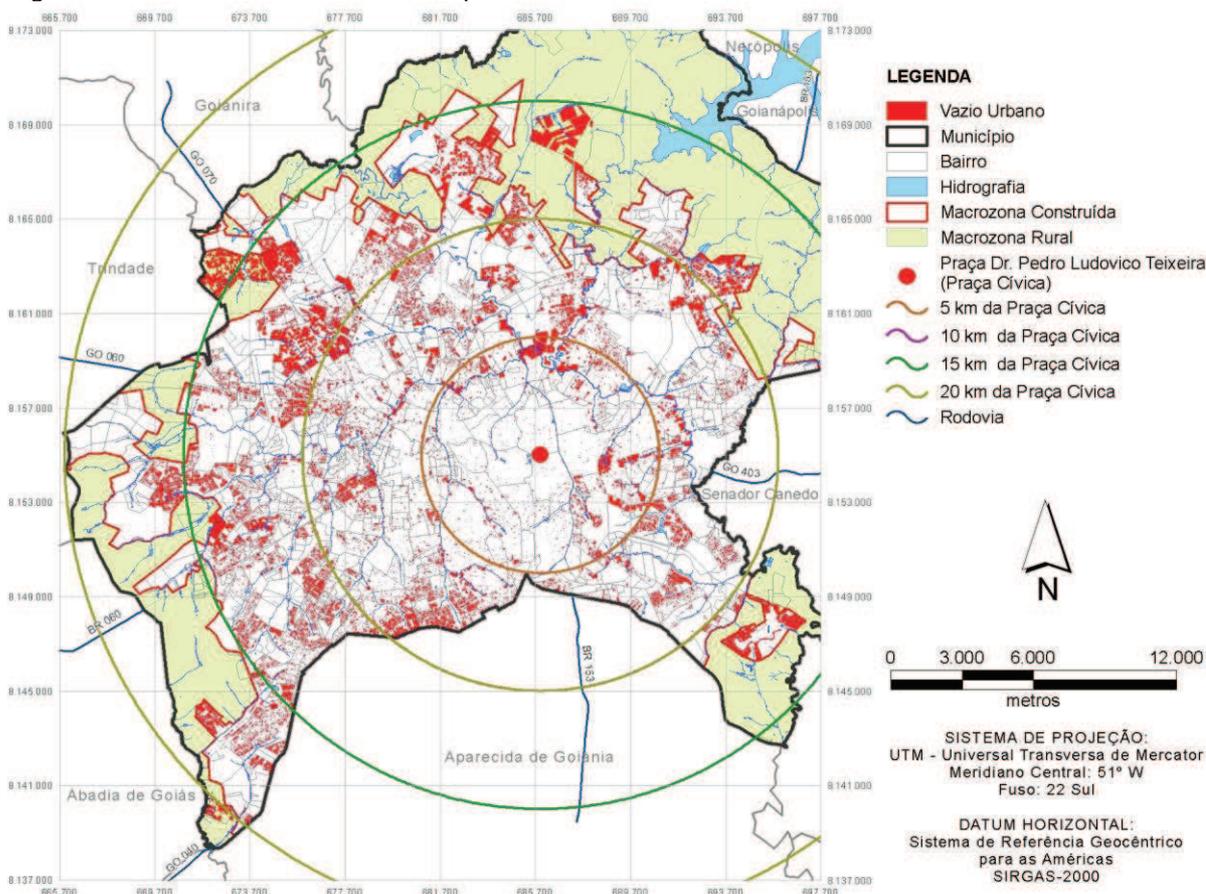
Mas então, quem ganha? Ganham os detentores de terras, os grandes empresários, as grandes construtoras e incorporadoras, que têm como investir em áreas centrais, criar novas centralidades, alterar características de áreas não tão valorizadas.

Em Goiânia esta não é uma situação diferente. Uma cidade relativamente nova e com problemas tão complexos. Uma cidade dividida entre ricos e pobres, em que cada um ocupa seu lugar diferenciado no território. Os pobres cada vez mais expulsos das áreas centrais, os ricos cada vez mais utilizando os recursos legais (embora alguns não sejam legítimos) para transformação do espaço urbano de acordo com seus interesses.

E enquanto o estoque de terras acontece em áreas mais próximas do centro, segue a necessidade de liberação de mais loteamentos nas “bordas” da cidade, mesmo com falta de sistema de água e esgoto, transporte, equipamentos de educação e saúde além dos serviços primordiais como iluminação pública e coleta de lixo

O mapa a seguir foi feito segundo o Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Goiânia. Embora não esteja 100% de acordo com a situação real da cidade (a atualização do cadastro não consegue acompanhar a dinâmica da cidade), nos mostra uma realidade não diferente da maioria das grandes cidades brasileiras, onde é enorme a quantidade de áreas vagas enclausuradas no meio da cidade, servidas de infraestrutura, mas órfãs de utilização.

Figura 20 – Vazios Urbanos no Município de Goiânia



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

Segundo levantamento realizado em 2008 pelo Instituto Tecnológico do Centro Oeste – ITCO, Goiânia apresentava, à época da entrega do relatório final do estudo, 84.454 lotes e áreas vagas na cidade. Embora seja um dado oficioso, visto que foi adquirido em função de uma foto aérea e não do cadastro oficial da Prefeitura, o referido estudo põe às claras um problema sério a ser enfrentado pelo poder público. Os lotes indicados como vagos correspondiam a 24% do território do Município, o que significa $\frac{1}{4}$ de sua área urbana. Esta é uma realidade bastante particular, visto a proporção de áreas vagas e áreas utilizadas na cidade. Assim, a identificação de onde estão e como podem ser utilizadas estas áreas vagas é de completa importância para o ordenamento da cidade. A questão é urgente e requer ações emergenciais. Só é preciso definir que ações podem ser estas.

Oficialmente, o Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Goiânia registra 112.447 lotes/áreas vagos no Município. Este total foi adquirido no banco de dados do município, sistema SEP. São contabilizados neste total todos os lotes com inscrição de ITU (imposto territorial urbano). Fazem parte deste contingente todas as

áreas pertencentes, não só a particulares, mas também ao Município. Assim, estão sendo contabilizadas todas as áreas vazias da cidade, inclusive aquelas que foram doadas ao município e fazem parte de loteamentos para a implantação de escolas, áreas de recreação, praças. São também contados os lotes recebidos pela Prefeitura como doação para efeito da transferência do direito de construir. Este é o motivo da diferença de valores entre o estudo realizado pelo ITCO e o cadastro oficial da prefeitura.

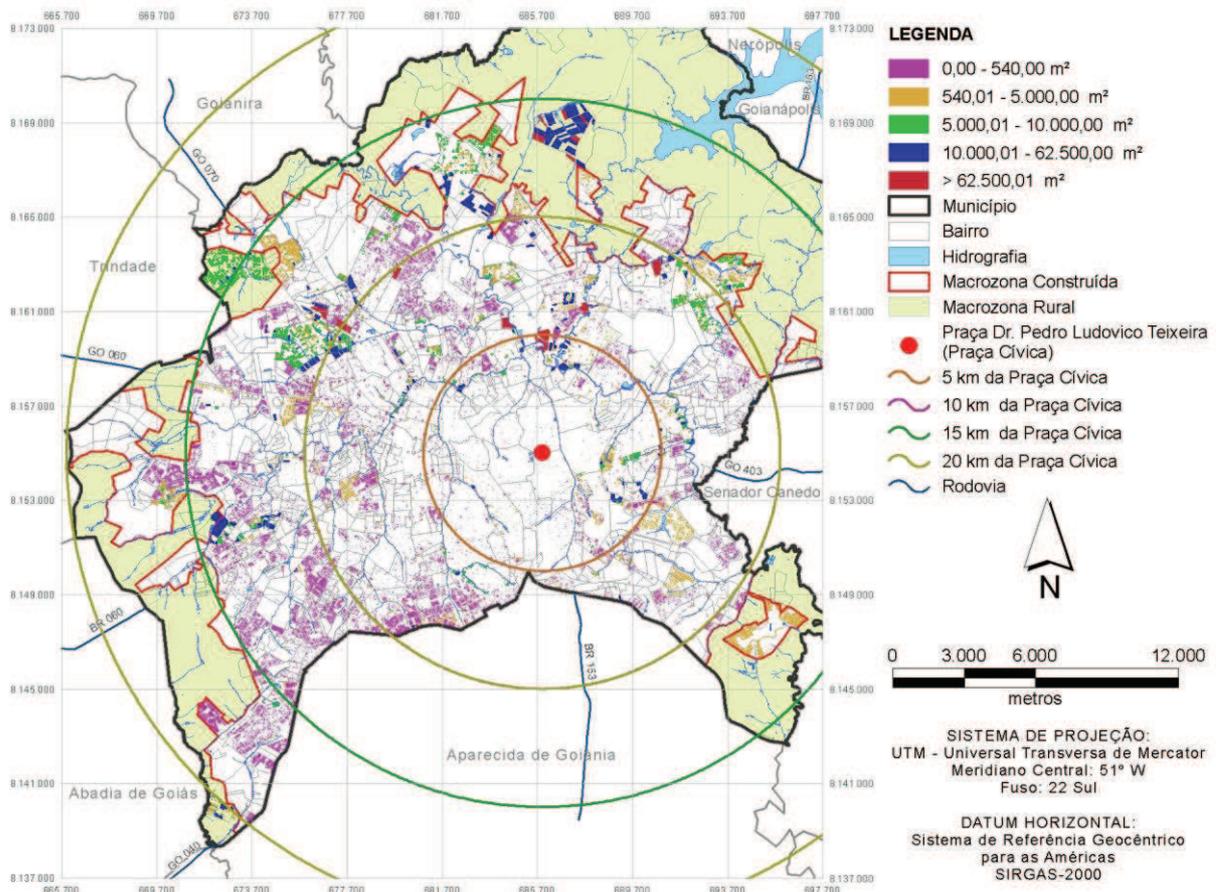
Assim, para identificar onde estão as áreas vagas que podem ser utilizadas para o exercício da função social da terra e devem ser foco de um olhar mais cuidadoso por parte do poder público, dividimos os lotes/áreas vagas em categorias, para facilidade de estudo de suas características. A intenção é a de identificar suas vocações, para um melhor planejamento ou direcionamento de seus usos. Para facilidade de entendimento da dinâmica de ocupação do solo urbano de Goiânia, a divisão em Categorias a ser utilizada será:

Quanto ao Tamanho:

A definição das metragens quadradas desta categoria tem como base os parâmetros adotados pelo Plano Diretor e pelo Código de Obras e Edificações do Município (Lei Nº 177 de 09 de janeiro de 2008).

- lotes até 540,00m²: embora lote de tamanho pequeno, nele pode ser executado pequeno edifício residencial;
- 540,01 a 5.000,00m² - áreas que podem ser ocupadas por grandes equipamentos
- 5.000,01 a 10.000,00m² - tamanho de área em que a legislação permite projetos diferenciados (PDU)
- 10.000,01m² a 62.500,00m² - além dos grandes equipamentos, podem ainda ser ocupadas por conjuntos habitacionais
- acima de 62.500,00m² - grandes glebas. A legislação em vigor exige que sejam loteadas antes de receber qualquer tipo de empreendimento.

