



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS PRÓ-REITORIA DE
PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E
COMUNICAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* EM
DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO TERRITORIAL**

FAUSTO HENRIQUE DE FARIA GOMES

**SETOR SUL DE GOIÂNIA: DA CONCEPÇÃO URBANÍSTICA ÀS
TRANSFORMAÇÕES DA PAISAGEM URBANA**

**GOIÂNIA
2024**

FAUSTO HENRIQUE DE FARIA GOMES

**SETOR SUL DE GOIÂNIA: DA CONCEPÇÃO URBANÍSTICA ÀS
TRANSFORMAÇÕES DA PAISAGEM URBANA**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento e Planejamento Territorial, sob orientação da Profa. Dra. Sandra Catharinne Pantaleão Resende.

Linha de Pesquisa: Planejamento Urbano/Ambiental

GOIÂNIA

2024

Catálogo na Fonte - Sistema de Bibliotecas da PUC Goiás

G633s Gomes, Fausto Henrique de Faria.
Setor Sul de Goiânia : da concepção urbanística às transformações da paisagem urbana / Fausto Henrique de Faria Gomes.-- 2024.
134 f. : il.

Texto em português, com resumo em inglês.
Orientadora: Prof.ª Dr.ª Sandra Catharinne Pantaleão Resende.
Dissertação (mestrado) -- Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Goiânia, 2024.
Inclui referências: f. 132-134.

1. Planejamento urbano - Goiânia (GO). 2. Política urbana - Goiânia (GO). 3. Bairros - Planejamento - Goiânia (GO). I. Pantaleão, Sandra Catharinne. II. Pontifícia Universidade Católica de Goiás - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial - 25/09/2024. III. Título.

CDU: 711.582.5(817.3) (043)

FAUSTO HENRIQUE DE FARIA GOMES

**SETOR SUL DE GOIÂNIA: DA CONCEPÇÃO URBANÍSTICA ÀS
TRANSFORMAÇÕES DA PAISAGEM URBANA**

Dissertação do Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, defendida e aprovada em 25 de setembro de 2024 pela Banca Examinadora constituída pelo(s) professor(as):

Documento assinado digitalmente
 SANDRA CATHARINNE PANTALEAO RESENDE
Data: 26/09/2024 09:51:45-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Dra. Sandra Catharinne Pantaleão Resende
Orientadora / PUC Goiás

Documento assinado digitalmente
 JOSE ALBERTO TOSTES
Data: 30/09/2024 20:31:44-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Dr. José Alberto Tostes
Examinador Externo/ UNIFAP

Assinado de forma digital por LEONARDO GUERRA DE REZENDE
GUEDES:10796801878
DN: cn=LEONARDO GUERRA DE REZENDE GUEDES:10796801878,
ou=PUCGOIAS - Pontificia Universidade Catolica de Goias, o=ICPEdu,
c=BR
Dados: 2024.10.02 10:26:01 -03'00'

Dr. Leonardo Guerra de Rezende Guedes
Examinador Interno/ PUC Goiás

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho aos cidadãos goianienses, principalmente aqueles nascidos aqui e apaixonados pela cidade, que como eu, acompanham as mudanças e buscam sempre fazer desse nosso lar um lugar acolhedor, harmônico e equânime.

AGRADECIMENTOS

Aos meus amados filhos, Bárbara e Henrique, por me inspirarem todos os dias, me fazendo perceber que o sol nasce para nos oferecer a oportunidade de novos aprendizados.

Aos meus amados pais, Ivani e Mário, pelos ensinamentos de uma vida toda, sem nunca perderem o respeito e a ternura, se dedicando ainda hoje a oferecer aos filhos o conforto de um colo amigo e sábios conselhos.

A minha querida Mônica, pelo companheirismo e incentivo em todos os momentos.

Aos amigos da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação de Goiânia – SEPLANH, pelo apoio e a presteza em fornecer informações e documentos essenciais para a elaboração deste trabalho.

Aos amigos Valfran e Verônica, por me incentivarem a iniciar este trabalho, pessoas detentoras de um espírito público exemplar, de cuidado e respeito com a cidade e seus cidadãos.

A Prof.^a Dr.^a Sandra Catharinne Pantaleão Resende, orientadora dedicada, possuidora de um vasto conhecimento sobre o tema e sobre a cidade, com conselhos primorosos, que me incentivaram a romper meus limites.

RESUMO

Esta dissertação examina o desenvolvimento e a ocupação do Setor Sul em Goiânia, desde sua concepção original como bairro-jardim até sua consolidação como uma centralidade urbana. A pesquisa adota uma abordagem histórico-geográfica e qualitativa, focando nas transformações urbanas ocorridas ao longo das décadas, influenciadas por intervenções político-institucionais, interesses econômico-fundiários e dinâmicas sociais.

O estudo parte da análise do plano inicial de Goiânia, desenvolvido por Atílio Corrêa Lima, que propôs uma cidade moderna, seguindo os princípios urbanísticos da época, e posteriormente modificado pelos irmãos Coimbra Bueno sob a supervisão de Armando Augusto de Godoy. O Setor Sul foi projetado como um bairro-jardim, inspirado no modelo anglo-saxão, com áreas verdes integradas ao traçado urbano e espaços coletivos de lazer. No entanto, as pressões econômicas, especulação imobiliária e mudanças nas políticas urbanas ao longo do tempo resultaram em significativas alterações no uso do solo e no adensamento do bairro.

A pesquisa aborda a ocupação do Setor Sul em diferentes períodos históricos, destacando as tensões entre o projeto urbanístico original e as adaptações feitas para atender às demandas do crescimento urbano de Goiânia. Inicialmente previsto como um bairro de baixa densidade e com grande qualidade de vida, o Setor Sul sofreu com a falta de infraestrutura adequada nas primeiras décadas, e suas áreas verdes, planejadas para serem espaços comunitários, foram em muitos casos transformadas em vias ou perderam sua função original. O estudo destaca ainda a influência de projetos federais, como o Projeto CURA (Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada), que buscou revitalizar áreas degradadas, mas não conseguiu evitar a progressiva descaracterização do bairro.

O processo de urbanização tardia e o crescimento populacional acelerado de Goiânia impulsionaram modificações significativas no Setor Sul, que passou de um bairro periférico a uma centralidade urbana. A análise de documentos históricos, mapas e legislações urbanísticas revelou como o bairro, inicialmente planejado para ser um espaço residencial, gradualmente incorporou atividades comerciais e serviços, alterando sua função e estrutura ao longo do tempo. O trabalho também explora o impacto das políticas públicas e da especulação imobiliária na transformação do Setor Sul, enfatizando a relação entre as decisões do poder público e as mudanças na ocupação e uso do solo.

Além de examinar as transformações históricas e morfológicas do Setor Sul, a dissertação questiona as condições atuais do bairro, refletindo sobre a sua preservação e os desafios enfrentados pelo planejamento urbano. As áreas verdes, embora essenciais para o conceito de bairro-jardim, enfrentam abandono e marginalização, o que levanta questões sobre a gestão desses espaços pelo poder público. O trabalho sugere que a articulação entre preservação e reabilitação urbanas é fundamental para a revitalização do Setor Sul. Em síntese, esta dissertação contribui para o entendimento do desenvolvimento urbano de Goiânia, ao analisar como um bairro projetado sob princípios modernistas foi transformado por dinâmicas socioeconômicas e políticas. A pesquisa reforça a importância de considerar o planejamento urbano como um processo contínuo, que deve equilibrar preservação histórica e as necessidades de uma cidade em expansão.

Palavras-chave: Setor Sul, Goiânia, planejamento urbano, bairro-jardim, políticas urbanas.

ABSTRACT

This dissertation examines the development and occupation of the Setor Sul in Goiânia, from its original conception as a garden city to its consolidation as an urban centrality. The research adopts a historical-geographical and qualitative approach, focusing on the urban transformations that occurred over the decades, influenced by political-institutional interventions, land and economic interests, and social dynamics.

The study begins with the analysis of Goiânia's initial urban plan, developed by Atílio Corrêa Lima, who proposed a modern city based on the urbanistic principles of the time. This plan was later modified by the Coimbra Bueno brothers under the supervision of Armando Augusto de Godoy. The Setor Sul was designed as a garden city, inspired by the Anglo-Saxon model, with green spaces integrated into the urban design and communal leisure areas. However, over time, economic pressures, real estate speculation, and changes in urban policies led to significant alterations in land use and the densification of the neighborhood.

The research addresses the occupation of Setor Sul in different historical periods, highlighting the tensions between the original urbanistic project and the adaptations made to meet the demands of Goiânia's urban growth. Initially planned as a low-density neighborhood with a high quality of life, Setor Sul suffered from a lack of adequate infrastructure in its early decades, and its green spaces, originally planned as communal areas, were in many cases transformed into roads or lost their intended function. The study also highlights the influence of federal projects, such as the CURA Project (Accelerated Urban Recovery Community), which aimed to revitalize degraded areas but failed to prevent the progressive deterioration of the neighborhood.

The late urbanization process and the rapid population growth of Goiânia led to significant modifications in Setor Sul, which evolved from a peripheral neighborhood to an urban centrality. The analysis of historical documents, maps, and urban legislation revealed how the neighborhood, initially designed as a residential area, gradually incorporated commercial activities and services, altering its function and structure over time. The work also explores the impact of public policies and real estate speculation on the transformation of Setor Sul, emphasizing the relationship between public decisions and changes in land use and occupation.

In addition to examining the historical and morphological transformations of Setor Sul, the dissertation questions the current conditions of the neighborhood, reflecting on its preservation and the challenges faced by contemporary urban planning. The green spaces, although essential to the garden neighborhood concept, face abandonment and marginalization, raising questions about the management of these areas by the public authorities. The work suggests that the articulation between urban preservation and rehabilitation is fundamental to the revitalization of Setor Sul.

In summary, this dissertation contributes to the understanding of Goiânia's urban development by analyzing how a neighborhood designed under modernist principles was transformed by socio-economic and political dynamics. The research reinforces the importance of considering urban planning as a continuous process that must balance historical preservation with the evolving needs of a growing city.

Keywords: Setor Sul, Goiânia, urban planning, garden city, urban policies.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- AGEHAB:** Agência Goiana de Habitação
- BNH:** Banco Nacional de Habitação.
- CF:** Constituição Federal.
- COMOB:** Companhia de Habitação e Obras de Goiânia.
- DIP:** Departamento de Imprensa e Propaganda
- DNER:** Departamento Nacional de Estradas de Rodagem.
- DVOP:** Departamento de viação e Obras Públicas.
- EC:** Emenda Constitucional.
- FNHIS:** Fundo Nacional de Habitação de Interesse social.
- HUGO:** Hospital de Urgências de Goiânia.
- IAB:** Instituto dos Arquitetos do Brasil.
- IAP:** Instituto de Aposentadoria e Pensão.
- IBGE:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- IPASGO:** Instituto de Assistência dos Servidores Públicos do Estado de Goiás.
- IPHAN:** Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.
- IPLAN:** Instituto de Pesquisa e Planejamento.
- MG:** Minas Gerais.
- ODS:** Objetivos do Desenvolvimento Sustentável
- ONU:** Organização das Nações Unidas.
- PD:** Plano Diretor.
- PDI:** Planos de Desenvolvimento Integrado.
- PDIG:** Plano Diretor Integrado de Goiânia.
- PIB:** Produto Interno Bruto.
- PMCMV:** Programa Minha Casa Minha Vida.
- PNDU:** Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
- PNRS:** Política Nacional de Resíduos Sólidos.
- REURB:** Regularização Fundiária Urbana.
- RMTC:** Rede Metropolitana de Transporte Coletivo de Goiânia
- SEPLANH:** Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação
- SERFHAU:** Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.
- SMHAB:** Secreta Municipal de Habitação.
- SNHIS:** Sistema Nacional de Habitação e Interesse Social.

SNPU: Secretaria Nacional de Programas Urbanos

SPHAN: Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Definição do sítio de implantação da novacapital – 1932.....	21
Figura 2: Delimitação do Patrimônio de Goiânia – terras adquiridas pelo Estado de Goiás	21
Figura 3: Cartaz de divulgação de Goiânia e as possibilidades de enriquecimento pela aquisição de lotes.	23
Figura 4: Cartaz de divulgação do SetorSul	23
Figura 5: Planta de Urbanização de Goiânia - Planta Geral de Orientação – esc. 1:10.000.....	24
Figura 6: Ortofoto de 1968 e bairros limítrofes ao Setor Sul.....	26
Figura 7: Plano Piloto de Goiânia (1935)proposto por Atílio Correa Lima.....	27
Figura 8: Planta de Urbanização de Goiânia (1938)com consultoria de Armando Augusto de Godoy.....	27
Figura 9: Projeto de Goiânia com assinatura de José Neddermeyer (1939)	28
Figura 10: Planta de Urbanização de Goiânia com Setor Oeste (sem data)	28
Figura 11: Relação entre a área patrimônio de Goiânia e a localização dos bairros sob responsabilidade do Estado.....	29
Figura 12: Decreto nº 574 de 1947: delimitação da zona urbana e ampliação da zona suburbana.	30
Figura 13: Loteamentos aprovados em Goiânia entre 1947-1961	31
Figura 14: Planta de Urbanização do Setor Sul –Coimbra Bueno	32
Figura 15: Planta de Abastecimento de Água etopografia.....	32
Figura 16: Ortofoto de 1951 com registro das áreas ocupadas.	33
Figura 17: Loteamentos aprovados até 1945, e às áreas não previstas na planta de 1938 (amarelo).	34
Figura 18: Loteamentos aprovados até 1954 e áreas não previstas na planta de 1938 (amarelo).....	34
Figura 19: Loteamentos aprovados até 1961 e áreas não previstas na planta de 1938 (amarelo).....	34
Figura 20: Proposta de Zoneamento para o Setor Sul – PDIG 1968-69_Lei 4.523-1972.....	38
Figura 21: Áreas urbanizadas do Setor Sul em 1980	39
Figura 22: Mapa do Setor Sul atual.....	42
Figura 23: Plano de Atílio Corrêa Lima para a nova capital do Estado de Goiás e planomodificado pelo escritório Coimbra Bueno, sob consultoria de Armando de Godoy.....	44
Figura 24: Planta de Urbanização do Setor Sul – 1938 – detalhado pela empresa Coimbra Bueno & Cia LTDA.....	45
Figura 25: Planta de Numeração do Setor Sul – Coimbra Bueno Cia e LTDA (1939).....	46
Figura 26: Foto aérea de Goiânia, 1937 com destaque às áreas ocupadas por operários e migrantes.....	47
Figura 27: Foto aérea de Goiânia em 1952	48
Figura 28: Foto aérea de Goiânia em 1954	48
Figura 29: Conjunto Lar Brasileiro recém-construído no eixo da rua 84, com as ruas 104 e 94 abertas, ainda sem asfalto. Caminhos abertos para circulação de veículos e pedestres.	49
Figura 30: Modificações no traçado do Setor Sul, Ewald Janssen, 1958.....	50
Figura 31: Vista do Setor Sul, início da década de 1960.....	57
Figura 32: Planta de Parcelamento do Setor Sul, década de 1950 com modificações das quadras limítrofes ao Setor Pedro Ludovico, atual Setor Marista – Quadra dos Clubes.....	58
Figura 33: Crescimento Urbano de Goiânia por décadas (1930-2010).....	59
Figura 34: Ortofoto de 1961 – Setor Sul.....	60
Figura 35: Ortofoto de 1968.....	60
Figura 36: Ocupação do bairro ao longo do tempo, indicando a concentração das edificações conforme infraestrutura – abertura de vias	61
Figura 37: Trecho da área de implantação e prolongamento da Avenida 136, com o Colégio Hugode Carvalho Ramos ao fundo (Década de 1970).....	64
Figura 38: Trecho com o prolongamento da Avenida 136, atual Av. Dep. Jamel Cecílio, como Jardim Goiás ao fundo.	64
Figura 39: Foto da Rua 90 vista da Avenida 136sentido centro, década de 1970.....	66
Figura 40: Foto da Rua 90 vista da Avenida 136sentido centro, dias atuais.....	66
Figura 41: Foto da Rua 84 vista da Praça do Cruzeiro, década de 1970.....	66
Figura 42: Foto da Rua 84 vista da Praça do Cruzeiro, dias atuais.....	66
Figura 43: Zoneamento de Goiânia - lei nº 5.735 de 19 de dezembro de 1980	68
Figura 44: Ocupação atual do bairro ao longo dos eixos e vias coletoras, indicando edificações verticais	69

Figura 45: Expansão do tecido urbano da Região de Expansão de Goiânia – décadas de 1960-1980.....	72
Figura 46: Ampliação do espaço urbano de Goiânia – 1930-1970.....	74
Figura 47: Unidades Territoriais de Planejamento – Distritos (1992)	75
Figura 48: Cenário 3 para estrutura urbana de Goiânia (1992)	76
Figura 49: Mapa Cadastral de Goiânia com basena aerofotogrametria de 1975, parcial do Setor Sul, mostrando edificações e caminhos abertos próximos a intervenção na Avenida 136.....	78
Figura 50: Mapa atual do prolongamento da Avenida 136, trecho atual da Avenida Deputado Jamel Cecílio.....	78
Figura 51: Mapa aprovado do Setor Sul, trecho da Quadra 45A	79
Figura 52: Mapa do Setor Sul, do site da Prefeitura de Goiânia, trecho da Quadra 45A.....	79
Figura 53: Proposta CURA PLURIANUAL.....	79
Figura 54: Localização da Área Piloto.....	79
Figura 55: Implantação da Avenida Cora Coralina, entre as Ruas 82 e 87, passando por áreas verdes das Quadras F16, F19, F24 e F25.....	81
Figura 56: Implantação da Rua Dona Maria Joana, entre as Ruas 91 e 104, passando por áreas verdes das Quadras F14 e F18.	81
Figura 57: Zoneamento proposto pela Lei Complementar nº 031/1994.	83
Figura 58: Em primeiro plano, Setores Bueno e Nova Suíça; ao fundo, à esquerda – Setores Central, Oeste e Aeroporto.....	84
Figura 59: No primeiro plano, destacam-se os Setores Jardim Goiás e Setor Alto da Glória no início do processo de verticalização. Ao fundo, Setores Bueno, Nova Suíça e Bela Vista, bairros mais adensados em 2008.....	84
Figura 60: Lei Complementar nº 171/2007 – Modelo Espacial.....	86
Figura 61: Comparação entre as legislações de 1994 e 2007.....	87
Figura 62: Área Adensável no Setor Sul, em laranja, prevista na Lei Complementar nº 171/2007	89
Figura 63: Área Adensável no Setor Sul, em amarelo, prevista na Lei Complementar nº 349/2022.....	93
Figura 64: Foto aérea da Rua 84, pavimentada com o Conjunto Lar Brasileiro ao sul (1961).....	98
Figura 65: Foto aérea com os Setores Pedro Ludovico, Leste Universitário e Oeste consolidados, e as ruas abertas do Jardim Goiás (1968).....	98
Figura 66: Mapa de Zoneamento PDIG 1969	99
Figura 67: Mapa de Zoneamento PDIG 1972 alterado em 1980	99
Figura 68: Mapa de Ocupação do Setor Sul, entre 1953 e 1975.....	101
Figura 69: Sobreposição da atual Avenida 136 sobre a ortofoto de 1975.....	103
Figura 70: Ortofoto de 1982.....	104
Figura 71: Avenida Cora Coralina, cujo percurso foi aberto sobre áreas verdes das Quadras F16, F19, F23 e F25	108
Figura 72: Rua Dona Maria Joana, cujo prolongamento foi aberto sobre áreas verdes das Quadras F14 e F18	109
Figura 73: Rua Dona Maria Joana, cujo prolongamento foi aberto sobre áreas verdes das Quadras F14 e F18	110
Figura 74: Rua Dona Maria Joana, cujo prolongamento foi aberto sobre áreas verdes das Quadras F14 e F18	110
Figura 75: Ocupação do solo no Setor Sul, 2019.....	113
Figura 76: Proposta de reabilitação da Praça do Cruzeiro – 2019.	114
Figura 77: Localização dos Setores Sul e Jaó em relação ao Setor Central de Goiânia. Similaridade quanto aos limites definidos por cursos d'água	116
Figura 78: Gráficos comparativos entre os Setores Sul e Jaó, quanto a ocupação, propriedade dos lotes e tipo de atividade econômica exercida no bairro.....	117

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Principais modificações e legislações do Setor Sul por décadas.....	43
Quadro 2: Legislação referente às intervenções nas Ruas 84 e 90 para implantação do Eixo Norte-Sul.....	67
Quadro 3: Instrumentos de Política Urbana, Planos Diretores e Atores por Década	70
Quadro 4: legislação referentes às intervenções no Setor Sul – modificações e implantação da Avenida 136	78
Quadro 5: Legislação referente a alienações, doações e intervenções em áreas verdes	80
Quadro 6: Quadro-síntese apontando as mudanças ao longo do tempo na natureza do espaço urbano, desde a criação da cidade aos dias atuais	121

SUMÁRIO

<i>INTRODUÇÃO</i>	15
<i>1. CARACTERIZAÇÃO DO SETOR SUL NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE GOIÂNIA</i>	21
<i>1.1. Implantação da cidade e Infraestrutura do Setor Sul</i>	22
<i>1.2. Urbanização tardia e modificações na forma urbana do Setor Sul</i>	41
<i>2. LEGISLAÇÃO URBANA, IMPLANTAÇÃO DE GRANDES EQUIPAMENTOS URBANOS E MODIFICAÇÕES NO SETOR(1960-1990)</i>	54
<i>2.1. Ações político-institucionais, infraestrutura urbana e expansão urbana: consolidando o Setor Sul como centralidade urbana (1962-1994)</i>	55
<i>2.2. Plano de Desenvolvimento Integrado de 1992: reconhecimento do Setor Sul como área de valor histórico-cultural e patrimonial</i>	73
<i>2.3. Institucionalização do Planejamento Urbano e transformações da paisagem do Setor Sul</i>	77
<i>3. TRANSFORMAÇÕES DA PAISAGEM URBANA DO SETOR SUL</i>	95
<i>3.1. Crescimento e Reestruturação Viária no Setor Sul: Dinâmicas de Ocupação</i>	96
<i>3.2. Setor Sul: entre a dimensão patrimonial e o hub intraurbano</i>	106
<i>CONSIDERAÇÕES FINAIS</i>	125
<i>REFERÊNCIAS</i>	132

INTRODUÇÃO

Goiânia, capital do Estado de Goiás, faz parte de conjunto de cidades novas que surgiram no Brasil nas primeiras décadas do século XX, como parte de um esforço de modernização e interiorização nacional, buscando a industrialização e integração territorial do país. A fundação de Goiânia, em 1933, foi impulsionada por uma política de ocupação territorial, cujo principal propósito era deslocar o eixo de desenvolvimento do país para além do litoral, promovendo a ocupação do interior. A cidade seguiu o exemplo de Belo Horizonte, fundada no final do século XIX, e tornou-se um símbolo da modernidade e do avanço territorial brasileiro, principalmente sob a égide do slogan "Marcha para Oeste", liderado por Getúlio Vargas durante o Estado Novo. Desse modo, a construção da nova capital de Goiás simbolizou uma das empreitadas do governo federal em busca de domínios que promovessem mudanças significativas para o desenvolvimento territorial.

Atualmente, Goiânia é a cidade mais populosa do estado de Goiás, com 1.437.366 habitantes, conforme o Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022). A cidade concentra 20% da população do estado e apresenta uma densidade demográfica de 1.970,90 habitantes por km². Além de ser o centro político e econômico do estado, Goiânia é a principal cidade da Região Metropolitana de Goiânia (RMG), criada em 1999 e composta atualmente por 21 municípios, com uma população total de 2.600.560 habitantes. Este crescimento expressivo, evidencia o processo acelerado de urbanização da cidade.

Embora Goiânia tenha sido concebida como uma cidade planejada, sua materialização foi marcada por um intenso crescimento territorial e demográfico, resultando em um significativo distanciamento entre o projeto urbanístico original, idealizado por Atílio Corrêa Lima, e a paisagem urbana moldada pelas dinâmicas locais. Corrêa Lima, arquiteto e urbanista formado em Paris, foi contratado pelo interventor estadual Pedro Ludovico Teixeira para projetar a nova capital de Goiás. Sua proposta, fundamentada nos princípios modernistas, delineava uma cidade de baixa densidade, com funções urbanas claramente separadas e uma forte ênfase na qualidade de vida dos habitantes. Contudo, ao longo das décadas, o ideal da cidade moderna foi constantemente modificado devido a intervenções associadas à especulação imobiliária, ao crescimento populacional acelerado e às limitações de infraestrutura. Entre os espaços que mais

sofreram alterações destaca-se o Setor Sul, núcleo central de análise desta dissertação.

O Setor Sul, foco desta pesquisa, foi concebido como parte integrante do projeto original de Goiânia, apesar de modificado pelos irmãos Coimbra Bueno que assumiram em 1936 a coordenação da construção da nova capital. Sua concepção seguiu o modelo de bairro-jardim, inspirado por influências urbanísticas anglo-saxãs, uma vez influenciado por Armando Augusto de Godoy, engenheiro e servidor público. Planejado como um bairro residencial de baixa densidade, o Setor Sul foi caracterizado por amplos espaços verdes e vias cuidadosamente desenhadas, promovendo qualidade de vida para seus moradores. Inicialmente, seus residentes eram majoritariamente servidores públicos e membros das elites locais, o que refletia o ideal de modernidade e progresso associado ao projeto de Goiânia enquanto nova capital do estado.

Ao longo das décadas, o Setor Sul sofreu significativas transformações ao longo do processo de ocupação e materialização da cidade nova. Concebido originalmente como uma área residencial exclusiva e de baixa densidade, o bairro gradualmente incorporou usos mistos, com a introdução de comércios e serviços ao longo dos eixos viários principais. As extensas áreas verdes, elemento marcante do conceito de bairro-jardim, foram progressivamente reduzidas ou convertidas em vias de circulação e, até os dias atuais, boa parte delas não foram efetivamente urbanizadas. Ademais, a expansão urbana e a especulação imobiliária contribuíram para o adensamento da região, alterando tanto sua paisagem quanto suas funções urbanísticas. Atualmente, o Setor Sul destaca-se como uma centralidade urbana de Goiânia, preservando alguns traços arquitetônicos e paisagísticos de sua concepção inicial, mesmo diante das significativas mudanças sofridas ao longo do tempo.

A partir do exposto, a pesquisa tem como objetivo investigar essas transformações, mediante a constatação das dinâmicas urbanas e atuação dos agentes públicos e privados na configuração do espaço urbano. A pesquisa propõe-se a compreender como essas dinâmicas contribuíram para a configuração atual do bairro que se consolidou como uma importante centralidade urbana em Goiânia. Para tanto, será utilizada uma abordagem histórico-geográfica, que permite analisar o processo de ocupação e consolidação (adensamento e desenvolvimento) do bairro comparando sua concepção, sua materialização e condições atuais, considerando tanto as influências políticas quanto os interesses fundiários nesse processo.

Além disso, a análise inclui um estudo das intervenções político-institucionais que afetaram o Setor Sul, especialmente a partir dos anos 1970, quando o bairro começou

a passar por mudanças mais intensas. A expansão do sistema viário e a crescente demanda por novos espaços para atividades comerciais e de serviços alteraram profundamente sua estrutura, que perdeu parte de suas características originais.

Frente a essas questões, a hipótese central da pesquisa busca compreender de que forma as dinâmicas político-institucionais, econômico-fundiárias e socioespaciais influenciaram a formação, ocupação e consolidação do Setor Sul no tecido urbano de Goiânia, transformando-o de um bairro-jardim planejado, com características de baixa densidade e áreas verdes, em uma centralidade urbana consolidada em que prevalecem usos mistos e eixos viários de articulação intraurbana e metropolitana. Este processo de transformação é analisado sob a ótica das tensões entre o ideal urbanístico proposto e as múltiplas forças que atuaram sobre o espaço urbano, como a especulação imobiliária, as mudanças nas políticas públicas e as crescentes pressões demográficas. Ao examinar essas dinâmicas, a pesquisa busca examinar as motivações das mudanças ocorridas e identificar os impactos desses fenômenos sobre a qualidade de vida, a paisagem urbana e a preservação das características modernistas de Goiânia.

A discussão esmera-se em atestar o constante conflito entre o planejamento urbano idealizado e a materialização da cidade em um contexto de crescimento acelerado e interesses fundiários predominantes. No caso do Setor Sul, este embate se reflete na perda de sua identidade original como bairro-jardim, no aumento da densidade populacional e na substituição progressiva de áreas verdes por espaços destinados a comércio e serviços, além das modificações da estrutura viária. Esse cenário levanta questões fundamentais sobre o papel das políticas públicas, a capacidade de preservação do patrimônio urbanístico e a articulação entre desenvolvimento urbano e qualidade de vida. Assim, a pesquisa pretende contribuir para o debate sobre os desafios enfrentados por cidades planejadas, como Goiânia, ao confrontarem a complexidade das dinâmicas contemporâneas.

Desse modo, tem-se por objetivos específicos:

- Analisar o contexto histórico e urbanístico da concepção de Goiânia e do Setor Sul, com foco nos princípios modernistas que orientaram o plano urbanístico de Atílio Corrêa Lima e nas alterações subsequentes realizadas pelos irmãos Coimbra Bueno.

- Investigar as transformações urbanísticas ocorridas no Setor Sul ao longo das décadas, destacando as mudanças no uso do solo, o impacto da especulação imobiliária e as intervenções político-institucionais que moldaram a ocupação e o desenvolvimento do

bairro.

- Examinar as dinâmicas político-institucionais, econômico-fundiárias e socioespaciais que influenciaram o processo de ocupação do Setor Sul, identificando os principais agentes públicos e privados envolvidos nesse processo e seus interesses;
- Avaliar os impactos das políticas públicas e do crescimento urbano acelerado na paisagem, função urbanística e qualidade de vida no Setor Sul, especialmente a partir da décadas de 1970, quando ocorreram intervenções mais significativas;
- Mapear as alterações morfológicas do Setor Sul, utilizando levantamento de documentos históricos, mapas e aerofotogrametrias, para compreender as mudanças físicas e espaciais do bairro em relação ao seu projeto original;
- Identificar as implicações contemporâneas das transformações urbanísticas do Setor Sul, com ênfase na preservação do patrimônio histórico, na gestão urbana atual e nas discussões que podem ser extraídas para o planejamento urbano de cidades planejadas.

Face ao exposto, esta pesquisa adota uma abordagem histórico-geográfica para investigar as transformações do Setor Sul, buscando compreender seu processo de ocupação, adensamento e desenvolvimento, conforme Panerai (2006), tendo em vista sua concepção como um bairro-jardim e sua consolidação como centralidade urbana. A metodologia integra análise documental – fontes primárias, levantamento cartográfico, estudo das legislações urbanísticas e revisão bibliográfica, permitindo uma análise das dinâmicas urbanas que moldaram o espaço ao longo do tempo.

O recorte temporal abrange o período de 1930 a 1990, justificado pela relevância histórica dessa fase para o planejamento, consolidação e transformação do bairro, uma vez que considera-se o período de maiores transformações da cidade como um todo. O início desse recorte coincide com a fundação de Goiânia e a concepção do Setor Sul, enquanto o final do século XX reflete o período em que o bairro se consolidou como uma centralidade urbana, marcado por intensas mudanças nas funções urbanísticas e na paisagem urbana. A partir dos anos 1970, o Setor Sul passou a sofrer intervenções mais significativas, com a construção de novas vias e a conversão de áreas de lazer em espaços de circulação ou ocupações comerciais. Essas mudanças foram em grande parte impulsionadas pelas políticas de desenvolvimento urbano adotadas pelo governo federal,

especialmente por meio de programas como o Projeto CURA (Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada), que buscava revitalizar áreas urbanas degradadas. Contudo, essas intervenções não foram suficientes para preservar as características originais do bairro, que passou a perder sua identidade de bairro-jardim.

Os documentos históricos e plantas urbanísticas, incluindo mapas e aerofotogrametrias, foram analisados comparativamente, com foco nas alterações morfológicas e socioespaciais do Setor Sul. Essa análise foi guiada por categorias como uso do solo, densidade populacional, preservação das áreas verdes e modificações no sistema viário. O estudo das legislações urbanísticas abrange decretos, leis e regulamentos urbanos, permitindo avaliar as políticas públicas que influenciaram diretamente as transformações do bairro, especialmente em relação à especulação imobiliária e às demandas por infraestrutura.

A abordagem histórico-geográfica foi utilizada para integrar os resultados das análises, articulando os dados cartográficos, documentais e legislativos aos conceitos teóricos de planejamento urbano e história do urbanismo. Essa perspectiva permite compreender as tensões entre o plano original e as forças econômicas, políticas e sociais que impulsionaram o adensamento do Setor Sul e sua modificação ao longo das décadas.

Além disso, a pesquisa incorpora uma revisão crítica da literatura, contemplando estudos fundamentais de autores como Manso (2001, 2018), Daher (2003), Diniz (2007) e Ackel (1996, 2007), que já abordaram a história urbana de Goiânia, mas apresentam lacunas quanto à relação entre o planejamento inicial e a materialização da cidade. Essa revisão pode ser complementada pela análise das intervenções político-institucionais realizadas a partir dos anos 1970, como a expansão do sistema viário e a introdução de usos mistos, que alteraram o perfil do bairro.

Reconhecendo as possíveis limitações, como lacunas documentais ou dificuldades de acesso a fontes específicas, a pesquisa busca minimizar esses desafios por meio da articulação de dados e utilização de diferentes tipos de fontes primárias e secundárias, tendo em vista evidenciar os conflitos entre os interesses fundiários e as políticas de planejamento urbano presentes na ocupação de Goiânia, ilustrado pelo estudo do Setor Sul. Ao longo desse processo, o bairro foi se distanciando progressivamente de seu projeto original, à medida que novas demandas urbanas surgiam e as pressões imobiliárias aumentavam.

Sem suma, esta pesquisa pretende avançar nesse debate, investigando como as políticas públicas e os interesses fundiários influenciaram diretamente o desenvolvimento

do Setor Sul, muitas vezes em detrimento do plano original.

A análise das transformações do Setor Sul também exige uma abordagem crítica das políticas públicas de preservação urbana, que, ao longo das décadas, foram insuficientes para garantir a integridade do bairro. As áreas verdes, que deveriam ser protegidas como parte da herança modernista de Goiânia, foram progressivamente marginalizadas ou absorvidas pelo sistema viário, refletindo a falta de uma política clara de planejamento urbano voltada para a preservação do patrimônio paisagístico da cidade. Este estudo pretende contribuir para esse debate, destacando a necessidade de articulação entre preservação histórica e planejamento urbano.

Ao longo desta pesquisa, foi discutido como o Setor Sul exemplifica os desafios enfrentados pelas cidades modernas e planejadas, onde a rápida urbanização muitas vezes entra em conflito com os ideais que a originaram. Para tanto, a presente dissertação foi estruturada em três capítulos principais.

No primeiro capítulo, tem-se a apresentação da concepção original de Goiânia e do Setor Sul, destacando os princípios urbanísticos que orientaram o plano de Atílio Corrêa Lima e as subseqüentes modificações promovidas pela empresa Coimbra Bueno. O segundo capítulo investiga as transformações urbanísticas do bairro ao longo das décadas, com ênfase nas intervenções político-institucionais, deflagrando processo de mudanças no uso e ocupação do solo urbano, com destaque ao papel das legislações urbanas sobre a produção do espaço. O terceiro e último capítulo discute as implicações contemporâneas dessas transformações, especialmente em relação à preservação do patrimônio histórico e à gestão urbana atual.

1. CARACTERIZAÇÃO DO SETOR SUL NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE GOIÂNIA

Goiânia foi a primeira capital planejada do Brasil no século XX, representando o processo de interiorização promovido pelo Estado Novo, sob a liderança de Pedro Ludovico Teixeira, então interventor de Goiás. Ele lançou a pedra fundamental da cidade em 24 de outubro de 1933 e contratou o arquiteto Atílio Corrêa Lima para desenvolver o projeto. Contudo, antes do início das obras, Corrêa Lima foi substituído pelo escritório Coimbra Bueno e Cia Ltda., coordenado pelos irmãos Jerônimo e Abelardo, engenheiros recém-formados e interessados no processo de criação de novas cidades (Pescatori e Trevisan, 2023).

Como resultado, a materialização de Goiânia foi influenciada por duas correntes urbanísticas: a escola francesa, representada por Corrêa Lima, e a anglo-saxã, associada aos irmãos Coimbra Bueno. O primeiro passo na concretização desse objetivo, foi a aquisição de áreas para implantação da nova capital após o estudo do sítio ideal (figuras 1 e 2).

Figura 1: Definição do sítio de implantação da nova capital – 1932



Fonte: Ribeiro, 2004

Figura 2: Delimitação do Patrimônio de Goiânia – terras adquiridas pelo Estado de Goiás



Fonte: Procuradoria do Estado de Goiás, 1993

O Setor Sul de Goiânia, previsto no plano piloto (1933-35), foi reformulado pela empresa dos irmãos Coimbra Bueno que passou a priorizar a venda de terras mais do que as recomendações de Atílio Correa Lima, resultando em uma estrutura urbana diferente daquela almejada pelo profissional. Ao contrário de estabelecer os parâmetros de ocupação dos bairros, houve a pressão pela expansão da área urbana e, com isso, o interesse dos proprietários de terra em loteá-las e promover a valorização fundiária. Nesse

sentido, houve a remodelação do plano original, em que parte da área adquirida pelo Estado foi transferida a terceiros e outra parte passou a ser objeto de ocupações irregulares dada a intensa migração, entre os anos 1940-60.

Nesse sentido, o desenvolvimento do Setor Sul reflete essas mudanças na produção do espaço urbano. Inicialmente, foi previsto como área periférica na porção Sul da cidade e, à medida que foi ocupado, tornou-se uma centralidade urbana, sendo elemento de articulação entre a Região Sul e a área central, além de possibilitar articulações com o município de Aparecida de Goiânia a partir dos anos 1970 com a implantação do sistema de transporte coletivo.

Para tanto, tem-se a análise da ocupação do Setor Sul entre os anos de 1950 e 1962, considerando o contexto histórico e os fatores econômicos e políticos à época. São assinaladas as decisões e intervenções do poder público no traçado das vias do bairro e mudanças nas leis de ocupação e uso do solo que ocorreram posteriormente, como causa ou efeito, contribuindo assim para a discussão sobre a necessidade de preservação das características originais, mesmo estando parte do bairro já descaracterizado quanto ao uso, em detrimento de um planejamento mais abrangente visualizando o bairro como centralidade urbana e o aproveitamento das áreas verdes que o tornam único na cidade.

Destarte, os principais momentos de modificações do Setor Sul foram identificados e correlacionados à dinâmica de ocupação da cidade a partir da compilação de dados, visando integrar fontes documentais, legislações urbanísticas e aerofotogrametrias. A partir dessa comparação, pode-se caracterizar as principais modificações e especificidades do Setor Sul pela ocupação do bairro em diferentes períodos e contextos históricos, perfazendo uma paisagem urbana heterogênea.

1.1. Implantação da cidade e Infraestrutura do Setor Sul

A história da ocupação urbana de Goiânia revela diversos fatores político-institucionais e econômico-fundiários que moldaram sua formação. O crescimento urbano seguiu um padrão radiocêntrico, e a estrutura da cidade foi influenciada tanto por esses fatores quanto pelas disputas socioespaciais. Embora tenha sido planejada sob princípios modernistas, Goiânia enfrentou, desde suas primeiras décadas, arranjos espaciais não previstos no plano original. Nesse contexto, destaca-se a atuação dos agentes produtores do espaço urbano: a cidade, inicialmente criada com uma função administrativa, tornou-se palco para oportunidades de proprietários fundiários,

empreendedores imobiliários, migrantes e do próprio poder público, configurando-se como um território em constante disputa.

Além disso, em 1934, Jerônimo Coimbra Bueno foi nomeado para dirigir a Superintendência Geral de Obras, órgão do estado responsável pela construção da nova capital. A partir daí, passou a ter uma atuação dupla: responsável pela construção da nova capital e representante do estado na coordenação da execução da cidade. Essas mudanças levaram ao controle da ocupação do Setor Sul, tido como um bairro suburbano e “estoque de terras”, ocasionando uma descaracterização da proposta original somada à ocupação de áreas entre Campinas e Goiânia, notadamente o Setor Oeste – recebido em doação pelos “construtores de Goiânia”.

Além de assumir a coordenação das obras, a empresa Coimbra Bueno & Cia Ltda. era responsável pela venda de lotes de propriedade do Estado. No entanto, usaram disso para intermediar a comercialização de lotes particulares. Para tanto, utilizaram recursos publicitários para divulgar a nova capital e estimular a migração. Dentre os cartazes publicitários, destaca-se o próprio desenho do Setor Sul com possibilidades de enriquecimento pelo investimento em imóveis na cidade nova (figura 3 e 4).

Figura 3: Cartaz de divulgação de Goiânia e as possibilidades de enriquecimento pela aquisição de lotes.



Fonte: Acervo da Biblioteca da Seplanh, 2023.

Figura 4: Cartaz de divulgação do Setor Sul



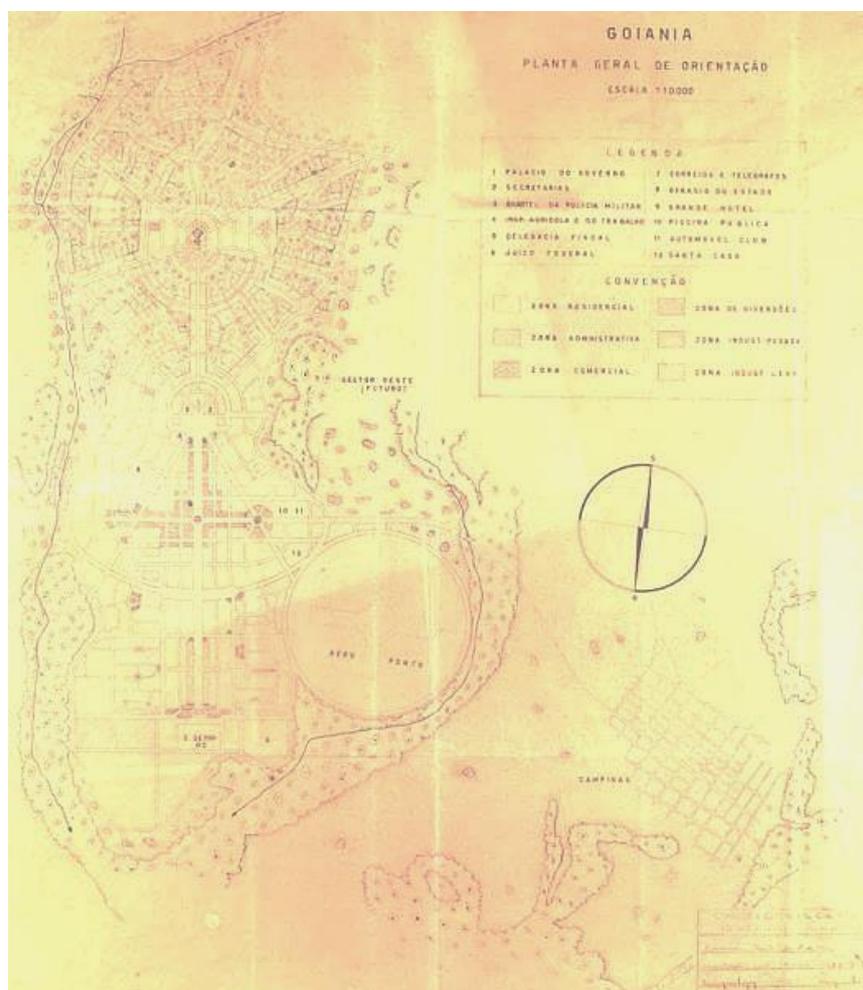
Fonte: Acervo do Museu Paulista, 2019.

Segundo Daher (2003) dois projetos definiram inicialmente a formação do espaço urbano de Goiânia, sendo o primeiro de Atílio Correa Lima (1933-1935), seguido pelas intervenções dos Coimbra Bueno com atribuições a Armando Augusto de Godoy (1935-1938). Apesar de não completamente implantados direcionaram a expansão da cidade, sendo momentos decisivos na configuração do espaço urbano de Goiânia. A planta de urbanização de 1938 foi referendada pelo decreto nº 90-A (figura 5), em que foram apresentados também o detalhamento dos bairros Central e Norte e, pouco depois,

o SetorSul, assinado por Wenner Sonnemberg.

Segundo Daher (2003), dois projetos foram fundamentais na formação inicial do espaço urbano de Goiânia. O primeiro, elaborado por Atílio Corrêa Lima entre 1933 e 1935, seguido pelas intervenções dos irmãos Coimbra Bueno, com contribuições de Armando Augusto de Godoy, no período de 1935 a 1938. Embora não completamente implantados, esses projetos direcionaram a expansão da cidade e foram decisivos para a configuração de seu espaço urbano.

Figura 5: Planta de Urbanização de Goiânia - Planta Geral de Orientação – esc. 1:10.000



Fonte: Acervo do Museu Paulista, 2019.

A planta de urbanização de 1938 foi oficializada pelo decreto nº 90-A (figura 5), que detalhava também os bairros Central e Norte e o Setor Sul, este com assinatura de Wenner Sonnemberg¹. Além da proposta urbanística, o decreto regulamentou a dimensão

¹ Werner Sonnemberg foi engenheiro agrônomo com larga experiência em obras de saneamento, fez parte da equipe técnica da empresa Coimbra Bueno & Cia Ltda e no Departamento de Viação Obras Públicas (DVOP). Posteriormente, tornou-se professor de urbanismo na Universidade Federal de Goiás. A ele também é atribuída a autoria do Setor Jaó, seguindo os preceitos de cidades-jardins.

e valores dos lotes, além da distribuição da população prevista de 50 mil habitantes nos três bairros. Esse quantitativo populacional foi superado rapidamente: em 1942, ano oficial de inauguração de Goiânia, foram contabilizados 51 mil habitantes, entre população urbana e rural.

O crescimento demográfico foi moderado até meados da década de 1950, quando houve a retomada da política de interiorização do governo Getúlio Vargas (1951-1954), a chegada da ferrovia (1951), a inauguração da represa do Rochedo (1955), permitindo o fornecimento contínuo de energia elétrica, viabilizando a instalação da iluminação pública. Somam-se a melhoria em infraestrutura urbana, a expectativa de construção de Brasília (1954-1960) e a pavimentação da Rodovia BR-153, eixo de ligação com o estado de São Paulo contribuíram para o aumento populacional. Em consequência, em 1965, cerca de 150 mil pessoas já habitavam a capital, segundo dados do IBGE (Daher, 2003).

Importante ressaltar que as diferentes concepções urbanísticas refletiram não apenas em mudanças políticas e institucionais, mas também na dinâmica econômico-fundiária. A comercialização de terras particulares, a invasão de terras públicas e a migração intensa de pessoas foram fatores essenciais para a ocupação acelerada de Goiânia e despertou a necessidade de reorganização da estrutura urbana.

Isso implicou no desenvolvimento de planos de ordenamento territorial e de desenvolvimento integrado, além da transferência do controle do solo urbano do Estado para o Município (1961), que passou a ter a autonomia pela urbanização, conservação da cidade e cadastro imobiliário. É recorrente na literatura sobre a história da cidade, diagnósticos de uma cidade caótica e de crescimento desordenado já na década de 1960, quando a população prevista de 50 mil habitantes foi superada (Goiânia, 1992). De certa forma, a ocupação urbana de Goiânia foi influenciada por fatores político-institucionais, econômico-fundiários e socioespaciais (Marx, 1999) que moldaram sua forma urbana.

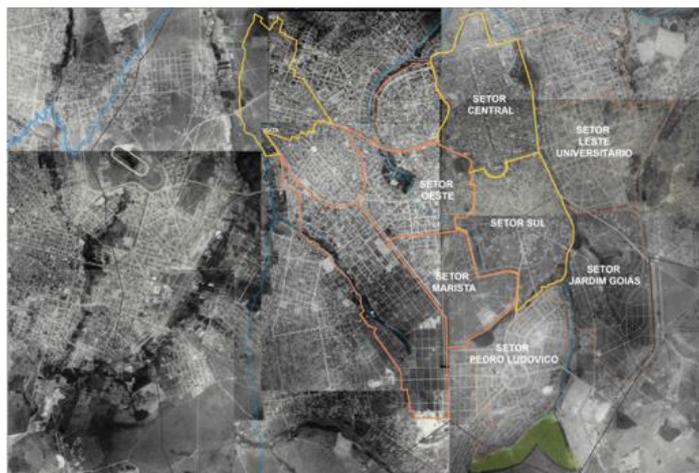
O crescimento acelerado de Goiânia, embora impulsionado por fatores como políticas de interiorização, desenvolvimento de infraestrutura e migração, ocorreu de forma desordenada e muitas vezes desvinculada do plano urbanístico original. A comercialização de lotes, tanto públicos quanto privados, e a intensificação da especulação imobiliária contribuíram para uma ocupação que priorizou interesses fundiários em detrimento de um planejamento urbano mais estruturado. A transferência do controle do solo para o município em 1961, ainda que necessária, ocorreu em um contexto de rápida urbanização, dificultando o estabelecimento de diretrizes claras para o desenvolvimento da cidade. Assim, os esforços para reorganizar a estrutura urbana, por

meio de planos de ordenamento e desenvolvimento integrado, foram constantemente desafiados pela expansão populacional e pelas disputas entre os diversos agentes envolvidos. Essas dinâmicas evidenciam como a ocupação urbana de Goiânia reflete a complexa interação entre interesses políticos, econômicos e sociais, resultando em uma cidade marcada por desafios de planejamento e pela necessidade de conciliar crescimento com organização espacial.

O Setor Sul exemplifica esse processo de transformação urbana, passando por diversas intervenções e modificações em sua implantação e ocupação. Inicialmente concebido como um bairro-jardim suburbano, o Setor Sul gradualmente se tornou uma centralidade urbana, especialmente com a expansão para o sul. Durante a década de 1950, o crescimento de Goiânia ocorreu predominantemente nessa direção, assim como ao longo de um eixo leste-oeste, em direção a Campinas. Após o limite estabelecido pelo Córrego Botafogo, surgiram ocupações irregulares e novos loteamentos, refletindo o descompasso entre o planejamento original e a realidade da expansão e ocupação urbanas.

Dentre os bairros limítrofes ao Setor Sul, tem-se o Setor Pedro Ludovico a sul, redesenhado em 1958 e o Jardim Goiás e o Leste Universitário, a leste 1960; a oeste, tem-se os Setores Marista e Oeste e a norte, o Setor Central (figura 6).

Figura 6: Ortofoto de 1968 e bairros limítrofes ao Setor Sul.



Fonte: Morais e Pantaleão, 2024.

A comparação entre as propostas de Attílio Côrrea Lima e o projeto apresentado como aquele oficial para a nova capital, via decreto nº 90-A de 30 de julho de 1938, indicando a delimitação das áreas urbanas, suburbanas e rurais. Em comparação à proposta de Attílio, houve a ampliação da área urbana – responsabilidade do governo estadual e foram apresentadas as plantas detalhadas dos Setores Central, Norte e Sul. Este último com as alterações mais significativas, sendo atribuído à Armando Augusto de

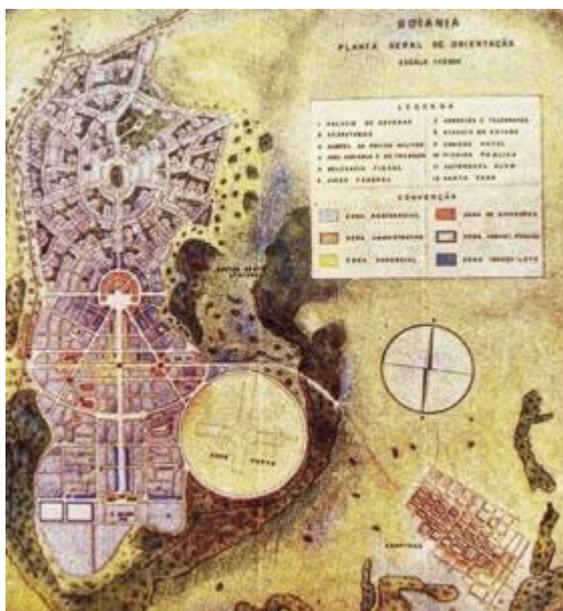
Godoy, apesar de constar no documento a assinatura do engenheiro Wenner Sonnemberg e ser associado à venda de lotes (figuras 7 e 8).

Figura 7: Plano Piloto de Goiânia (1935) proposto por Atílio Correa Lima.



Fonte: SEPLANH, 2019.

Figura 8: Planta de Urbanização de Goiânia (1938) com consultoria de Armando Augusto de Godoy.



Fonte: Manso, 2004.

Na proposta de Atílio, o Setor Sul foi concebido com um traçado contínuo e ortogonal, seguindo o desenho dos demais bairros. Com as alterações incitadas pela coordenação da empresa Coimbra Bueno buscou-se uma concepção alinhada às propostas de bairros suburbanos, prevendo áreas para equipamentos urbanos, áreas verdes e de recreação, além de um traçado urbano ainda que mantivesse os eixos principais a partir da praça, localizada ao centro do bairro. Constitui-se, desse modo, por uma configuração radial por meio do sistema viário, seguido pela formação de conjuntos de quadras associadas às áreas verdes.

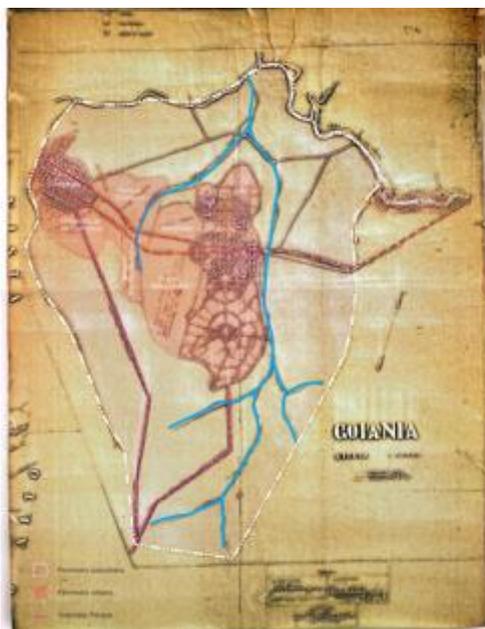
As alterações apresentadas pela empresa Coimbra Bueno indicam visões diferentes na constituição de cidades novas e revelam a circulação do ideário moderno e sua incorporação ao projeto de Goiânia. Não obstante, ressalta-se que Goiânia é uma cidade nova (Trevisan, 2020), motivada pelo desejo de um fundador cujo objetivo era promover o desenvolvimento econômico o que se alinhava ao pensamento de Armando de Godoy de acordo com seus escritos (Outtes, 2019).

Pela planta de urbanização de 1938, é possível averiguar a delimitação das zonas urbanas e suburbanas, respectivamente, sob responsabilidade do Estado e da Prefeitura em relação à urbanização e venda de lotes, além de determinar seus valores e dimensões.

O decreto nº 557, de 30 de março de 1938² já havia previsto a divisão administrativa do Estado e subsidiou o decreto-lei municipal que definiu os limites dessas áreas e dos seus distritos (Hidrolândia, Ribeirão e São Geraldo).

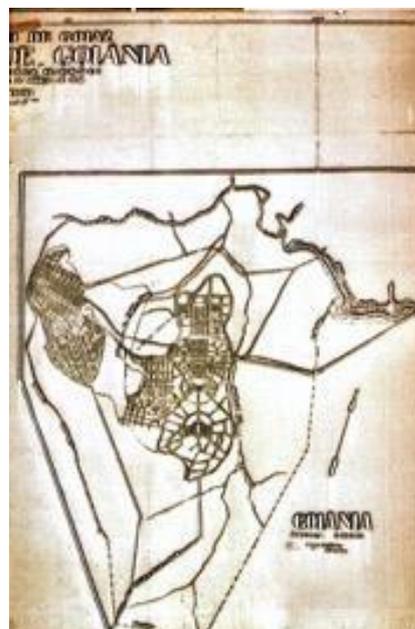
Em relação às delimitações das zonas urbanas e suburbanas foram demarcadas pelos técnicos da Superintendência de Obras e indicados os possíveis recursos hídricos para o abastecimento de água (figura 9). A área urbana previu a ocupação entre Campinas e o núcleo pioneiro de Goiânia, destacando o “novo projeto de urbanização de Campinas” – atual Setor Coimbra, área recebida pelos Coimbra Bueno em doação pelos serviços prestados ao Estado. Também é possível averiguar a indicação de um concurso para implantação do Setor Oeste, a localização do Parque Zoológico, Parque dos Buritis, Jardim dos Mortos, Vila Hípica, Zona Universitária, Parque Capim Puba e Bosque dos Bandeirantes, Aeroporto, Iate Clube, Jardim Botânico e Avenida-Parque da Represa do Jaó. No entanto, outra planta de urbanização já indica a incorporação do projeto do Setor Oeste, que também foi área recebida pelos construtores de Goiânia (figura 10).

Figura 9: Projeto de Goiânia com assinatura de José Neddermeyer (1939)



Fonte: Pantaleão, 2024.

Figura 10: Planta de Urbanização de Goiânia com Setor Oeste (sem data)



Fonte: Daher, 2003.

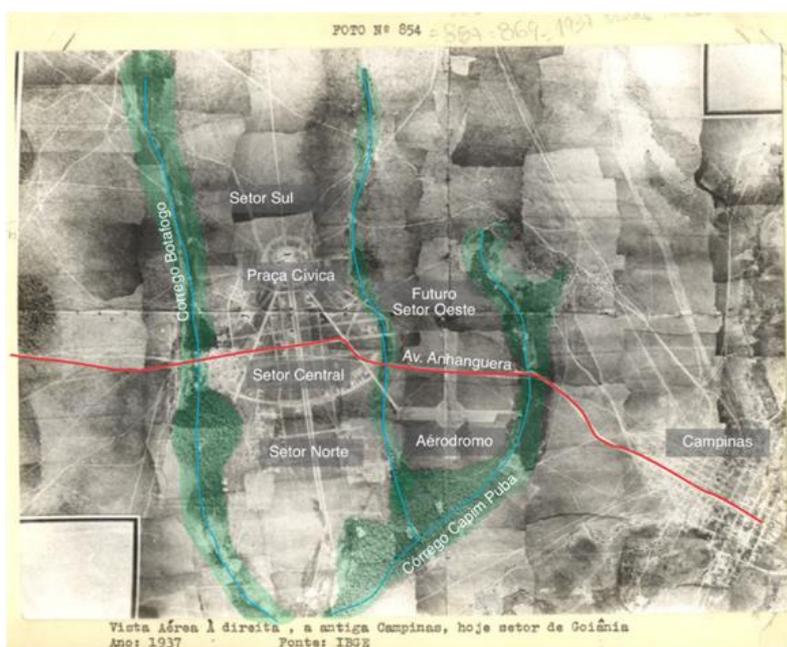
A ocupação da cidade concentrou-se nas áreas demarcadas e identificadas pelos profissionais do DVOP, o que diferenciou as atribuições e responsabilidades entre os poderes público municipal e estadual. Embora houvesse restrições à ocupação, desde meados da década de 1930, é possível observar a ocupação de áreas suburbanas e a

² Esse decreto foi elaborado em determinação ao decreto-lei nº 311 de 02 de março de 1938 pelo governo ~~fita~~

pressão exercida pelos proprietários de terras para ampliar as áreas urbanizáveis, tanto urbanas quanto suburbanas.

Pedro Ludovico, por meio do decreto-lei nº 11 de 6 de março de 1944, estabeleceu restrições de cinco anos para coibir a ocupação fora dos bairros previstos no decreto de 1938. No entanto, exceções foram feitas, como a permissão para o parcelamento e ocupação do aeródromo, atual Setor Aeroporto, caso este fosse transferido para outra área. O decreto também proibiu a implantação de chácaras nas áreas suburbanas, exceto quando autorizado pelo Escritório de Vendas de Terras, vinculado ao DVOP. O objetivo era priorizar a ocupação dos Setores Central e Norte, que já possuíam infraestrutura, facilitando o avanço da construção da cidade. Com isso, buscava-se evitar a ocupação dos Setores Sul e Oeste e o parcelamento de novas áreas. Embora esse controle tenha sido mantido, trabalhadores começaram a ocupar áreas próximas ao leito do Córrego Botafogo, a leste do plano original. Em 1937, foi registrada a área urbanizada de Goiânia, refletindo a dinâmica de formação da cidade nesse período por meio de foto aérea (figura 11).

Figura 11: Relação entre a área patrimônio de Goiânia e a localização dos bairros sob responsabilidade do Estado



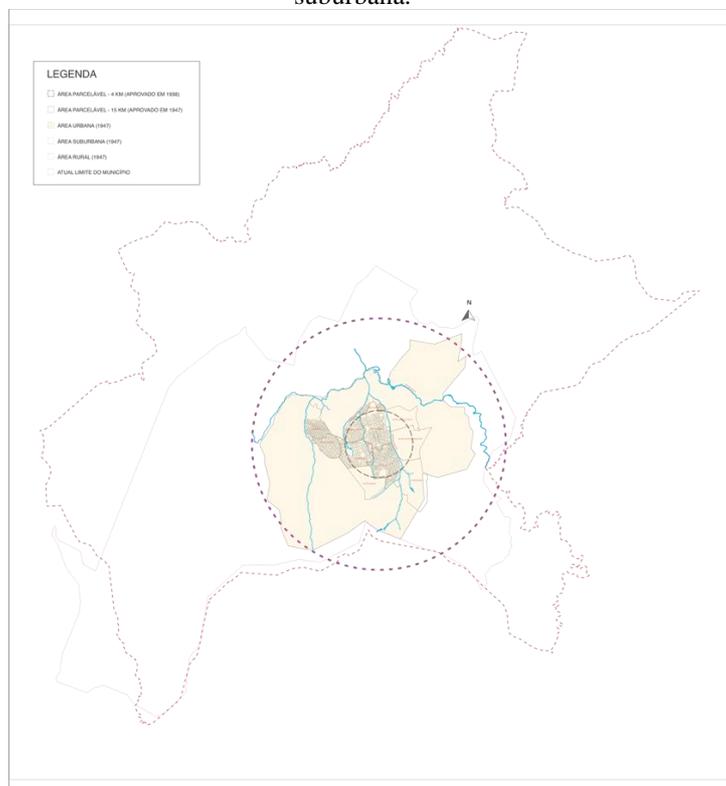
Fonte: Pantaleão, 2022.

O estudo da expansão de Goiânia pode ser analisado à luz da conjuntura político-econômica da época, uma vez que a transferência da capital ocorreu durante o Estado Novo. Para Daher (2003), esse processo está diretamente ligado à gestão de Pedro Ludovico Teixeira (1932-1945), que, de forma autoritária e adaptada à realidade local,

conduziu o plano seguindo as definições de Atílio Corrêa Lima mesmo com as alterações dos Coimbra Bueno. Em função houve a proibição de novos loteamentos. Daher (2003) assevera que o decreto ficou vigente até 1945 quando terminou a gestão de Pedro Ludovico e foi modificado com a eleição de Jerônimo Coimbra Bueno em 1947, marcando o fim do Estado Novo. No entanto, após a eleição de Jerônimo Coimbra Bueno para o governo estadual, os loteamentos privados foram liberados pelo decreto-lei nº 574, de 1947.

A autora lembra que Pedro Ludovico foi deposto e Jerônimo Coimbra Bueno, eleito, em 1947, por voto popular, exerceu um governo compartilhado com os proprietários fundiários e a população de menor poder aquisitivo. Esse “pacto” entre diferentes extratos sociais corroborou para a intensa ~~construção~~ ^{concessão} de terras particulares no entorno de Goiânia e a invasão de terras públicas, a partir do Decreto-lei nº 574 de 1947, sendo instituídos novos bairros e o Código de Edificações (figura 12).

Figura 12: Decreto nº 574 de 1947: delimitação da zona urbana e ampliação da zona suburbana.

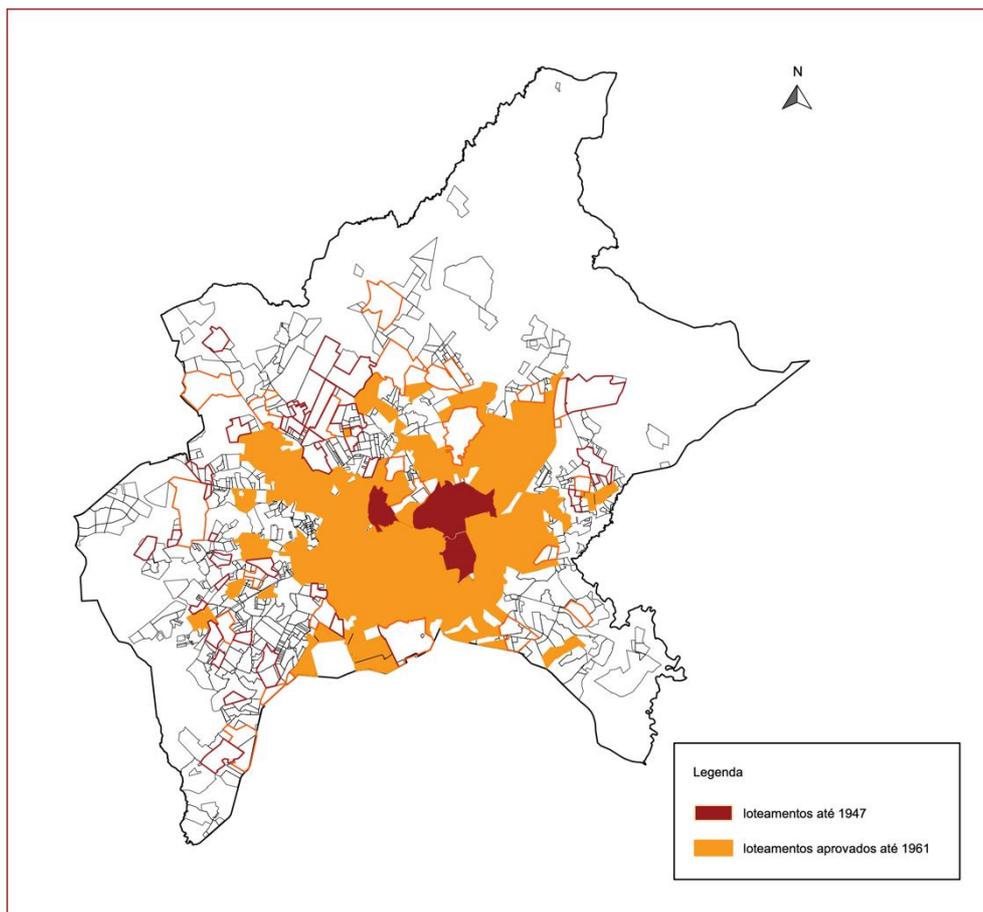


Fonte: Pantaleão, 2023.