Figura 21 – Vazios Urbanos no Município de Goiânia – por área



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

Quanto à Localização:

Para identificarmos a vocação dos vazios da cidade, é preciso uma análise de como são as regras de Uso e Ocupação do Solo no Município. Conforme especificado no Plano Diretor (ver Figura 15, Modelo Espacial), o tratamento urbanístico dado à Macrozona Construída de Goiânia a dividiu nas seguintes unidades territoriais:

- **Áreas Adensáveis (A.A)**, para as quais serão incentivadas maiores densidades habitacionais, e de atividades econômicas, sustentadas pela rede viária básica e de transporte;
- **Áreas de Desaceleração de Densidades (A.D.D)**, para as quais serão dirigidas ações de controle e redução do atual processo de densificação urbana;
- **Áreas de Adensamento Básico (A.A.B)**, correspondente às áreas de baixa densidade, para as quais será admitida a duplicação dos atuais padrões de densidade, visando a correlação das funções urbanas em menores distâncias e a otimização dos benefícios sociais instalados, estando sujeita ao controle

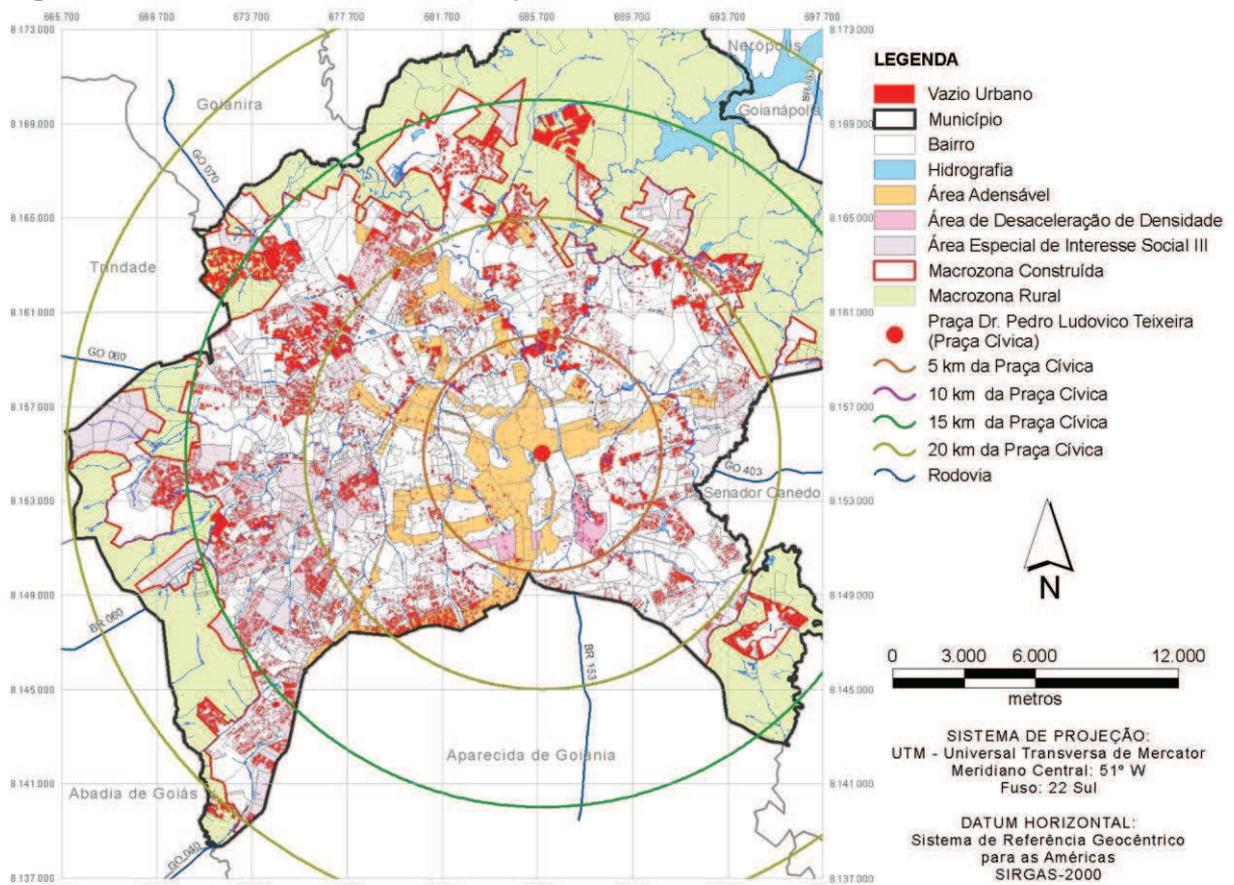
de densidades resultante da relação do número de economias por fração ideal de terreno;

- **Áreas de Restrição à Ocupação (A.R.O)**, para as quais serão estabelecidas normas de restrição parcial ou absoluta à ocupação humana.

Para nossa análise sobre quais Vazios podem ser ocupados em que circunstâncias e com que tipo de equipamentos, devem ainda ser observados os parâmetros ambientais, ou seja, as áreas com características ambientais a preservar. São elas:

- **Áreas de Proteção Integral**, também conhecidas como **Áreas de Proteção Permanente (APP)**, que tem caráter de proteção total;
- **Áreas de Uso Sustentável (AUS)**, que tem caráter de utilização controlada e com o objetivo de compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável do solo. Incluindo os vazios nestas identificações de características das áreas, teremos então a seguinte configuração:

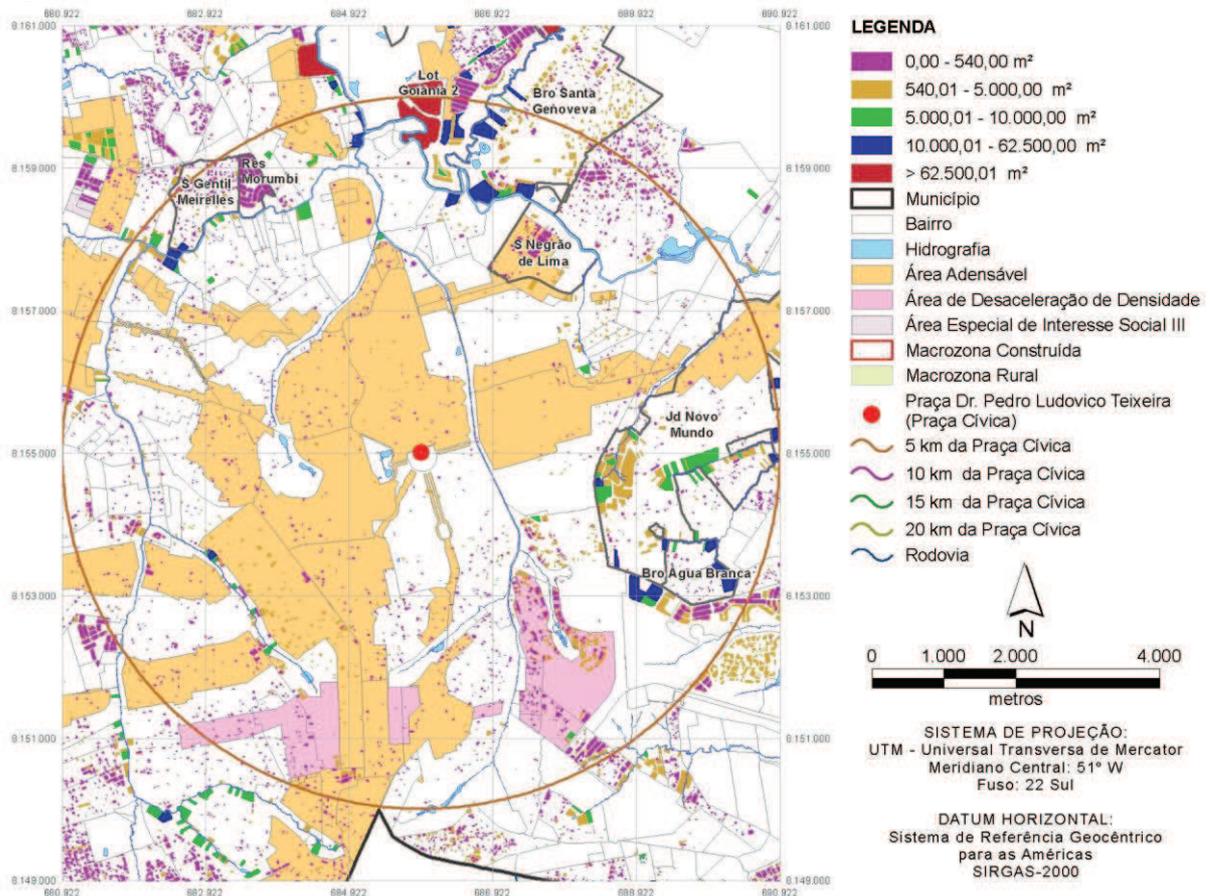
Figura 22 – Vazios Urbanos no Modelo Espacial



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela autora

Sobrepondo o mapa dos vazios ao mapa do Modelo Espacial, é possível direcionar o tipo de utilização que poderá ser dada ao lote/área vaga. Avaliando os vazios com relação ao centro, é possível observar:

Figura 23 – Vazios Urbanos no Modelo Espacial – Raio de 5km.



Fonte: SIGGO Modelo Espacial – 2011 Mapa elaborado pela auto

- Lotes distantes até 5km do Centro

Há predominância de lotes menores. Muito próximo ao centro só seriam possíveis ações pontuais, como a construção de edifícios em lotes individuais, para atender a algum plano específico da prefeitura (por exemplo, relocação de população retirada de uma área através de desapropriação para a criação de um parque).

Já mais próximo ao limite dos 5km, embora também haja a predominância de lotes menores, a quantidade de lotes vagos juntos facilitaria ações diferenciadas. Neste limite, alguns setores se destacam:

Região Sul: Setor Água Branca
 Chácara São Francisco de Assis

Jardim Novo Mundo.

Região Norte: Setor Santa Genoveva
Setor Negrão de Lima
St. Goiânia 2

Cabe aqui a ressalva de que os setores Negrão de Lima e Goiânia 2 já possuem diversos projetos de habitação coletiva aprovados, ainda não executados.

Região Noroeste: Residencial Morumbi
Setor Gentil Meirelles

Embora haja a disposição de lotes, é importante observar que os mesmos estão situados em áreas muito acidentada, o que dificulta a utilização das áreas para a construção de habitações.

- Lotes distantes entre 5 e 10km do Centro

Esta já é uma região que apresenta mais lotes/áreas vagas disponíveis para o mercado, assim distribuídas:

Região Sudeste: glebas ainda não parceladas, vagas. Esta região possui uma característica bastante peculiar: é a região onde está localizada a maioria dos condomínios fechados de alto padrão do município. Já existem na região os condomínios Portal do Sol I, II e Green, Jardins Paris, Atenas, Milão, Verona, Valência, Alphaville e Housing Alphaville, Recanto dos Buritis. Assim, é uma região com áreas disponíveis, mas que já está direcionada para um público específico.

Região Nordeste: Res. Costa Paranhos
Residencial São Leopoldo
Residencial São Leopoldo complemento
Sítio de Recreio Ipê

Região Noroeste: Residencial Alice Barbosa
Residencial Antônio Barbosa
Chácara Califórnia
Residencial das Acácias
Residencial Barravento
Jardim Fonte Nova
St. Alto do Vale
Residencial Recanto do Bosque

Jardim Colorado I, Sul e Extensão.

- Lotes distantes entre 10 e 15km do Centro

Embora haja grande quantidade de lotes/áreas disponíveis nesta região, é necessário que o investimento inicial (seja de intenções, seja de disponibilidade de verbas) seja focado nas regiões mais centrais, para depois ir expandindo para as mais periféricas. Caso contrário, a dinâmica da expulsão da população de baixa renda para os limites do município continuará persistente, com a anuência (mais uma vez) do poder público.

3. PERSPECTIVA DO PLANEJAMENTO DE GOIÂNIA FRENTE À EXISTÊNCIA DE SEUS VAZIOS URBANOS

Planejar significa tentar prever a evolução de um fenômeno ou, para dizê-lo de modo menos comprometido com o pensamento convencional, tentar simular os desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor precaver-se contra prováveis problemas ou, inversamente, com o fito de melhor tirar partido de prováveis benefícios. Nesse sentido, planejar o espaço urbano está longe de ser comparado ao sistema já apresentado (SOUZA, 2006, p.46).

A nova ordem do planejamento urbano, presente nos órgãos públicos, apresenta a visão de *city marketing* com a justificativa de que busca a modernização da cidade. Por isso, apresenta programas de planejamento impregnados e comprometidos com o capitalismo imobiliário, que se traduzem em diversos dispositivos legais: a outorga onerosa, a transferência do direito de construir, as operações urbanas consorciadas. Este capital, historicamente, tem tentado adaptar a cidade ao desenvolvimento industrial e econômico, impondo a ela profundas alterações em seu cotidiano e desconsiderando o espaço urbano e social.

Encontram-se, nos Planos Diretores, artigos que citam programas sociais, educacionais, ambientais e outros. No entanto, deve ser observado que os primeiros

projetos de leis, dedicados à regulamentação dos artigos do Plano Diretor, referem-se às áreas adensáveis, ao código de obras, às transferências de índices e à outorga onerosa, ficando para um segundo momento as referências às áreas de interesse social, aos programas habitacionais, sociais e educacionais. Este é o caso de Goiânia.

A subjetividade presente nos artigos das leis dos Planos Diretores tem como consequência a elaboração de outras leis para tornar possível e viável a aplicação do plano. Dispersas do contexto global do Plano Diretor, estas legislações terminam por conter “brechas”, que são aproveitadas pelos empreendedores sempre a seu favor, e não em prol do bem estar da cidade

3.1. Legislação específica

Mostraremos aqui alguns exemplos de leis posteriores ao Plano Diretor de Goiânia (Lei Complementar Nº 171/2007) que tem por objetivo o melhor ordenamento da cidade, buscando a utilização dos espaços vagos remanescentes do processo de ocupação da cidade. São elas:

3.1.1 - Lei Complementar Nº 181 de 01 de outubro de 2008 - VAZIOS URBANOS

Em seu artigo 1º, esta lei estabelece suas intenções:

Art. 1º - Esta Lei objetiva promover a função social do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado caracterizado pelos vazios urbanos, lotes vagos e imóveis abandonados existentes na Macrozona Construída, sujeito à política especial de urbanização e a aplicação das penalidades previstas no artigo 135 da Lei Complementar 171/2007 – Plano Diretor.

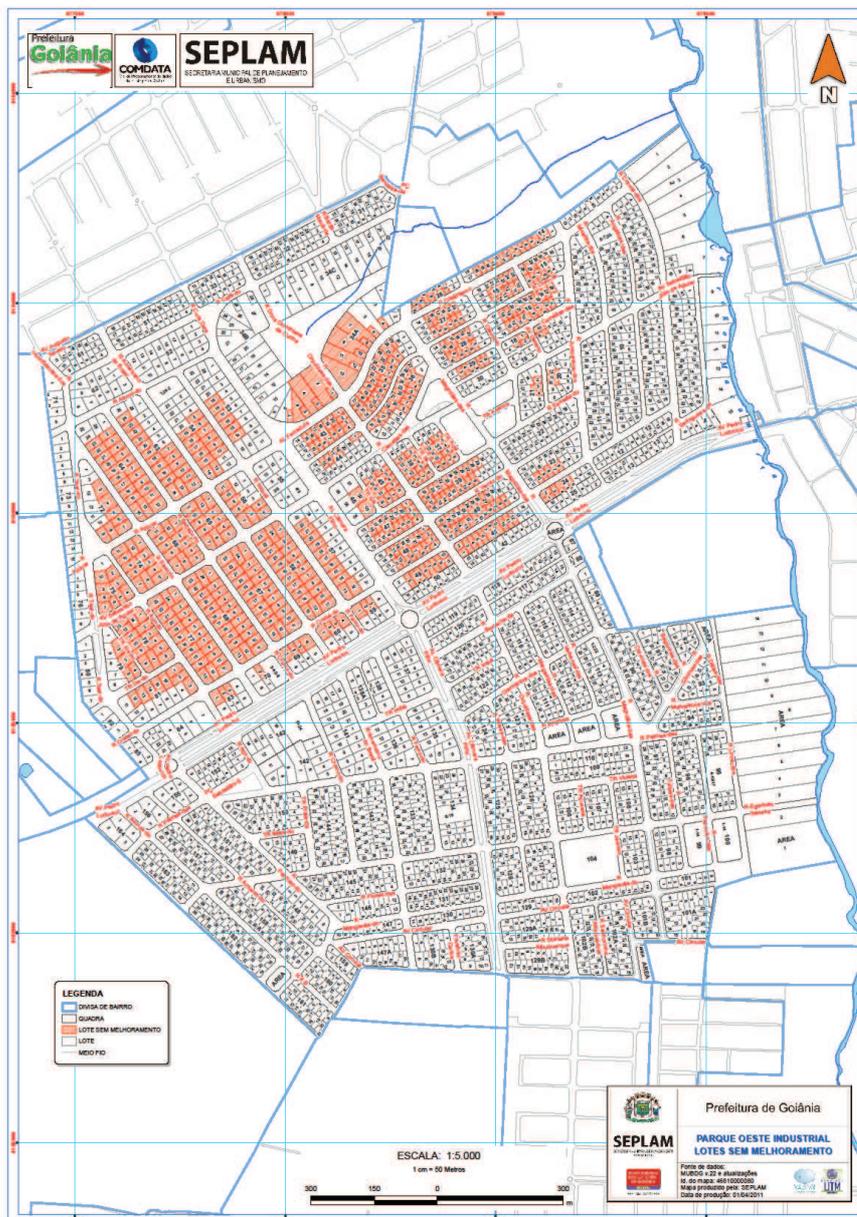
Entretanto, já em seu Artigo 5º a lei já mostra sua fragilidade:

Art. 5º - Para efeito desta Lei entende-se por Vazio Urbano os imóveis não parcelados, como glebas, quinhões e áreas, situados na Macrozona Construída, com acesso por via pública consolidada e servido por no mínimo três dos seguintes melhoramentos:

- Transporte Coletivo, num raio de até 500 metros;
- Rede de Energia Elétrica;
- Rede de Água Tratada;
- Escola municipal a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado;
- Rede de Esgoto;
- Via Pavimentada;
- Coleta de Lixo;
- Posto de Saúde num raio de 500 m.;
- Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.

Em outras palavras, se uma área vaga está incrustada na cidade, mas não apresenta no mínimo 3 dos melhoramentos citados, ela não é considerada um vazio urbano e assim a legislação não poderá ser utilizada sobre ela. Um bom exemplo disto é o bairro Parque Oeste Industrial. Incluso nesta mesma lei como bairro a ser vistoriado para impressão do IPTU progressivo, o mesmo apresenta muitos lotes sem os melhoramentos, como pode ser conferido na figura a seguir:

Figura 24 – Lotes do Parque Oeste sem melhoramentos



Fonte: Prefeitura Municipal de Goiânia

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLANH

Se não atende, quer dizer que não é vazio? Ficam à mercê da lei e pronto? Assim, é preciso entender que a legislação é capciosa, foi feita a regra geral

para a população comum, mas abriu diferente interpretação para garantir os interesses de algum grupo empresarial ou político.

Em seu Capítulo II, “do disciplinamento para a ocupação dos vazios urbanos e lotes vagos”, são definidas diversas regras para a ocupação das áreas vagas.

Art. 9º A ocupação dos Vazios Urbanos, caracterizados como glebas, quinhões, áreas e os lotes vagos (...) com a categoria de uso de habitação coletiva (...) e com densificação superior à prevista para a unidade territorial a que integrem, se dará exclusivamente através de Projetos Diferenciados de Urbanização - PDU, Conjuntos Residenciais e a ocupação prevista para as Áreas de Interesse Social – AEIS (...), segundo critérios complementares a serem estabelecidos em regulamentos transitórios até sua aprovação por Leis Específicas. (grifo nosso)

Ou seja, a lei especifica como poderão ser ocupados os vazios, mas esta ocupação ainda será matéria de regulamentação posterior. Aprova-se a lei, pois o assunto pede urgência, mas deixa-se ainda o regramento completo para pauta posterior.

Art. 10º Os Vazios Urbanos, caracterizados como glebas, quinhões e áreas, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APPs, que possuam área superior a 62.500,00m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados) ou segmento perimétrico por via pública superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) por testada, deverão ser previamente parcelados, garantidas as funções urbanas relevantes.

Um caso verídico: tem-se um grupo interessado em implantar um shopping na região sudoeste da cidade, em uma gleba (não parcelada) classificada como vazio urbano. É um equipamento que vai gerar emprego e renda para a região, além da valorização de seu entorno. O empreendimento em questão foi projetado para ocupar uma área aproximada de 100.000,00m². Não é possível a aprovação do mesmo porque é necessário parcelar a área para atender à lei, mas um lote de 62.500,00m² não é interessante para o empreendedor. Nossa lei facilita ou dificulta a ocupação dos vazios?

O Capítulo III da mesma lei identifica as “medidas de compulsoriedade”. Este capítulo foi elaborado seguindo as regras previamente definidas no Estatuto da Cidade. Eis o prazo estipulado para a cobrança do IPTU progressivo:

Art. 15 O proprietário do solo urbano não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado, deverá promover obrigatoriamente seu adequado aproveitamento, segundo o seguinte escalonamento:
I. **Dois anos**, contados a partir da publicação desta Lei, para:

a) os **Vazios Urbanos** integrantes e lindeiros aos parcelamentos que constituem o **Grupo I** ¹³.- Grupamento dos Parcelamentos, listados no Anexo I, desta Lei;

b) os **Lotes Vagos** e imóveis abandonados contidos nos parcelamentos integrantes do **Grupo I** - Grupamento dos Parcelamentos, listados no Anexo I, desta Lei.

II. **Quatro anos**, contados a partir da publicação desta Lei, para:

a)os **Vazios Urbanos** integrantes e lindeiros aos parcelamentos que constituem o **Grupo II** - Grupamento dos Parcelamentos, listados no Anexo II, desta Lei;

b)os **Lotes Vagos** e imóveis abandonados contidos nos parcelamentos integrantes do **Grupo II** - Grupamento dos Parcelamentos, listados no Anexo II, desta Lei.

Parágrafo único. Os demais Vazios Urbanos, Lotes Vagos e imóveis abandonados, integrantes ou contíguos aos parcelamentos não listados nos Anexos I e II, desta Lei, serão objeto de avaliação, no prazo máximo de 3 (três) anos, no que se refere à necessidade de obrigatoriedade de seu adequado aproveitamento.

Art. 16 Decorridos os prazos previstos no caput do artigo anterior, segundo o escalonamento estabelecido e não tendo sido efetivado os procedimentos previstos, **deverá o Poder Público Municipal no prazo de até 12 (doze) meses:**

I. **identificar** o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado caracterizado pelos vazios urbanos, lotes vagos e imóveis abandonados existentes na Macrozona Construída;

II. **notificar** os seus respectivos proprietários, titulares do domínio útil ou detentor da posse, quando for o caso, a promoverem o adequado aproveitamento desses bens imóveis, sob pena de aplicação das penalidades previstas no art. 135, da Lei Complementar 171/2007 - Plano Diretor de Goiânia.

§1º A notificação realizada pelo órgão municipal de finanças para o cumprimento da obrigação deverá ser averbada no competente Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A alienação do imóvel, posterior à data da averbação da notificação, transfere ao adquirente ou promissário comprador as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo e discriminada na notificação.

§ 3º Os imóveis que por qualquer motivo de ordem técnica ou jurídica, forem comprovadamente impedidos de efetuar sua ocupação, neles não serão aplicados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo, conforme as alíquotas previstas no art. 18 desta Lei. Parágrafo único. Os impedimentos de ordem técnica, estampados no caput, estarão sujeitos à apreciação e aquiescência do Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 17º **Após o recebimento da notificação** mencionada no artigo anterior o proprietário terá:

I. **um ano**, para que seja **protocolado o projeto** no órgão municipal competente, com cronograma de execução das obras;

II. **dois anos**, a partir da emissão do Alvará de Construção, **para iniciar as obras do empreendimento**, segundo o cronograma aprovado.

§ 1º Os projetos já licenciados, cuja implantação ocorrerá em etapas, estarão assegurados nos termos aprovados pelo município, sem que se constituam em Vazios Urbanos ou Lotes Vagos.

¹³ A lei identificou 26 bairros para o Grupo I e 34 para o Grupo II. Teoricamente o critério usado para a escolha dos bairros foi a distância do centro (menor para o Grupo I e maior para o Grupo II). Caso particular o do Parque Oeste Industrial, que foi incluso por “solicitação” de um vereador, quando da aprovação da Lei na Câmara.

§ 2º Decorrido o prazo estabelecido no inciso I deste art., sem que tenha sido cumprido o cronograma de execução das obras aprovado e sem que ocorra a comprovação de impedimento de ordem técnica ou jurídica, o imóvel estará sujeito a aplicação das medidas de compulsoriedade previstas no art. 18, desta Lei.