Nesse período, diversos bairros foram aprovados, mesmo sem a apresentação prévia das plantas de parcelamento, que foram posteriormente detalhadas por Ewald Janssen, topógrafo contratado pelo governo para realizar o cadastro fundiário da cidade. Esses bairros foram implantados em áreas fora do perímetro das terras adquiridas pelo

Estado. Além disso, permitiu-se a criação de loteamentos sem a exigência de infraestrutura mínima, ao mesmo tempo em que foi autorizada a comercialização desses lotes. Como resultado, mais de 160 bairros foram aprovados em um curto espaço de tempo (figura 13).

Figura 13: Loteamentos aprovados em Goiânia entre 1947-1961



Fonte: Pantaleão, 2023.

Nesse cenário, caberia à prefeitura dispor de recursos para controlar a ocupação do solo urbano, fato não ocorrido, uma vez que não dispunha de corpo técnico próprio. Com isso, ficou a cargo do DVOP o levantamento e elaboração dos dados cadastrais e aos proprietários de terras, o registro dos loteamentos a fim de promover sua comercialização, mediante também a divulgação desses novos bairros, como é aferido em diversos documentos anunciando a venda deles (Daher, 2003; Pantaleão, 2022).

O Setor Sul pode ser considerado a força motriz desse processo, especialmente a partir da divulgação por meio de cartazes, da planta de urbanização e da planta de abastecimento e topografia do bairro (figuras 14 e 15).

Figura 14: Planta de Urbanização do Setor Sul – Coimbra Bueno



Figura 15: Planta de Abastecimento de Água e topografia



Fonte: Acervo Coimbra Bueno, 2024

Embora diversos documentos atribuam a autoria do projeto a Armando Augusto de Godoy, há indícios de que seu nome foi associado às modificações da proposta original de Atílio Corrêa Lima com o intuito de agregar maior cientificidade ao projeto e atrair "investidores" dos principais centros urbanos. Essa estratégia foi facilitada pela publicização detalhada do bairro, em contraste com os demais aprovados em 1938 e 1947.

Relatos sobre o Setor Sul destacam a semelhança de seu traçado com o das cidades-jardins, como apontado por Álvares (1942), o que reforça a importância da cidade como propulsora da modernização no estado de Goiás. Além disso, essa adesão às ideias inovadoras da época legitima o urbanismo como uma prática profissional associada ao desenvolvimento econômico e regional. Em 1977, Élis reforça essa ideia ao assinalar que o plano atendeu às expectativas de Pedro Ludovico Teixeira ao contratar homens de grande saber e competência que elaborou o projeto urbanístico para 50 mil pessoas, quantitativo superado já em 1942 (Daher, 2003).

Os levantamentos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) identificaram, em 1940, um total de 8.221 edificações particulares, ainda que muitas não atendessem aos padrões do urbanismo moderno. A falta de infraestrutura urbana, especialmente de redes de água e esgoto, conforme os critérios higienistas da época, evidenciava essa inadequação. No entanto, essa precariedade não impediu a contínua migração de pessoas para a nova capital, refletindo os esforços do governo em consolidar a ocupação das regiões Centro-Oeste e Norte do país.

Esse processo se intensificou com a construção de Brasília, localizada acerca de

200 km de Goiânia, o que atraiu mais trabalhadores, muitos deles de origem rural e com baixa escolaridade. Como resultado, a população de Goiânia, triplicou, gerando a necessidade de ampliação do espaço urbano e reorganização de sua estrutura. Isso levou a reflexões sobre a ocupação acelerada nas primeiras décadas e os desafios decorrentes desse crescimento desordenado.

Assim, a formação de Goiânia não apenas refletiu as intenções da Marcha para o Oeste, mas também foi impactada pela construção de Brasília e pela ocupação da Região Norte por meio de cidades novas. Esse processo exigiu uma reavaliação da ocupação e urbanização, especialmente porque o crescimento desordenado e a falta de infraestrutura tornaram-se uma característica comum. Embora novos loteamentos tenham sido incorporados a leste e a oeste do núcleo original, a legislação manteve a zona suburbana aprovada em 1938, estipulando um limite de 5 km em relação à zona urbana e propondo a criação de cidades-satélites.

No entanto, o decreto-lei nº 16, de 20 de junho de 1947, dispensou os proprietários de terras de arcar com os custos de infraestrutura, o que favoreceu o parcelamento por particulares. Isso distanciou ainda mais a cidade de sua concepção original, enfraquecendo o controle do Estado sobre a expansão urbana e acentuando a especulação imobiliária. Como consequência, o espaço urbano se expandiu significativamente, como demonstrado pela foto aérea de 1951 (figura 16).

Figura 16: Ortofoto de 1951 com registro das áreas ocupadas.



Fonte: Daher, 2003.

Esses registros evidenciam a rápida ocupação territorial de Goiânia, diretamente

relacionada ao intenso fluxo migratório. As imagens aéreas mostram uma ocupação urbana descontínua, resultado da atuação de diferentes agentes na produção do espaço. Observa-se que a área entre o centro de Goiânia e Campinas foi a que mais recebeu investimentos em infraestrutura urbana, impulsionada pela dupla função desempenhada pela empresa Coimbra Bueno. Além de coordenar a construção da cidade, a empresa regulamentava o parcelamento de novos loteamentos e a comercialização de lotes em áreas pertencentes ao Estado, moldando de forma significativa o processo de expansão urbana. Tais aspectos podem ser observados pelo mapeamento dos loteamentos entre 1945 e 1961 (figuras 17, 18 e 19).

Figura 17: Loteamentos aprovados até 1945, e às áreas não previstas na planta de 1938 (amarelo).

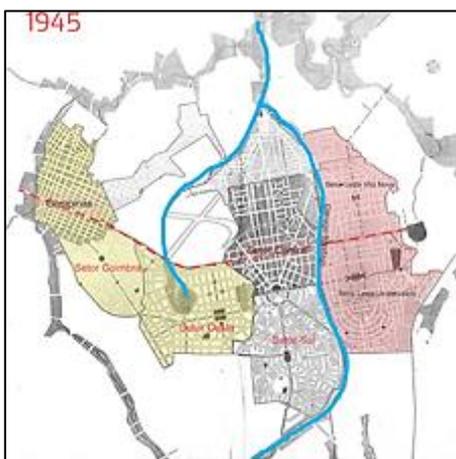


Figura 18: Loteamentos aprovados até 1954 e áreas não previstas na planta de 1938 (amarelo).

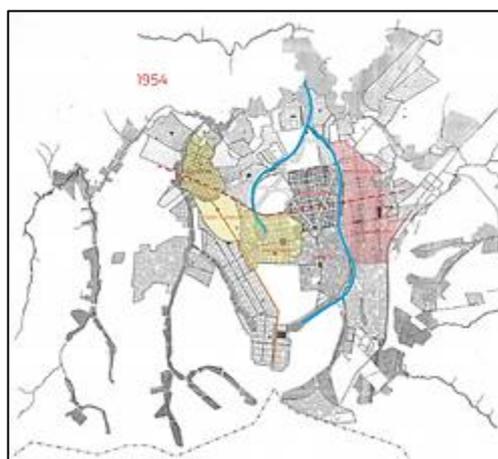
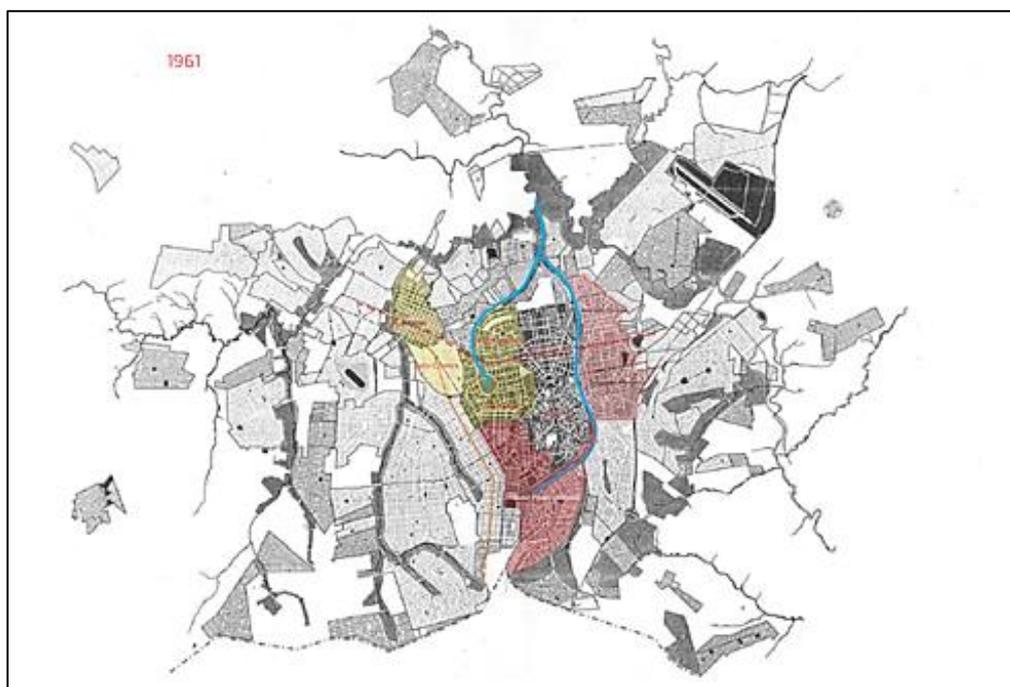


Figura 19: Loteamentos aprovados até 1961 e áreas não previstas na planta de 1938 (amarelo)



Fonte: Pantaleão, 2023

Os loteamentos aprovados até 1945, especialmente nas áreas não previstas na planta de 1938, evidenciam a expansão em direção a Campinas, a oeste, e a regularização de áreas particulares e estatais a leste, onde diversos assentamentos informais foram consolidados. Em 1954, observa-se um aumento significativo no número de loteamentos, impulsionado pela ação de loteadores e proprietários de terras. Já em 1964, a expansão urbana se intensificou em todas as direções, refletindo dinâmicas como a especulação imobiliária, o interesse da população de menor renda por melhores condições de vida e as melhorias em infraestrutura, como a relocação do Aeroporto a Norte e a construção da BR-153. No entanto, a urbanização não acompanhou adequadamente o fluxo migratório e a valorização fundiária, o que levou o Estado e a prefeitura a adotar medidas de controle sobre o uso e a ocupação do espaço urbano.

O trabalho da DVOP já assinala os problemas urbanos de Goiânia e indicava a necessidade de elaboração da planta cadastral do município além de identificar as demandas de infraestrutura urbana. Deste trabalho, tem-se o relatório atribuído a Ewald Janssen uma vez que esse profissional relatou a falta de uma planta geral de Goiânia elaborada pelo Estado, sendo necessário recorrer a particulares, exaltando as áreas de ocupação irregular e a falta de dados para elaboração da planta cadastral delas.

Ao quadro técnico da DVOP foi atribuída a tarefa de identificar as áreas do Estado ocupadas, os loteamentos não aprovados, mas ocupados, além de alternativas para melhorar a infraestrutura urbana das áreas já ocupadas. Com isso, tem-se um parecer técnico (1951-1952), alertando sobre a atuação imobiliária na capital e a necessidade de desapropriação das áreas legais em mãos de particulares.

Frente a ampliação do espaço urbano de Goiânia (Moraes,1991), no início dos anos 1960 foi desenvolvido um plano de ordenamento territorial (1959-1962), liderado por Luís Saia, cujo objetivo era promover uma análise da ocupação de Goiânia, desenvolvendo um diagnóstico das suas condições urbanas, entretanto não foi aprovado devido ao momento político.

Em seguida, pelo Decreto Estadual nº. 164 de 1961, tem-se a transferência do controle do solo urbano do Estado para o Município, passando à Prefeitura a responsabilidade pela urbanização, conservação da cidade e cadastro imobiliário. E, por fim, foi realizado o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia, entre 1968-1969, promulgado pela Lei 5.523 de 20 de janeiro de 1972, revelando um novo período em que o planejamento urbano torna-se pauta das políticas federais, mediante a criação do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo - SERFHAU (1964) e da centralização das

decisões pelo ente federal.

Essas questões implicaram em investimentos em infraestrutura urbana com destaque aos planos e projetos voltados ao transporte coletivo, marcando modificações consideráveis no Setor Sul, além de extensão de algumas vias em sentido sul e leste a fim de articular as diferentes áreas ocupadas da cidade, como o Setor Pedro Ludovico, Jardim Goiás e Setores Oeste e Leste Universitário. Destarte, é o período em que a prefeitura detém a responsabilidade em encampar os processos de urbanização da cidade, apoiada pelos investimentos a nível federal.

Diante dos fatos apresentados, é evidente que o planejamento urbano de Goiânia, desde o início de sua expansão, foi marcado por uma série de dificuldades, especialmente relacionadas à falta de um controle efetivo sobre o uso do solo e à ocupação irregular. O trabalho do DVOP revelou problemas que poderiam ter sido mitigados com uma maior coordenação entre o Estado e o município, o que só começou a ocorrer com a transferência do controle do solo para a Prefeitura em 1961. No entanto, o diagnóstico das condições urbanas feito por Luís Saia (1961-1964), apesar de tecnicamente relevante, não foi implantado devido às instabilidades políticas do período, o que prejudicou o desenvolvimento de soluções mais estruturadas para o controle da expansão urbana.

Nesse período também o Setor Sul passou por transformações. Até os anos 1960 seus limites eram bem definidos e emoldurados por remanescentes de áreas verdes e com uma ocupação rarefeita e pouco articulada aos demais bairros. Na década seguinte, assiste-se a um processo de expansão urbana em todas as direções, tornando-o um elemento de estruturação e articulação dos eixos norte-sul e leste-oeste.

Após o fortalecimento da relação entre o Estado e o município também houve uma maior disponibilidade de recursos federais. Esse apoio financeiro, principalmente por meio do SERFHAU, permitiu a execução de importantes projetos de infraestrutura urbana, que visavam integrar as diferentes áreas ocupadas da cidade. Nesse contexto, havia um claro interesse do Governo Federal em promover o desenvolvimento da indústria automotiva, o que impactou diretamente na escolha das áreas prioritárias para alocação dos investimentos.

Com o crescimento do setor automobilístico, as vias urbanas e rodoviárias passaram a receber maior atenção, resultando na expansão e pavimentação de vias importantes para a circulação de veículos, como as conexões entre o Setor Pedro Ludovico, Jardim Goiás e os Setores Oeste e Leste Universitário, em grande parte, passando pelo Setor Sul.

Além dos investimentos em infraestrutura urbana, outro ponto importante foi a implementação do Projeto CURA, como parte do Programa de Complementação Urbana, administrado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). Esse projeto tinha como objetivo aplicar recursos em áreas urbanas com ocupação rarefeita e infraestrutura subutilizada, como era o caso do Setor Sul, promovendo sua ocupação e otimizando os investimentos já realizados com maior enfoque em áreas verdes e pavimentação das vias.

A expansão da cidade foi impulsionada pela abertura de novas vias e a urbanização de áreas que facilitaram o deslocamento entre bairros já ocupados. Isso incentivou a aprovação de loteamentos em áreas periféricas, contribuindo para a formação de vazios urbanos e reforçando a segregação socioespacial. Enquanto as classes mais altas se concentravam nas áreas centrais, como o Setor Sul, as populações de menor renda foram empurradas para regiões mais afastadas, próximas ao município de Aparecida de Goiânia.

A criação do SERFHAU e os investimentos federais trouxeram algum alívio, especialmente no transporte coletivo e na conexão entre áreas ocupadas. No entanto, esses avanços chegaram tarde, quando muitos problemas já estavam enraizados, como a falta de planejamento estratégico, cujas consequências ainda afetam a cidade.

Embora o Projeto CURA tenha sido baseado em levantamentos criteriosos sobre a infraestrutura e as necessidades socioeconômicas da população do Setor Sul, sua execução foi parcial. A falta de fiscalização adequada e o abandono de muitos espaços revitalizados resultaram em depredação. Além disso, a ausência de uma rede completa de esgoto e a visão limitada da população, que enxergava o projeto apenas como uma intervenção nas áreas verdes, geraram insatisfação e desestímulo à participação comunitária.

A ocupação mais efetiva do bairro também levou a reivindicação de melhorias para o sistema de espaços livres, principalmente aquelas destinadas a praças e parques. No entanto, boa parte dessas áreas estão em processo de degradação e esquecimento por parte do poder público e pouco são apropriadas pela população, de modo geral. Ao contrário do que se esperava do projeto CURA, as 24 áreas livres passíveis de urbanização foram se perdendo ao longo dos anos, prevalecendo a marginalidade em sua maioria, problemas que permanecem atualmente.

Outro aspecto relevante foi a ênfase dada ao zoneamento e à visão desenvolvimentista, que priorizou as vias como eixos de articulação entre os bairros. Nessas áreas, foram inseridas linhas de transporte público, com destaque para a Avenida

85 e as Ruas 84 e 90. Além disso, nessas vias, assim como na Rua 83, houve permissão para a alteração de gabarito, transformando-as em zonas de média densidade. Nas quadras próximas à Praça Cívica, foi permitida a alta densidade, conforme ilustrado na figura 20.

Figura 20: Proposta de Zoneamento para o Setor Sul – PDIG 1968-69_Lei 4.523-1972



Fonte: Prefeitura de Goiânia, 1974 com intervenção do autor, 2024

Segundo o Termo de Referência da Prefeitura de Goiânia (1980), o projeto tinha como objetivo melhorar as condições de vida das comunidades por meio da provisão de infraestrutura e contemplar as aspirações da população. A área piloto escolhida foi o Setor Sul, que correspondia a 325,5 hectares, ou 3% da área urbana do município. Para viabilizar a proposta, o Instituto de Planejamento Urbano (IPLAN)³, criado em 1975, desenvolveu o projeto.

A iniciativa focava na execução de áreas verdes, espaços de lazer e na complementação da infraestrutura urbana do Setor Sul, considerando as características físico-urbanísticas do loteamento. As áreas escolhidas eram isentas de problemas de deterioração e abrigavam uma população com maior nível de renda e escolaridade. Pesquisas também foram realizadas com a população local. A implementação do projeto ocorreu entre 1977 e 1978, sob a responsabilidade da PAVICAP. No entanto, devido aos altos custos, a rede de esgoto não foi totalmente completada.

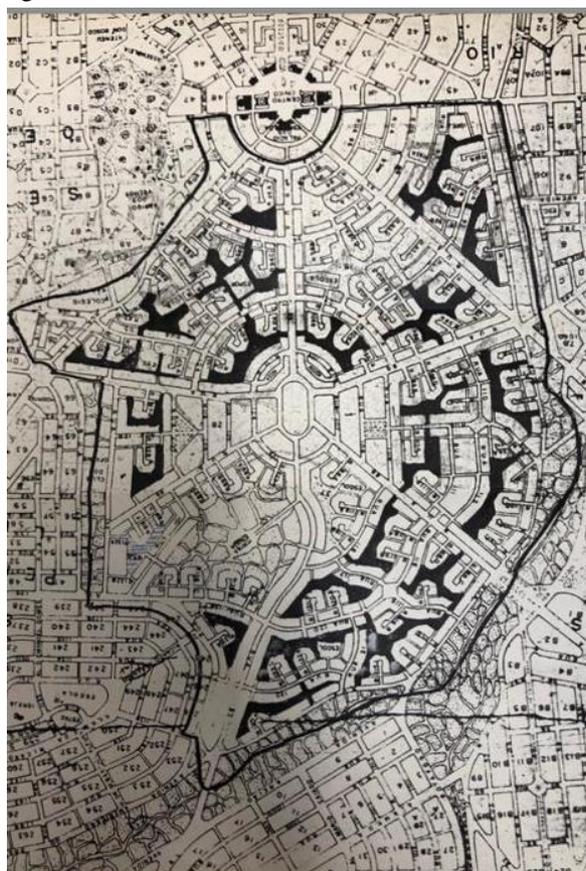
Apesar de um estudo criterioso baseado em levantamentos da infraestrutura e equipamentos e da situação socioeconômica e dos anseios da população do Setor Sul, as

³ Segundo Mota (2004) faltavam técnicos para compor os quadros administrativos do município e órgãos voltados ao planejamento urbano, fato ocorrido apenas com o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia de 1969, levando à criação do IPLAN e, em 1983, o Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional – INDUR como autarquia estadual.

ações foram parcialmente realizadas. Não houve a efetiva adesão da população no uso dos espaços revitalizados e a falta de fiscalização por parte do poder público, levou à depredação dos equipamentos e os espaços ficaram abandonados.

Segundo o documento, à medida que a infraestrutura não foi implantada, a população viu o projeto como exclusivo das áreas verdes o que gerou insatisfação e desestímulo a participação da comunidade. Mediante essa situação, em 1980, propôs-se o Projeto de Recuperação do Projeto CURA – Setor Sul com o objetivo da qualidade de vida urbana do bairro por meio da reestruturação física, social e administrativa, a partir do diagnóstico supracitado. Dentre os levantamentos, foram identificadas as áreas urbanizadas (figura 21).

Figura 21: Áreas urbanizadas do Setor Sul em 1980



Fonte: Prefeitura de Goiânia, 1980

Diante dos desafios enfrentados pelo Projeto CURA, em 1980 foi proposto o Projeto de Recuperação do Setor Sul. Esse projeto tinha como objetivo melhorar a qualidade de vida urbana por meio de uma reestruturação física, social e administrativa, baseada nos diagnósticos levantados ao longo da execução inicial. Em relação às áreas verdes, Caixeta (2021, p. 89) comenta:

Vários fatores contribuíram para isso, entre eles a falta de participação e compromisso da população e a falta de verba da prefeitura, o que

levou a um processo de urbanização lento e limitado e, posteriormente, a uma ausência de fiscalização e falta de conservação e manutenção dessas áreas, seja pelo poder público, seja pelos próprios moradores. Mas o principal fator que incidiu nessa questão foi a falta de compreensão da importância dessas áreas para o bairro e para a cidade e uma cultura de morar ainda sem uma tradição urbana forte o suficiente para valorizar esses espaços. Mesmo durante a implantação do Projeto CURA, a prefeitura vendeu parte dessas áreas verdes a particulares, reduzindo-as em sua extensão. Os próprios moradores optavam por comprar vielas que passavam no fundo de seus lotes e englobar parte das áreas livres a eles.

Dentro da perspectiva do planejamento urbano no Brasil, essas ações foram coordenadas e executadas em diversas cidades brasileiras durante a década de 1970, refletindo o caráter centralizador adotado no período do regime militar. A proposta oficial do Projeto CURA era dotar os bairros precários das cidades brasileiras que contavam com uma situação econômica dinâmica e satisfatória com a infraestrutura adequada. Previsto inicialmente para uma área que abrangeria quatro bairros, foi escolhida como piloto a área do Setor Sul, pela importância dada, aos espaços verdes destinados a equipamentos comunitários.

Esse período ficou marcado pela institucionalização do planejamento urbano no Brasil, em que as políticas adotadas pelo governo federal disponibilizou aportes de recursos para os municípios. O Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) promoveu a expansão da infraestrutura urbana com ênfase à habitação e ao transporte urbano, visando estimular o crescimento econômico. Com isso, o Setor Sul passou a sofrer alterações viárias com vistas a articular as partes norte e sul, via implantação do corredor de transporte público da Rua 90/84 e, depois, viabilizando o acesso da região oeste a leste.

Ao mesmo tempo, foram elaboradas legislações urbanísticas para regulamentação do uso do solo a partir do princípio de zoneamento, distinguindo as áreas industriais das comerciais e habitacionais. Uma das legislações de maior impacto sobre o ordenamento territorial foi a lei nº 6766 (Brasil, 1979) voltadas ao regramento dos loteamentos urbanos. Esse panorama histórico permite compreender a inserção do Setor Sul no espaço intraurbano de Goiânia, destacando a atuação político-institucional em um primeiro momento, atestando que o bairro foi a mola propulsora de divulgação do trabalho da empresa Coimbra Bueno e Cia Ltda, buscando reafirmar o ideário moderno presente na primeira capital planejada do país no século XX, superando as limitações de ocupar o interior do território brasileiro. No entanto, mesmo se tratando de uma cidade nova, Goiânia não ficou imune ao processo de expansão e crescimento urbano

desordenado desencadeados por processos econômico-fundiários e socioespaciais.

O Setor Sul, desde sua concepção, enfrentou pressões fundiárias e especulações que moldaram sua estrutura inicial. À medida que Goiânia expandia e as demandas urbanas aumentavam, o bairro passou por transformações urbanísticas significativas, que serão detalhadas no próximo capítulo, focando na urbanização tardia e nas modificações em sua forma urbana.

O desenvolvimento do Setor Sul, apesar de planejado como um bairro-jardim com baixa densidade e áreas verdes, logo começou a se distanciar dos princípios modernistas que orientaram sua concepção original. As demandas sociais e econômicas que surgiram nas décadas seguintes, especialmente após os anos 1950, impuseram novas dinâmicas ao bairro, transformando-o em um importante centro urbano de Goiânia. No item seguinte, serão discutidas as mudanças ocorridas ao longo das décadas e as principais intervenções que reconfiguraram a forma urbana do Setor Sul.

1.2. Urbanização tardia e modificações na forma urbana do Setor Sul

O Setor Sul é reconhecido como um bairro emblemático para Goiânia por sua morfologia diferenciada e por ter introduzido na cidade o conceito de bairro jardim. A modificação do traçado proposto tornou-se um ponto crucial para a forma urbana da capital planejada de Goiás, reverberando o pensamento moderno no interior do país. Foi projetado como um bairro-jardim e começou a passar por mudanças significativas a partir das décadas de 1950 e 1960. Embora concebido para ter baixa densidade e grandes áreas verdes, o bairro foi gradualmente adaptado às novas demandas de expansão urbana de Goiânia.

O crescimento populacional da cidade, impulsionado pela migração e pelo desenvolvimento econômico, impôs novas dinâmicas ao Setor Sul, que começou a incorporar usos mistos e funções que não faziam parte de seu planejamento original. Essas pressões transformaram a estrutura do bairro, resultando em modificações no uso do solo, na densidade e na integração com outros setores da cidade. Ao mesmo tempo, essas alterações no uso do solo e a formação de novos subcentros na cidade, levaram ao deslocamento de parte dos moradores pioneiros já que também a urbanização almejada para as áreas verdes não se efetivaram ao longo do tempo.

Ao longo das décadas seguintes, o Setor Sul se consolidou como uma centralidade urbana, integrando-se cada vez mais à malha viária e aos processos de urbanização

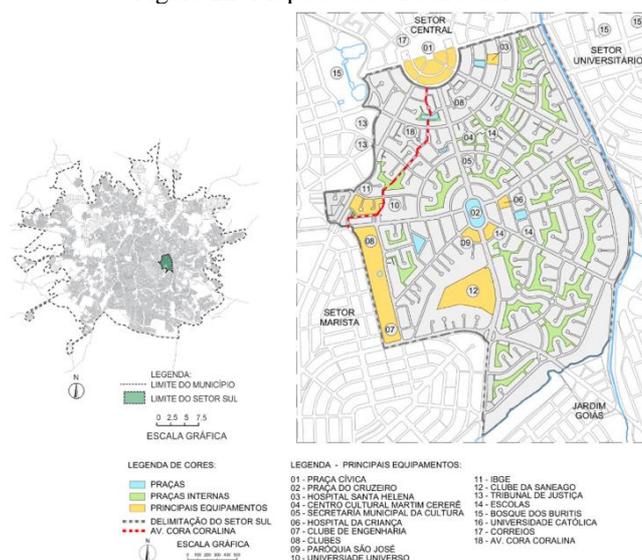
acelerada de Goiânia. No entanto, essa transformação não foi isenta de desafios. A urbanização tardia e as modificações em sua forma urbana foram influenciadas por intervenções político-institucionais, pela especulação imobiliária e pelas mudanças nas políticas de planejamento urbano.

Tais fatores resultaram em um bairro que, embora ainda preserve algumas de suas características originais, foi amplamente modificado para atender às necessidades de uma cidade em constante crescimento. A análise dessas modificações revela não apenas os desafios do planejamento urbano, mas também as tensões entre a preservação do traçado original e as demandas de crescimento urbano acelerado.

Essa dinâmica prevalece até os dias atuais com a revisão do Plano Diretor de 2007 e aprovação da lei complementar nº 349 de 04 de março de 2023. O Setor Sul passou a figurar no noticiário, face a proposição de verticalização e modificação de suas características históricas somadas ao latente problema de abandono das áreas verdes e de recreação. Ademais, o bairro é marcado por alterações em sua forma urbana desde sua criação, representando uma sobreposição de camadas que permitem relatar a história da cidade, com suas dinâmicas e processos de expansão territorial.

Em 2015, colocou-se em pauta o desenvolvimento urbano sustentável pelo município a partir do debate sobre sua requalificação tendo em vista as constantes reivindicações dos moradores face aos problemas de marginalização das vinte e quatro áreas verdes remanescentes do projeto original (Torres, 2017). Atualmente o bairro é caracterizado por uma série de equipamentos urbanos a oeste do eixo norte-sul principal – Rua 84/90 e maior número de áreas verdes em sua porção sudeste (figura 22).

Figura 22: Mapa do Setor Sul atual



Fonte: Torres, 2017

A compreensão das principais transformações do bairro são apresentadas no quadro 1 abaixo e comentadas a seguir:

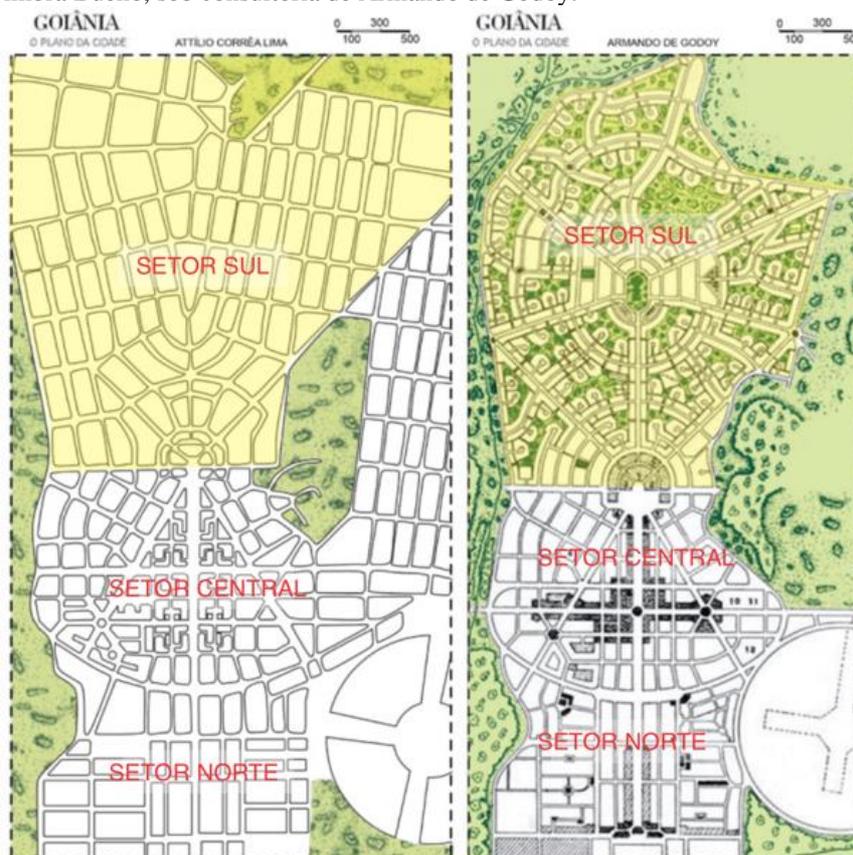
Quadro 1: Principais modificações e legislações do Setor Sul por décadas

Década	Principais Modificações e Legislações
1940	- Definição do plano original do Setor Sul, inspirado no conceito de bairro-jardim com baixa densidade e áreas verdes, conforme o plano modificado pelos irmãos Coimbra Bueno; - Decreto n.º 90-A (1938), que oficializou a planta de urbanização de Goiânia, incluindo o Setor Sul.
1950	- Crescimento do bairro impulsionado pela política de interiorização do governo Vargas e pela chegada da ferrovia em 1951, com ocupação limitada até a Rua 94. - Decreto-Lei n.º 574 (1947), que permitiu a comercialização de loteamentos particulares, regularizando várias áreas e incentivando a especulação imobiliária.
1960	- Integração do Setor Sul ao sistema viário da cidade e aumento da densidade urbana. - Criação do Plano de Ordenamento Territorial (1959-1962), que não foi aprovado devido à instabilidade política. - Decreto Estadual n.º 164 (1961), transferindo o controle do solo urbano do Estado para o Município.
1970	- O bairro consolidou-se como centralidade urbana, com articulação entre os eixos norte-sul e leste-oeste, quando a ocupação foi mais intensa; - Implementação do Projeto CURA (1977-1978), com foco na revitalização de áreas urbanas ociosas, especialmente áreas verdes. - Lei 5.523 (1972), que promulgou o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia.
1980	- Revisão do Projeto CURA devido à execução parcial e abandono de áreas verdes. - Discussões sobre a preservação das áreas verdes e a melhoria da infraestrutura urbana.
1990	- Reflexão sobre os impactos da especulação imobiliária e da ocupação acelerada, com foco na necessidade de novos planos urbanísticos. - Aprovação do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG) – lei complementar n.º 031, definindo o zoneamento e os parâmetros urbanísticos.
2000	- Discussões sobre o Plano Diretor de 2007, visando a preservação das características do bairro e a melhoria da infraestrutura. - Lei Complementar n.º 171 (2007), que definiu as áreas adensáveis do bairro.
2010	- Expansão da cidade e debate sobre o adensamento do Setor Sul, com enfoque na proteção das áreas verdes remanescentes.
2020	- Lei Complementar n.º 349 (2022), que modificou o zoneamento do Setor Sul, incentivando a verticalização e a revisão do uso das áreas livres. - proposições de tombamento do traçado urbano do Setor Sul, semelhante à proposta do Setor Central; - estudos desenvolvidos pela prefeitura de Goiânia e instituições de ensino para elaboração de Plano de Bairro, tendo o Setor Sul como piloto.

Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

Desde sua previsão no projeto urbanístico para a nova capital, o Setor Sul passou por intervenções antes mesmo da sua implantação (Figura 23), expressando o embate entre o projetista inicial Atílio Corrêa Lima e os interesses fundiários e a atuação dos Coimbra Bueno no bojo de cidades novas em diversas regiões do país (Pescatori e Trevisan, 2023).

Figura 23: Plano de Attilio Corrêa Lima para a nova capital do Estado de Goiás e planomodificado pelo escritório Coimbra Bueno, sob consultoria de Armando de Godoy.

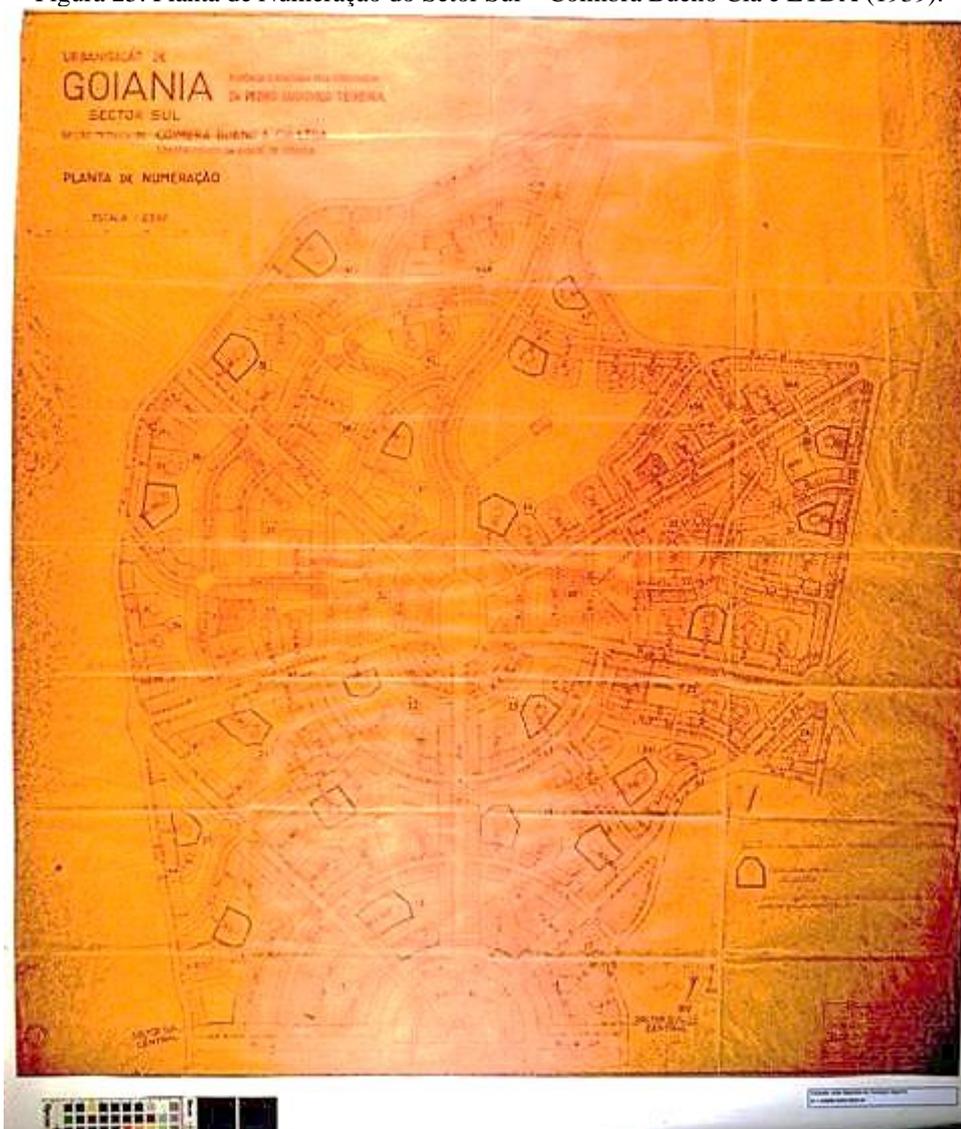


Fonte: IBGE, 1942 com intervenção do autor, 2024.

Inicialmente foi idealizado por Attilio Corrêa Lima, em 1933, para ser um bairro residencial suburbano, com traçado retilíneo seguindo a topografia do terreno (Diniz, 2007). Já a partir de 1935, o Setor Sul foi redesenhado pelo escritório Coimbra Bueno com consultoria de Armando Godoy. Houve a proposta de um bairro-jardim, aplicando o conceito de unidade de vizinhança (Caixeta, 2021). Em consequência, o traçado do bairro foi alterado: de retilíneo passou a orgânico, ainda como parte do cinturão verde ao sul da capital, sendo um bairro de baixa densidade e com função residencial e suburbana que poderia ser ocupado após atingida a população dos bairros Setor Central e Setor Norte (15 mil habitantes).

A concepção oficializada pelos “construtores de Goiânia” apresenta espaços verdes coletivos no meio das quadras e lotes residenciais nas extremidades, sendo 564.298 m² de áreas verdes, correspondendo a 17,33% da área total do bairro, interligados por caminhos de pedestres, espaços livres de lazer, para onde as casas deveriam estar voltadas. O sistema viário foi previsto para separar os veículos dos pedestres, mediante a hierarquia das vias com ruas internas em cul-de-sac para acesso de

Figura 25: Planta de Numeração do Setor Sul – Coimbra Bueno Cia e LTDA (1939).



Fonte: Acervo Museu Paulista.

Em 1942, quando ocorreu a inauguração oficial de Goiânia, o Setor Sul ainda não tinha sido implantado, entretanto outras regiões periféricas à capital já eram ocupadas irregularmente, motivadas principalmente por trabalhadores que buscavam um local de moradia, posteriormente regularizados dando origem aos atuais Setores Nova Vila, Leste Vila Nova e Leste Universitário. Neste período surgiram também as primeiras invasões à margem do Córrego Botafogo, atual Rua 115 no Setor Sul. As aerofotogrametrias da década de 1940 indicam essas áreas denominadas pelo escritório Coimbra Bueno como “currutela” (em laranja) revelando a intensa migração que também contribuiu para alterações da estrutura urbana da cidade e do bairro (figura 26).

Figura 26: Foto aérea de Goiânia, 1937 com destaque às áreas ocupadas por operários e migrantes.



Fonte: Pantaleão, 2022.

A concepção do bairro, como abordado por Daher (2003) a partir do relatório dos Coimbra Bueno⁴, buscou separar as ruas de residências das de tráfego, estimulando a circulação de pedestres pelas áreas verdes, além de assinalar que essa distribuição minimizaria os custos com um menor número de vias voltadas ao tráfego de veículos. Também a solução apresentada foi orientada pelos critérios de salubridade garantindo a ventilação e iluminação necessárias para resguardar a qualidade de vida dos moradores, além de isolá-los dos inconvenientes próprios da vida urbana e, ao mesmo tempo, garantir a presença de áreas verdes com vegetação abundante.

O Setor Sul teve sua ocupação liberada pelo Governo a partir de 1950, por pressão dos proprietários dos lotes que reclamavam da necessidade de construção da casa própria, entretanto sem infraestrutura instalada (água, esgoto, iluminação pública e pavimentação), mesmo com poucas ruas abertas. A ocupação dos lotes ocorreu sem obedecer às diretrizes do poder público, específicas para o bairro, em função da sua peculiaridade.

A construção das edificações, pelos proprietários, se deu com as frentes das casas voltadas para as ruas destinadas à circulação de veículos e os fundos para as áreas verdes, o que poderia tê-las caracterizado como extensão dos quintais das casas. No entanto, isso não se efetivou, uma vez que essas áreas verdes permaneceram abandonadas pelo poder público que não promoveu a infraestrutura necessária para sua utilização e tampouco a

⁴ Segundo Daher (2003) a viagem de Godoy aos Estados Unidos em 1933 influenciou as mudanças do Setor Sul em Goiânia já que ainda não estava implantado ao contrário dos Setores Central e Norte.

instalação de equipamentos de lazer, corroborando para o abandono desde as primeiras ocupações e edificações implantadas no bairro.

A implantação do Setor Sul, ainda esparsa nos anos 1950 e mais acentuada nos anos 1960, indica também fatores culturais à época que somam à falta de urbanização das áreas verdes: a rua como palco cotidiano da cidade, cuja riqueza de relações sociais era mais próxima ao “código cultural da população do Setor Sul”, segundo Caixeta (2021). Em outras palavras, a valorização do carro como status social estimulou a inversão da lógica de ocupação dos lotes visto que os anos 1960 já se estabelecia por uma concepção de cidade moderna a partir dos debates dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), em que o veículo automotor tinha protagonismo.

Em 1953, o bairro começou a ser ocupado (Figuras 27 e 28), quando surgiram as primeiras edificações nos arredores da Praça Cívica e Rua 10. O primeiro eixo a ser dotado de infraestrutura e comércio foi a Rua 83, em função do seu adensamento, entretanto só foi asfaltada em 1960, conforme dados levantados na biblioteca da SEPLANH da Prefeitura de Goiânia, evidenciando o papel da via em articular o Setor Sul ao Setor Central e a proeminente formação do Setor Leste. A Rua 84 foi o segundo eixo adensado e o primeiro a receber pavimentação asfáltica, em função da construção do conjunto Lar Brasileiro, em 1957, pois os empreendedores firmaram convênio com o governo estadual, garantindo recursos para provisão de infraestrutura.

Figura 27: Foto aérea de Goiânia em 1952



Fonte: Acervo Coimbra Bueno, 2023.

Figura 28: Foto aérea de Goiânia em 1954



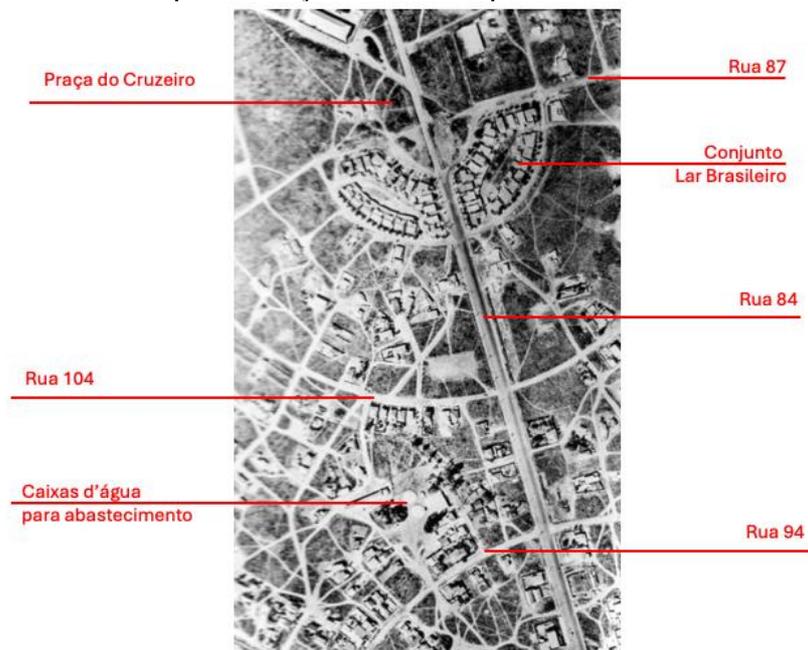
Fonte: Caixeta, 2021.

A infraestrutura do bairro foi lentamente executada, como, por exemplo a pavimentação da Rua 85 até a Praça do Ratinho que ocorreu somente em 1968, período em que a prefeitura efetivou diversos acordos de financiamento com o governo federal, visando recursos para a urbanização da cidade.

Pela documentação coletada, pode-se atestar que ocupação do bairro ocorreu em duas fases distintas: a primeira por volta de 1953 a 1967, com a abertura das Ruas 83, 84 e 85 e a segunda etapa ocorreu após 1967, quando a porção a sul da Praça do Cruzeiro passou a ser habitada. Isso se explica pela expansão da rede de água e esgoto ainda que a iluminação pública no bairro é do início dos anos 1970 (Daher, 2003).

As demais vias do bairro eram abertas de acordo com a ocupação ou pela demanda gerada por ela, quando as edificações construídas necessitavam de acesso. Outros caminhos eram abertos para circulação de veículos e pedestres apresentando um desenho decorrente do processo de apropriação do bairro (Figura 29). Neste período observa-se que a Rua 94, em um primeiro momento, foi o limite de ocupação do Setor Sul, e, posteriormente, as Ruas 86 e 87.

Figura 29: Conjunto Lar Brasileiro recém-construído no eixo da rua 84, com as ruas 104 e 94 abertas, ainda sem asfalto. Caminhos abertos para circulação de veículos e pedestres.

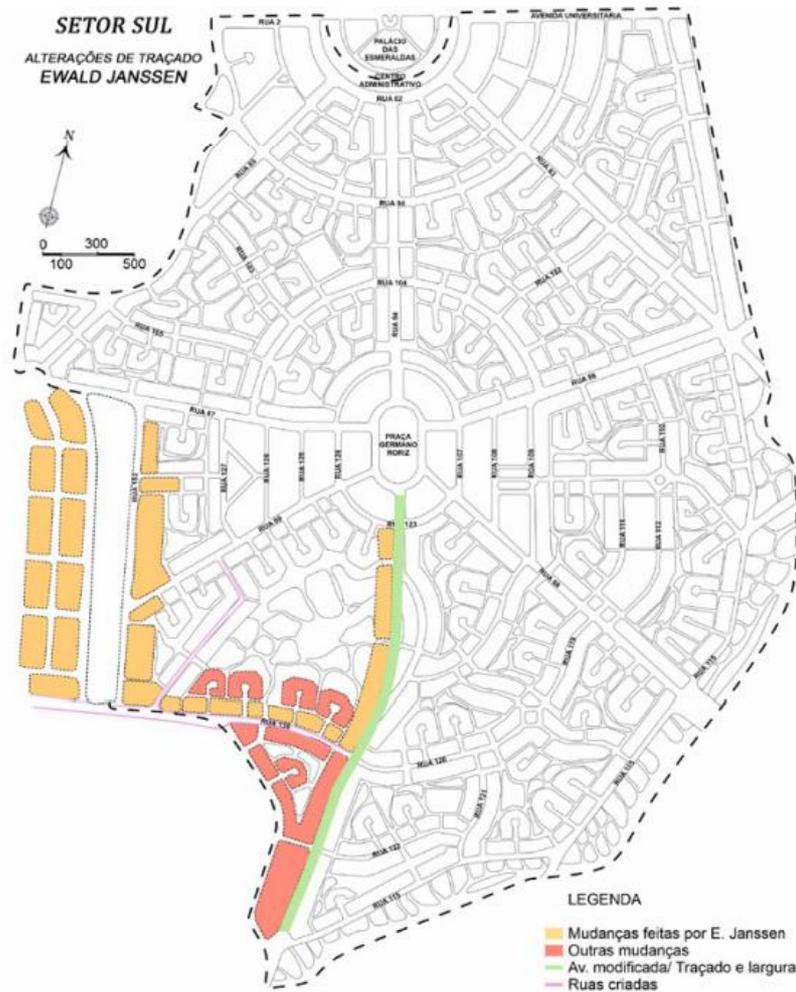


Fonte: Acervo SEPLANH, 2023.

O topógrafo Ewald Janssen elaborou uma série de estudos para Goiânia entre 1950 e 1970, que visavam entender e propor soluções para as transformações em curso. Em 1958, foram realizadas algumas alterações no Setor Sul (figura 30), sendo elas: o alargamento e mudança do traçado da Rua 90 para viabilizar a ligação do Setor Sul com o Setor Pedro Ludovico; e nas adjacências do Córrego dos Buritis, que em função de sua nascente ser circundada por uma área brejosa e a topografia local dificultava a implantação das ruas e lotes de acordo com o traçado proposto por Godoy, preservando o cinturão verde mas alterando o traçado das ruas próximas a ela com uma nova divisão

dos terrenos para facilitar sua implantação.

Figura 30: Modificações no traçado do Setor Sul, Ewald Janssen, 1958



Fonte: Caixeta, 2021.

Além da retificação do bairro, Janssen desenvolveu o cadastro imobiliário das áreas de propriedade do estado, identificando as ocupações irregulares, chamadas de invasões e a preocupação em evitar a proliferação delas, levando à doação de lotes nos Setores Pedro Ludovico e Leste (atuais Setores Leste Vila Nova e Leste Universitário). Os levantamentos e documentação desenvolvida pela DVOP permitiu caracterizar a situação da cidade e fomentou o debate sobre a necessidade de organizar a administração municipal voltada para a urbanização da cidade, ainda que a infraestrutura urbana estivesse sob responsabilidade de órgãos estaduais: a companhia de energia – CELG e o departamento de Saneamento – SANEAGO que detinham também de dados e levantamentos da cidade. Isso implica em afirmar que Goiânia foi se moldando à medida que as demandas de urbanização surgiam, demonstrando as dificuldades do poder público em controlar a ocupação urbana e coordenar o crescimento e expansão. A documentação do acervo Janssen permite uma contextualização desse processo que começou a esboçar

a urbanização a partir dos anos 1960, mas mais efetiva a partir da década seguinte.

Face à efetivação das regulamentações urbanísticas a partir dos anos 1970, após a aprovação do PDIG de 1969, assiste-se a uma outra fase do desenvolvimento urbano de Goiânia, em que a atuação político-institucional deixa de se vincular estritamente às ações políticas em si e centradas em personagens ilustres à medida que se instituem regramentos jurídicos para o ordenamento territorial de Goiânia. Moraes (1991) considera um período de formação da metrópole regional, tendo em vista a expansão urbana e o espraiamento da cidade e as ações de complementação da infraestrutura, pavimentação urbana e recursos federais que possibilitaram a instituição do sistema de transporte público coletivo e implantação de terminais urbanos, sendo a malha do Setor Sul destacada por fomentar o eixo norte-sul.

A compreensão da legislação urbanística e a reestruturação urbana de Goiânia foram ações do poder público que provocaram mudanças substanciais no Setor Sul, desde a substituição do uso residencial para comércios e serviços, além de equipamentos de grande porte em bairros adjacentes que impactaram no sistema viário do bairro. Outro aspecto importante refere-se ao esvaziamento do bairro e o deslocamento de sua população para outros bairros que passaram a receber mais investimentos e tornaram-se mais atrativos e valorizados neste século.

Setor Sul passou por significativas transformações ao longo das décadas, influenciado por fatores políticos, econômicos e urbanísticos. Desde sua concepção como bairro-jardim, o bairro enfrentou desafios na implementação de seu projeto original, que previa baixa densidade e grandes áreas verdes. A partir das décadas de 1950 e 1960, as pressões por expansão urbana alteraram o uso do solo e transformaram gradualmente o bairro. O Estado manteve controle sobre a ocupação do Setor Sul, mas, à medida que foram implementados eixos para o transporte público coletivo, alteraram a relação do bairro com a cidade, sendo um vetor de expansão a sul e sudoeste.

A urbanização tardia e o crescimento de Goiânia forçaram o Setor Sul a se adaptar, com a criação de novas vias e a introdução de serviços e comércio. Mudanças no traçado original, como a modificação da Rua 90 e a conexão com o Setor Pedro Ludovico, integraram o bairro à malha viária da cidade. Leis como o Decreto-Lei nº 574 (1947), que facilitou a comercialização de loteamentos, aceleraram a ocupação, alterando a configuração física do Setor Sul.

A perspectiva desenvolvimentista e a crescente cultura do automóvel resultaram em uma ocupação diferente da planejada. Muitas casas foram orientadas para as vias

principais, favorecendo o acesso fácil, enquanto as áreas verdes foram negligenciadas e pareciam abandonadas. Essa falta de urbanização das áreas verdes contribuiu para a sensação de isolamento, com as casas voltadas de costas para esses espaços, afastando ainda mais os moradores de uma convivência comunitária e do conceito original de bairro-jardim.

O Projeto CURA, implementado a partir da década de 1970, buscava revitalizar áreas ociosas e melhorar a infraestrutura do Setor Sul. No entanto, a execução parcial do projeto e a falta de engajamento da população comprometeram seus resultados. Sem continuidade nas ações de revitalização e manutenção, muitas praças e parques foram abandonados, convertendo-se em espaços subutilizados. Essa desconexão entre o planejamento inicial e as transformações urbanísticas ao longo do tempo distanciou a população da proposta original do bairro.

A partir da década de 1990, a atuação da prefeitura de Goiânia começou a se intensificar com a implementação de novas legislações urbanísticas voltadas para o controle do uso e ocupação do solo. Esse período foi marcado por tentativas de regulamentar o crescimento urbano e combater os efeitos negativos da especulação imobiliária, que havia se intensificado nas décadas anteriores. A prefeitura passou a revisar e atualizar o Plano Diretor, buscando formas de lidar com o adensamento urbano e a preservação de áreas verdes. No entanto, essas medidas foram aplicadas de maneira desigual no Setor Sul, e o bairro continuou a sofrer pressões para verticalização e adensamento, comprometendo ainda mais suas características originais de baixa densidade.

Na década de 2000, a prefeitura adotou uma postura mais ativa com relação à legislação urbanística, destacando-se a Lei Complementar nº 171 de 2007, que trouxe importantes mudanças no zoneamento do Setor Sul. Essa lei permitiu a verticalização de algumas áreas e a redefinição dos usos do solo, com o objetivo de atender à demanda crescente por novos empreendimentos imobiliários. Essa legislação ilustra como o Setor Sul, ao longo de sua história, sempre esteve sujeito a intervenções que privilegiaram o crescimento econômico e a ocupação do solo em detrimento da manutenção de suas características originais. O impacto dessas intervenções pode ser observado nas modificações físicas que ocorreram no bairro, especialmente nas últimas décadas.

O bairro foi moldado por diversas forças, desde a concepção modernista até as intervenções políticas e econômicas que aceleraram sua urbanização. As legislações, como as que permitiram a venda de loteamentos e a verticalização do bairro,

desempenharam um papel crucial nessa transformação. Ao longo das décadas, o Setor Sul se distanciou de seu projeto original, refletindo as pressões socioeconômicas de Goiânia e a necessidade de se adaptar às demandas de uma cidade em crescimento.

As tentativas de equilibrar o crescimento urbano e a preservação do patrimônio no Setor Sul evidenciam um conflito recorrente entre as demandas econômicas e a manutenção da proposta original. A verticalização e a redefinição dos usos do solo, incentivadas pelas legislações da década de 2000, aceleraram a transformação do bairro em uma centralidade urbana, em detrimento das áreas verdes e da sensação de comunidade. O Setor Sul, embora tenha se modernizado, distanciou-se ainda mais da ideia de um bairro-jardim integrado ao convívio social.

Em síntese, as transformações no Setor Sul ilustram um fenômeno comum nas cidades modernas: o conflito entre a preservação dos traçados urbanísticos originais e as necessidades de crescimento econômico e adaptação à expansão demográfica. Ao longo do tempo, a falta de uma política clara de preservação e gestão das áreas verdes contribuiu para o enfraquecimento da proposta de bairro-jardim somada ao papel do bairro na dinâmica da cidade e as mudanças no uso do solo.

Com o avanço do tempo, o Setor Sul consolidou-se como uma peça chave no tecido urbano de Goiânia, em meio a diversas intervenções e regulamentações que buscaram adaptar o bairro às necessidades de uma cidade em constante crescimento. No entanto, a questão da preservação das áreas verdes e da identidade do bairro como um espaço planejado para baixa densidade e qualidade de vida tornou-se um desafio constante. O próximo capítulo discute em maior profundidade as legislações e as intervenções urbanas que moldaram o Setor Sul a partir dos anos 1960, focando nas grandes obras e equipamentos urbanos que transformaram a paisagem e a função desse bairro no contexto de uma Goiânia em expansão.

2. LEGISLAÇÃO URBANA, IMPLANTAÇÃO DE GRANDES EQUIPAMENTOS URBANOS E MODIFICAÇÕES NO SETOR SUL

Esse capítulo tem como foco a investigação das intervenções políticas e mudanças urbanísticas na ocupação do Setor Sul ao longo das últimas décadas. As dinâmicas de expansão urbana, impulsionadas por legislações específicas e programas de desenvolvimento urbano, exerceram impactos sobre o bairro, alterando sua morfologia e função na cidade de Goiânia. O objetivo deste capítulo é compreender como essas intervenções se articulam com as demandas da população e com os interesses econômicos que permeiam o planejamento urbano da capital.

Dentre as principais forças que contribuíram para as transformações do Setor Sul, destaca-se a influência de políticas públicas voltadas para o ordenamento territorial e o controle do uso do solo, que foram implementadas para acompanhar o crescimento demográfico de Goiânia. O Projeto CURA exemplifica as tentativas do poder público de revitalizar áreas degradadas e promover o desenvolvimento de infraestrutura urbana. No entanto, tais iniciativas muitas vezes ignoraram o valor histórico e paisagístico das áreas verdes e a apropriação da população além de suas características culturais próprias.

Neste capítulo, também foi discutido como a atuação dos agentes imobiliários e a pressão econômica para a verticalização do bairro contribuíram para a descaracterização do Setor Sul. A expansão do sistema viário, a conversão de áreas verdes em espaços de circulação e a crescente demanda por novos empreendimentos alteraram sua paisagem. Com isso, o Setor Sul, que inicialmente seguia o modelo de bairro-jardim, passou a se consolidar como um importante polo de serviços e comércio.

Com isso, o estudo pretende contribuir no debate sobre as condições de preservação de suas características originais, mesmo estando parte dele já descaracterizado quanto ao uso e os desafios de analisá-lo como parte da dinâmica da cidade, ou seja, apontar reflexões sobre a necessidade de um planejamento mais abrangente, reconhecendo o Setor Sul como centralidade urbana e um melhor aproveitamento das áreas verdes que o tornam único na cidade.

As análises apoiam-se na análise de dados legislativos e observação de documentos históricos, visando integrar fontes documentais, legislações urbanísticas e aerofotogrametrias como ferramentas de compreensão da história e a configuração atual do bairro e suas influências na cidade.

A partir dessa comparação, é possível identificar as principais modificações e

especificidades do Setor Sul no período estudado, focando na institucionalização do planejamento urbano pela administração municipal e nos desafios enfrentados à medida que a cidade exigia ações, programas e projetos de infraestrutura urbana e ordenamento territorial. A sistematização dos dados primários foi essencial para essa abordagem qualitativa do espaço intraurbano, centrada nas particularidades do Setor Sul. A maioria das pesquisas sobre o bairro costuma enfatizar sua relevância na concepção e aplicação de modelos considerados referências para o pensamento moderno e a construção de conceitos sobre a cidade ideal, especialmente no que diz respeito à função residencial das cidades no início do século passado. No entanto, estudar o bairro fora desse contexto idealizado revela suas complexidades e articulações com o restante da cidade, além de destacar a atuação de diferentes agentes na produção do espaço urbano.

À medida que as legislações e os planos urbanos se consolidavam, o Setor Sul passou por uma série de transformações que não se limitaram à simples aplicação de normas e diretrizes. Essas intervenções impactaram diretamente o cotidiano dos moradores, alterando a paisagem urbana e o uso dos espaços públicos. A inserção de novas vias, a verticalização das edificações e a perda gradual das áreas verdes demonstram como as decisões tomadas no âmbito municipal e federal, muitas vezes orientadas por interesses econômicos, moldaram o futuro do bairro. O planejamento inicial, baseado na concepção de um bairro-jardim, foi gradualmente substituído por um modelo de adensamento urbano que visava integrar o Setor Sul à malha viária e comercial de Goiânia, transformando-o em uma centralidade urbana.

Entretanto, essas mudanças não ocorreram sem consequências. A pressão por crescimento e especulação imobiliária resultou em um distanciamento entre o bairro e suas características originais. Ao mesmo tempo, os moradores do Setor Sul viram suas condições de vida serem impactadas por essas transformações, principalmente pela perda das características de bairro jardim.

No próximo subitem, aborda-se a relação entre as mudanças urbanísticas e as dinâmicas sociais e econômicas do bairro, enfatizando como as intervenções influenciaram a estrutura socioespacial e a qualidade de vida dos habitantes.

2.1. Ações político-institucionais, infraestrutura urbana e expansão urbana: consolidando o Setor Sul como centralidade urbana (1962-1994)

As intervenções urbanísticas realizadas ao longo das décadas exerceram um

papel central na transformação da morfologia do Setor Sul, que passou de um bairro projetado sob os princípios modernistas para uma centralidade urbana multifuncional. A inserção de novas vias, a conversão de áreas verdes em espaços de circulação e a verticalização de determinados eixos alteraram a paisagem original do bairro. Essas mudanças, muitas vezes impulsionadas por pressões econômicas e imobiliárias, resultaram em uma configuração espacial que distanciou o Setor Sul de sua proposta inicial de baixa densidade e uso predominantemente residencial.

As legislações urbanísticas desempenharam um papel determinante nesse processo. Desde o Decreto-Lei nº 574, de 1947, que facilitou a comercialização de loteamentos, até a Lei Complementar nº 171, de 2007, que permitiu a verticalização de certas áreas, o Setor Sul foi se adaptando às necessidades de uma cidade em constante crescimento. Contudo, essas intervenções nem sempre foram acompanhadas por um planejamento integrado que considerasse a preservação das áreas verdes e a qualidade de vida dos moradores. Ao invés de reforçar o caráter comunitário e o uso coletivo dos espaços, muitas dessas medidas privilegiaram o desenvolvimento econômico e a especulação imobiliária.

Com o tempo, o bairro foi assumindo uma nova função dentro da dinâmica urbana de Goiânia, servindo como uma importante centralidade comercial e de serviços. No entanto, essa transformação trouxe desafios significativos, como a perda de identidade e o enfraquecimento dos espaços públicos, que passaram a ser subutilizados ou abandonados. Neste subitem, serão analisadas as principais intervenções urbanísticas que contribuíram para essas mudanças e seus efeitos na estrutura física e social do bairro, demonstrando como o Setor Sul se distanciou da proposta prevista em 1938.

Como já mencionado, o parcelamento do Setor Sul foi aprovado em 1938, pelo decreto-lei nº 90-A. No entanto, sua ocupação é datada dos anos 1950 com maior intensidade que, juntamente, com vários dispositivos de lei e decretos incitaram modificações no bairro que corroboraram para sua descaracterização de bairro-jardim. Entretanto pode-se considerar que alguns desses dispositivos foram editados já como efeito de uma ocupação tardia, mais de 15 anos após a aprovação do loteamento, levando aos proprietários de lotes a construção de suas casas em um bairro ainda sem infraestrutura básica e equipamentos públicos instalados e sem diretrizes ou normas sobre como deveriam ser ocupados os lotes (figura 31), ou seja, a inexistência no Código de Edificações as recomendações de como o bairro foi pensado e como foram previstos parâmetros urbanísticos, sendo recomendados os mesmos critérios para os demais bairros

aprovados em 1947 pelo decreto nº 574.

Figura 31: Vista do Setor Sul, início da década de 1960



Fonte: Museu da Imagem e Som (MIS)

Com o trabalho do DVOP na década de 1950, foi elaborada a planta oficial do Setor Sul, conforme os dados da biblioteca da SEPLANH da Prefeitura de Goiânia. Nessa planta, foram identificados os espaços públicos e realizado o levantamento topográfico da área (figura 32).