Art. 18º **Vencidos os prazos** estabelecidos nesta Lei, desde que precedidas das devidas notificações, sem que as providências tenham sido adotadas, **o poder público aplicará o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo**, obedecidos aos critérios da Lei Federal n.º 10.257, de 10/07/2001 – Estatuto da Cidade, com a aplicação, das seguintes alíquotas progressivas sobre as alíquotas básicas do Imposto Territorial Urbano – ITU – e Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – do Código Tributário Municipal:

- I. **primeiro ano** – acrescenta-se mais **2%** (dois por cento) sobre alíquota do ano anterior;
- II. **segundo ano** – mais **2%** (dois por cento) acrescido da alíquota do ano anterior;
- III. **terceiro ano** – mais **2%** (dois por cento) acrescido da alíquota do ano anterior;
- IV. **quarto ano** – mais **2%** (dois por cento) acrescido da alíquota do ano anterior;
- V. **quinto ano e seguintes** – aplica-se a alíquota de **15%** (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano não ultrapassará a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), sendo que, o município manterá a cobrança por esta alíquota, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, garantida a prerrogativa prevista no art. 13 desta Lei.

§ 2º No decorrer do processo de aplicação das medidas de compulsoriedade, estas cessarão após o cumprimento das obrigações desta Lei, retornando à aplicação da devida alíquota do ITU e IPTU, previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 19º **Faculta-se ao Município a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, após 05 (cinco) anos de cobrança do ITU ou IPTU progressivo no tempo**, no caso do proprietário deixar de cumprir a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, cujos procedimentos serão regulamentados por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

(LeiMunicipal Nº 181/2008 – grifo nosso)

Façamos um cálculo rápido para entendermos qual o prazo final para a liberação da área para ocupação, caso o proprietário não se interesse em fazer o aproveitamento da mesma:

A lei foi aprovada em 2008, dando prazo de dois e quatro anos para que os proprietários de áreas/lotes vagos fiquem cientes da mesma. A partir daí, mais 12 meses para o Poder Público identificar e notificar os proprietários da cobrança do IPTU progressivo. A partir daí, o proprietário tem um ano para protocolar processo e mais dois anos para construir. Passado tudo isto e verificado que ainda assim a área continua vaga, a Prefeitura então aplicará o Imposto Progressivo, com alíquotas de aumento de 2% anuais, até o máximo de 15% ou 5 anos consecutivos de cobrança, quando a área poderá desapropriada. Assim, temos:

- 2008: aprovação da lei
- 2010 e 2012: prazo para ciência da lei dos loteamentos pertencentes aos Grupos I e II definidos em lei.
- 2011 ou 2013: prazo para identificação e notificação dos Vazios
- 2012 ou 2014: Prazo para protocolo do projeto
- 2014 ou 2016: Prazo final para construção
- 2015 ou 2017: início da cobrança do IPTU progressivo
- 2020 ou 2022: 5 anos de cobrança consecutiva, desapropriação.

Ou seja, para os primeiros lotes a serem identificados e notificados (pertencente ao Grupo I da Lei), o prazo final pode ser de até 12 anos até que o Poder Público tome posse da área e possa lhe dar uma função social. Então fica a pergunta: para quem tem capital e está usando a terra para especulação, vale ou não à pena “pagar ora ver”? Este instrumento está sendo eficaz para a função que pretende?

3.1.2 - Lei Nº 8.760 de 19 de janeiro de 2009 – Conjuntos Residenciais

A lei de Conjuntos também foi criada para a ocupação de vazios:

Art. 1º Denomina-se **Conjunto Residencial**, para efeito de aplicação desta Lei, o agrupamento de **até 300** (trezentas) unidades habitacionais unifamiliares, geminadas, seriadas, coletivas ou, ainda, mistas entre si, em edificações contínuas ou não, sem gerar logradouro público, com a formação de vias particulares de acesso interno.

Art. 2º **Admite-se a implantação de Conjunto Residencial em Vazio Urbano**, Lote Vago, ou em áreas parceladas, total ou parcialmente edificadas, integrantes da Macrozona construída.

....

IV. quanto à dimensão mínima, **possuir área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e até 62.500,00m²** (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados), quando não parceladas ou parceladas em chácaras, localizadas na Macrozona Construída não sendo computada a área de APP;

Esta é uma lei que possui diversos critérios para aprovação, que não serão aqui discutidos. Sua apresentação se deu apenas para mostrar outra “falha” constante na legislação: Por que a necessidade de áreas acima de 10.000,00m²? Não seria possível a construção de pequenos conjuntos para população de baixa renda em áreas menores?

3.1.3 - Lei Nº 8.767 de 19 de janeiro de 2009 – dispõe sobre Projeto Diferenciado de Urbanização - PDU

Art. 1º Para efeito desta Lei, entende-se por Projeto Diferenciado de Urbanização – **PDU**, **aquele caracterizado pelo ordenamento e ocupação dos Vazios Urbanos e Lotes Vagos**, definidos pela Lei Complementar nº. 171 de 29 de maio de 2007 e 181 de 1º de outubro de 2008, subsidiado pelo “Relatório Técnico de Mapeamento dos Vazios Urbanos”, para receber edificação, com ou sem ocorrência de seu parcelamento, observadas as potencialidades e localização de cada área, conforme disposto nesta Lei.

Art. 2º § 3º Para a conformação do vazio urbano **poderá ser aplicado** previamente o procedimento de **remembramento e demolição**, sob a análise do Órgão Municipal de Planejamento e referendado pelo COMPUR.

Art. 6º (...), ficam instituídas as seguintes modalidades de PDU:

PDU I – caracterizado por **ocupações em alta densidade**, a ser implantado exclusivamente nas faixas bilaterais contíguas aos **Eixos de Desenvolvimento Preferenciais e Exclusivos**, definidos nos incisos I e III, do art. 112, da Lei Complementar nº. 171/2007, Plano Diretor de Goiânia;

PDU II – caracterizado por **ocupações em média alta densidade**, a ser implantando nos **Vazios Urbanos** e Lotes Vagos integrantes e lindeiros aos parcelamentos que constituem o **Grupo I**, listados no Anexo I, da Lei Complementar nº. 181, de 01 de outubro de 2008, excetuado o Setor Sul;

PDU III – caracterizado por ocupações em **média densidade**, a ser implantado nos Vazios Urbanos e Lotes Vagos situados na **região Sudoeste** da Macrozona, entre a Av. Rio Verde, Av. Pedro Ludovico, Córrego Macambira e BR-060;

PDU IV – caracterizado por ocupações em **média-baixa densidade**, a ser implantado nos **demais Vazios Urbanos** e Lotes Vagos não listados neste artigo;

PDU V – caracterizado pelas ocupações em **baixa densidade** a ser implantado em áreas integrantes da **Unidade Territorial de Uso Sustentável**, obedecidos os critérios estabelecidos nos incisos de I a VI, § 2º, do art. 122, da Lei Complementar n.º 171/2007 – Plano Diretor de Goiânia e legislação decorrente.

3.1.4 - Lei Nº 8.834 de 22 de julho de 2009 – Áreas de Interesse Social - AEIS

A Lei de AEIS (mais conhecida nacionalmente como ZEIS – Zona Especial de Interesse Social) é um importante e eficiente instrumento criado para a ocupação de Vazios Urbanos. Infelizmente é muito pouco ou mal utilizada no Brasil, visto que o Poder Público não utiliza suas reais funções conforme definido no Estatuto da Cidade. Sua função é reter a especulação. A partir da “impressão” de AEIS em uma área, a intenção é que haja uma desvalorização no valor dos lotes (cujo preço de mercado geralmente está “inflacionado” pela especulação). No entanto, a prática mais comum hoje nas cidades (inclusive Goiânia) é simplesmente a marcação de

determinada área como de Interesse Social, para que a mesma possa receber financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV¹⁴

Art. 1º Denominam-se Áreas de Interesse Social - AEIS, as áreas integrantes da Macrozona Construída, delimitadas com o propósito de promover, prioritariamente, a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda; regularização dos loteamentos ilegais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado, passíveis de regularização, abrangendo Área Especial de Interesse Social I - AEIS I, Área Especial de Interesse Social II – AEIS II e Área Especial de Interesse Social III – AEIS III.

3.2 - Instrumentos de gestão urbana - IPTU progressivo: o que está sendo feito em Goiânia

A cidade de Goiânia, assim como a grande maioria das cidades brasileiras, tem feito pouco uso de seus instrumentos para a ocupação dos vazios urbanos. Possuímos leis aprovadas, mas na prática ainda estamos longe de ter alguma ação mais enérgica e efetiva por parte do Poder Público. Demarcamos AEIS, mas ainda não conseguimos “segurar” o preço dos lotes para verdadeiramente ocupá-los com população de baixa renda. Liberamos PDUs para áreas vagas na cidade, mas a intenção das construtoras e incorporadoras quando da construção do edifícios em áreas de PDU é cercar uma faixa da população que tem um poder de compra um pouco melhor (e não exatamente a de baixa renda), notificamos proprietários de vazios, mas até a cobrança do IPTU progressivo ainda há um grande caminho a percorrer.

A ação mais efetiva e que está em andamento pela SEPLAM – Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo – juntamente com a Secretaria de Finanças é o cumprimento da Lei Nº 181/2008, dos Vazios Urbanos.

Foram feitas vistorias nos 26 bairros do Grupo I, no período de Junho a Agosto/2011, para identificação das áreas/lotes vagos nas regiões. A partir daí foi feito o cadastro e o georreferenciamento destes lotes, para compatibilização com o banco de dados da Prefeitura, para que já fique assinalado no cadastro dos lotes vagos a inscrição da notificação. Ao todo foram encontrados 1.869 lotes vagos, sendo 616 lotes só no Parque Oeste Industrial. Não foram aqui contabilizados os lotes que não possuem o mínimo dos 3 melhoramentos exigidos por lei, conforme demonstrado na Figura 22.

¹⁴ Programa do governo federal, em parceria com Estado, municípios, empresas e movimentos sociais para a construção de casas e apartamentos para população com renda bruta até R\$ 5.000,00.

O processo deparou-se com um problema existente no cadastro imobiliário da Prefeitura de Goiânia (banco de dados), que é a falta de atualização de dados dos proprietários, fato que gerou grande dificuldade na entrega das notificações, não alcançando a marca de 10% de entrega. Optou-se então pela notificação por edital. Atendendo a lei, assim que as notificações sejam publicadas em edital, é necessário o gravame da notificação na escritura do imóvel, a ser feito no Cartório de Registro de Imóveis. É exatamente neste ponto em que se encontra parado o processo. A Secretaria de Finanças, órgão responsável a efetuar a averbação no Cartório de Imóveis entende que o custo de averbação de todos estes lotes em cartório irá superar o valor arrecadado com taxas e aprovação de projetos para as referidas áreas. Fica a questão... a notificação dos vazios é para arrecadação do município ou para resolver um grande problema urbano, que o espraiamento contínuo de nossa cidade? Estamos realmente indo no caminho certo?

4. CONCLUSÃO

As cidades brasileiras, dentre elas, Goiânia, estão seguindo a tendência das cidades americanas de se transformarem em empresas, mudando sua legislação com o objetivo de receber o capital imobiliário, com a finalidade de se alcançar a utopia do desenvolvimento urbano. Por isso, as leis são elaboradas com o objetivo de propor instrumentos urbanos supostamente capazes de conduzir a cidade ao desenvolvimento. Autores alertam para o fato de que toda essa facilitação do mercado imobiliário tem um preço muito alto a ser pago.

Em Goiânia, antes mesmo da aprovação da Lei nº 171/2007, praticava-se o “planejamento de facilitação”, cujo principal objetivo é o interesse em atrair empreendimentos imobiliários sem, muitas vezes, a exigência de significantes e dispendiosas contrapartidas, acreditando-se que, com isso, a cidade se desenvolverá a partir da injeção de capital globalizado, facilitado pelos incentivos de lei.

A falta de uma lei auto-aplicável pode ser considerada a grande responsável pelos questionamentos provocados pelo capital, resultando no burlamento das leis. Os instrumentos de política urbana presentes nos Planos Diretores devem, na prática, propiciar uma cidade mais justa, mas perdem seu valor

com a prioridade dada ao que se denomina aqui de “instrumentos de fomento”, próprios do empreendedorismo urbano. Entende-se que eles são verdadeiras “máquinas de desterritorialização” dos espaços urbanos, muitas vezes, com a justificativa de requalificação de espaços degradados.

Conforme Souza (2007):

[...] os instrumentos do planejamento de facilitação, em sua grande maioria, não incluem em seu contexto programas específicos de geração de empregos e renda, mesmo quando as interferências do espaço urbano são aquelas relativas às urbanizações de favelas e loteamentos, o que em essência, deveria ser um dos principais objetivos da requalificação destes espaços. SOUZA (2007)

Para o autor, a Reforma Urbana dever ir além das interferências urbanísticas. Assim, essa idéia, que para alguns é bastante óbvia, para os gestores públicos e empreendedores encontra-se muito distante da realidade.

As justificativas dos planejadores e dos gestores públicos, para a prática dos instrumentos de fomento, são baseadas na idéia de que o capital privado pode substituir a deficiência dos investimentos realizados pelo poder público, executando obras de engenharia, gerando mais empregos e promovendo a circulação de riquezas. Todavia, nota-se que, sempre o poder público entra com a sua parte, incentivando os empreendimentos através do urbanismo flexível, ou sendo útil ao capital imobiliário, em troca recebe apenas os impactos negativos causados por estes empreendimentos.

Para Harvey:

A parceria entre o poder público e a iniciativa privada significa que o poder público entra com os riscos e a iniciativa privada fica com os lucros. Os cidadãos ficam à espera de benefícios que nunca chegam. Vários projetos públicos malogram e um complexo de prédios para pessoas de alta renda, que fica de frente para o rio, tem um desempenho tão ruim que recebe 2 milhões em incentivos fiscais para evitar a falência, enquanto a classe trabalhadora empobrecida... nada obtém. (HARVEY, 2004,p.190).

Para fazer cumprir os princípios estabelecidos no Plano Diretor (igualdade, oportunidade, transformação, qualidade e função social da cidade) é preciso ainda uma discussão a respeito de nossas leis: é fato que, se é uma legislação aprovada, ela é legal. Mas é ela legítima?

Entendendo que a legitimidade de uma lei vem do princípio de que ela consegue efetivamente atender aos objetivos a que se propõe, sem deixar “brechas” ou sem conceder exceções que a descaracterizem, a legislação urbanística atual, de uma forma generalizada, vai “de mal a pior”. Procedimentos que são legais, posto

que estão regulamentados na legislação, mas as leis foram elaboradas visando atender as verdadeiras intenções do Estatuto da Cidade?

No começo do ano de 2011, foi sugerido à SEPLAM que elaborasse uma lei e enviasse a matéria para aprovação na Câmara de Vereadores. O assunto: expansão urbana. Foram mais de 100 solicitações para inclusão de áreas na Macrozona Construída de Goiânia. Por quê? Porque assim os donos de terra poderia lotear suas glebas e ver o valor de seu patrimônio ser triplicado (pelo menos) em questão de meses. O limite da cidade seria estendido e mais áreas vagas seriam disponibilizadas, a preços mais acessíveis, para que a população de baixa renda novamente seja “transferida” das áreas mais centrais. A duras penas, a equipe técnica conseguiu “segurar” a matéria e postergar a discussão (que, evidentemente voltará à tona a qualquer momento...).

Fica aqui a indagação: Por que expandir se quase 25% do território está vago? Estamos promovendo o planejamento de nosso território ou apenas a gestão dele? Ou será que nem isto?

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Camilo Vladimir de Lima. **Por um Urbanismo Pós-Crítico: A inserção da Poiesis nas Ciências Aplicadas ao Urbano** – UFMG/EA/NPGAU, Belo Horizonte, 2008.

ALVAREZ, Ricardo. **Os Vazios Urbanos e o Processo de Produção da Cidade**. 1994. 146f. Dissertação (Mestrado) - Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas de Universidade de São Paulo, São Paulo.

BAZOLI, João Aparecido. **Os efeitos dos Vazios Urbanos no custo de urbanização da cidade de Palmas**. 2008. 154f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós Graduação em Ciências do Ambiente, Universidade Federal do Tocantins, Tocantins, 2008.

BORDE, Andréa de Lacerda Pessoa. **Vazios Urbanos: perspectivas contemporâneas**. 2006. 242f. Tese Doutorado. PROURB Programa de Pós Graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

BORDE A.L.P. **Vazios Urbanos – Um desafio para o Futuro**. Revista NOZ - revista dos estudantes de arquitetura da PUC - Rio, Rio de Janeiro, p. 79 - 84, 20 ago. 2007.

BRANDÃO, **Territórios com Classes Sociais, Conflitos, Decisão e Poder**. In: ORTEGA, A.C.; ALMEIDA F, N.A. (organizadores) (2007). **Desenvolvimento territorial, segurança alimentar e economia solidária**. Campinas, Editora Alínea, 2007. (ISBN 85-75161920)

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Vazios Urbanos e função social da propriedade**. IPPUR/UFRJ, 2006

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. Editora São Paulo: Contexto, 1991. 90p.

CARLOS, A.F.A. **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

CARLOS, A. F. A. . **Caminhos da Reflexão Sobre A Cidade e O Urbano**. 1. ed. São Paulo: Edusp, 1994. 202 p.

CARLOS, A. F. A. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. 1. Ed. São Paulo: Edusp, 1994. 270p.

CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano. Novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Editora Contexto, 2004. v. 1. 154 p.

CLEMENTE, Juliana Carvalho. **Vazio Urbano ou Subutilizado? Entre conceitos e classificações**. Cadernos de pós-graduação em arquitetura e urbanismo. ISSN 1809-4120. 2011. Disponível em <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/parc/article/view/8635018>. Acesso em 02 dez.2018

CLICHEVSKY, Nora. **Vazios urbanos nas cidades latino-americanas: situação atual e propostas para sua utilização**. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 1999.

CORDEIRO, Narcisa Abreu; QUEIROZ, Normalice Maria de. **Goiânia – Embasamentos do Plano Urbanístico Original**. Goiânia:IPLAN/IAB, 1990.

DAHER, Tânia. **Goiânia, uma utopia européia do Brasil**. Instituto Centro Brasileiro de Cultura, Goiânia, 2003.

DITTMAR, Adriana Cristina Corsico. **Paisagem e Morfologia de Vazios Urbanos**. Curitiba, 2006

FERNADES, Edésio. **O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanista**. 2010

FERREIRA JÚNIOR, Licídio de Carvalho Bueno. **Reflexos do processo de ocupação, apropriação e uso do espaço intra-urbano em Goiânia: um caso do Setor Bueno**. 2007. 115 f., il. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Sustentável)-Universidade de Brasília, Brasília, 2007.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

MANSO, Celina. **Produção do Espaço Urbano de Goiânia – planos e projetos**.

MORAES, Maria Lúcia. **A segregação planejada: Goiânia, Brasília e Palmas**. Goiânia: Universidade Católica de Goiás, 2003.

MORAES, Sérgio. **O Empreendedor Imobiliário e o Estado: O processo de Expansão de Goiânia em Direção Sul (1975-1985)**. 1991. Dissertação (Mestrado). Universidade de Brasília

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

MOTA, Juliana Costa. **Planos diretores de Goiânia, década de 60: a inserção dos arquitetos Luís Saia e Jorge Wilhelm no campo do planejamento urbano**. 2004. Dissertação (Mestrado em Tecnologia do Ambiente Construído) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2004.

Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18131/tde-16042007-163916/>>. Acesso em: 2012-02-04.

OLIVEIRA, Helder Pereira de. **Modernidade e espaço urbano – vazios urbanos O Caso da Covilhã**. Covilhã, maio de 2015.

OLIVEIRA, Isael Cristina Eiras. **Estatuto da Cidade para compreender**. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001

PENIDO, Valéria Fleury de Carvalho. **Parcelamento do solo do município de Goiânia: uma perspectiva**. Relatório Curso de Especialização em Planejamento urbano e ambiental, UCG/ARCA, 2000.

PORTAS, Nuno. **Do Vazio ao Cheio**. São Paulo, 2000.

PROJETODESIGN. São Paulo: Arco Editorial, v. 01, n. 254, 01 abr. 2001. Mensal. Entrevista a Nuno Portas.

RIBEIRO, Maria Lana Jubé. **Goiânia: os planos, a cidade e o sistema de áreas verdes**. Universidade Católica de Goiás, 2004.

ROSA DA SILVA, Iná. **Vazios urbanos como vazios de preservação: Franco da Rocha nas terras de Juquery**. Revista do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU/USP, v.23, p.120-139, 2008.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp, 2005.

SANTOS, Milton. **Economia espacial: críticas e alternativas**. São Paulo: Edusp, 2003.

SANTOS, Milton. **Pensando o espaço do homem**. São Paulo: Edusp, 2004.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a Cidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

TARNOWSKI, Camila Martinez Lima. **Percepção Urbana – Estudo dos Vazios Urbanos no Centro de Curitiba**. Curitiba, Paraná, 2007.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

LISBON ARCHITECTURE TRIENNALE. Estudos e Palestras ministradas no Seminário. Lisboa, Portugal. 2007.

PLANOS DIRETORES

- LIMA, Atílio Correia. Plano Diretor da Cidade.
- GODOY, Armando Augusto de
- SAIA, Luís. Plano Diretor de Goiânia, 1962
- Jorge Wilhelm
- Engemix Engenharia
- Secretaria Municipal de Planejamento, 2007.

LEGISLAÇÃO

1. FEDERAL

- BRASIL, Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília-DF: Senado Federal - Capítulo II – Política Urbana.

- BRASIL. Lei Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal. Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Poder Executivo, Brasília, DF.
- O Estatuto da Cidade comentado / The City Statute of Brazil : a commentary / organizadores Celso Santos Carvalho, Anaclaudia Rossbach. – São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010. 120 p. : il.

2. MUNICIPAL

- BRASIL. Lei Municipal Nº 171 de Maio de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano do Município de Goiânia e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Goiânia Nº 4.147 de 26 de junho de 2007. Poder Executivo, Goiânia, GO
- BRASIL. Lei Municipal Nº 181 de 01 de Outubro de 2008. Dispõe sobre Solo Urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado em regulamentação ao art.135 da Lei Complementar 171/2007-Plano Diretor e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Goiânia Nº 4.462 de 01 de outubro de 2008. Poder Executivo, Goiânia, GO.
- BRASIL. Lei Municipal Ordinária Nº 8.760 de 19 de Janeiro de 2009. Regulamenta o art.119 da Lei Complementar Nº 171/2007 e Lei Complementar Nº 181/2008, que dispõe sobre Conjuntos Residenciais e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Goiânia Nº 4.536 21 de janeiro de 2009. Poder Executivo, Goiânia, GO.
- BRASIL. Lei Municipal Ordinária Nº 8.767 de 19 de Janeiro de 2009. Regulamenta o art.119 da Lei Complementar Nº 171/2007 e o art. 9º da Lei Complementar Nº 181/2008, que dispõe sobre Projeto Diferenciado de Urbanização.

ANEXOS

ANEXO 01 – Tabela de loteamentos aprovados no período de 1951 a 1960.

ANEXO 02 - Tabela de loteamentos aprovados no período de 1991 a 2000.

ANEXO 03 - Tabela de loteamentos aprovados no período de 2001 a 2007.

ANEXO 04 - Tabela de loteamentos aprovados no período de 2011 a 2018.

ANEXO 01

Tabela dos loteamentos aprovados no período de 1951 a 1960.