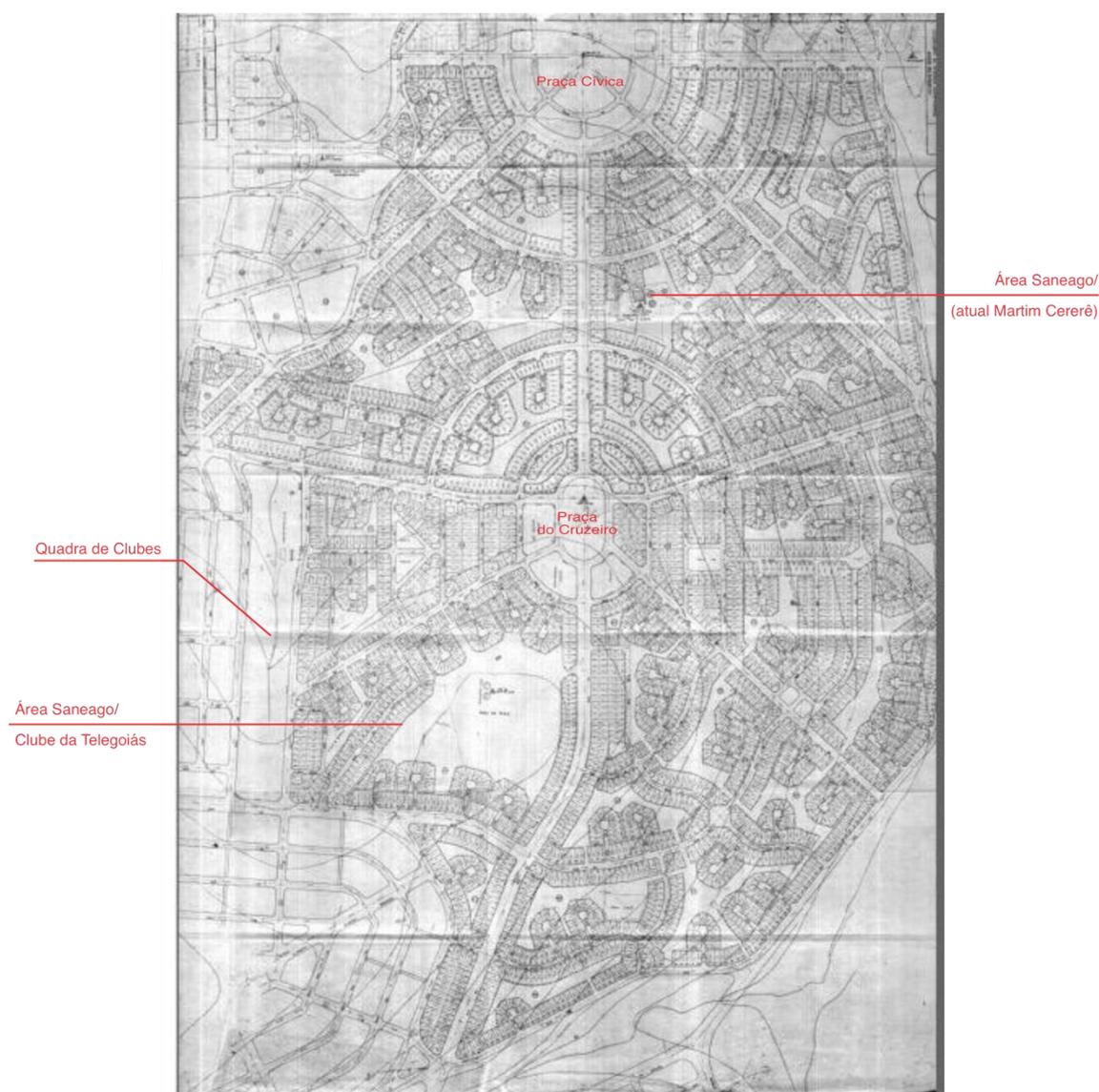
A delimitação do bairro incluiu a quadra destinada aos clubes recreativos, onde também se localiza o leito e as nascentes do Córrego Buritis. Segundo Braga e Pantaleão (2023), esse curso d'água não foi adequadamente considerado no processo de parcelamento e levantamento cadastral da cidade, sendo que a área, de propriedade do Estado, foi designada exclusivamente para lazer e recreação, sem a devida integração com o planejamento ambiental.

No Setor Sul também foram locadas as caixas d'água para abastecimento da capital, localizadas em duas áreas inicialmente previstas como áreas verdes. O limite a oeste do bairro é marcado pela Avenida 85 e mais a sul, o córrego Buritis. Essa quadra foi incorporada ao desenho do Setor Sul diferenciando-se das demais com uso de lazer e recreação, onde, mais tarde, foram construídos clubes e instalados órgãos federais como o INMETRO e o Serviço Geológico do Brasil – CPRM.

A instalação de equipamentos de infraestrutura e clubes recreativos foi uma das primeiras mudanças no bairro, com o objetivo de oferecer espaços de lazer à população, aproveitando as grandes áreas verdes disponíveis. Em contrapartida, houve também a ocupação do fundo de vale do Córrego Botafogo, onde surgiram áreas irregulares, com mansões coexistindo ao lado de construções mais modestas. Nesse período inicial, as transformações se concentraram nas bordas do bairro, que eram delimitadas pelos cursos

d'água, os quais, em teoria, forneceriam água para a cidade (o que não se concretizou). Essas áreas também foram previstas para a criação de parques, configurando o cinturão verde proposto por Atílio Corrêa Lima.

Figura 32: Planta de Parcelamento do Setor Sul, década de 1950 com modificações das quadras limítrofes ao Setor Pedro Ludovico, atual Setor Marista – Quadra dos Clubes.

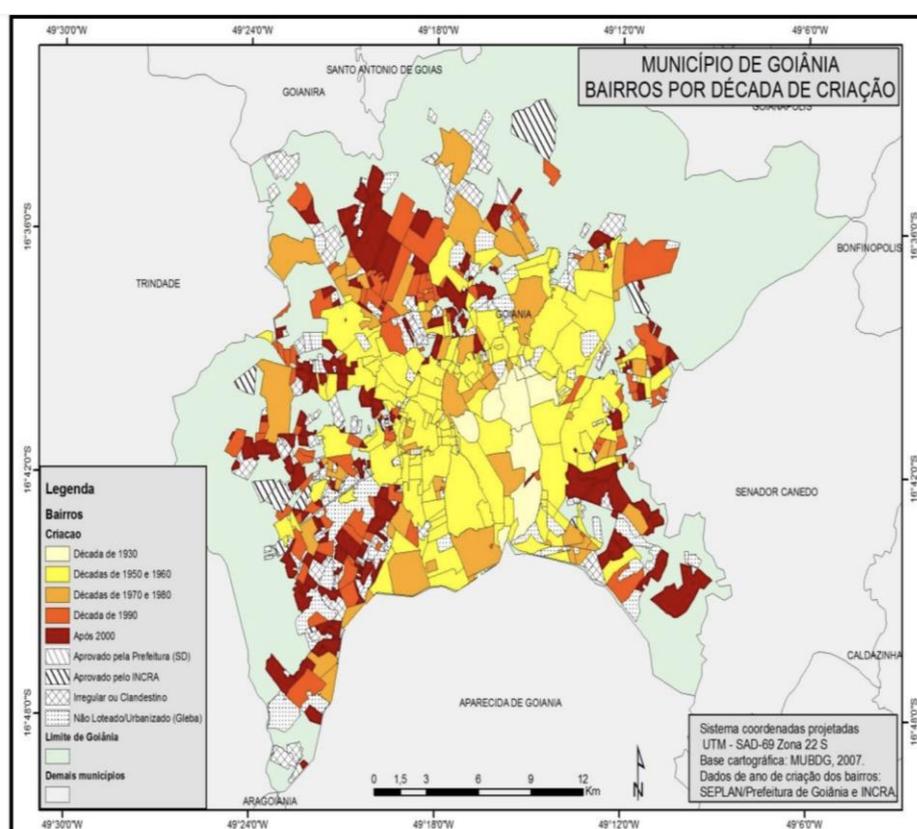


Fonte: Acervo da Prefeitura de Goiânia com intervenção do autor, 2024

Entre os documentos mais importantes, destaca-se o Decreto Estadual nº 164 de 1961, que conferiu à prefeitura autonomia na urbanização, conservação da cidade e cadastro imobiliário. Isso permitiu que o município se organizasse administrativamente e implementasse ações para melhorar as condições urbanas e solucionar problemas já identificados pela equipe da DVOP. Além disso, possibilitou a realização de diagnósticos que orientaram as políticas urbanas, que começaram a ser implementadas efetivamente a partir de 1966, com a captação de recursos federais.

Esse apoio financeiro viabilizou a elaboração do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG) entre 1967 e 1968, que foi aprovado em 1969. Nessa segunda fase de ocupação da cidade, o foco principal foi a definição do sistema viário, que buscava integrar as áreas já ocupadas. Isso ocorreu após um período de expansão intensa entre 1954 e 1964, impulsionada pela liberação de diversos loteamentos e a pressão para a abertura de outros, conforme observado nos levantamentos de Daher (2003) e Nascimento e Oliveira (2015), sobre o mapeamento da ocupação urbana (figura 33).

Figura 33: Crescimento Urbano de Goiânia por décadas (1930-2010)



Fonte: Nascimento e Oliveira, 2015.

Com a intensificação da expansão urbana e o aumento da área ocupada da cidade, várias intervenções foram realizadas no Setor Sul pelo município. Essas intervenções incluíram melhorias de infraestrutura, alterações no traçado viário, alienação e doação de áreas públicas, mudanças na destinação de áreas verdes e institucionais, além da aplicação de legislações de controle do uso e ocupação do solo.

Entre as principais mudanças, destaca-se o prolongamento da Avenida 136, que passou a conectar o bairro ao Jardim Goiás e ao Setor Bueno, ambos bairros em fase de ocupação. A Rua 88 também foi melhorada para facilitar o acesso ao Estádio Serra

Dourada (inaugurado em 1975), localizado no Jardim Goiás, bem como a implantação de diversos equipamentos urbanos no Setor Leste Universitário, a leste do Setor Sul.

Essas transformações permitiram que o Setor Sul passasse a articular as áreas mais consolidadas da cidade, alterando significativamente sua inserção no espaço intraurbano. Nesse período, também houve a ocupação mais intensa de sua porção leste (figuras 34 e 35).

Figura 34: Ortofoto de 1961 – Setor Sul



Figura 35: Ortofoto de 1968



Fonte: Acervo da SEPLANH – Prefeitura de Goiânia.

Pelas ortofotos pode-se perceber as transformações urbanísticas ocorridas no Setor Sul durante esse período. A imagem de 1961 (Figura 34) evidencia um bairro ainda em fase inicial de ocupação, com áreas esparsamente povoadas, especialmente nas porções norte e leste, próximas ao Setor Central. Nessa fase, as Ruas 10 e 83 já haviam sido abertas, proporcionando as primeiras articulações viárias do Setor Sul com outras áreas da cidade. As áreas ao sul e oeste, no entanto, permaneciam praticamente inexploradas, destacando o caráter inicial do processo de urbanização no bairro.

Já na ortofoto de 1968 (Figura 35), é visível o avanço significativo da ocupação em direção ao sul e ao leste. As Ruas 86 e 87 foram abertas, conectando o Setor Sul aos bairros adjacentes e promovendo uma maior integração entre as regiões leste e oeste da cidade, em especial com o Setor Leste Universitário e o Setor Oeste. O crescimento do bairro durante esse período reflete a intensa pressão por expansão urbana que marcou Goiânia nas décadas de 1960, impulsionada por políticas de liberação de loteamentos e a implementação de novas infraestruturas viárias. Esse processo resultou na ocupação de

praticamente todas as áreas do bairro, consolidando o Setor Sul como uma peça importante na malha urbana da cidade.

Essas imagens não apenas documentam o crescimento físico do Setor Sul, mas também ilustram a transformação de um bairro originalmente planejado com características de baixa densidade para uma área com maior adensamento e articulação viária. Doravante dessa dinâmica de ocupação, tem-se o mapeamento da ocupação do bairro por décadas (figura 36).

Figura 36: Ocupação do bairro ao longo do tempo, indicando a concentração das edificações conforme infraestrutura – abertura de vias.



Fonte: Silva, Melo e Resende, 2024.

O mapeamento ilustra a ocupação do Setor Sul ao longo do tempo, destacando como as edificações se concentraram em diferentes áreas do bairro em função da implementação da infraestrutura e abertura de vias e proximidade a outras áreas já consolidadas. A variação de cores no mapa permite visualizar o crescimento progressivo do bairro, onde as áreas mais claras indicam as primeiras ocupações, iniciadas nas

décadas de 1930 e 1940, nas regiões mais centrais e próximas ao Setor Central. À medida que a infraestrutura viária foi sendo ampliada, especialmente a partir das décadas de 1950 e 1960, a ocupação se expandiu para as áreas periféricas do bairro.

As vias principais, como as Ruas 83, 10, 86 e 87, que atravessam o Setor Sul, desempenharam um papel fundamental nesse processo de expansão. A presença dessas vias incentivou o adensamento urbano e a integração do bairro com outras áreas da cidade, como o Jardim Goiás e o Setor Bueno. A figura também sugere que a ocupação seguiu um padrão de crescimento espiral, com as áreas mais próximas ao centro do bairro sendo urbanizadas antes das áreas periféricas, em um processo que se intensificou à medida que novas infraestruturas foram introduzidas.

A ocupação por décadas reforça a ideia de que o desenvolvimento do Setor Sul esteve intimamente ligado à construção e ampliação da rede viária e articulação com os bairros limítrofes. As mudanças na ocupação do solo foram conduzidas pela disponibilidade de infraestrutura, o que reflete a lógica de expansão urbana que marcou Goiânia nas décadas subsequentes à sua fundação: investimentos voltados às áreas da população de maior renda.

Após o início da ocupação do Setor Sul, diversas intervenções no sistema viário foram realizadas, modificando não apenas o porte das vias, mas também o desenho do bairro. Embora o Setor Sul tenha sido planejado com o conceito de bairro-jardim, aplicando a ideia de unidade de vizinhança, esse modelo não foi totalmente assimilado pela população. As ruas foram abertas, mas as áreas verdes e os equipamentos públicos não foram urbanizados como previsto.

A ocupação dos lotes foi orientada pelas condições financeiras dos proprietários, com alguns construindo edificações de alto padrão, enquanto outros optaram por construções simples e pequenas, deixando parte do terreno disponível para futuras ampliações. Além disso, muitos proprietários construíram mais de uma unidade habitacional por lote, com uma casa voltada para a rua e outra para as vielas e áreas livres, o que resultou em uma apropriação do espaço distinta da idealizada na planta original. A manutenção de lotes vagos para fins de especulação imobiliária também contribuiu para as alterações em sua paisagem.

Mesmo com o baixo índice de ocupação, o município promulgou a Lei nº 3.737, de 6 de outubro de 1967, autorizando a alienação de áreas consideradas inservíveis no Setor Sul aos proprietários dos imóveis confrontantes. Essa medida parece ter sido uma resposta à falta de diretrizes claras para a construção de casas e muros, considerando as

características únicas do bairro-jardim. A venda das vielas de passagem de pedestres entre as residências, conforme apontado por Caixeta (2021), contribuiu para o isolamento das casas em relação às áreas verdes. Esse isolamento foi agravado pelo aumento dos casos de assaltos, o que levou muitos moradores a fechar os portões que conectavam suas casas às áreas comuns, resultando em um novo padrão de ocupação, com residências voltadas exclusivamente para as ruas, como aponta a autora e dados do Projeto Cura (Goiânia, 1980).

Torres (2007) comenta que a privatização de algumas vielas é um exemplo de como mudanças urbanísticas podem impactar negativamente a vitalidade e a conectividade de um bairro. Essas vielas, que originalmente serviam como corredores de circulação para pedestres, facilitavam o acesso às praças internas e criavam uma rede de mobilidade ativa. Essas rotas permitiam que os moradores se deslocassem a pé com facilidade, sem a necessidade de utilizar as ruas principais. No entanto, essa função foi diminuída com a privatização dessas áreas, cedendo às pressões de grupos que visavam à incorporação dessas vielas aos terrenos adjacentes, ampliando propriedades privadas.

Esse processo de privatização resultou em uma gradativa perda de acesso público e na diminuição da permeabilidade urbana do Setor Sul. A ausência desses caminhos, que outrora conectavam espaços internos, desarticulou a coesão urbana do bairro, impactando diretamente a mobilidade dos pedestres e transformando o uso do solo de áreas que antes eram destinadas à convivência e ao lazer. A privatização das vielas reflete uma tendência de priorização do espaço privado em detrimento do coletivo, levando à perda de um dos principais pilares que sustentavam o ideal de cidade-jardim.

Com a privatização das vielas e a consequente perda da conectividade interna, as praças internas do Setor Sul, originalmente concebidas como locais de convergência e encontros comunitários, começaram a perder sua função social e urbanística. Essas áreas, que deveriam servir como pontos de convivência e de lazer, foram progressivamente isoladas pela falta de acessos diretos e seguros, diminuindo seu uso pelos moradores. Sem as vielas para conectá-las entre si e com o restante do bairro, as praças se tornaram espaços ociosos que deixaram de cumprir seu papel como locais de integração social. A desarticulação física e social do Setor Sul contribuiu para o declínio da vitalidade urbana do bairro, evidenciando como decisões de planejamento urbano e mudanças na ocupação do solo podem transformar profundamente a dinâmica de um lugar.

De outro lado, com a chegada de recursos federais voltados à urbanização das cidades, houve a expansão do Setor Sul ao sul da Praça do Cruzeiro, marcada pela perda

gradativa e sucessiva de áreas verdes, muitas das quais foram destinadas a outros usos, como clubes recreativos. Do ponto de vista da estrutura urbana de Goiânia, o Setor Sul se tornou uma importante articulação entre as porções leste e oeste da cidade, especialmente com o crescimento urbano previsto no PDIG de 1969, elaborado por Jorge Wilhelm. As ações voltadas ao transporte público também promoveram mudanças na estrutura urbana, como a construção de terminais integrados de transporte e o início da conurbação com Aparecida de Goiânia, já em meados dos anos 1970.

O prolongamento da Avenida 136 foi uma das intervenções mais significativas da administração municipal, concretizada pelo Decreto nº 304 de 2 de maio de 1974. Esse decreto foi um dos primeiros a declarar as áreas verdes como de utilidade pública para fins de desapropriação, permitindo a ampliação da via e a construção de elementos viários como a rótula com a Rua 90, além do prolongamento que conectou o Setor Sul ao Jardim Goiás.

Em 1978, a Lei nº 5.425, de 4 de dezembro, autorizou a alienação dessas áreas para viabilizar o início das obras, consolidando o eixo leste-oeste que conectou o Jardim Goiás ao Setor Bueno. Vale destacar que, até meados dos anos 2000, o Jardim Goiás era uma área com poucos lotes ocupados e sua verticalização só começou após modificações na legislação de uso e ocupação do solo, que permitiram o adensamento do bairro (figuras 37 e 38).

O Setor por estar em cota mais alta do Jardim Goiás possibilitava também observar os equipamentos urbanos localizados neste bairro, como o Estádio Serra Dourada e a BR-153. No entanto, com a verticalização do bairro, hoje a vista a partir do Setor Sul são os inúmeros edifícios de habitação coletiva e de escritórios.

Figura 37: Trecho da área de implantação e prolongamento da Avenida 136, com o Colégio Hugode Carvalho Ramos ao fundo (Década de 1970).



Fonte: Acervo da biblioteca da SEPLANH, 2024

Figura 38: Trecho com o prolongamento da Avenida 136, atual Av. Dep. Jamel Cecílio, como Jardim Goiás ao fundo.



Fonte: Foto do autor, 2024.

Em maio de 1981, o município firmou o contrato nº 49/1981 com a Companhia de Pavimentação (COMPAV), que teve como objeto as obras de adequação da

infraestrutura viária para a implantação do eixo de transporte coletivo Norte-Sul, entre a Praça Isidória Barbosa de Almeida, no Setor Pedro Ludovico e a Praça do Trabalhador no Setor Central. A adequação desse eixo foi previsto pela Lei nº 5.019 de 8 de outubro de 1975, alterando a estrutura das Ruas 84 e 90, no Setor Sul, consolidando a ligação com a região sul da cidade e o município de Aparecida de Goiânia já previsto no PDIG de 1969 e consolidado pela proposta.

Destaca-se a adoção do eixo exclusivo de transporte coletivo, segregando a via de circulação do ônibus da via de circulação de carros, se mostra eficiente para a mobilidade do transporte coletivo uma vez que possibilitaria a redução no tempo das viagens, mas como consequência o fluxo rápido de veículos tornou as Ruas 84 e 90 um eixo que dividiu o Setor Sul em porção leste e oeste, diferente do que acontece nas Ruas 83, 86, 87 e 88, que, mesmo com fluxo intenso, é possível acessar as vias internas mesmo que se esteja circulando do lado oposto da via sem necessidade de deslocamento de grande distância até um ponto de retorno, como acontece nas Ruas 84 e 90 (figuras 39, 40, 41 e 42).

As fotos apresentadas oferecem um panorama das transformações urbanísticas e sociais que ocorreram no Setor Sul de Goiânia ao longo de várias décadas, com destaque para as modificações nas Ruas 90 e 84. Essas imagens ilustram as alterações da infraestrutura e da ocupação do solo, evidenciando as mudanças no traçado urbano e a adaptação do espaço às novas demandas de circulação e desenvolvimento da cidade, levando à substituição de usos residenciais para comerciais e de serviços, principalmente em áreas próximas à Praça Cívica e à Praça do Cruzeiro.

Na Figura 39, que retrata a Rua 90 na década de 1970, é possível ver um cenário de urbanização em curso. A via, vista a partir da Avenida 136, mostra áreas abertas e edificações em fase de construção, o que reflete o estágio inicial de ocupação do Setor Sul. A imagem sugere uma cidade em expansão com pouca infraestrutura de transporte e predominância de espaços livres, que mais tarde seriam ocupados por empreendimentos comerciais e residenciais. Em contraste, a Figura 40, capturada em 2024, revela uma via completamente transformada, com trânsito mais intenso e infraestrutura de transporte público coletivo, refletindo o uso consolidado da Rua 90 como um dos principais eixos viários do bairro. A pavimentação e o adensamento, com prédios de maior porte e fluxo intenso de veículos, evidenciam o crescimento urbano e as mudanças nas dinâmicas sociais e econômicas da área.

Essa mesma transformação pode ser observada na Figura 41, que retrata a Rua

84 vista a partir da Praça do Cruzeiro nos anos 1970. Na foto, o ambiente é mais arborizado e com tráfego moderado, refletindo o caráter residencial da área na época. A via se destaca pela tranquilidade, preservando aspectos do projeto inicial do Setor Sul como bairro-jardim. No entanto, a Figura 42, tirada em 2023, mostra um cenário completamente diferente: a Rua 84 é agora uma via urbana densamente ocupada, pavimentação e um aumento significativo no tráfego. A presença de estabelecimentos comerciais ao longo da via indica a mudança no uso do solo, antes predominantemente residencial, agora com um perfil misto que inclui serviços e comércio, típico de áreas com alta demanda por mobilidade e atividades econômicas.

Em resumo, as fotos demonstram como as vias do Setor Sul se adaptaram às transformações da cidade, refletindo o crescimento urbano e a evolução do bairro ao longo das décadas. As alterações no traçado viário, a densificação das edificações e o aumento no fluxo de veículos evidenciam o impacto das políticas de urbanização e o papel estratégico dessas ruas como importantes eixos de mobilidade urbana em Goiânia.

Figura 39: Foto da Rua 90 vista da Avenida 136 sentido centro, década de 1970



Fonte: Acervo da biblioteca da SEPLANH, 2024.

Figura 41: Foto da Rua 84 vista da Praça do Cruzeiro, década de 1970.



Fonte: Acervo da biblioteca da SEPLANH, 2024.

Figura 40: Foto da Rua 90 vista da Avenida 136 sentido centro, dias atuais.



Fonte: Foto do autor, 2024.

Figura 42: Foto da Rua 84 vista da Praça do Cruzeiro, dias atuais.



Fonte: Google Street View, outubro de 2023, acessada em julho de 2024

Em meados da década de 1980, a implantação do eixo Norte-Sul de transporte coletivo, transformando as Ruas 84 e 90 em eixo exclusivo, muda definitivamente o conceito de bairro de subúrbio, passando à característica de centralidade urbana e elemento de articulação entre as regiões da cidade, principalmente o eixo leste-oeste.

O maior impacto ocorreu na Rua 90 com a construção de dois canteiros centrais visando segregar a via de circulação do ônibus, o que criou um obstáculo a mais para a travessia de pedestres, consolidando a divisão do bairro, dando uma característica visual de via exclusivamente comercial e de fluxo rápido e eixo de ligação com a região sul da cidade e com o município de Aparecida de Goiânia⁵.

A implantação do Eixo Norte-Sul ocorreu mediante ações do Estado, visando a implantação do sistema de transporte público coletivo, sendo identificados contratos (quadro 2) para modificação do tipo de via e a implantação de corredores exclusivos, viabilizando o eixo norte-sul, possibilitando a ligação entre os municípios de Goiânia e Aparecida de Goiânia, principalmente.

Quadro 2: Legislação referente às intervenções nas Ruas 84 e 90 para implantação do Eixo Norte-Sul

Data	Dispositivo Legal	Assunto
07/05/1981	Contrato 49/81	Firma convênio entre Município de Goiânia e COMPAV para as obras de implantação do corredor exclusivo Eixo Norte-Sul, prevendo intervenção nas Ruas 84 e 90
20/10/1982	Contrato 71/82	Contrato de empreitada para obras de implantação do Eixo Norte-Sul

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

O zoneamento, aprovado em 1980, lei nº 5.735 de 19 de dezembro (figura 43), ratificou os eixos de transporte como áreas adensáveis, indicando a perspectiva desenvolvimentista que contribuíram para as transformações das cidades brasileiras, como um todo tendo o planejamento urbano dado prioridade à circulação e menos à qualidade dos espaços públicos.

⁵ Na conformação do diagnóstico para elaboração do PDIG de 1969, ficaram proibidos novos loteamentos em Goiânia, estimulando a ocupação da porção norte de Aparecida de Goiânia, limítrofe ao município de Goiânia, sendo o Setor Pedro Ludovico um dos bairros de divisa entre eles e em pleno processo de consolidação nos anos 1970-80

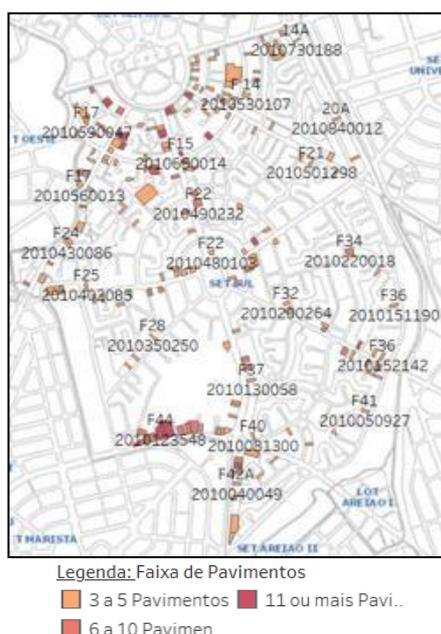
responsáveis pela articulação entre os diferentes setores da cidade, conectando áreas residenciais, comerciais e industriais. A densidade ao longo dos eixos viários aumenta nas zonas centrais, onde também se encontram os setores mais densamente ocupados.

As áreas codificadas em vermelho (ZCS e ZCI) estão localizadas principalmente ao longo das vias principais, indicando zonas de maior circulação e de atividades econômicas.

A proposta de zoneamento reflete uma cidade que se expandia rapidamente, definindo os usos e atividades por meio do ordenamento territorial. A criação de zonas distintas para áreas residenciais, comerciais e industriais e indicação de áreas verdes, apontam a relação entre as características físicas do sítio e as apropriações entre as décadas de 1930 a 1980.

No Setor Sul, a verticalização foi permitida ao longo dos principais eixos viários, resultando na implantação de edifícios de múltiplos pavimentos nas Ruas 84, 85, 87, 88 e 90. Essa tendência contribuiu para a consolidação dessas vias como corredores comerciais, conectando o bairro a outras áreas e aumentando a demanda por uma diversidade maior de atividades, predominantemente ligadas aos setores de saúde, educação, cultura e lazer. No entanto, ao analisar o mapa de densidade atual (figura 44), observa-se que essa verticalização não se intensificou de maneira significativa nas décadas subsequentes, com exceção da Avenida 136.

Figura 44: Ocupação atual do bairro ao longo dos eixos e vias coletoras, indicando edificações verticais



Fonte: SIGGO (Sistema de Informações Geográficas de Goiânia), 2024.

Mesmo com os planos diretores de 2007 e 2022, que incentivaram o adensamento ao longo das Ruas 84 e 90 e da Avenida 85, especialmente nas áreas definidas como corredores exclusivos de transporte coletivo, o processo de adensamento não ocorreu com a força inicialmente esperada, apesar da reafirmação do papel articulador dessas vias no bairro.

Abaixo tem-se a síntese da interferência das legislações urbanísticas na estruturação urbana de Goiânia, além de apontar os atores que mais atuaram em cada uma das décadas (quadro 3):

Quadro 3: Instrumentos de Política Urbana, Planos Diretores e Atores por Década

	Instrumentos de Política Urbana	Legislações (Planos e Leis)	Contexto Sociopolítico	Atores
1930 - 1940	Regularização da propriedade do solo; Padronização das construções; Limitação da expansão urbana; Construção concentrada; Conservação de amplas áreas de vegetação; Zoneamento.	Planos de Atílio Correia Lima (1933-1935); Plano Coimbra Bueno (1936-1938); Planta de Urbanização de 1947	Transferência e mudança da capital.	Estado (Executivo Estadual)
1950 - 1960	Desoneração do empreendedor imobiliário com a infraestrutura básica dos novos parcelamentos.	Lei Nº 176 de 1950; Planos não aprovados de Ewald Jansen (1952-1954); Planos de Luis Saia (1959-1962).	Mudanças na composição política, com ascensão dos irmãos Coimbra Bueno.	Estado (Executivo Estadual); Empreendedores Imobiliários.
1970 - 1980	Adensamento da malha urbana; Implantação de conjuntos habitacionais; Criação de órgãos locais de planejamento.	Planos de Jorge Wilhelm (1968-1971); Plano Jaime Lerner (1975); Plano Lubomir Dunin (1980); Lei 6063 de 1983.	Centralização do poder pelos órgãos federais de planejamento; Desenvolvimento e crescimento populacional (migração).	Estado (Executivo Estadual, Federal e Municipal); Empreendedores Imobiliários; Movimentos Populares.

Fonte: Bellorio, 2013, adaptado pelo autor, 2024.

A tabela apresenta uma síntese dos principais instrumentos de política urbana, legislações, o contexto sociopolítico e os atores envolvidos na produção do espaço urbano de Goiânia entre as décadas de 1930 e 1980. Durante o período de 1930 a 1940, destaca-se a implementação de políticas voltadas para a regularização da propriedade do solo e a padronização das construções, refletindo o esforço inicial de planejamento da nova capital. O Plano Atílio Correia Lima (1933-1935) foi um dos mais relevantes, sendo seguido por intervenções da empresa Coimbra Bueno & Cia LTDA. Esse período foi marcado pela transferência da capital para Goiânia, com forte atuação do Estado

(Executivo Estadual) como principal agente na execução dessas políticas e controle do solo urbano apesar de haver registros de ocupações irregulares.

Entre 1950 e 1960, a política urbana favoreceu a atuação dos empreendedores imobiliários, assegurando-lhes a infraestrutura básica necessária para novos parcelamentos. A Lei Nº 176 de 1950 foi uma das principais legislações desse período. Durante esses anos, houve tentativas de aprovar planos urbanos elaborados por Ewald Jansen e Luis Saia, que, embora não implementados, trouxeram importantes análises sobre o crescimento desordenado e a expansão urbana. Esse período também foi marcado por mudanças políticas significativas, com a ascensão dos irmãos Coimbra Bueno, que influenciaram diretamente as diretrizes de urbanização no governo estadual. Embora o Estado ainda desempenhasse um papel central, a participação dos empreendedores imobiliários e da classe trabalhadora, que reivindicava espaços de moradia, tornou-se mais evidente.

Em meados de 1964, as mudanças políticas a nível nacional, impulsionadas pelo golpe militar e pela recém inauguração de Brasília, promoveram a centralização do planejamento urbano no Brasil. O novo regime adotou uma postura mais autoritária, concentrando as decisões sobre o desenvolvimento das cidades nas mãos do governo federal. Esse contexto favoreceu a criação de órgãos específicos, como o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), que buscava organizar e direcionar o crescimento das áreas urbanas de forma mais controlada. A centralização do poder sobre o planejamento urbano, somada à influência de Brasília como novo polo de desenvolvimento, trouxe implicações diretas para cidades em expansão, como Goiânia, enquanto reforçou a atuação de empreendedores privados, que aproveitaram as novas diretrizes para expandir seus negócios imobiliários.

Desse modo as décadas seguintes resultaram no desenvolvimento de diversos programas, planos e projetos alicerçados pelos investimentos federais coordenados pelo SERFHAU. Com isso os anos 1970-80 foram caracterizados pela expansão urbana orientada pela implantação do sistema de transporte público coletivo e investimentos em infraestrutura – pavimentação asfáltica, principalmente. Entre as ações do poder público, destacam-se: Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG), de Jorge Wilhelm (1968-1971) e o Plano Lubomir Dunin (1980), que, junto à Lei nº 6.063 de 1983, orientaram a expansão urbana e o controle da ocupação do solo. O contexto sociopolítico desse período foi marcado pela centralização do poder nas mãos dos órgãos federais de planejamento, mesmo com a criação de órgãos estaduais e municipais e pelo crescimento

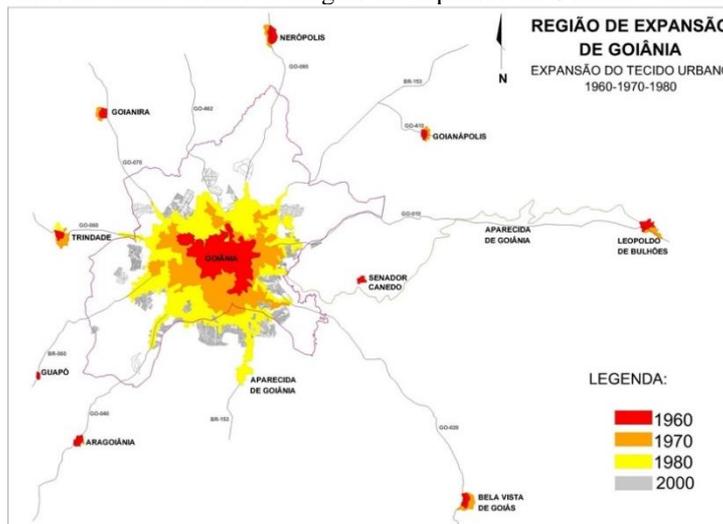
populacional decorrente das migrações. Além do Estado, a participação dos movimentos populares começa a ganhar relevância, refletindo as demandas sociais por moradia e melhores condições urbanas.