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
2	11/01/1951	COLEMAR NATAL E SILVA	AP.PREFEIT
7	20/01/1951	AMERICANO DO BRASIL	AP.PREFEIT
19	21/01/1951	BELA VISTA	AP.PREFEIT
8	22/01/1951	CRIMEIA OESTE	AP.PREFEIT
9	22/01/1951	MEGALE	AP.PREFEIT
8	22/01/1951	RESIDENCIAL YARA	AP.PREFEIT
22	26/01/1951	ISAURA	AP.PREFEIT
26	27/01/1951	MONTICELLI	AP.PREFEIT
19	28/01/1951	BUENO	AP.PREFEIT
45	30/01/1951	SANTA GENOVEVA	AP.PREFEIT
58	15/11/1951	MACAMBIRA	AP. INCRA
97	09/03/1952	SET JAO	AP.PREFEIT
100	16/04/1952	VI AURORA	AP.PREFEIT
102	28/04/1952	VI BETHEL	AP.PREFEIT
162	13/05/1952	JD SANTO ANTONIO	AP.PREFEIT
109	25/07/1952	VI JARDIM POMPEIA	AP.PREFEIT
159	08/08/1952	BRO IPIRANGA	AP.PREFEIT
161	21/08/1952	VI SAO FRANCISCO	AP.PREFEIT
166	27/08/1952	BRO NOVA SUICA	AP.PREFEIT
176	06/10/1952	VI JARDIM SAO JUDAS TADEU	AP.PREFEIT
177	07/10/1952	SET DOS FUNCIONARIOS	AP.PREFEIT
179	18/10/1952	VI AGUIAR	AP.PREFEIT
181	05/11/1952	VI MARIA LUIZA	AP.PREFEIT
182	07/11/1952	JD BRASIL	AP.PREFEIT
185	28/11/1952	BRO JARDIM AMERICA	AP.PREFEIT
144	13/12/1952	VI REZENDE	AP.PREFEIT
5	07/01/1953	BRO ALTO DA GLORIA	AP.PREFEIT
11	05/02/1953	JD NOVO MUNDO	AP.PREFEIT
15	27/02/1953	SET UDOESTE	AP.PREFEIT
12	02/04/1953	JD GUANABARA	AP.PREFEIT
24	22/04/1953	BRO RODOVIARIO	AP.PREFEIT
18	30/05/1953	VI SAO LUIZ	AP.PREFEIT
33	15/06/1953	VI SANTA RITA	AP.PREFEIT
38	30/07/1953	JD BELA VISTA	AP.PREFEIT
44	24/09/1953	VI CLEMENTE	AP.PREFEIT
45	02/10/1953	JD CALIFORNIA PARQUE INDUSTRIAL	AP.PREFEIT
54	21/10/1953	PRQ ANHANGUERA	AP.PREFEIT
56	11/11/1953	BRO NOSSA SENHORA DE FATIMA	AP.PREFEIT
57	14/11/1953	JD PLANALTO	AP.PREFEIT

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
1	09/01/1954	VI CONCORDIA	AP.PREFEIT
8	08/02/1954	BRO ALTO DA GLORIA	AP.PREFEIT
9	09/02/1954	BRO JARDIM CALIFORNIA	AP.PREFEIT
11	23/03/1954	VI PARAISO	AP.PREFEIT
45	25/05/1954	CH MARINGA	AP.PREFEIT
25	23/07/1954	SET SOL NASCENTE	AP.PREFEIT
26	23/07/1954	SET NEGRÃO DE LIMA	AP.PREFEIT
27	23/07/1954	VI MAUA	AP.PREFEIT
28	02/08/1954	PRQ JOAO BRAZ - CIDADE INDUSTRIAL	AP.PREFEIT
31	05/08/1954	VI IRANY	AP.PREFEIT
32	09/08/1954	VILABOA SORTE	AP.PREFEIT
36	26/08/1954	JD DA LUZ	AP.PREFEIT
38	12/09/1954	VI VERA CRUZ	AP.PREFEIT
38	25/10/1954	VI VIANA	AP.PREFEIT
44	25/10/1954	VIA VIANDELLI	AP.PREFEIT
44	25/10/1954	VI XAVIER	AP.PREFEIT
50	24/12/1954	BRO GOIA	AP.PREFEIT
19	18/01/1955	VI MARTINS	AP.PREFEIT
22	24/01/1955	JD VILA BOA	AP.PREFEIT
44	31/01/1955	PRQ AMAZONIA	AP.PREFEIT
14	24/02/1955	VI YATE	AP.PREFEIT
67	30/03/1955	JD MARILIZA	AP.PREFEIT
0	05/05/1955	CH COIMBRA	POR EDITAL
0	05/05/1955	CH CIDADE POMPEU	POR EDITAL
76	06/05/1955	VI JACARE	AP.PREFEIT
76	06/05/1955	VI PERDIZ	AP.PREFEIT
85	25/05/1955	VI PEDROSO	AP.PREFEIT
	08/08/1955	CH ANHANGUERA	POR EDITAL
97	31/08/1955	VI AURORA OESTE	AP.PREFEIT
98	17/09/1955	BRO SANTO HILARIO	AP.PREFEIT
104	27/09/1955	VI SANTA MARIA-CONJ.CAICARA	AP.PREFEIT
41	28/10/1955	BRO JARDIM BOTANICO	AP.PREFEIT
120	07/12/1955	VI SANTA EFIGENIA	AP.PREFEIT
122	09/12/1955	VI RIZZO	AP.PREFEIT
126	13/12/1955	VI REGINA	AP.PREFEIT
125	13/12/1955	VI SAO TOMAZ	AP. ESTADO
129	23/12/1955	BRO CAPUAVA	AP.PREFEIT
3	02/01/1956	BRO ANHANGUERA	AP.PREFEIT
2	02/01/1956	VI MOOCA	AP. INCRA
2	11/01/1956	JD MOEMA	AP.PREFEIT
2	21/01/1956	BRO INDUSTRIAL MOOCA	AP.PREFEIT
7	27/01/1956	VI AGUA BRANCA	AP.PREFEIT
1	01/03/1956	CH CALIFORNIA	AP.PREFEIT
68	16/04/1956	VI ADELIA	AP.PREFEIT
71	15/05/1956	SET OESTE	AP.PREFEIT

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
91	10/06/1956	CONJ ROMILDO FRANCISCO DO AMARAL	AP.PREFEIT
75	12/06/1956	VI PARQUE SANTA MARIA	AP.PREFEIT
77	22/06/1956	JD MIRABEL	AP.PREFEIT
80	02/07/1956	BRO JARDIM DIAMANTINA	AP.PREFEIT
91	20/07/1956	BRO CIDADE JARDIM	AP.PREFEIT
121	06/11/1956	JD EUROPA	AP.PREFEIT
748	07/11/1956	SET LESTE UNIVERSITARIO	AP.PREFEIT
193	12/12/1956	BRO JARDIM DAS ESMERALDAS	AP.PREFEIT
16	08/03/1957	JD ANA LUCIA	AP.PREFEIT
15	12/03/1957	JD VITORIA	AP.PREFEIT
18	30/03/1957	CONJ GUADALAJARA	AP.PREFEIT
19	03/04/1957	JD PRESIDENTE	AP.PREFEIT
24	04/06/1957	BRO SAO FRANCISCO	AP.PREFEIT
25	06/06/1957	PRQ OESTE INDUSTRIAL	AP.PREFEIT
26	06/06/1957	VI NOSSA SENHORA APARECIDA	AP.PREFEIT
46	05/08/1957	VI SAO PAULO	AP.PREFEIT
62	29/08/1957	VI ROSA	AP.PREFEIT
63	05/09/1957	PRQ INDUSTR PAULISTA	AP.PREFEIT
64	12/09/1957	PRQ BURITI	AP.PREFEIT
70	08/11/1957	BRO DA SERRINHA	AP.PREFEIT
80	10/12/1957	VI SOCORRO	OUTROS
2	15/01/1958	JD BALNEARIO MEIA PONTE	AP.PREFEIT
20	14/05/1958	PRQ DAS NACOES	AP.PREFEIT
100	07/11/1958	VI MATILDE	AP.PREFEIT
72	25/11/1958	VI ANCHIETA	AP.PREFEIT
0	21/06/1960	CH BOM RETIRO	POR EDITAL
0	18/11/1960	MEIA PONTE	AP.PREFEIT
TOTAL		112 LOTEAMENTOS APROVADOS	

ANEXO 02

Tabela dos loteamentos aprovados no período de 1991 a 2000.

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
585	03/05/1991	LOT CELINA PARK	AP.PREFEIT
854	25/06/1991	RES MONTE CARLO	AP.PREFEIT
967	30/07/1991	RES MANCHESTER	AP.PREFEIT
1245	30/09/1991	RES MARIA LOURENCA	AP.PREFEIT
405	02/04/1992	VL FERNANDES	AP.PREFEIT
544	12/05/1992	LOT SHANGRY-LA	AP.PREFEIT
1573	28/10/1992	LOT ALPHAVILLE RESIDENCIAL	AP.PREFEIT
1369	06/11/1992	LOT AREIAO I	AP.PREFEIT
1572	28/12/1992	REC PANORAMA	AP.PREFEIT
918	10/05/1993	PRQ DAS LARANJEIRAS ACRESCIMO	AP.PREFEIT
1308	31/05/1994	LOT LORENA PARQUE	AP.PREFEIT
1307	31/05/1994	LOT SOLANGE PARQUE I	AP.PREFEIT
1309	31/05/1994	LOT SOLANGE PARQUE II	AP.PREFEIT
2363	17/10/1994	RES SANTA RITA 4ª ETAPA	AP.PREFEIT
1	21/12/1994	CH SANNTA BARBARA	AP. INCRA
1403	19/05/1995	SET RECANTO DAS MINAS GERAIS	AP.PREFEIT
1581	16/06/1995	VL OFUGI	AP.PREFEIT
1893	10/07/1995	JD COLORADO	AP.PREFEIT
1910	11/07/1995	JD ARITANA	AP.PREFEIT
1917	11/07/1995	SET DAS NACOES	AP.PREFEIT
2005	25/07/1995	RES GOIANIA VIVA	AP.PREFEIT
2134	11/08/1995	JD MARQUES DE ABREU	AP.PREFEIT
2453	18/09/1995	LOT TROPICAL VERDE	AP.PREFEIT
2521	28/09/1995	VL CRISTINA CONTINUACAO	AP.PREFEIT
227	17/01/1996	RES MARINGA	AP.PREFEIT
952	01/04/1996	PRQ ELDORADO OESTE	AP.PREFEIT
1622	31/05/1996	RES JARDIM LEBLON	AP.PREFEIT
1827	14/06/1996	LOT GRANDE RETIRO	AP.PREFEIT
2405	27/08/1996	RES ITAIPU	AP.PREFEIT
2559	12/09/1996	RES JARDINS FLORENCA	AP.PREFEIT
2571	13/09/1996	JD NOVA ESPERANCA	AP.PREFEIT
2807	21/10/1996	SET SOLAR SANTA RITA	AP.PREFEIT
2923	11/11/1996	VL DIVINO PAI ETERNO	AP.PREFEIT
2985	18/11/1996	JD VISTA BELA	AP.PREFEIT
3346	09/12/1996	JD IPE	AP.PREFEIT
705	18/02/1997	RES BALNEARIO	AP.PREFEIT
1181	11/04/1997	JD ABAPORU	AP.PREFEIT
1186	17/04/1997	RES FELICIDADE	AP.PREFEIT
1938	03/07/1997	RES RECANTO DO BOSQUE	AP.PREFEIT

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
1978	10/07/1997	LOT CAROLINA PARQUE	AP.PREFEIT
2407	05/09/1997	RES SENADOR PARANHOS	AP.PREFEIT
2492	18/09/1997	RES CENTER VILLE	AP.PREFEIT
2693	20/10/1997	RES ARUANA	AP.PREFEIT
2881	20/11/1997	RES ELI FORTE	AP.PREFEIT
2880	20/11/1997	RES GRANVILLE	AP.PREFEIT
420	27/02/1998	JD DAS HORTENCIAS	AP.PREFEIT
640	13/04/1998	RES GREEN PARK	AP.PREFEIT
658	22/04/1998	VL ISAURA EXTENSAO	AP.PREFEIT
760	27/04/1998	JD SONIA MARIA	AP.PREFEIT
1052	03/06/1998	RES SOLAR VILLE	AP.PREFEIT
1053	03/06/1998	JD DAS ROSAS	AP.PREFEIT
1023	03/06/1998	RES BARRAVENTO	AP.PREFEIT
1291	06/07/1998	RES SONHO VERDE	AP.PREFEIT
1649	19/08/1998	RES ATALAIA	AP.PREFEIT
1758	31/08/1998	RES RECREIO PANORAMA	AP.PREFEIT
1828	16/09/1998	SET ESTRELA DALVA	AP.PREFEIT
1831	16/09/1998	PRQ DOS CISNES	AP.PREFEIT
1833	18/09/1998	JD DAS AROEIRAS	AP.PREFEIT
1651	19/09/1998	RES FORTEVILLE	AP.PREFEIT
1966	19/10/1998	CONJ RESIDENCIAL CAMPUS	AP.PREFEIT
1978	19/10/1998	VLG ATALAIA	AP.PREFEIT
2043	27/10/1998	RES CANADA	AP.PREFEIT
2110	09/11/1998	JD DOM FERNANDO I	AP.PREFEIT
7	05/01/1999	RES MORADA DO IPE	AP.PREFEIT
8	05/01/1999	RES VEREDA DOS BURITIS	AP.PREFEIT
2083	21/01/1999	RES YTAPUA	AP.PREFEIT
160	25/01/1999	RES MAR DEL PLATA	AP.PREFEIT
172	26/01/1999	RES 14 BIS	AP.PREFEIT
232	05/02/1999	LOT CAPUAVA RESIDENCIAL PRIVE	AP.PREFEIT
438	04/03/1999	JD COLORADO SUL	AP.PREFEIT
540	11/03/1999	JD FONTE NOVA	AP.PREFEIT
581	17/03/1999	RES SOLAR BOUGAINVILLE	AP.PREFEIT
612	24/03/1999	JD PRESIDENTE EXTENSAO	AP.PREFEIT
73	05/04/1999	SET MORAIS	AP.PREFEIT
605	17/04/1999	RES ITALIA	AP.PREFEIT
957	30/04/1999	RES OLINDA	AP.PREFEIT
1065	18/05/1999	RES ALDEIA DO VALE	AP.PREFEIT
1064	18/05/1999	LOT CAROLINA PARQUE EXTENSAO	AP.PREFEIT
1233	09/06/1999	RES PORTO SEGURO	AP.PREFEIT
1349	23/06/1999	LOT RECANTO BARRAVENTO	AP.PREFEIT
1350	23/06/1999	SET GRAJAU	AP.PREFEIT
1520	14/07/1999	PRQ ATHENEU	AP.PREFEIT
1531	15/07/1999	RES DELLA PENNA	AP.PREFEIT
1592	30/07/1999	LOT MORADA DOS SONHOS	AP.PREFEIT

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
1592	30/07/1999	RES DOS IPES	AP.PREFEIT
1636	19/08/1999	JD MADRI	AP.PREFEIT
1780	27/08/1999	SET MAYSIA EXTENSAO	AP.PREFEIT
1813	27/08/1999	LOT TROPICAL VILLE	AP.PREFEIT
1824	31/08/1999	RES TEMPO NOVO	AP.PREFEIT
1931	30/09/1999	RES PRIMAVERA	AP.PREFEIT
2119	20/10/1999	RES PRIVE NORTE	AP.PREFEIT
2084	21/10/1999	RES SAO LEOPOLDO	AP.PREFEIT
2121	29/10/1999	RES FORTALEZA	AP.PREFEIT
2122	29/10/1999	RES NOROESTE	AP.PREFEIT
2123	29/10/1999	SET MORADA DO SOL	AP.PREFEIT
2160	08/11/1999	RES JUNQUEIRA	AP.PREFEIT
171	26/11/1999	RES JARDIM BELVEDERE	AP.PREFEIT
2288	30/11/1999	SET ASA BRANCA	AP.PREFEIT
75	18/01/2000	SET PARQUE TREMENDAO	AP.PREFEIT
106	21/01/2000	JD DOM FERNANDO II	AP.PREFEIT
446	13/02/2000	BRO GOIA 2 COMPLEMENTO	AP.PREFEIT
262	14/02/2000	RES RECANTO DAS GARCAS	AP.PREFEIT
285	16/02/2000	RES RIO VERDE	AP.PREFEIT
315	28/02/2000	SET ALTO DO VALE	AP.PREFEIT
316	28/02/2000	SET MARABA	AP.PREFEIT
441	13/03/2000	BRO GOIA IV	AP.PREFEIT
488	21/03/2000	RES SAO LEOPOLDO COMPLEMENTO	AP.PREFEIT
489	21/03/2000	RES JD BELVEDERE EXPANSAO	AP.PREFEIT
555	29/03/2000	JD PAMPULHA	AP.PREFEIT
727	28/04/2000	LOT TUPINAMBA DOS REIS	AP.PREFEIT
728	28/04/2000	PRQ BALNEARIO	AP.PREFEIT
878	17/05/2000	LOT SOLANGE PARQUE EXTEN	AP.PREFEIT
949	30/05/2000	LOT PORTAL DO SOL I	AP.PREFEIT
964	01/06/2000	RES BRISAS DA MATA	AP.PREFEIT
1082	19/06/2000	VL MOOCA COMPLEMENTO	AP.PREFEIT
1383	09/08/2000	VL SAO JOSE COMPLEMENTO	AP.PREFEIT
1726	04/09/2000	JD SANTA CECILIA	AP.PREFEIT
1833	18/09/2000	SET CRISTINA	AP.PREFEIT
1861	26/09/2000	RES HUGO DE MORAES	AP.PREFEIT
1920	29/09/2000	RES ELI FORTE EXTENSAO	AP.PREFEIT
2044	23/10/2000	RES LUANA PARK	AP.PREFEIT
2045	23/10/2000	PRQ OESTE INDUSTRIAL EXT	AP.PREFEIT
2055	27/10/2000	RES CIDADE VERDE	AP.PREFEIT
2099	31/10/2000	JD REAL	AP.PREFEIT
2098	31/10/2000	LOT PORTAL DO SOL II	AP.PREFEIT
2100	31/10/2000	RES SONHO DOURADO	AP.PREFEIT
2101	31/10/2000	VL LUCIANA	AP.PREFEIT
2147	17/11/2000	JD BOM JESUS	AP.PREFEIT
2196	24/11/2000	JD GUANABARA IV	AP.PREFEIT

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
2220	30/11/2000	LOT ARUANA PARK	AP.PREFEIT
2208	30/11/2000	RES GUAREMA	AP.PREFEIT
2294	12/12/2000	JD PRESIDENTE EXTENSAO II	AP.PREFEIT
2347	18/12/2000	JD BONANZA	AP.PREFEIT
2329	18/12/2000	LOT ALPHAVILLE FLAMBOYANT	AP.PREFEIT
2329	18/12/2000	PRQ LOZANDES	AP.PREFEIT
2362	28/12/2000	SIT DE RECREIO CARAIBAS	AP.PREFEIT
2367	28/12/2000	JD LEBLON II	AP.PREFEIT
2431	28/12/2000	PRQ DAS PAINEIRAS	AP.PREFEIT
2383	28/12/2000	RES DAS ACACIAS	AP.PREFEIT
2368	28/12/2000	SET NOROESTE	AP.PREFEIT
TOTAL		140 LOTEAMENTOS APROVADOS	

ANEXO 03

Tabela dos loteamentos aprovados no período de 2001 a 2007.

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
786	29/01/2001	BRO SANTA RITA	AP.PREFEIT
788	29/01/2001	JD ELI FORTE	AP.PREFEIT
751	29/01/2001	LOT SOLANGE PARQUE COMPL	AP.PREFEIT
787	29/01/2001	RES REC PANORAMA EXTENSAO	AP.PREFEIT
1667	17/04/2001	JD MARIA HELENA	AP.PREFEIT
2031	08/05/2001	RES GOYAZ PARK	AP.PREFEIT
2582	29/06/2001	RES VALE DA SERRA	AP.PREFEIT
2595	03/07/2001	RES PARQUE OESTE	AP.PREFEIT
2777	23/07/2001	JD PRESIDENTE EXTENSAO I	AP.PREFEIT
2846	30/07/2001	SET ORIENTVILLE	AP.PREFEIT
2844	30/07/2001	CONJ HABITACIONAL BALIZA	AP.PREFEIT
2870	08/08/2001	RES LICARDINO NEY	AP.PREFEIT
2925	13/08/2001	PRQ INDUSTRIAL JOAO BRAZ 2	AP.PREFEIT
2960	15/08/2001	RES MENDANHA	AP.PREFEIT
3032	27/08/2001	RES CLEA BORGES	AP.PREFEIT
3031	27/08/2001	VLG VENEZA	AP.PREFEIT
3249	21/09/2001	PRQ DAS PAINEIRAS IV ETAP	AP.PREFEIT
3251	24/09/2001	PRQ DAS PAINEIRAS II ETAP	AP.PREFEIT
3279	26/09/2001	PRQ DAS PAINEIRAS III ETAP	AP.PREFEIT
3552	31/10/2001	RES CARLA CRISTINA	AP.PREFEIT
3643	09/11/2001	RES FLAMINGO	AP.PREFEIT
3644	09/11/2001	RES AQUARIOS	AP.PREFEIT
3862	18/12/2001	VI SANTA RITA 5 ETAPA	AP.PREFEIT
3854	18/12/2001	SET DOS DOURADOS EXTENSAO	AP.PREFEIT
3899	26/12/2001	VI SANTA CRUZ	AP.PREFEIT
3898	26/12/2001	RES VILLE DE FRANCE	AP.PREFEIT
340	19/02/2002	LOT SOLANGE PARQUE III	AP.PREFEIT
468	08/03/2002	JD MADRI COMPLEMENTO	AP.PREFEIT
635	27/03/2002	RES BELO HORIZONTE	AP.PREFEIT
720	10/04/2002	SET AREIAO II	AP.PREFEIT
1441	19/04/2002	RES SEVILHA	AP.PREFEIT
864	29/04/2002	RES TALISMA	AP.PREFEIT
875	30/04/2002	SET DOS DOURADOS	AP.PREFEIT
983	14/05/2002	VI SAO JOSE EXTENSAO	AP.PREFEIT
1005	20/05/2002	RES FORTEVILLE EXTENSAO	AP.PREFEIT
1132	04/06/2002	VLG SANTA RITA	AP.PREFEIT
1133	04/06/2002	RES DEZOPI	AP.PREFEIT
1254	26/06/2002	RES ARUANA COMPLEMENTO	AP.PREFEIT
1479	25/07/2002	RES PILAR DOS SONHOS	AP.PREFEIT