Como ápice desse período, anterior à regulamentação da política urbana pela Constituição Federal de 1988, destacam-se as legislações sobre o parcelamento do solo urbano, estabelecidas pelas Leis Municipais nº 6.063/1983 e nº 6.149/1984. Essas normas impunham a obrigatoriedade de autorização prévia para novos parcelamentos, além do registro em cartório, de acordo com os critérios mínimos definidos pela legislação federal (Lei nº 6.766/1979). A única exceção aplicada era para conjuntos habitacionais de interesse social, que podiam seguir regras mais flexíveis. A expansão urbana, por sua vez, resultou na abertura de novas vias com o objetivo de facilitar e promover o acesso a áreas em processo de urbanização.

Outro ponto importante foi a construção do Estádio Serra Dourada, iniciada em 1973 e concluída em 1975, que impactou significativamente o Setor Sul, especialmente a Rua 88. Com o aumento do fluxo de veículos, a implantação da Avenida A, no Jardim Goiás, criou uma alternativa de acesso, consolidando um novo eixo de ligação entre os bairros das regiões leste e oeste da cidade. Isso contribuiu para a verticalização da ocupação da área na década de 1980.

Essas transformações indicam que a estruturação urbana de Goiânia foi fortemente influenciada pelo sistema viário, refletindo nas mudanças no Setor Sul e, posteriormente, nos estudos sobre a expansão urbana da cidade. A formação de eixos estruturantes de alcance interurbano revela a íntima relação entre o sistema viário e a ocupação dos aglomerados urbanos (figura 45).

Figura 45: Expansão do tecido urbano da Região de Expansão de Goiânia – décadas de 1960-1980



Fonte: INDUR, 1981

Essas transformações evidenciam que o desenvolvimento do Setor Sul está profundamente ligado às políticas de planejamento urbano e à expansão do sistema viário. O bairro, que inicialmente apresentava características periféricas, evoluiu para se tornar um importante polo de articulação entre diferentes regiões de Goiânia. As intervenções urbanísticas, como a abertura de novas vias e a regulamentação do parcelamento do solo, impulsionaram um crescimento direcionado, mas também trouxeram desafios, principalmente no que diz respeito à preservação das áreas originais e à manutenção das características originais.

Até o início dos anos 1990, as legislações urbanísticas em Goiânia concentraram-se na regulamentação do zoneamento e nas modificações voltadas para favorecer o transporte público coletivo e o deslocamento de pessoas e mercadorias. No entanto, a ocupação da cidade continuava a seguir um padrão fragmentado, disperso e de baixa densidade. Esse contexto de expansão urbana não planejada trouxe à tona a necessidade de rever as diretrizes urbanísticas para enfrentar os desafios de integrar o crescimento econômico com uma ocupação mais sustentável e coesa.

A partir do início dos anos 1990, o IPLAN começou a desenvolver estudos mais aprofundados sobre a estrutura e o crescimento de Goiânia, o que possibilitou a elaboração de uma legislação urbanística mais abrangente. Esses esforços buscavam formular diretrizes para uma cidade voltada ao século XXI, orientada pelo conceito de "cidade que queremos". O diagnóstico do PDIG de 1994, que analisou o crescimento e o processo de estruturação da cidade, trouxe uma compreensão mais detalhada das dinâmicas urbanas e das necessidades de planejamento.

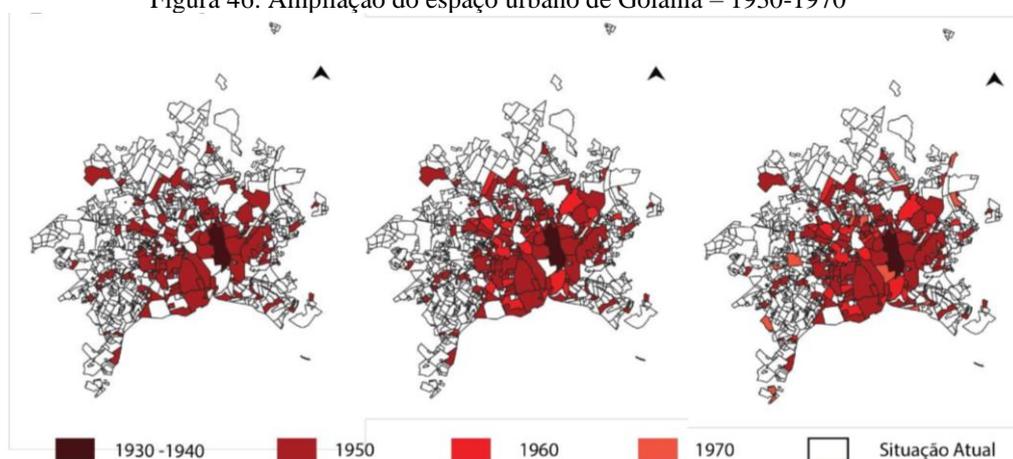
Esses avanços forneceram subsídios e dados detalhados para as políticas urbanas subsequentes, que buscavam equilibrar o desenvolvimento urbano com a história da cidade, despertando debates sobre a dimensão cultural e histórica. No próximo subitem, são discutidas as transformações específicas do Setor Sul a partir do PDIG de 1969, destacando as intervenções e os impactos ocorridos no bairro ao longo das décadas seguintes.

2.2. Plano de Desenvolvimento Integrado de 1992: reconhecimento do Setor Sul como área de valor histórico-cultural e patrimonial

O PDIG de 1992 ressalta o planejamento urbano local, sendo elaborado por técnicos do IPLAN, em parceria com os quadros técnicos do estado e diálogos com

pesquisadores de instituições de ensino e de pesquisa. Os esforços desse grupo permitiram mapear as condições históricas de desenvolvimento e crescimento urbanos bem como indicaram peculiaridades das regiões, sendo, pela primeira vez, tratada a dimensão histórico-cultural do núcleo pioneiro como parte do diagnóstico de crescimento e transformação da cidade. Esse documento referencia o trabalho de Sergio Moraes (1991) que retratou a história de Goiânia a partir de suas mudanças e compreende a estrutura urbana a partir de marcos importantes, notadamente pela ocupação do território ao longo do tempo (figura 46) além de possibilitar determinar áreas de Proteção Histórico-Cultural (Prefeitura de Goiânia, 1992), ainda que subsidiadas pelo discurso de criação da capital.

Figura 46: Ampliação do espaço urbano de Goiânia – 1930-1970



Fonte: Vieira, 2017.

Em seu estudo, a equipe analisou que mesmo possuindo uma rica história e cultura que refletem a sua formação e desenvolvimento ao longo dos anos, Goiânia carece de políticas de preservação dos marcos históricos e aspectos culturais, resultando em sua deterioração ou até mesmo destruição. A recuperação desses marcos envolve a revitalização de prédios, monumentos, praças e do próprio traçado urbano, de forma a valorizar seus aspectos simbólicos. Ao recuperar esses marcos, a cidade também criaria a oportunidade de despertar uma relação de identidade da sociedade goianiense com seus espaços urbanos. Envolvendo a população no processo de recuperação e preservação, promovendo o sentimento de pertencimento e valorização desses espaços, valorizando a história e cultura da cidade. Do ponto de vista da infraestrutura básica, foi diagnosticado que a região sul a ocupação era baixa, sendo nula ou baixa densidade demográfica e, apesar do Setor Sul caracterizar-se por uma população de melhor renda e escolaridade.

O setor empresarial da construção civil, incluindo construtores, empreiteiros e incorporadores, exerce influência sobre as decisões públicas e legislações urbanísticas.

Sua influência não é apenas para interesses próprios, mas também para contribuir tecnicamente em decisões sobre obras e alternativas. Considerado pelos estudos do PDIG de 1992, base principal da economia de Goiânia, o setor vem atraindo renda e movimentando o comércio imobiliário. Mesmo em períodos econômicos ruins, o setor mantém sinais de vitalidade, superando outros ramos comerciais, como o de implementos e insumos agrícolas. O setor de construção civil emprega mão-de-obra sem especialização ou semiespecializada, sendo a primeira ocupação de muitos migrantes que chegam à cidade, também utilizando mão-de-obra com diferentes graus de especialização.

Por outro lado, o PDIG indicou as propostas dos anos 1970, em que foi constatada a expansão da cidade a sul pelos loteamentos em Aparecida de Goiânia e a incipiente implantação de atividades industriais e comércios atacadistas ao longo da via Perimetral Norte, localizada a norte do tecido urbano de Goiânia. A análise apresentada reforça o desenvolvimento urbano apoiado nos eixos viários e o sistema de transporte implantado com terminais de integração e linhas alimentadoras. A partir desse retrospecto histórico, o documento apresenta a situação atual do município à época por meio de dados coletados e organizados em relatórios denominados Caracterização e Avaliação Setoriais com o propósito de estabelecer um Sistema de Planejamento. Para tanto, adotaram-se análises da ocupação da cidade e avaliação das densidades demográficas das áreas ocupadas, estabelecendo novas unidades territoriais denominadas por distritos, referendando os setores censitários (figura 47).

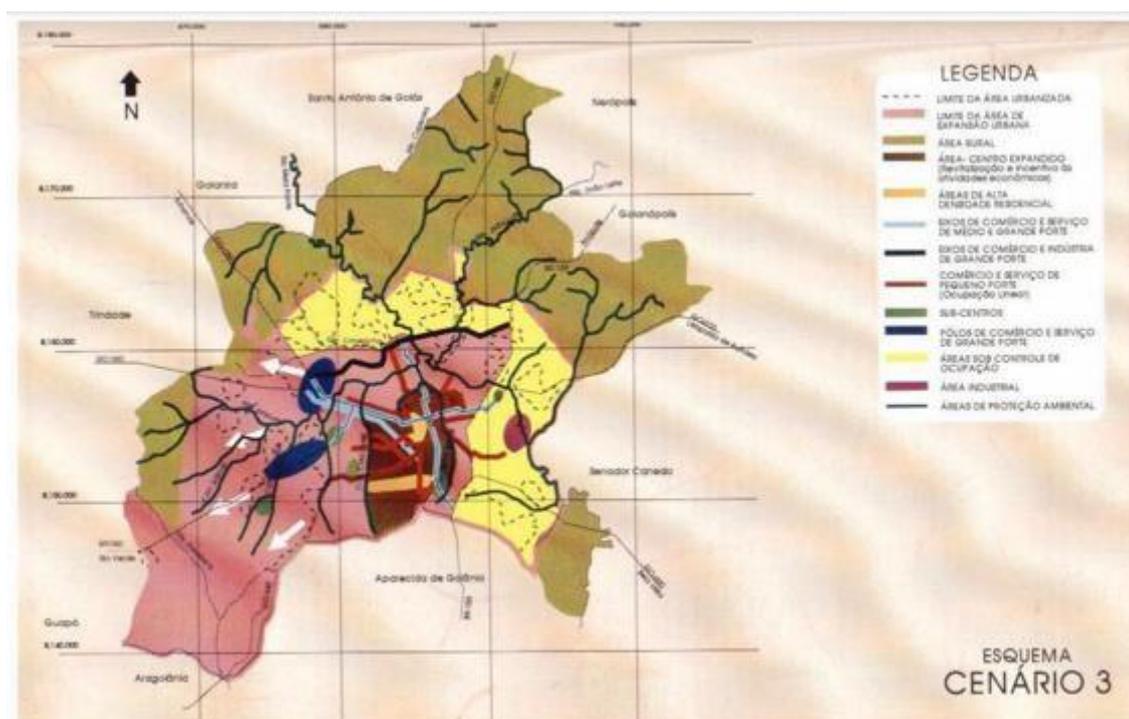
Figura 47: Unidades Territoriais de Planejamento – Distritos (1992)



Fonte: Prefeitura de Goiânia, 1992

O Setor Sul foi identificado pelo distrito 2, sendo descrito como um bairro “[...] planejado com características de cidades-jardins, onde os lotes são destinados à habitação unifamiliar, a fim de atender a uma população de alta renda.” (Prefeitura de Goiânia, 1992). Nesta esteira, o PDIG de 1992 caracterizou o núcleo pioneiro da cidade, incluindo o Setor Sul e, por isso, dever-se-ia preservar a característica de bairro residencial, sendo proposto o resgate o seu traçado urbanístico original, mantendo o perfil horizontal e sua baixa densidade. O controle estrito do uso do solo designa que a área é exclusivamente residencial, permitindo apenas atividades terciárias ao longo das principais avenidas que cortam o bairro, visto o papel que elas foram assumindo ao longo dos anos, conforme estabelecido no Cenário 3, escolhido para promover o ordenamento territorial (figura 48), incluindo-o no Centro Expandido.

Figura 48: Cenário 3 para estrutura urbana de Goiânia (1992)



Fonte: Prefeitura de Goiânia, 1992

Os espaços públicos existentes no distrito 2 deveriam receber um tratamento paisagístico especial, com redefinição de usos e novos equipamentos. Isso possibilitaria que a população se identificasse e se relacionasse de forma mais intensa com esses espaços, com o apoio de um programa educacional e com fiscalização rigorosa. Por outro lado, elegeu o Jardim Goiás (distrito 64) como Zona de Desenvolvimento Regional, o que provocou alterações substanciais na região sul de Goiânia, principalmente a partir dos anos 2000, com o adensamento do bairro. No entanto, a caracterização do Setor e as diretrizes para seu desenvolvimento urbano recai sobre a visão historicista de seu plano

original sem abordar os impactos inerentes aos processos de expansão urbana e estímulos de ocupação a determinadas áreas no espaço intraurbano.

2.3. Institucionalização do Planejamento Urbano e transformações da paisagem do Setor Sul

Durante as décadas de 1960 a 1990, o Setor Sul de Goiânia passou por importantes modificações que refletiram o processo de expansão urbana da cidade. A ocupação inicial do bairro, planejada para manter características de baixa densidade e amplas áreas verdes, começou a ser impactada pelas crescentes demandas por infraestrutura e pelo adensamento populacional. A transferência do controle do solo urbano para o município, por meio do Decreto Estadual nº 164 de 1961, abriu espaço para que a Prefeitura de Goiânia assumisse a responsabilidade pela urbanização do Setor Sul, consolidando novas diretrizes sobre o uso e ocupação do solo com sucessivas legislações de zoneamento como já mencionado.

Essas transformações urbanísticas foram fortemente influenciadas pelas políticas nacionais de desenvolvimento a partir do PDIG de 1969, cujo objetivo era articular as áreas já ocupadas com novos eixos viários e integrar o Setor Sul ao contexto de uma cidade em rápido crescimento. A execução parcial do Projeto CURA, nos anos 1970, e a instalação de grandes equipamentos urbanos, como o Estádio Serra Dourada e do Autódromo de Goiânia, desempenhou um papel crucial na redefinição das funções do bairro no espaço intraurbano de Goiânia.

A construção desses equipamentos pelo Estado, localizados em áreas com baixa ocupação e pouca infraestrutura, provocou diversas mudanças nas quadras ao sul do Setor Sul. Entre as principais alterações, destaca-se a articulação viária que conectou Goiânia a Bela Vista de Goiás, com o prolongamento da Avenida 136 até o cruzamento das rodovias BR-153 e GO-020, o que modificou o traçado das Quadras 41 e 42A (figuras 49 e 50). Além disso, a construção do Shopping Flamboyant foi um marco para a transformação dos eixos viários, estabelecendo uma ligação estratégica entre o Jardim Goiás e o Setor Bueno. Esse novo equipamento urbano tornou-se um polo de atração para a ocupação da região sudeste da cidade, especialmente a partir do início da década de 1980.

Figura 49: Mapa Cadastral de Goiânia com basena aerofotogrametria de 1975, parcial do Setor Sul, mostrando edificações e caminhos abertos próximos a intervenção na Avenida 136



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

Figura 50: Mapa atual do prolongamento da Avenida 136, trecho atual da Avenida DeputadoJamel Cecílio.



Fonte: SIGGO (Sistema de Informações Geográficas de Goiânia), 2024, com intervenção do autor.

Para feito de compreensão da atuação do poder público em relação às modificações desse trecho de ligação entre o Setor Sul, Setor Pedro Ludovico e Jardim Goiás, tem-se os dispositivos legislativos que permitiram a atuação do poder público nesse processo (quadro 4).

Quadro 4: legislação referentes às intervenções no Setor Sul – modificações e implantação da Avenida 136

Data	Dispositivo Legal	Assunto
19/06/1973	Lei 7653	Transfere áreas de bens público ao Município
02/05/1974	Decreto 304	Declara de utilidade pública lotes para desapropriação
23/10/1974	Lei 7875	Transfere áreas de bens público ao Município
23/06/1976	Decreto 456	Declara de utilidade pública e desapropria lotes para a construção da rótula da Rua 136 c/ 90
04/12/1978	Lei 5425	Aliena áreas inservíveis nas proximidades da rótula da Av. 136
10/12/1979	Lei 5594	Autoriza permuta de áreas em virtude de desapropriações, Irmã Sheila - ref. Decreto 456 de 23/07/1976
05/01/1981	Lei 8975	Autoriza doação de áreas à Fundação de Ação Social do Palácio do Governo para realocar as famílias da Invasão Areião
30/09/1981	Lei 5820	Sobre remoção da Invasão Areião
07/05/1982	Decreto 384	Remanejamento lotes Qd. F42A em função da Av. 136
04/04/1984	Lei 6105	Desafetação das áreas das Qds. F41 e F42A

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

A doação e alienação de áreas públicas verdes e inservíveis também contribuiu para a alteração do desenho do Setor Sul, logo no início da ocupação do bairro foram editadas leis e decretos permitindo a alienação de áreas inservíveis aos proprietários dos lotes lindeiros e doações de áreas verdes para particulares (figuras 51 e 52).

Figura 51: Mapa aprovado do Setor Sul, trecho da Quadra 45A



Fonte: Acervo Biblioteca SEPLANH, 2024

Figura 52: Mapa do Setor Sul, do site da Prefeitura de Goiânia, trecho da Quadra 45A



Fonte: Site Prefeitura de Goiânia, 2024

Em relação às ações sobre as áreas verdes com o intuito de urbanizá-las, foram identificados dispositivos legais para viabilizar o Projeto CURA. A primeira delas foi a aprovação do próprio projeto pela lei nº 4523 de 20/01/1972 designando o Setor Sul a função estritamente residencial e legitimando o Projeto CURA, numa tentativa de resgatar as características originais do bairro, propondo a implantação e urbanização das áreas, a centralização de atividades comerciais e prestadores de serviços e a complementação da infraestrutura no bairro, concluído em 1974. Desse projeto também destaca-se o trabalho de diagnóstico e registro das ações de revitalização das áreas verdes do bairro, sendo posteriormente elaborado um documento que buscou dar continuidade à proposta na década de 1980 (figuras 53 e 54).

Figura 53: Proposta CURA PLURIANUAL



Fonte: SEPLANH, 2024

Figura 54: Localização da Área Piloto



Fonte: SEPLANH, 2024

O Projeto CURA se destaca no contexto do planejamento urbano de Goiânia ao propor a urbanização de áreas verdes e promover a melhoria das condições de vida urbana por meio da alocação de recursos para a infraestrutura e equipamentos urbanos. O foco residiu nas áreas com ocupação rarefeita e infraestrutura subutilizada, visando otimizar o

investimento público. A relevância desse projeto é reforçada pelo fato de que, durante sua implementação, foram identificados diversos dispositivos legais que regulavam alienações, doações e intervenções em áreas verdes no Setor Sul. Mesmo com as urbanizações previstas pelo Projeto CURA, persistiram legislações que autorizaram alienações e doações, conforme destacado no Quadro 5.

Quadro 5: Legislação referente a alienações, doações e intervenções em áreas verdes

Data	Dispositivo Legal	Assunto
20/05/1954	Lei 411	Autoriza a colocação de placas no Setor Sul (identificação de ruas e praças)
08/04/1958	Decreto 22	Desmembra área interna da Qd. F19 Centro Espírita Irmãos do Caminho
29/05/1962	Lei 2001	Doa área verde nº 15, entre as ruas 84 e 94 no Setor Sul, para o Clube Cruzeiro do Sul
25/06/1968	Lei 3914	Doa área verde para Igreja Batista do Setor Sul, Quadra 20, fundo dos lotes 85 a 97 (Rua 83) e lotes 70 a 8 (Rua 91)
29/05/1969	Lei 4145	Autoriza a alienação de áreas inservíveis do Setor Sul aos proprietários dos imóveis confrontantes
20/08/1970	Decreto 405	Expropria trecho da então Praça Espelho D'água, atual Praça Cruzeiro, que foi dada pelo Governo do Estado a Mitra Arquidiocesana do Estado de Goiás.
20/01/1972	Lei 4523	Aprova o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia -PDIG
02/10/1973	Lei 4786	Autoriza a firmar convênio com o BNH para execução do Projeto CURA
21/07/1976	Lei 5110	Denomina Rua Maria Joana a via de acesso para a área verde entre as ruas 91A e Av. Universitária
19/09/1977	Lei 5297	Autoriza contrair empréstimo para execução do Projeto CURA
29/03/1994	Lei 7287	Parcela e aliena área de Jd de Infância da Qd 45A
22/02/1995	Lei 7411	Autoriza alienação de áreas da Qd F47
03/12/1996	Lei Complementar 055	Altera a Lei Complementar 031/94 permitindo a instalação de unidade de ensino superior

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

É evidente que uma grande parte das áreas verdes, embora públicas, foi cedida para a instalação de diversos equipamentos urbanos, como instituições de ensino, religiosas e outros serviços públicos, alterando significativamente o propósito original desses espaços. Esse processo de transformação tornou-se mais visível com as legislações dos anos 1990. A Lei nº 55, de 3 de dezembro de 1996, autorizou a instalação de um estabelecimento de ensino superior no Setor Sul, o que resultou na ocupação da Quadra F-25 por uma universidade.

Os moradores relataram que essa mudança resultou em um aumento no tráfego e na demanda por infraestrutura, o que descaracterizou ainda mais a proposta original de baixa densidade e uso residencial do Setor Sul e trouxe incômodos para as áreas que ainda prevaleciam com uso residencial.

Com o aumento do movimento e as novas atividades no entorno da universidade, muitos moradores expressaram insatisfação, destacando que as transformações provocadas pela instalação da Universidade impactaram negativamente a qualidade de vida no bairro. A presença de uma universidade trouxe consigo um aumento no barulho, no tráfego, e no fluxo de pessoas, o que, segundo os residentes, descaracterizou o perfil tranquilo e residencial do Setor Sul. Além disso, houve uma preocupação crescente com a segurança e a manutenção das áreas verdes, uma vez que o crescimento de atividades comerciais e serviços em vias antes residenciais contribuiu para a diminuição desses espaços.

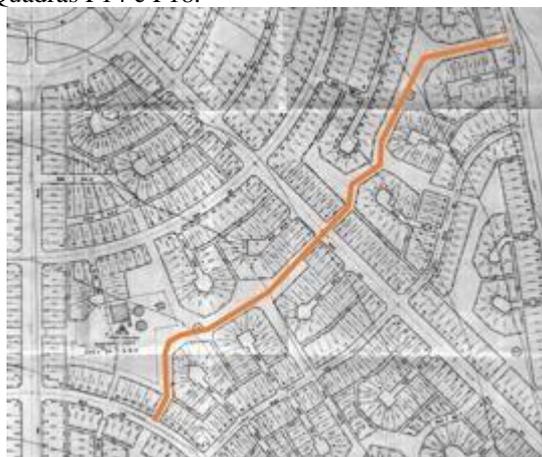
Em consequência, foi realizada a abertura da Avenida Cora Coralina (figura 55), projetada como uma via alternativa de ligação entre o Setor Sul e o Setor Central também trouxe grandes transformações. Essa via, que liga as ruas 87 e 82, atravessa áreas verdes do bairro, intensificando ainda mais as mudanças no desenho urbano local. Além disso, o prolongamento da Rua Dona Maria Joana (figura 56), realizado na década de 2000, consolidou um caminho já utilizado como alternativa de ligação entre a Rua 104, Rua 83 e Avenida Universitária. Embora seja uma via de fluxo intenso, ela não foi classificada como coletora ou arterial no Plano Diretor atual (LC nº 349/2022), assim como a Avenida Cora Coralina.

Figura 55: Implantação da Avenida Cora Coralina, entre as Ruas 82 e 87, passando por áreas verdes das Quadras F16, F19, F24 e F25.



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

Figura 56: Implantação da Rua Dona Maria Joana, entre as Ruas 91 e 104, passando por áreas verdes das Quadras F14 e F18.



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

Segundo relatos de periódicos de grande circulação, a abertura da Avenida Cora Coralina gerou reações diversas entre os moradores do Setor Sul. Por um lado, a nova via foi vista como uma melhoria para a mobilidade urbana, proporcionando uma conexão mais direta entre o Setor Sul e o Setor Central, o que facilitou o trânsito na região. A

avenida passou a funcionar como um eixo importante para a circulação de veículos, ajudando a aliviar o fluxo em vias mais antigas, como a Rua 84.

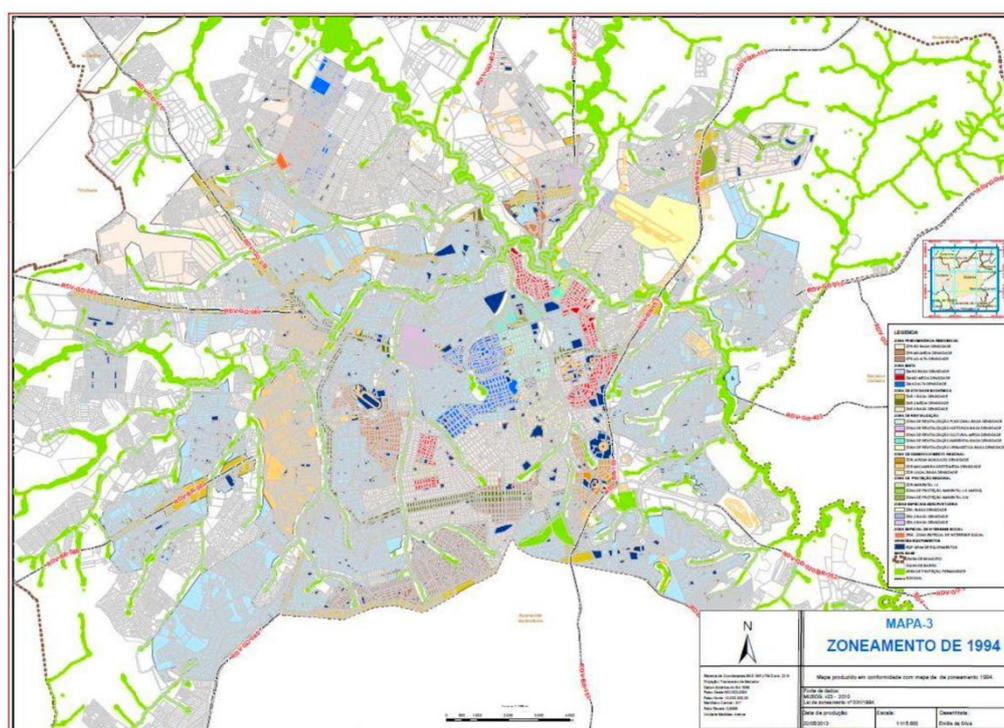
Entretanto, a obra também suscitou críticas e preocupações, especialmente em relação à destruição de áreas verdes, que sempre foram um marco do Setor Sul desde sua concepção como bairro-jardim. Os moradores manifestaram insatisfação com as desapropriações e as mudanças urbanísticas que resultaram na perda de espaços de convivência e lazer. Além disso, o aumento do fluxo de veículos trouxe impactos como maior poluição sonora e alterações na dinâmica residencial, comprometendo a qualidade de vida no bairro. Essas mudanças representaram a descaracterização do bairro, gerando polêmicas entre os que defendiam a preservação das características originais do Setor Sul.

O impacto da abertura da Avenida Cora Coralina não se limitou ao aumento do tráfego e à perda de áreas verdes. A intervenção urbanística também alterou a configuração espacial do bairro, fragmentando sua estrutura interna. A criação de novas vias modificou a relação entre os espaços públicos e privados, diminuindo a coesão entre as quadras, dificultando também a circulação de pedestres. Esse processo resultou na transformação de áreas antes destinadas ao lazer e à interação social, que passaram a ser ocupadas por usos comerciais e institucionais, em detrimento da função residencial.

A criação de novas vias que passavam pelo interior das quadras e o fechamento parcial de passagens de pedestres resultaram em consequências negativas para o bairro. A demolição de casas, a invasão de espaços públicos, a redução das áreas verdes e a descaracterização das áreas de convívio localizadas no interior das quadras são algumas das mudanças visíveis. Essas transformações afetaram diretamente a vida dos moradores, alterando a paisagem do bairro e impactando negativamente o convívio social no local. Como consequência, muitos moradores optaram por deixar suas residências, que foram gradualmente convertidas em usos diversos, como escritórios e serviços, intensificando a descaracterização do Setor Sul como um bairro estritamente residencial.

Nos anos 1990, o quarto Plano Diretor, terceiro oficial, aprovado pela Lei Complementar nº 015/1992 e elaborado pela empresa Engevix sob coordenação do IPLAN, desempenhou um papel crucial na definição da Lei de Zoneamento de Goiânia, formalizada pela Lei Complementar nº 031/1994 (figura 57).

Figura 57: Zoneamento proposto pela Lei Complementar nº 031/1994.



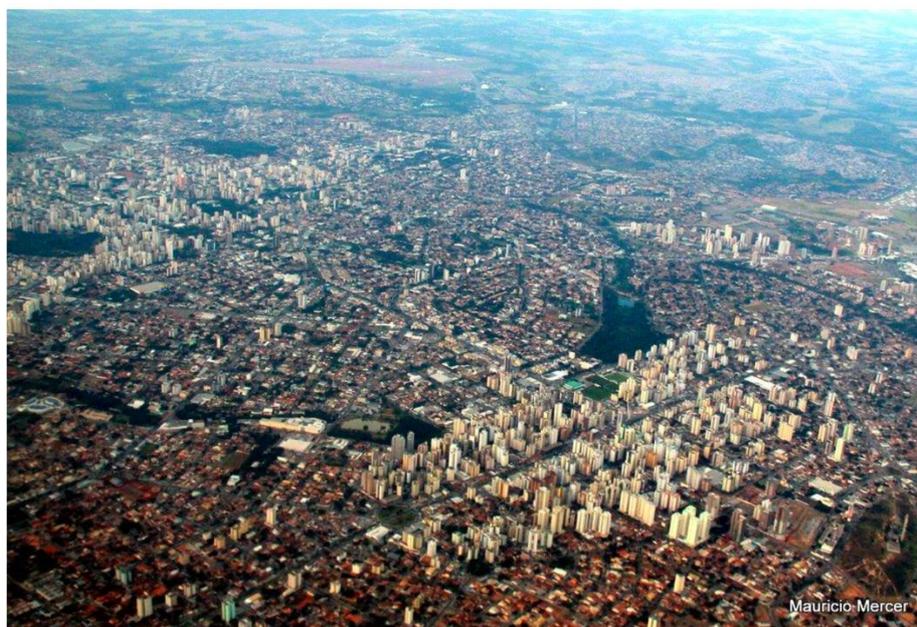
Fonte: Bellorio, 2013.

Esse plano tinha como objetivo retomar o controle sobre a malha urbana da cidade, redefinindo o perímetro urbano e buscando eliminar o excesso de oferta de áreas urbanizáveis, promovendo um desenvolvimento mais controlado. Aprovado em 1992 e publicado em 1994, o plano apresentou uma análise detalhada das diversas dimensões da cidade, visando apresentar a estruturação urbana da cidade ao longo do tempo.

Além disso, o documento levantou hipóteses sobre as tendências de evolução do município e avaliou o desempenho das redes de infraestrutura, equipamentos urbanos, saneamento básico e preservação ambiental. Um exemplo de intervenção proposta pelo plano foi a revitalização do Setor Sul, que visava resgatar seu caráter histórico e restaurar seu traçado urbanístico, mantendo seu perfil horizontal – baixa densidade, reconduzindo-o à sua concepção inicial, permitindo atividades terciárias somente ao longo das avenidas principais, estruturadoras do bairro.

Por outro lado, o zoneamento da LC nº 031/1994 liberou o adensamento de bairros adjacentes ao Setor Sul, como Setores Bueno e Jardim Goiás, evidenciando as modificações da paisagem da cidade (figuras 58 e 59). Verticalização da cidade pode ser observada pelas imagens aéreas, identificando os pontos de maior adensamento da cidade nos anos 2000, consolidando o zoneamento de 1994.

Figura 58: Em primeiro plano, Setores Bueno e Nova Suíça; ao fundo, à esquerda – Setores Central, Oeste e Aeroporto.



Fonte: Bellorio, 2013.

No centro da imagem, captada por Maurício Mercer em 2008, percebe-se a densa malha urbana do Setor Sul, evidenciando a transformação da paisagem, com a ocupação de vias principais por edificações de múltiplos pavimentos. A imagem também revela a relação entre a área urbana consolidada e os vazios urbanos ao fundo, com áreas menos ocupadas e maior presença de vegetação, o que reforça o contraste entre as zonas mais antigas e as áreas de expansão mais recente.