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
1533	31/07/2002	JD ELI FORTES COMPLEMENTO	AP.PREFEIT
1580	07/08/2002	SET DAS NACOES EXTENSAO	AP.PREFEIT
1634	16/08/2002	CH SANTA RITA GLEBA	AP.PREFEIT
1657	20/08/2002	RES ANTONIO BARBOSA	AP.PREFEIT
1713	28/08/2002	RES SAO MARCOS	AP.PREFEIT
1758	30/08/2002	PRQ DAS FLORES COMPLEMENTO	AP.PREFEIT
1776	03/09/2002	RES MONTE PASCOAL	AP.PREFEIT
2088	11/10/2002	RES ANA CLARA	AP.PREFEIT
2259	12/11/2002	COD DO LAGO 1 ETAPA	AP.PREFEIT
2427	04/12/2002	JD PARIS	AP.PREFEIT
2427	04/12/2002	JD ATENAS	AP.PREFEIT
124	10/01/2003	RES VILLAGE SANTA RITA I	AP.PREFEIT
190	20/01/2003	RES NOVA AURORA	AP.PREFEIT
272	24/01/2003	RES PARK SOLAR	AP.PREFEIT
1082	09/04/2003	RES HAWAI	AP.PREFEIT
1305	30/04/2003	JD SAO JOSE	AP.PREFEIT
1364	07/05/2003	RES BARCELONA	AP.PREFEIT
1632	04/06/2003	SET BARRA DA TIJUCA	AP.PREFEIT
1842	25/06/2003	RES LIRIOS DO CAMPO	AP.PREFEIT
1966	04/07/2003	RES BELO HORIZONTE COMPLEMENTO	AP.PREFEIT
2250	14/08/2003	LOT MOINHO DOS VENTOS	AP.PREFEIT
2408	03/09/2003	JD PRESIDENTE EXTENSAO III	AP.PREFEIT
2483	11/09/2003	JD NOVO MUNDO EXTENSAO	AP.PREFEIT
2614	25/09/2003	SET TRES MARIAS	AP.PREFEIT
2616	26/09/2003	RES VILLAGE SANTA RITA III	AP.PREFEIT
2621	29/09/2003	RES JOSE VIANDELI	AP.PREFEIT
2671	03/10/2003	SET PERIM CONTINUACAO	AP.PREFEIT
2723	10/10/2003	RES VILLAGE SANTA RITA II	AP.PREFEIT
2794	20/10/2003	JD ALPHAVILLE	AP.PREFEIT
2871	30/10/2003	RES SAO BERNARDO	AP.PREFEIT
2883	31/10/2003	RES LINDA VISTA	AP.PREFEIT
2974	11/11/2003	RES GOIANIA GOLFE CLUBE	AP.PREFEIT
3027	13/11/2003	RES JARDIM HELOU	AP.PREFEIT
3043	14/11/2003	RES PONTA NEGRA	AP.PREFEIT
3137	26/11/2003	RES NUNES DE MORAIS I ETAPA	AP.PREFEIT
3138	26/11/2003	RES SANTA FE	AP.PREFEIT
3196	01/12/2003	SET URIAS MAGALHAES II	AP.PREFEIT
3422	30/12/2003	LOT ALPHAVILLE FLAMBOYANT RES ARAGUAIA	AP.PREFEIT
133	22/01/2004	RES 14 BIS EXTENSAO	AP.PREFEIT
194	28/01/2004	RES VILLE DE FRANCE 1	AP.PREFEIT
2438	27/03/2004	VI SANTA MARIA EXTENSAO	AP.PREFEIT
1118	06/05/2004	VI MARTINS EXTENSAO	AP.PREFEIT
1180	14/05/2004	RES MANSOES PARAISO	AP.PREFEIT
1273	25/05/2004	JD CLARISSA	AP.PREFEIT
1479	16/06/2004	RES ALICE BARBOSA	AP.PREFEIT

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
1629	30/06/2004	JD NOVO PETROPOLIS	AP.PREFEIT
1909	20/07/2004	RES ITAMARACA	AP.PREFEIT
1968	27/07/2004	RES HUMAITA	AP.PREFEIT
2303	03/09/2004	RES VALE DO ARAGUAIA	AP.PREFEIT
2305	08/09/2004	RESLONDON PARK	AP.PREFEIT
2338	14/09/2004	CH RIO BRANCO	AP.PREFEIT
2340	14/09/2004	VLG MARINGA	AP.PREFEIT
2529	14/10/2004	RES CAMPOS DOURADOS	AP.PREFEIT
2572	20/10/2004	PRQ ELDORADO OESTE EXTENSAO	AP.PREFEIT
2599	27/10/2004	RES PETROPOLIS	AP.PREFEIT
2596	27/10/2004	RES VALE DOS SONHOS II	AP.PREFEIT
2608	04/11/2004	RES FIDELIS	AP.PREFEIT
2864	30/11/2004	PRQ DAS FLORES	AP.PREFEIT
2963	14/12/2004	SIT DE RECREIO PARAISO TROPICAL	AP.PREFEIT
3056	22/12/2004	RES ESTRELA NOVA	AP.PREFEIT
3111	28/12/2004	JD MILAO	AP.PREFEIT
2772	09/09/2005	RES VALE DAS BRISAS	AP.PREFEIT
2862	14/09/2005	RES ELDORADO	AP.PREFEIT
3052	30/09/2005	RES NOSSA MORADA	AP.PREFEIT
3450	30/11/2005	JD LISBOA	AP.PREFEIT
99	13/01/2006	RES MORUMBI	AP.PREFEIT
515	17/03/2006	RES ARCO VERDE	AP.PREFEIT
1057	31/05/2006	RES ANA MORAES	AP.PREFEIT
1308	14/07/2006	RES RIO JORDAO	AP.PREFEIT
1522	10/08/2006	VI CRISTINA EXTENSAO	AP.PREFEIT
1640	16/08/2006	RES VILLAGE SANTA RITA IV	AP.PREFEIT
1668	24/08/2006	RES ANICUNS	AP.PREFEIT
1670	25/08/2006	RES DOM RAFAEL	AP.PREFEIT
1688	30/08/2006	RES AQUARIOS II	AP.PREFEIT
1836	22/09/2006	COD SANTA RITA 6 ETAPA	AP.PREFEIT
1829	22/09/2006	RES KATIA	AP.PREFEIT
1897	05/10/2006	RES PORTINARI	AP.PREFEIT
1906	16/10/2006	RES PERIM	AP.PREFEIT
1908	17/10/2006	JD COLORADO EXTENSAO	AP.PREFEIT
2023	25/10/2006	RES JARDIM CAMARGO	AP.PREFEIT
2377	04/12/2006	RES RECANTO DOS BURITIS	AP.PREFEIT
2410	12/12/2006	JD LAGO AZUL	AP.PREFEIT
2538	27/12/2006	RES PARQUE MENDANHA	AP.PREFEIT
937	25/04/2007	JD IPANEMA	AP.PREFEIT
1460	12/07/2007	RES ALICE BARBOSA EXTENSAO	AP.PREFEIT
1461	12/07/2007	RES DELLA PENNA EXTENSAO	AP.PREFEIT
1865	03/09/2007	RES COSTA PARANHOS	AP.PREFEIT
1895	03/09/2007	JD IPANEMA	AP.PREFEIT
1864	03/09/2007	JD GRAMADO	AP.PREFEIT
2096	28/09/2007	JD GARDENIA	AP.PREFEIT

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
2455	16/11/2007	JD IMPERIAL	AP.PREFEIT
2636	06/12/2007	RES SANTA FE I	AP.PREFEIT
2639	10/12/2007	CONJ VERA CRUZ	AP.PREFEIT
2679	18/12/2007	RES BUENA VISTA I	AP.PREFEIT
2678	18/12/2007	RES BUENA VISTA III	AP.PREFEIT
2680	18/12/2007	RES BUENA VISTA IV	AP.PREFEIT
TOTAL		135 LOTEAMENTOS APROVADOS	

Fonte: Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Goiânia
Elaborado pela autora

ANEXO 04

Tabela dos loteamentos aprovados no período de 2011 a 2018.

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
186	21/01/2011	JD GOIAS AREA I	AP.PREFE
1622	13/05/2011	RES VALE DOS SONHOS I	AP.PREFE
2246	07/07/2011	RES NUNES DE MORAIS II ETAPA	AP.PREFE
2247	07/07/2011	RES NUNES DE MORAIS III ETAPA	AP.PREFE
2364	22/07/2011	RES MUNDO NOVO 3	AP.PREFE
2362	22/07/2011	RES MUNDO NOVO 1	AP.PREFE
2363	22/07/2011	RES MUNDO NOVO 2	AP.PREFE
2646	22/08/2011	BRO SAO DOMINGOS	AP.PREFE
2929	15/09/2011	SET MARABA EXTENSAO	AP.PREFE
3004	16/09/2011	RES BEATRIZ NASCIMENTO	AP.PREFE
3097	03/10/2011	RES PAULO ESTRELA	AP.PREFE
3129	05/10/2011	RES PORTUGUES	AP.PREFE
352	02/02/2012	JD ALPHAVILLY I	AP.PREFE
1057	02/05/2012	RES JOAO PAULO II	AP.PREFE
1272	30/05/2012	SET TRES MARIAS I	AP.PREFE
1357	31/05/2012	RES TALISMA I	AP.PREFE
2021	29/08/2012	RES LUCY PINHEIRO	AP.PREFE
2100	14/09/2012	RES PORTAL ANHANGUERA	AP.PREFE
2292	29/10/2012	SET SEVENE	AP.PREFE
2429	13/11/2012	RES REAL CONQUISTA	AP.PREFE
2462	27/11/2012	RES MIRANTE	AP.PREFE
2700	14/12/2012	SET ULISSES GUIMARAES	AP.PREFE
2725	25/04/2013	RES SENADOR ALBINO BOAVENTURA	AP.PREFE
3691	24/07/2013	BRO SAO CARLOS	AP.PREFE
3833	01/08/2013	JD CARAVELAS	AP.PREFE
3985	12/08/2013	BRO FLORESTA	AP.PREFE
3925	12/08/2013	PRQ OESTE INDUSTRIAL PROLONGAMENT	AP.PREFE
4057	03/09/2013	BRO DA VITORIA	AP.PREFE
4556	10/10/2013	BRO BOA VISTA	AP.PREFE
67	07/01/2014	COD RIO BRANCO	AP.PREFE
215	27/01/2014	CONJ PRIMAVERA	AP.PREFE
1386	30/05/2014	RES HAVAI EXTENSAO	AP.PREFE
1384	30/05/2014	JD SAO JOSE I	AP.PREFE
1383	30/05/2014	RES PORTO DOURADO	AP.PREFE
1703	07/07/2014	DIS DA VILA RICA	AP.PREFE
1795	22/07/2014	JD CURITIBA	AP.PREFE
2343	22/09/2014	LOT CAROLINA PARQUE COMPLEMENTO	AP.PREFE
2616	29/10/2014	RES ALICE BARBOSA I	AP.PREFE
1289	22/05/2015	RES PORTAL SANTA RITA	AP.PREFE
1682	08/07/2015	RES JUSCELINO KUBITSCHK	AP.PREFE

DECRETO	DATA	BAIRRO	SITUAÇÃO
2021	05/08/2015	LOT EXPANSAO GRANDE RETIRO	AP.PREFE
2068	11/08/2015	RES PORTAL DO ORIENTE	AP.PREFE
2291	10/09/2015	CONJ MADRE GERMANA II - EXTENSAO	AP.PREFE
2562	13/10/2015	RES OURO PRETO	AP.PREFE
2667	27/10/2015	RES RECANTO DAS EMAS	AP.PREFE
284	28/01/2016	RES SAN MARINO	AP.PREFE
534	29/02/2016	LOT BALNEARIO GRAN VIENA	AP.PREFE
759	17/03/2016	RES TUZIMOTO	AP.PREFE
800	21/03/2016	PRQ DAS PAINEIRAS II	AP.PREFE
2460	09/09/2016	COD UNIAO	AP.PREFE
2537	15/09/2016	RES SANTA EFIGENIA	AP.PREFE
2564	22/09/2016	RES SHANGRI-LA II	AP.PREFE
2579	26/09/2016	RES LUANA PARK CONTINUACAO	AP.PREFE
2718	17/10/2016	FAZ SANTO ANTONIO	OUTROS
2834	03/11/2016	RES SHANGRI-LA I	AP.PREFE
2929	11/11/2016	COD SANTA RITA	AP.PREFE
3129	19/12/2016	LOT VILA PEDROSO EXPANSAO	AP.PREFE
3152	21/12/2016	BRO SANTO HILARIO EXPANSAO	AP.PREFE
3162	22/12/2016	RES PARAISO	AP.PREFE
3179	26/12/2016	LOT PRIVE ELZA FRONZA	AP.PREFE
3180	26/12/2016	RES MONTES CLAROS	AP.PREFE
3191	27/12/2016	SIT DE RECREIO PINDORAMA	AP.PREFE
3186	27/12/2016	RES ELIZENE SANTANA	AP.PREFE
3232	30/12/2016	ZON INDUSTR PEDRO ABRAO	AP.PREFE
3225	30/12/2016	RES FLORES DO CERRADO	AP.PREFE
2207	11/07/2017	RES BRASIL CENTRAL	AP.PREFE
3224	23/11/2017	LOT RES VILLAGIO TOSCANA	AP.PREFE
3327	12/12/2017	RES ACROPOLE II	AP.PREFE
20	08/01/2018	RES VILLAGE CAMPOS VERDES	AP.PREFE
165	29/01/2018	RES MONTE PASCOAL II	AP.PREFE
184	29/01/2018	RES NOSSA SENHORA AUXILIADORA	AP.PREFE
TOTAL		71 LOTEAMENTOS APROVADOS	