Figura 59: No primeiro plano, destacam-se os Setores Jardim Goiás e Setor Alto da Glória no início do processo de verticalização. Ao fundo, Setores Bueno, Nova Suíça e Bela Vista, bairros mais adensados em 2008.



Fonte: Bellorio, 2013.

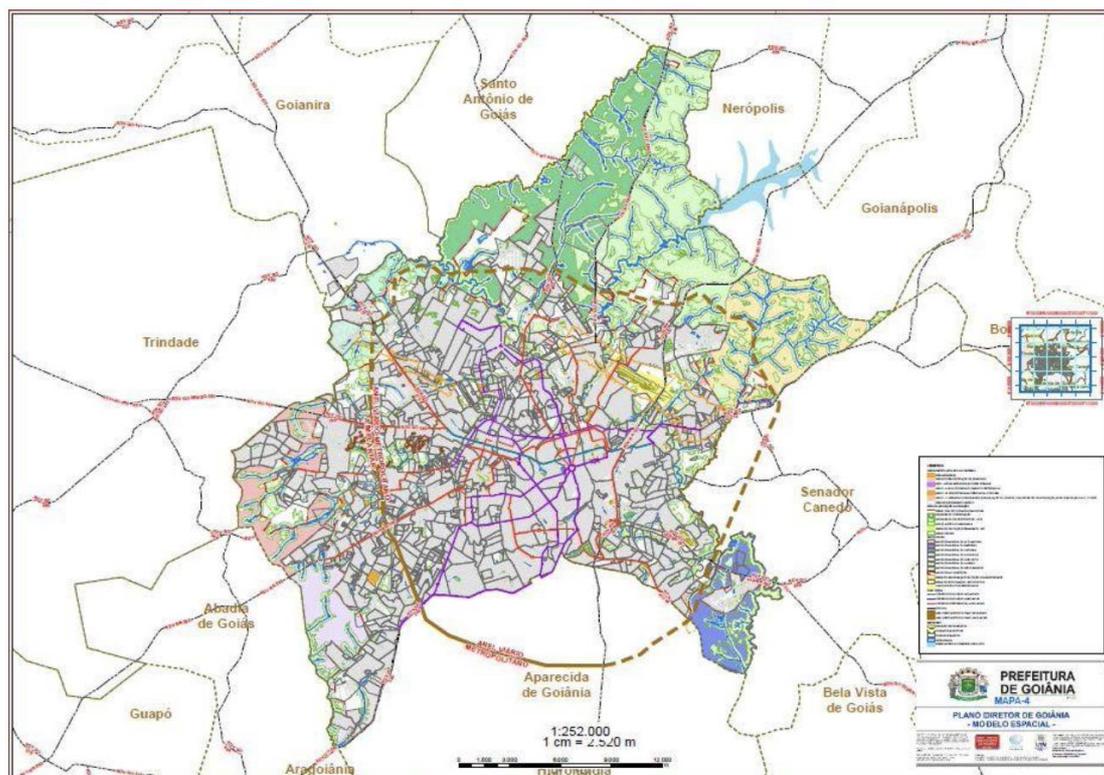
Na parte inferior da imagem, pode-se observar o Estádio Serra Dourada, um dos marcos urbanos da cidade, cercado por áreas com predominância de construções horizontais e era um dos marcos de referência para os moradores do Setor Sul. Os setores Bueno, Nova Suíça e Bela Vista, neste período, eram áreas de alta densidade populacional. A expansão urbana revela o contraste entre os bairros que estão em processo de verticalização e aqueles que ainda mantêm características mais tradicionais, com construções de baixa altura.

Nesse mesmo período, tem-se a aprovação de um novo Plano Diretor, desenvolvido por técnicos da então Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLAN, da prefeitura de Goiânia, orientados pela legislação federal de regulamentação da política urbana – o Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257 (Brasil, 2001).

A Lei Complementar nº 171/2007 (figura 60) definiu o ordenamento da cidade nos aspectos ambientais, econômicos, sociais, culturais, mobilidade e acessibilidade. Norteados pelos princípios de igualdade, oportunidade, transformação e qualidade, teve como objetivo geral promover a sustentabilidade socioambiental e econômica, com a participação da população e construir uma cidade compacta e de uso misto, em que os eixos viários estruturadores definiram o modelo espacial de uso e ocupação do solo urbano.

O planejamento urbano de Goiânia buscou manter o controle do crescimento da malha urbana, promovendo a ocupação de áreas vazias de maneira compatível com a capacidade do solo e a infraestrutura existente, bem como o sistema viário. Além disso, foram tomadas medidas para a conservação do patrimônio histórico, adequação do uso e ocupação do solo e proteção das áreas ambientais. Eixos estratégicos foram estabelecidos, abrangendo diversos aspectos do espaço urbano e buscando um desenvolvimento equilibrado da cidade ao menos teoricamente.

Figura 60: Lei Complementar nº 171/2007 – Modelo Espacial.

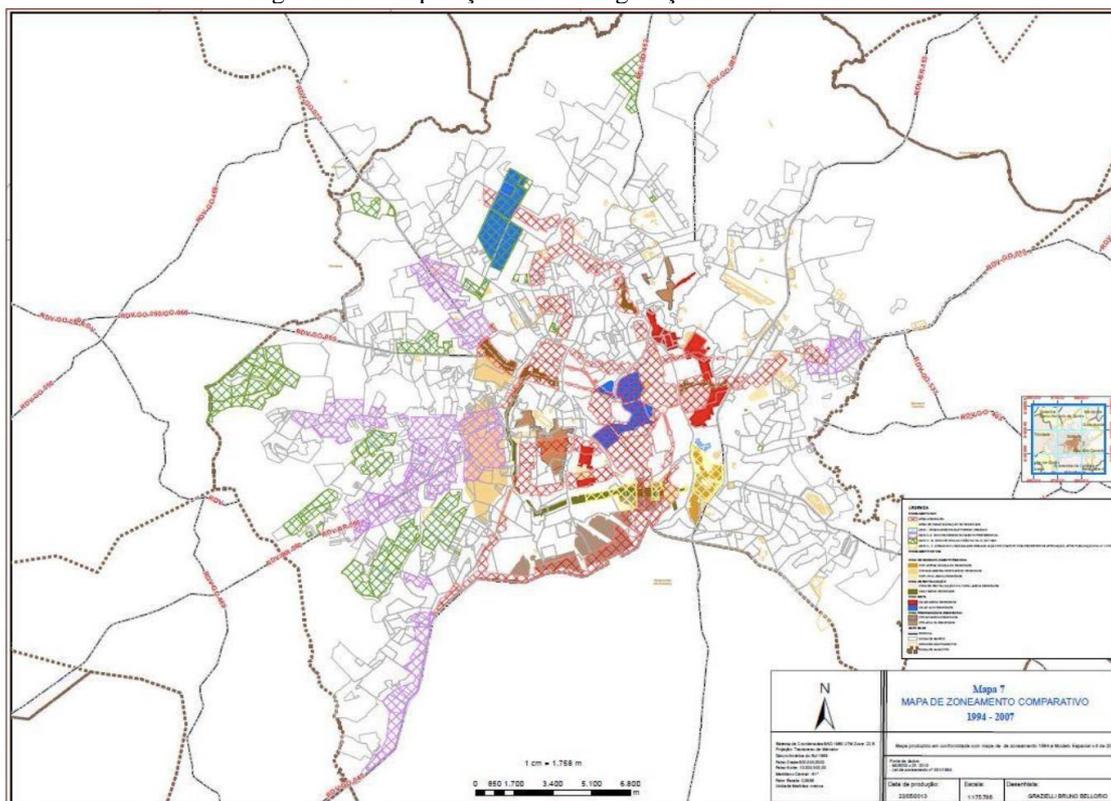


Fonte: Bellorio, 2013.

Apesar desses avanços, as legislações até então não previram a implementação de programas setoriais ou estudos mais detalhados sobre as transformações socioespaciais do bairro. À medida que os usos residenciais deram lugar a atividades de serviços e comércio, várias partes do Setor Sul sofreram uma descaracterização significativa, levantando a necessidade de uma análise mais aprofundada sobre os impactos dessa mudança. Essas lacunas demonstram a complexidade de conciliar o crescimento urbano com a preservação de áreas tradicionais, ressaltando a importância de uma abordagem mais articulada entre a visão preservacionista, por vezes limitada ao traçado do bairro, com as dinâmicas do bairro e sua inserção no espaço intraurbano.

Bellorio (2013) pontua que entre 1980 e 2007 as transformações da paisagem urbana de Goiânia foram significativas e ocorreu pela expansão horizontal, caracterizando o espraiamento e o adensamento das áreas centrais, privilegiando as camadas de maior poder aquisitivo. Ao comparar as legislações de 1994 e 2007 (figura 61), percebe-se que houve uma ampliação significativa das áreas urbanizadas, especialmente nas regiões sul e oeste da cidade de Goiânia.

Figura 61: Comparação entre as legislações de 1994 e 2007.



Fonte: Bellorio, 2013.

Essas áreas, localizadas na zona sul da capital, que inicialmente apresentavam ocupação moderada em relação a outras regiões, começaram a verticalizar-se após a implantação de grandes empreendimentos de alcance regional. Entre 1980 e 1994, o adensamento não se limitou às áreas centrais, expandindo-se para outras regiões da cidade que contavam com maior infraestrutura viária.

No caso do Setor Sul, a autora observa que as intervenções ocorridas ao longo desse período, especialmente no contexto do adensamento e verticalização, foram impulsionadas pela proximidade do bairro com novos viários e áreas de desenvolvimento. A ocupação se intensificou com a criação de equipamentos urbanos de grande porte e pela articulação viária promovida pelo prolongamento da Avenida 136. Essas mudanças contribuíram para uma nova fase de urbanização no Setor Sul, transformando sua paisagem e alterando o uso e a ocupação do solo, com maior concentração de atividades comerciais e de serviços.

No Setor Central, o plano de 1994, buscou limitar a verticalização com o objetivo de preservar o patrimônio histórico, promovendo uma maior utilização das edificações já existentes. Contudo, a Avenida Anhanguera manteve seu papel como eixo

estruturador de comércio e serviços, favorecendo o adensamento populacional ao longo da via.

Entre 1994 e 2007 o contínuo processo de urbanização de Goiânia, com o zoneamento se adaptando às necessidades de crescimento urbano e à ocupação de áreas periféricas que fomentaram o processo de descentralização funcional de áreas históricas e formação de subcentros. As áreas destinadas à verticalização, que antes se concentravam principalmente nos setores Oeste e Aeroporto, foram expandidas para outras áreas, como o Parque Amazônia e Vila Rosa – limítrofes à Aparecida de Goiânia e o Jardim Goiás e Setor Alto da Glória, que se destacam como novas áreas de verticalização nos anos 2000.

Bellorio (2013) aponta que o Plano Diretor de 2007 buscou consolidar e ampliar o zoneamento da cidade de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas ao longo das décadas. Uma das principais características foi a definição dos "Eixos de Desenvolvimento", que promovem a concentração de usos urbanos mais densos ao longo das principais vias de transporte público, facilitando a mobilidade urbana e o adensamento. Esse plano também abordou a necessidade de adensamento em áreas periféricas que antes não faziam parte do foco dos planos anteriores.

No caso específico do Setor Sul, o plano manteve a característica de baixa densidade populacional, mas passou a permitir a instalação de usos não residenciais nos lotes das ruas internas, desde que a avaliação fosse feita de acordo com a categoria da via. O plano manteve as áreas de baixa densidade e manteve a preservação de seu perfil horizontal. No entanto, foram estabelecidas permissões de adensamento controlado nas áreas próximas às vias arteriais, como as Ruas 84 e 90, além da Avenida 85, permitindo a construção de edifícios de até sete metros e meio de altura. Essa alteração buscou conciliar o crescimento urbano com a preservação das características históricas e paisagísticas do bairro, destacando-se como uma importante área de articulação entre diversas regiões da cidade (figura 62).

Figura 62: Área Adensável no Setor Sul, prevista na Lei Complementar nº 171/2007



Fonte: SIGGO (Sistema de Informações Geográficas de Goiânia), 2024, com intervenção do autor.

O Setor Sul, com suas permissões para a verticalização ao longo das principais avenidas, reflete uma tendência de adensamento controlado que procura otimizar o uso do solo urbano em áreas bem servidas por infraestrutura e transporte público. A localização privilegiada do bairro, juntamente com seu papel histórico como um elo de articulação entre diferentes regiões de Goiânia, assegura que ele continue a desempenhar um papel ativo na economia local. No entanto, as mudanças trazidas pela Lei Complementar nº 171/2007 evidenciam a tentativa de preservar a qualidade de vida e manter as características originais do bairro, previamente reconhecidas no PDIG de 1994.

Além da proposição de uso e ocupação do solo, foi apresentada A Carta de Risco de Goiânia de 1993/1994 foi uma ferramenta relevante para a identificação de áreas de risco e problemas ambientais relacionados à urbanização desordenada. Ela influenciou as políticas de ocupação e o desenvolvimento urbano na cidade, identificando áreas menos favoráveis a ocupação e aquelas mais sensíveis pela antropização.

A Carta de Risco teve grande relevância, pois marcou um esforço para antecipar

problemas ambientais relacionados ao rápido crescimento urbano de Goiânia, particularmente durante um período de forte expansão imobiliária. A proposta era utilizar os dados coletados para orientar decisões de planejamento, assegurando que áreas com maior propensão a desastres naturais ou outros riscos fossem protegidas ou desenvolvidas com restrições.

Entretanto, apesar de sua importância e valor para o planejamento urbano, a aplicação prática da Carta de Risco encontrou algumas barreiras. Muitos dos problemas urbanos identificados continuaram a crescer devido à falta de fiscalização efetiva e à pressão de interesses imobiliários. Dessa forma, mesmo que o documento fosse tecnicamente avançado para a época nem sempre foi utilizado em sua totalidade para mitigar os efeitos negativos da expansão urbana descontrolada.

Essa postura foi abandonada em 2007 e, segundo Torres (2017), houve negligências tanto na fiscalização quanto na implementação de medidas que deveriam controlar o crescimento fragmentado da cidade, o que levou à formação de grandes vazios urbanos, áreas não ocupadas ou subutilizadas dentro do perímetro urbano. Esses vazios foram um dos principais desafios que o plano buscou enfrentar, mas a pressão de setores imobiliários e a falta de ações coordenadas prejudicaram o alcance pleno dos objetivos propostos.

O Plano Diretor de 2007 buscou enfrentar o desafio dos vazios urbanos por meio de medidas inovadoras, como a Lei dos Vazios Urbanos, sancionada em 2008. Essa lei tinha como principal objetivo incentivar a ocupação de terrenos subutilizados ou ociosos dentro do perímetro urbano de Goiânia. A estratégia utilizada foi a aplicação do IPTU progressivo, aumentando gradativamente a carga tributária para proprietários que mantinham terrenos sem edificações ou uso adequado. Com isso, pretendia-se pressionar os proprietários a dar um destino efetivo seja por meio da construção de empreendimentos, seja através de sua venda para outros fins, evitando que áreas consolidadas permanecessem desocupadas por longos períodos.

Outra importante diretriz introduzida no Plano Diretor foi a exigência de que novos empreendimentos respeitassem o critério de contiguidade com áreas já urbanizadas. Isso significava que as expansões urbanas deveriam ocorrer de forma ordenada, evitando a criação de bairros isolados ou fragmentados, com grandes áreas vazias entre eles. Essa medida foi pensada para otimizar a infraestrutura urbana existente, como redes de transporte, saneamento e serviços públicos, impedindo que novos loteamentos surgissem sem o devido planejamento e integração com o restante da cidade.

Além disso, o plano exigia que ao menos 30% da área destinada a novos empreendimentos fosse efetivamente edificada, garantindo que os espaços fossem aproveitados de maneira mais eficiente e impedindo a especulação imobiliária.

Apesar da inovação das propostas, o sucesso dessas medidas foi limitado por uma série de fatores. A falta de fiscalização adequada e a pressão de setores do mercado imobiliário reduziram a eficácia das políticas previstas. Muitos proprietários encontraram maneiras de contornar as exigências, seja pela falta de uma aplicação rígida dos instrumentos previstos na legislação, seja pela concessão de prazos longos para o cumprimento das novas normas.

Além disso, a pressão política por parte de investidores e construtores também resultou em flexibilizações nas diretrizes do Plano Diretor, o que comprometeu o alcance pleno de seus objetivos de urbanização ordenada e ocupação de vazios urbanos. Conseqüentemente, a cidade continuou a se expandir de forma fragmentada, com áreas centrais ainda sofrendo com a subutilização de terrenos e a falta de vitalidade urbana.

Em relação ao Setor Sul, conforme aponta Torres (2017), o plano destaca a crescente pressão sobre o bairro, especialmente em termos de uso do solo e infraestrutura viária. A criação da Avenida Cora Coralina, em 2000, foi uma das intervenções mais significativas, pois cortou áreas verdes e vias exclusivas para pedestres, alterando a configuração original do bairro. Essa mudança teve como objetivo desafogar o trânsito na Avenida 85, mas resultou em impacto negativo na coesão e identidade do bairro.

Apesar disso, o Plano Diretor de 2007 reconheceu as áreas que possuíam valor histórico, social e cultural, como o Setor Sul, um bairro de importância arquitetônica e urbanística. O plano tentou impor regras mais rígidas sobre o uso do solo, visando evitar a expansão desordenada e a transformação acelerada das características originais do bairro. Por exemplo, a prioridade era proteger o caráter residencial e comunitário, alinhado à sua concepção como cidade-jardim, preservando áreas verdes e espaços públicos destinados à convivência.

Entretanto, um dos maiores entraves para o sucesso dessas diretrizes foi a falta de fiscalização eficaz, que prejudicou a implementação das regulamentações previstas no Plano Diretor. Além disso, a pressão do mercado imobiliário, sedento por novas áreas de desenvolvimento devido à valorização crescente de Goiânia, contribuiu para a flexibilização das normas. Como resultado, o Setor Sul, passou a enfrentar um processo de verticalização, o que provocou a modificação do seu perímetro urbano em que a quadra F35 passou a ser parte do Setor Marista. Isso propiciou a substituição de áreas

originalmente residenciais por empreendimentos comerciais e prédios de apartamentos que se utilizaram da outorga onerosa do direito de construir para lançar empreendimentos com mais de trinta pavimentos.

O aumento da especulação imobiliária e a construção de grandes empreendimentos ao redor dessas áreas enfraqueceram sua função social, resultando na perda de vitalidade desses locais. Em vez de serem pontos de integração e vida comunitária, muitas dessas praças se tornaram vazios urbanos, reforçando a desconexão entre o planejamento original e o crescimento urbano real. Isso ilustra como a pressão por novos empreendimentos e a falta de controle sobre a aplicação das leis urbanísticas podem desvirtuar completamente o planejamento proposto, comprometendo a qualidade de vida e o equilíbrio urbano da região.

O Plano Diretor atualmente em vigor, homologado pela Lei Complementar nº 349/2022, trouxe continuidade à gestão urbana estabelecida nos anos anteriores, mantendo as diretrizes de qualidade, igualdade, oportunidade e transformação. Mesmo após mais de dez anos de vigência, o plano optou por manter as estratégias de sustentabilidade socioambiental, mobilidade e ordenamento territorial, sem promover grandes mudanças. No caso do Setor Sul, foram mantidas as restrições de adensamento em grande parte do bairro, com exceção das áreas próximas às avenidas 85, 84 e 90, que receberam permissão para edificações de maior altura (figura 63).

Figura 63: Área Adensável no Setor Sul, prevista na Lei Complementar nº 349/2022



Fonte: SIGGO (Sistema de Informações Geográficas de Goiânia), 2024, com intervenção do autor.

As legislações apresentadas configuram-se como dispositivos adotados pelo poder público para remediar os problemas urbanos da cidade e, em certa medida, contribuiu para a fragmentação do bairro e a sensação de que ele possui áreas distintas mais relacionadas com os bairros limítrofes do que efetivamente suas articulações socioespaciais. As primeiras intervenções no território ocorreram por legislações isoladas, marcando as tentativas de ordenamento territorial nos anos 1970-80 em consonância com o PDIG de 1969 e, especificamente, em relação ao Setor Sul, a busca pela urbanização do bairro mediante o Projeto CURA.

A partir dos anos 1990, a cidade passa a adotar as diretrizes de elaboração de Planos Diretores, sendo o de 1992 alinhado ao debate do processo de democratização do país e os dois últimos, como cumprimento da legislação federal em relação à obrigatoriedade de elaborar planos diretores participativos para orientar a política urbana a nível do municipal. Com isso, dada as peculiaridades do Setor Sul, é apresentado seu reconhecimento como área de valor histórico-cultural e paisagístico, pois vem orientando as ações do poder público sobre o bairro.

Na ocupação do solo, o Estado atua por meio de investimentos públicos e normas legais. Os empreendedores, tradicionalmente aliados ao Estado, adotam estratégias para ampliar seu mercado consumidor, inclusive influenciando mudanças nas leis. Mediante as mudanças legislativas em 2007 e 2022, observam-se tensões quanto aos parâmetros urbanísticos a ser adotados para o bairro em função de apresentar estrutura e infraestrutura urbanas compatíveis com as discussões vinculadas à mobilidade urbana sustentável, critério adotado no Macrozoneamento e uso do solo dos dois últimos planos diretores, os quais serão discutidos no capítulo 3.

3. TRANSFORMAÇÕES DA PAISAGEM URBANA DO SETOR SUL

Este capítulo examina as principais transformações que o Setor Sul de Goiânia sofreu ao longo das décadas, desde sua concepção como um bairro-jardim até a consolidação de sua centralidade urbana. O Setor Sul de Goiânia pode ser caracterizado como um hub intraurbano, um ponto central de convergência dentro da malha urbana da cidade.

Embora o termo “hub” seja frequentemente associado a escalas globais ou regionais, como nos estudos de Castells (1996) e Sassen (1991), que tratam das interconexões de cidades globais, ele pode ser aplicado à dinâmica interna de uma cidade. O Setor Sul, ao longo de sua história, evoluiu de um bairro-jardim planejado para uma centralidade urbana que conecta diferentes fluxos econômicos, comerciais e sociais em Goiânia. A proximidade do bairro a áreas estratégicas e sua acessibilidade pelas principais vias da cidade permitiram que se tornasse um ponto de interseção entre regiões residenciais e comerciais, refletindo características fundamentais de um hub urbano em termos de conectividade e importância local.

Diferente dos hubs descritos por Sassen e Castells, que se referem a cidades que articulam fluxos globais, o Setor Sul atua em uma escala intraurbana, integrando diferentes setores da cidade e promovendo um desenvolvimento local. Ele desempenha um papel central na estrutura urbana de Goiânia, conectando áreas ao sul da cidade com o centro, facilitando o fluxo de bens e serviços.

A análise de Peter Hall (1998) sobre os hubs como centros de inovação e desenvolvimento econômico pode ser emprestada para descrever o Setor Sul, que, ao consolidar-se como uma centralidade, atrai investimentos e serviços, contribuindo para o crescimento econômico de Goiânia.

A ideia de Banister (1995) sobre hubs de transporte também se aplica, uma vez que o Setor Sul está bem integrado à malha viária da cidade, permitindo uma fácil circulação entre áreas periféricas e o centro. Dessa forma, o termo “hub urbano” pode ser adaptado para descrever a centralidade e importância do Setor Sul dentro da dinâmica urbana de Goiânia.

Nesse sentido, são apresentadas análises que permitem ampliar o debate sobre a inserção do Setor Sul em Goiânia ao caracterizar a dinâmica urbana sob a ótica do crescimento e transformação das áreas de relevância histórico-cultural. Isso permite compreender a formação de espaços desestruturados e a pouca efetividade dos planos e

das políticas urbanas adotadas para a cidade.

Consideram-se quatro períodos cruciais na estruturação urbana de Goiânia, adotados como critério de análise. O primeiro, entre 1938 e 1947, está vinculado à concepção e concretização do plano original da cidade. Esse período reflete a crença de que o desenvolvimento econômico estaria diretamente relacionado à urbanização e à industrialização, estimulando a fundação de cidades como estratégia de ocupação territorial (Rego, 2019; Trevisan, 2020). O segundo período, de 1947 a 1964, é caracterizado pelo protagonismo das forças econômicas na expansão da área urbana, em meio à ausência de um plano claro de ocupação territorial. Durante essa fase, houve uma intensa disputa entre Estado e Município pela responsabilidade da urbanização, marcada por ações político-institucionais e pela migração que ocupou áreas fora do plano original.

A terceira fase corresponde à institucionalização do planejamento urbano pela União, quando foram definidas políticas urbanas voltadas à visão desenvolvimentista e tecnocrática (Villaça, 2001). Esse período é fundamental para o planejamento da cidade, resultando no Plano Diretor Integrado de Goiânia (PDIG) de 1969 e na regulamentação urbanística que estruturou a ocupação do território. Por fim, o quarto momento é marcado pelas discussões sobre a patrimonialização do bairro, ocorrendo em meio a pressões para o adensamento da área em estudo, revelando as tensões entre preservação patrimonial e expansão urbana.

O estudo de um bairro implica em observar as relações entre a forma urbana – aspectos morfológicos, uso do solo – tipo de ocupação e atividades e a apropriação, ou seja, o modo como a população interfere em sua dinâmica. Desse modo, como resultado da pesquisa, este capítulo concentra-se a configuração atual do bairro a partir da perspectiva histórica proposta. Busca-se com isso, atestar que o bairro teve diferentes apropriações, resultando em ambientes morfológicos distintos, ou seja, a heterogeneidade da paisagem.

3.1. Crescimento e Reestruturação Viária no Setor Sul: Dinâmicas de Ocupação

O Setor Sul, apesar de promovido como um símbolo de modernidade urbanística e parte integrante do plano original da capital de 1938, começou a ser efetivamente ocupado apenas na década de 1950, principalmente ao longo da Rua 10 e nas imediações da Praça Cívica. Durante esse período, houve a aprovação de vários loteamentos em áreas a oeste, fora do controle do estado, promovendo uma expansão urbana fora do núcleo

planejado, caracterizada por uma malha dispersa. Além disso, ocorreram invasões a norte, além da linha férrea, e a sul, no Setor Pedro Ludovico, enquanto ocupações irregulares se consolidavam a leste, no atual Setor Leste Vila Nova. Esses fatos evidenciam a influência do poder econômico dos proprietários de terra e a incapacidade do estado de controlar adequadamente as invasões e o uso irregular do solo frente à demanda de moradias pela classe trabalhadora.

Na década de 1960, o bairro continuou a ser ocupado de maneira espontânea, ainda sob o controle rigoroso do estado, que mantinha a posse de muitos lotes como um ativo financeiro, esperando valorização futura para investimentos em infraestrutura. Contudo, o desenvolvimento do Setor Sul foi marcado por uma ocupação fragmentada e pela falta de investimentos estatais em infraestrutura. As poucas ruas abertas eram precárias e não pavimentadas, e as redes de água e esgoto inexistiam, prejudicando a qualidade de vida dos primeiros moradores. Além disso, as áreas verdes previstas no projeto original, não urbanizadas, comprometiam o conceito de bairro-jardim, privando a população de espaços de convivência e recreação. A ocupação intensificou-se com a pavimentação da Rua 84 na década de 1960, impulsionada pela construção do Conjunto Lar Brasileiro, mas a ausência de diretrizes claras para uso e ocupação do solo continuou a caracterizar o bairro nesse período (figura 64).

A imagem aérea de 1961 destaca a configuração inicial do Setor Sul em Goiânia, com destaque ao Conjunto Lar Brasileiro e a malha viária circundante. O traçado viário revela ruas ainda esparsamente ocupadas, como as Ruas 84, 87 e 86, que delineiam parte da estrutura urbana. O Conjunto Lar Brasileiro, construído em 1957, foi um dos primeiros empreendimentos habitacionais a impulsionar a ocupação do Setor Sul. Essa construção, junto à abertura das ruas principais, representou um marco na urbanização do bairro, ainda que de forma fragmentada, com terrenos grandes e áreas ainda não urbanizadas. A infraestrutura viária, embora já visível, era limitada, e o planejamento original de baixa densidade do Setor Sul começava a dar lugar a ocupações mais intensas. A imagem também evidencia a expansão das áreas residenciais sem grandes intervenções de infraestrutura, o que caracterizou as primeiras décadas de ocupação do Setor Sul, ainda distante do conceito completo de "bairro-jardim" idealizado no plano inicial de Goiânia.

Em 1968 estava em curso o processo de consolidação dos Setores Pedro Ludovico, Leste Universitário e Oeste, evidenciando a ocupação urbana em expansão e a abertura das vias que estruturariam o Jardim Goiás. Durante esse período, a malha urbana de Goiânia expandia-se de forma acelerada, sobretudo em áreas periféricas ao plano original

da cidade (figura 65).

O Setor Pedro Ludovico, localizado ao norte da imagem, já apresentava uma ocupação mais consolidada, refletindo a dinâmica de crescimento espontâneo da cidade, que se dava, em grande parte, pela migração e especulação imobiliária. A ocupação do Setor Leste Universitário seguia uma lógica semelhante, com expansão ao leste do plano original, caracterizada pela predominância de ocupações residenciais e a crescente demanda por infraestrutura básica, como abastecimento de água, esgoto e pavimentação.

Ao sul, é visível a abertura de ruas no Jardim Goiás, marcando o início de sua urbanização. Essa área, ainda em fase inicial de ocupação, exemplifica o processo de expansão em direção às bordas do núcleo urbano. O Setor Oeste, por outro lado, já apresentava um estágio mais avançado de consolidação urbana, com maior densidade de ocupação e infraestrutura viária definida. A imagem de 1968 ilustra o crescimento fragmentado de Goiânia, onde áreas consolidadas coexistiam com novos loteamentos e expansões periféricas, refletindo a falta de um planejamento urbano integrado e eficiente, o que resultava em desigualdades na distribuição de serviços e infraestrutura entre os diferentes setores da cidade.

Figura 64: Foto aérea da Rua 84, pavimentada com o Conjunto Lar Brasileiro ao sul (1961)



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

Figura 65: Foto aérea com os Setores Pedro Ludovico, Leste Universitário e Oeste consolidados, e as ruas abertas do Jardim Goiás (1968)



- 1- PRAÇA DO CRUZEIRO
- 2- SETOR PEDRO LUDOVICO
- 3- JARDIM GOIÁS
- 4- SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO
- 5- SETOR OESTE

No final da década de 1960 o bairro apresenta, na sua porção sul, uma densidade semelhante aos Setores Pedro Ludovico, Leste Universitário e Oeste, e a ocupação a norte da Praça do Cruzeiro se intensifica ao longo dos eixos (Ruas 88 e 90) que ligam os bairros

do centro e porção oeste às saídas sul e leste da cidade. Essa ocupação permanece de forma espontânea e ainda sem diretrizes. Neste período o Setor Sul se consolidava como elo norte/sul e leste/oeste entre os bairros da cidade. Momento em que o município, após assumir o comando da gestão da cidade (1961), aprovou o primeiro Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia – PDIG (1969), com base nos levantamentos e plantas cadastrais realizados pelo Departamento de Viação e Obras Públicas – DVOP (figuras 66 e 67).

Figura 66: Mapa de Zoneamento PDIG 1969



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

Figura 67: Mapa de Zoneamento PDIG 1972 alterado em 1980



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

Elaborado por Jorge Wilhelm, este plano buscou racionalizar e estruturar a cidade ao propor a redistribuição dos serviços de forma homogênea. A malha viária existente foi alterada e hierarquizada em um traçado ortogonal, buscando integrar as regiões menos desenvolvidas aos núcleos mais desenvolvidos da cidade, desta forma representando uma mudança significativa no discurso do planejamento, defendendo além da modernização, um processo de desenvolvimento sustentado, buscando garantir um progresso equilibrado e duradouro. Desta forma o Setor Sul, com seu traçado peculiar é inserido em um plano geral de traçado urbano reticulado. A política desenvolvimentista da época, impulsionada pelo Governo Federal, com franco incentivo a industrialização, o protagonismo do carro como principal meio de locomoção e o transporte público através do Eixo Norte-Sul “rasgando” o bairro, enfraquecem ainda mais o argumento da ocupação na forma como fora planejado inicialmente, sendo o acesso às residências priorizado para os veículos e não para os pedestres, desestimulando ainda mais o uso das áreas verdes internas das quadras como caminhos a serem percorridos a pé.

Em 1974, foi concluído o estudo de viabilidade econômico-financeiro para a implantação, no Setor Sul, do projeto CURA. Escolhido como piloto de parte de uma área

que se estenderia na direção sudoeste até o Jardim América, o bairro apresentava uma população com razoável nível de renda, proximidade com o centro da cidade e disponibilidade de serviços públicos de infraestrutura, e tinha como proposta fundamental a execução de áreas verdes, a centralização das atividades comerciais e prestadoras de serviços e a complementação da infraestrutura (Relatório Projeto CURA – 1974), de forma a estimular o crescimento da ocupação no Setor, que contava a época com uma população de 14.100 pessoas acomodadas em 2.750 residências, entre casas e apartamentos, o que representa uma ocupação de aproximadamente 60% dos lotes.

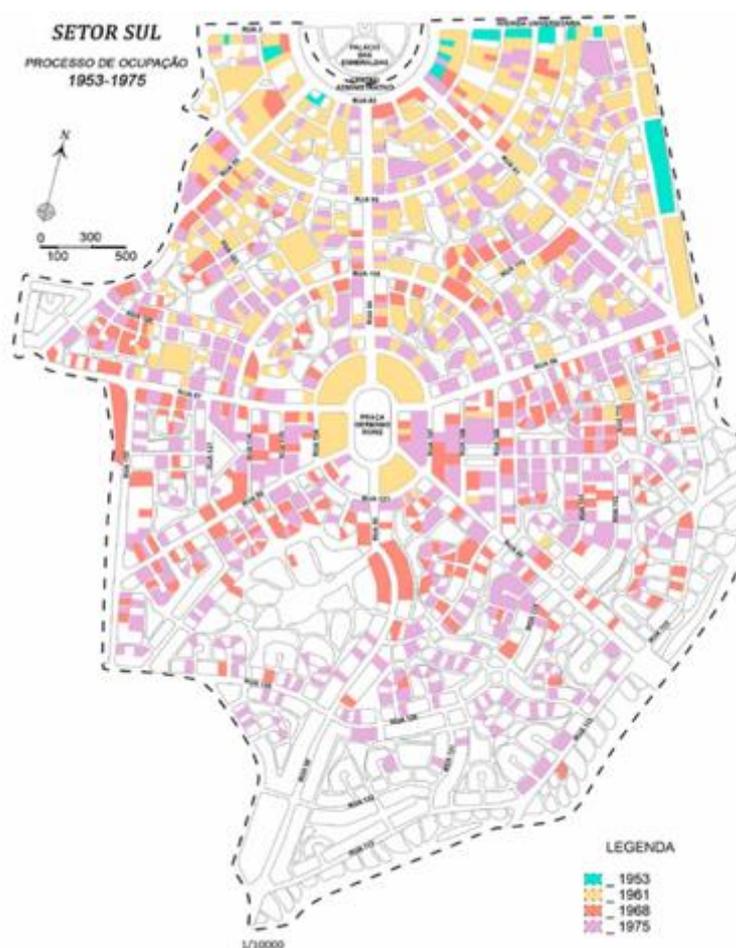
Iniciativa desenvolvida pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, o Projeto CURA tinha como objetivo principal a revitalização de áreas urbanas degradadas, por meio da melhoria da infraestrutura, do saneamento básico, da habitação e do ordenamento territorial. Para o Setor Sul o principal objetivo foi o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida dos habitantes, afetadas pela degradação urbana, no caso a deficiência da infraestrutura e o abandono das áreas verdes, com a implementação de espaços públicos de lazer e oferta de serviços públicos, entretanto somente para 5,3% da população pesquisada, a revitalização das áreas verdes era um desejo, já para 39,7% a necessidade de espaços de playground, praças e jardins era prioridade.

O Projeto Cura, foi parcialmente implantado, porém não obteve o efeito desejado, principalmente devido aos hábitos de morar da população local, que não incorporou a ideia de utilizar as áreas revitalizadas para o lazer e o convívio social. Inicialmente ocupados pelos mais jovens, esses espaços foram gradativamente perdendo sua vitalidade, tornando-se subutilizadas pela falta de engajamento da comunidade que não passou por um processo cultural e educativo no sentido de ser levada a participar do empreendimento. (CAIXETA, 2021).

O processo de ocupação do bairro entre 1953 e 1975 permite identificar os primeiros trechos ocupados, principalmente na região próxima à Praça do Cruzeiro, marco central do setor. Em seguida, a expansão para o entorno, representada pelas áreas, mostra o avanço da ocupação ao longo da década de 1960, consolidando gradualmente a malha viária e as construções residenciais (figura 68). A ocupação, indicada no mapa, revela como o Setor Sul foi urbanizado de maneira não linear, com diferentes partes sendo ocupadas em períodos distintos, o que evidencia um desenvolvimento fragmentado. As áreas em laranja (1975), indicam o fim do processo inicial de ocupação, com o bairro já bem consolidado em termos de residências e infraestrutura. Essa progressão de ocupação reflete a dinâmica de crescimento urbano de Goiânia, onde o Setor Sul passou de um

bairro planejado e de baixa densidade para uma área residencial consolidada e integrada à cidade.

Figura 68: Mapa de Ocupação do Setor Sul, entre 1953 e 1975.



Fonte; CAIXETA, 2021.

À medida que a ocupação dos bairros ocorria em Goiânia como observado na ortofoto de 1968, havia a exigência da população para que o poder público providenciasse melhorias na infraestrutura urbana. A ênfase da administração municipal nesse período foi articulada à circulação.

Secchi (2009) argumenta que o transporte e a necessidade de deslocamento são fatores centrais na transformação das cidades modernas. Para o autor a expansão das redes viárias e ferroviárias, moldou a estrutura física e social das cidades. A cidade contemporânea, segundo ele, é resultado de um processo de "fragmentação", onde a mobilidade se tornou um aspecto essencial para a vida urbana, influenciando diretamente o planejamento e a ocupação do solo. Ele observa que a dependência crescente do automóvel e a ampliação das infraestruturas viárias causaram a dispersão das áreas urbanas, promovendo um modelo de cidade difusa, caracterizada pela separação

funcional entre áreas residenciais, comerciais e industriais. A conectividade entre essas áreas, sustentada por redes de transporte, tornou-se um dos principais fatores para o crescimento das cidades.

O autor acrescenta que a necessidade de deslocamento influencia não apenas a forma urbana, mas também a qualidade de vida nas cidades. A criação de vastas infraestruturas de mobilidade, como rodovias e grandes avenidas, tende a priorizar o fluxo de veículos em detrimento dos espaços destinados aos pedestres e ciclistas, fragmentando ainda mais as relações sociais e urbanas.

À medida que Goiânia crescia e o deslocamento entre as diferentes partes se tornava um fator essencial para a integração urbana, o Setor Sul também foi afetado. O desenvolvimento das infraestruturas viárias, como a abertura de importantes ruas e avenidas, e a necessidade de conectar o bairro a outras partes da cidade, levaram a uma transformação significativa de seu traçado original. Essa articulação, impulsionada pela crescente demanda de deslocamento, provocou o adensamento gradual do bairro e o afastamento do conceito original de bairro-jardim, promovendo uma ocupação mais fragmentada e funcional.

A expansão das ruas e a infraestrutura viária no Setor Sul também exemplificam a crítica de Secchi (2009) sobre a priorização da mobilidade automotiva em detrimento de espaços mais humanizados e acessíveis. O bairro passou a ser cada vez mais pressionado pelo crescimento urbano desordenado e pela necessidade de acomodar fluxos de trânsito, o que resultou em uma alteração do seu caráter inicial.

O prolongamento da Avenida 136 é um exemplo claro dessa dinâmica. Seu objetivo principal era conectar os bairros da região sudoeste de Goiânia ao recém-construído Estádio Serra Dourada, ao Jardim Goiás e à Rodovia BR-153. Esta foi a primeira obra de grande impacto no Setor Sul, pois resultou na desapropriação de lotes com construções já consolidadas. Além disso, alterou significativamente o traçado original das ruas, introduzindo uma via de fluxo intenso que atravessou o bairro, contribuindo para sua maior fragmentação.

A intervenção também acelerou a descaracterização do uso residencial de baixa densidade, que era uma das premissas do planejamento inicial do bairro. A Avenida 136 cortou o cinturão verde, que originalmente deveria limitar o crescimento da cidade nessa direção. Essa obra, realizada ainda na década de 1980, estimulou a ocupação de áreas que até então estavam menos desenvolvidas, contribuindo para a transformação da paisagem urbana do Setor Sul.

Pela ortofoto de 1975 (figura 69) é possível constatar o impacto da Avenida 136 sobre o traçado do Setor Sul. A imagem também revela o processo de ocupação do fundo de vale, evidenciado pelas áreas adjacentes ao traçado da avenida e à região do Córrego Botafogo. O fundo de vale, anteriormente planejado para permanecer como uma área verde, foi gradualmente ocupado por habitações, muitas das quais se tornaram ocupações irregulares. As construções irregulares ao longo das margens do córrego mostram o avanço desordenado da urbanização, sem a infraestrutura necessária e com sérios impactos ambientais, uma vez que a área é naturalmente suscetível a alagamentos e degradação ambiental. O traçado da avenida e as ocupações irregulares ao longo do córrego ilustram a transformação urbana do Setor Sul e o descumprimento dos planos urbanísticos originais, resultando em impactos negativos tanto para a qualidade de vida quanto para o meio ambiente.

Figura 69: Sobreposição da atual Avenida 136 sobre a ortofoto de 1975



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

A partir do ano de 1980, a ocupação no bairro consolidou-se, mantendo sua característica residencial de baixa densidade, com predominância de edificações unifamiliares nas ruas internas. No entanto, a Lei nº 5.735, promulgada em 19 de dezembro do mesmo ano, instituiu um novo zoneamento de uso e ocupação do solo para o município, permitindo a verticalização de eixos viários. Como resultado, foram implantadas edificações de múltiplos pavimentos ao longo das Ruas 84, 85, 87, 88 e 90, configurando uma tendência de verticalização dentro do bairro.

A ortofoto de 1982 (figura 70) mostra o desenvolvimento urbano em estágio

mais avançado, com ruas mais definidas e ocupações consolidadas. No entanto, também é possível observar áreas que permanecem com traçados viários irregulares e vazios urbanos não preenchidos. A comparação entre as duas imagens revela que, enquanto a Avenida 136 trouxe mudanças importantes na estrutura do bairro, incentivando a ocupação de novas áreas, ainda havia, em 1982, lacunas no processo de urbanização do Setor Sul. As áreas não ocupadas próximas ao fundo de vale do Córrego Botafogo e as ocupações irregulares demonstram que o bairro passou por um processo de ocupação fragmentada e desordenada, refletindo os desafios urbanos enfrentados em um período de intensa urbanização da cidade.

Figura 70: Ortofoto de 1982



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

As vias, além de se tornarem pontos de verticalização, também se consolidaram como importantes eixos comerciais, estabelecendo conexão com outros bairros da cidade. Como consequência, houve um aumento na demanda por uma maior diversidade de atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços nas áreas de saúde, ensino, cultura e lazer.

Em 1982, foram realizadas obras para a implantação do eixo de transporte

exclusivo Norte-Sul, ligando a Praça Isidória, no Setor Pedro Ludovico, à Praça do Trabalhador, no limite do Centro com o Setor Norte Ferroviário. Essas intervenções alteraram significativamente a paisagem das Ruas 84 e 90. Na Rua 84, o canteiro central foi completamente eliminado, enquanto na Rua 90, ele foi dividido em dois, dificultando o retorno de veículos ao longo das vias. O cruzamento de veículos na Rua 84 ficou restrito a dois pontos: nos cruzamentos com as Ruas 94 e 104, além das proximidades da Praça do Cruzeiro e da rotatória com a Avenida 136.

Essa configuração limitou a instalação de atividades comerciais, já que o estacionamento foi proibido ao longo das vias, sendo permitido apenas em poucos pontos específicos. Recentemente, com as adequações para o sistema *Bus Rapid Transit* (BRT), as vias destinadas a outros veículos foram ainda mais estreitadas, reduzindo os locais para estacionamento. No trecho sul da Rua 90, alguns edifícios de habitação coletiva foram construídos, enquanto entre a Avenida 136 e a Praça Cívica predominam edificações de até dois pavimentos, com foco em atividades econômicas.

Nesse período, o Setor Sul consolidou-se como um bairro de classe média alta, caracterizado pela predominância de casas de médio e alto padrão, o que conferiu ao bairro um aspecto sofisticado. Com uma infraestrutura urbana completa, o bairro passou a atrair um número crescente de comércio, especialmente ao longo dos principais eixos viários. Esse desenvolvimento comercial impulsionou uma leve verticalização das construções, que se concentraram nessas áreas mais movimentadas, trazendo uma nova dinâmica ao perfil urbano do Setor Sul, sem, no entanto, comprometer sua característica residencial de alto padrão.

Além da predominância das residências de médio e alto padrão, a leve verticalização ao longo dos principais eixos trouxe mudanças significativas na paisagem do Setor Sul. Edifícios de pequeno porte começaram a surgir, especialmente nas vias de maior fluxo, como as Ruas 84 e 90, impulsionados pela crescente demanda comercial e de serviços. Esses edifícios mantiveram o caráter sofisticado do bairro, sem desvirtuar completamente a essência residencial de baixa densidade que marcou o Setor Sul em suas primeiras décadas. No entanto, essa transformação iniciou um processo de redefinição do uso do solo, onde o equilíbrio entre as residências unifamiliares e as construções verticais tornava-se mais evidente.

Por outro lado, o crescimento comercial e a verticalização, mesmo que moderada, começaram a atrair novos investimentos, ampliando as opções de serviços

e gerando uma maior movimentação no bairro. Esse processo, combinado com a completa infraestrutura e o prestígio associado ao Setor Sul, consolidou ainda mais sua posição como uma das áreas mais valorizadas da cidade. No entanto, essa transformação trouxe novos desafios, como a necessidade de gerir o aumento do fluxo de veículos e preservar as características urbanísticas e ambientais originais do bairro. Assim, o Setor Sul manteve-se um espaço desejado, mas em constante adaptação às pressões do crescimento urbano.

3.2. Setor Sul: entre a dimensão patrimonial e o *hub intraurbano*

Com a aprovação do PDIG de 1994, o Setor Sul passou a ser classificado como Zona de Revitalização Urbanística, com o objetivo de resgatar e preservar seu caráter histórico. Esse plano visava proteger o traçado urbanístico original, concebido como um bairro-jardim de baixa densidade, ao mesmo tempo em que buscava impedir o crescimento desordenado e o adensamento. Para equilibrar preservação e desenvolvimento, foram permitidas atividades comerciais e de serviços apenas ao longo das principais avenidas, como as Ruas 84 e 90, evitando que o bairro perdesse sua identidade residencial. Essa estratégia tinha o intuito de preservar o perfil horizontal do Setor Sul, enquanto se adaptava às novas demandas da cidade e mantinha sua conectividade com outros bairros de Goiânia.

Entretanto, a tentativa de preservação do traçado original encontrou desafios relacionados à relação dos moradores com os espaços públicos do bairro. As áreas verdes internas das quadras, que eram parte essencial do projeto inicial, perderam gradualmente sua função e relevância para os habitantes, levando ao abandono e à falta de segurança. Esse aspecto, entre o propósito original do bairro e as necessidades dos moradores da época, revelou um desafio na manutenção da identidade do Setor Sul e a apropriação das áreas verdes como espaços livres de uso público.

Embora o bairro tenha se transformado em um importante *hub intraurbano*, conectando outras regiões da cidade e atraindo atividades terciárias, essa mudança ocorreu de forma fragmentada, em meio a dificuldades de conciliar a preservação do patrimônio com as dinâmicas da cidade que alçava ao patamar de metrópole regional.

Assim, o Setor Sul passou a refletir uma dicotomia entre sua dimensão patrimonial e sua função de conexão e articulação. Enquanto tentava preservar suas características históricas e urbanísticas, as demandas por conectividade e

desenvolvimento econômico levaram a transformações inevitáveis somadas às pressões políticas e econômicas. O bairro, que outrora era um símbolo de modernidade residencial de baixa densidade, passou a desempenhar um papel fundamental no espaço intraurbano de Goiânia. Esse processo de adaptação mostra as tensões entre o passado e o presente, destacando a importância de se pensar em novas soluções para garantir a preservação patrimonial enquanto se responde às demandas de uma cidade em constante transformação.

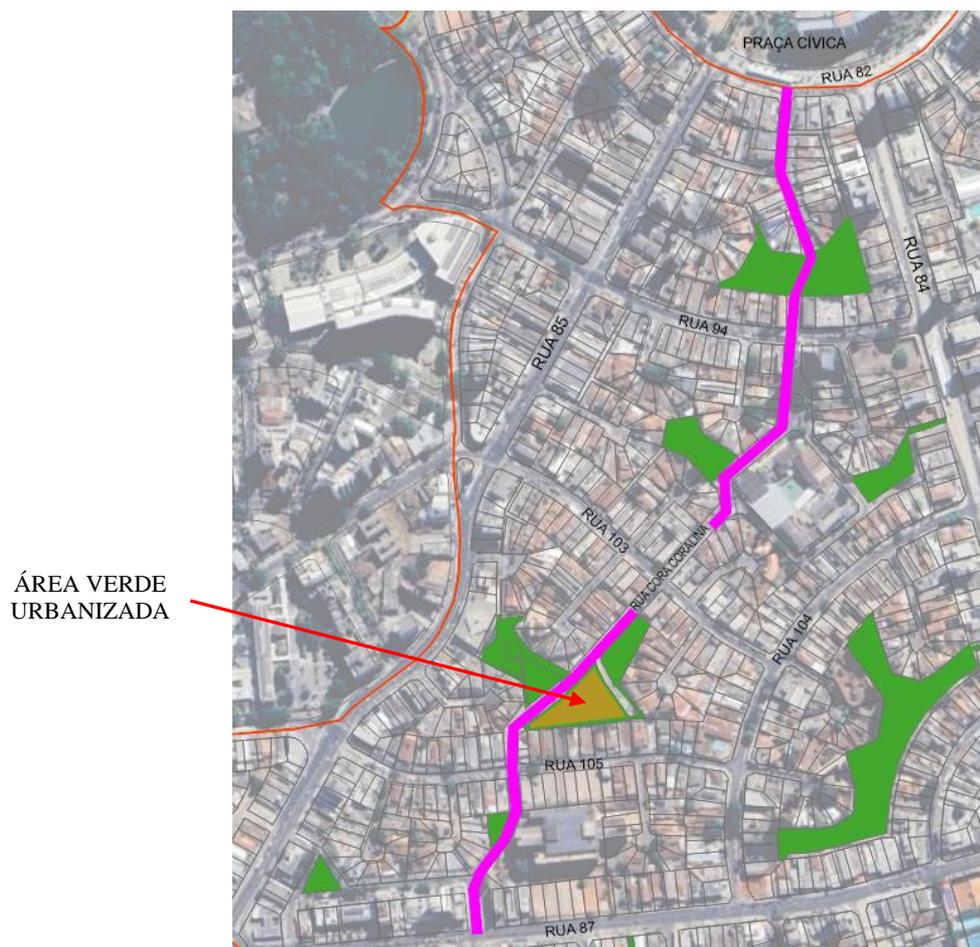
Um dos reflexos da tensão entre preservação e desenvolvimento no Setor Sul está nas mudanças mais recentes, sendo a abertura da Avenida Cora Coralina uma das mais impactantes. Diferente da Avenida 136, que exigiu desapropriações de lotes consolidados, a maior parte do traçado da Avenida Cora Coralina foi estabelecida sobre áreas verdes. Em 1996, a Prefeitura de Goiânia, por meio de um dispositivo legal que alterava a lei de zoneamento de 1994, permitiu a construção de um grande equipamento de ensino superior. Essa mudança legal provocou, nos anos subsequentes, uma transformação radical na paisagem urbana e no uso do solo no entorno. O desenvolvimento incentivou a substituição do uso preferencialmente residencial das vias internas próximas ao local por atividades econômicas, predominantemente de prestação de serviços.

A Faculdade Universo teve seu projeto aprovado em 1997, com as obras iniciadas no mesmo ano e o início de suas atividades em 1999. Durante esse período, visando criar uma alternativa à Rua 84 e à Avenida 85 para melhorar a ligação entre a região central e a Rua 87, bem como os bairros ao sul, como os Setores Marista e Bela Vista, foram iniciadas as obras de abertura da Rua 85-A, atualmente conhecida como Avenida Cora Coralina. Esse prolongamento da Rua 98 passou a fazer parte do sistema viário básico do bairro. Para sua construção, houve desapropriação de lotes inteiros e de parte de outros, sendo que a maior parte do trecho foi construída sobre áreas verdes das Quadras F16, F19, F23 e F25.

Visualmente, pode-se observar (figura 71) o grande impacto causado no traçado do bairro, pela implantação da Avenida Cora Coralina, uma via de grande fluxo, ligando a Praça Cívica à Rua 87. A via, demarcada em roxo, corta diversas áreas originalmente residenciais e modifica o traçado urbano do bairro. O percurso da avenida passa por várias áreas verdes, que foram em grande parte suprimidas para possibilitar a construção da via, como é visível nas quadras F16, F19, F23 e F25 (figura

71), antes ocupadas por espaços destinados ao lazer e à convivência pública. Essas áreas verdes, fundamentais para o conceito original de bairro-jardim, foram suprimidas para acomodar o crescente fluxo de veículos e melhorar a conectividade da região, conectando o Setor Sul a bairros vizinhos e ao centro da cidade.

Figura 71: Avenida Cora Coralina, cujo percurso foi aberto sobre áreas verdes das Quadras F16, F19, F23 e F25



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

Além da modificação no traçado urbano e da supressão de áreas verdes, a Avenida Cora Coralina contribuiu para a reconfiguração do uso do solo no entorno. Inicialmente uma região predominantemente residencial de baixa densidade, a construção da avenida e a instalação da Faculdade Universo nas proximidades impulsionaram a transformação do bairro. Vias próximas, como a Rua 105 e outras no entorno, passaram a abrigar um número crescente de atividades comerciais e serviços, alterando significativamente a paisagem urbana e o perfil econômico da região. A avenida tornou-se um eixo viário importante, facilitando o deslocamento e atraindo novos investimentos, ao mesmo tempo em que intensificou o processo de descaracterização do conceito original de bairro-jardim.

Nesse mesmo período, a prefeitura deu continuidade à abertura do prolongamento da **Rua Dona Maria Joana**, que se tornou uma importante ligação entre as **Ruas 104, 83 e 91**. Esse trajeto alternativo já era utilizado informalmente pelos motoristas, e as obras realizadas pela prefeitura consolidaram essa rota, oficializando seu uso. Ao contrário do que ocorreu com a **Avenida Cora Coralina**, o prolongamento da Rua Dona Maria Joana foi executado de forma menos invasiva, aproveitando as vielas originais do **Setor Sul** e as áreas verdes internas das **Quadras F14 e F18**, sem a necessidade de desapropriações de lotes ou alterações significativas no traçado urbano (figura 72).

Figura 72: Rua Dona Maria Joana, cujo prolongamento foi aberto sobre áreas verdes das Quadras F14 e F18



Fonte: Acervo da mapoteca da SEPLANH, 2024, com intervenção do autor.

A utilização de vielas e áreas verdes para a execução do prolongamento da Rua Dona Maria Joana permitiu que a via fosse integrada ao sistema viário do bairro com um impacto urbano menor em comparação a outras obras. Essa intervenção, apesar de mais suave, contribuiu para melhorar a conectividade interna do **Setor Sul**, facilitando o deslocamento entre as principais ruas da região e proporcionando uma alternativa viária sem comprometer tanto a configuração residencial e o caráter histórico do bairro. Contudo, o uso de áreas verdes para fins de circulação urbana segue a tendência de descaracterização gradual dos espaços públicos destinados ao lazer e à convivência, que

eram parte fundamental do projeto original de bairro-jardim.

Com isso, as áreas verdes remanescentes no Setor Sul tornaram-se espaços residuais, muitas vezes em condições precárias de uso. A maioria dessas áreas não recebeu a atenção necessária para sua preservação e manutenção. No entanto, duas dessas áreas verdes foram urbanizadas e passaram a abrigar equipamentos de lazer, sendo hoje importantes pontos de encontro e convivência na região (figuras 73 e 74). Na Rua Dona Maria Joana, uma quadra de esportes existente foi adaptada para a prática de skate e está localizada próxima ao Centro Cultural Martin Cererê, um espaço cultural de vanguarda em Goiânia, situado na Rua 94-A, que atrai um público diverso para atividades artísticas e culturais.

Figura 73: Rua Dona Maria Joana, cujo prolongamento foi aberto sobre áreas verdes das Quadras F14 e F18



Figura 74: Rua Dona Maria Joana, cujo prolongamento foi aberto sobre áreas verdes das Quadras F14 e F18



Fonte: Fotos do autor, 2024

Outra área urbanizada está localizada na Avenida Cora Coralina, entre as Ruas 103 e 105, próxima à Faculdade Universo. Esse espaço foi equipado com aparelhos de ginástica, parquinho infantil e uma pequena pista de caminhada, tornando-se um local de lazer utilizado tanto pela população local quanto por frequentadores dos equipamentos próximos, como a faculdade. Esses dois espaços se destacam como exemplos de revitalização e integração das áreas verdes com a dinâmica urbana, proporcionando opções de lazer e socialização para os moradores do Setor Sul e frequentadores de outras partes da cidade.

Outro aspecto relevante foi a ocupação dos fundos dos lotes voltados para as novas vias com atividades econômicas, especialmente de prestação de serviços, como escritórios, clínicas e outros estabelecimentos comerciais. Com a criação das novas vias, vários lotes passaram a ter frente para duas ruas: uma voltada para a rua interna original e a outra para a nova via. Essa configuração resultou em uma ocupação mista dos lotes, onde as residências mantiveram suas frentes para as ruas internas, enquanto as atividades

econômicas se voltaram para as novas vias.

Essa ocupação mista trouxe maior visibilidade e valorização para os lotes e para as áreas verdes internas remanescentes. A presença de atividades econômicas voltadas para as novas vias aumentou o fluxo de pessoas e a utilização desses espaços, revitalizando as áreas que antes eram subutilizadas. Assim, as áreas verdes que foram preservadas passaram a desempenhar um papel ainda mais relevante no cenário urbano, servindo tanto como espaços de convivência para a população local quanto como pontos de integração entre as residências e os estabelecimentos comerciais, contribuindo para a dinâmica mista do Setor Sul.

Segundo Caixeta (2021), a falta de estudos de impacto de vizinhança e fluxo antes dessas intervenções no Setor Sul teve consequências significativas. As quadras afetadas se tornaram regiões de passagem, resultando na perda de áreas verdes e sem oportunidades de conexão. Além disso, a destruição do tecido urbano e das qualidades ambientais afetou as relações sociais e interpessoais no bairro, na medida em que desestruturaram a vizinhança como era conhecida, com a inserção de usos incompatíveis e um novo perfil de moradores. As regiões estão agora passando por um processo de reorganização para lidar com essas mudanças.

Ainda em meados dos anos 2000, o surgimento de loteamentos fechados na região sudeste a cidade e o adensamento no entorno do recém-criado Parque Flamboyant, tornam-se uma nova opção para moradias de alto padrão. As famílias de maior poder aquisitivo começam a migrar do Setor Sul, onde as casas deixadas passando a ser ocupadas para o exercício de atividades econômicas. Impactando ainda mais no abandono e degradação das áreas verde, observando uma mudança na ocupação delas que passam a servir de estacionamento de veículos para as atividades econômicas instaladas nos lotes lindeiros.

Com as alterações nas diretrizes de ocupação do solo do plano diretor de 2007, o Setor Marista, vizinho a oeste do Setor Sul, começou a receber construções de edifícios residenciais de múltiplos pavimentos, se tornando o novo bairro com maior valor de construção por metro quadrado, com imóveis de alto padrão. Além de alterar as áreas adensáveis, a Lei Complementar nº 171/2007 deixa de limitar a área máxima permitida a ser construída no lote, e não impõe limite de altura e de unidades habitacionais para os novos edifícios.

No Plano Diretor, o Setor Sul foi mantido como um bairro de baixa densidade, permitindo adensamento apenas nos lotes adjacentes aos Eixos de Desenvolvimento

Exclusivos, como a Avenida 85 e as Ruas 10, 84 e 90, enquanto no restante do bairro a altura das edificações foi limitada a 9 metros. Uma mudança importante foi a redução da fração ideal de unidade habitacional de 180 m² para 90 m² de terreno por unidade. Além disso, passou a ser permitido o desenvolvimento de habitações coletivas e a instalação de atividades econômicas em qualquer lote do bairro. Com a extinção das zonas de uso, o controle sobre a localização, a natureza e o porte das atividades passou a ser baseado no grau de incomodidade e na compatibilidade com a via, conforme definido pela Lei 8.617 de 09 de janeiro de 2008.

O Setor Sul foi ainda designado como uma Área de Programa Especial de Interesse Urbanístico, sujeito a ações de requalificação urbanístico-ambiental e econômica, com o objetivo de valorizar suas características e relações particulares. No entanto, nos quinze anos de vigência desse Plano Diretor, não foram desenvolvidas políticas ou ações efetivas e contínuas para requalificar o bairro, nem para combater a ocupação irregular das vielas e a degradação das áreas verdes.

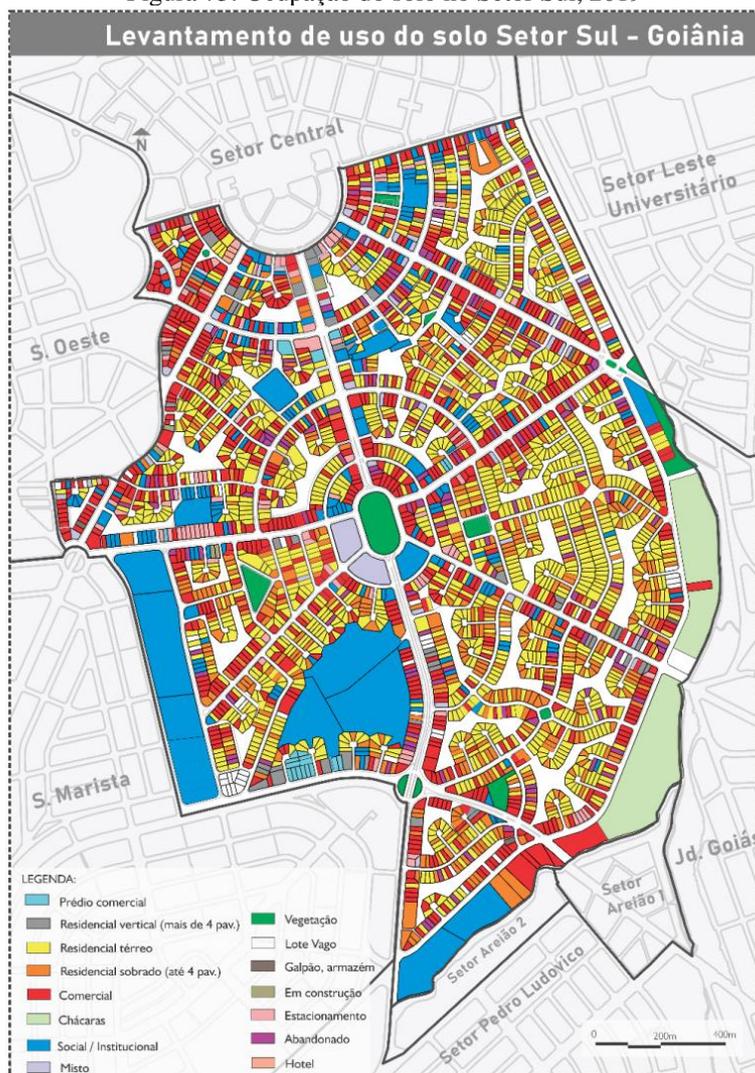
O bairro, que inicialmente possuía um caráter eminentemente residencial, evoluiu para uma ocupação heterogênea e consolidada, com eixos viários nas extremidades das quadras residenciais dominados por atividades econômicas. As principais avenidas e ruas que conectam o Setor Sul a outros bairros não têm o mesmo dinamismo que as ruas internas, e essa desconexão entre as quadras e o restante do bairro, que pode ter sido intencional no momento de sua concepção, tornou-se mais evidente ao longo do tempo (Almeida, 2020).

O uso do solo do Setor Sul destaca as diversas tipologias de ocupação do bairro (figura 75), que incluem tanto usos residenciais quanto comerciais. Observa-se uma predominância de residências térreas (em amarelo) ao longo de grande parte do bairro, reforçando o caráter de baixa densidade previsto no plano original. No entanto, algumas áreas próximas às principais vias, como as Ruas 84, 85 e 90, apresentam uma concentração de prédios comerciais (em azul) e residências verticais de mais de quatro pavimentos (em verde claro), refletindo o adensamento e a diversificação do uso do solo nesses eixos.

Áreas de lote vago (em bege) e espaços de vegetação (em verde) estão distribuídas de forma residual no bairro, especialmente nas proximidades das vias mais movimentadas, como a Avenida Cora Coralina e as ruas que fazem a ligação entre o Setor Sul e bairros adjacentes, como o Setor Pedro Ludovico e o Setor Central. A imagem também destaca a presença de galpões e armazéns (em cinza) e alguns espaços

abandonados (em vermelho escuro), que sugerem áreas que carecem de requalificação ou de um novo uso integrado à dinâmica urbana. A ocupação heterogênea do bairro é evidente, com uma clara diferenciação entre as áreas de uso residencial, majoritariamente localizadas no interior das quadras, e as áreas de uso comercial e institucional, que se concentram nos eixos viários principais.

Figura 75: Ocupação do solo no Setor Sul, 2019



Fonte: Almeida 2020

O Plano Diretor instituído pela Lei Complementar nº 349 de 04 de março de 2022, elaborado a partir da revisão do plano anterior, promoveu um processo mais transparente e com maior participação popular. Desde 2017, foram realizadas audiências públicas e, em 2018, debates envolveram diversos segmentos da sociedade, incluindo órgãos de classe, instituições de ensino superior e o Poder Legislativo.

A revisão foi coordenada por técnicos da administração municipal, sob a

supervisão de uma comissão executiva nomeada pelo Decreto nº 2.472/2017, com a colaboração de representantes de entidades da sociedade civil e de outras esferas do governo.

A proposta final, enviada à Câmara Municipal em julho de 2019, manteve as diretrizes principais do plano anterior, como estratégias de gestão urbana, ordenamento territorial, sustentabilidade, mobilidade e desenvolvimento econômico e humano. Isso ocorreu com o entendimento de que o período de vigência do plano anterior (dez anos) não havia sido suficiente para a plena implementação de suas políticas.

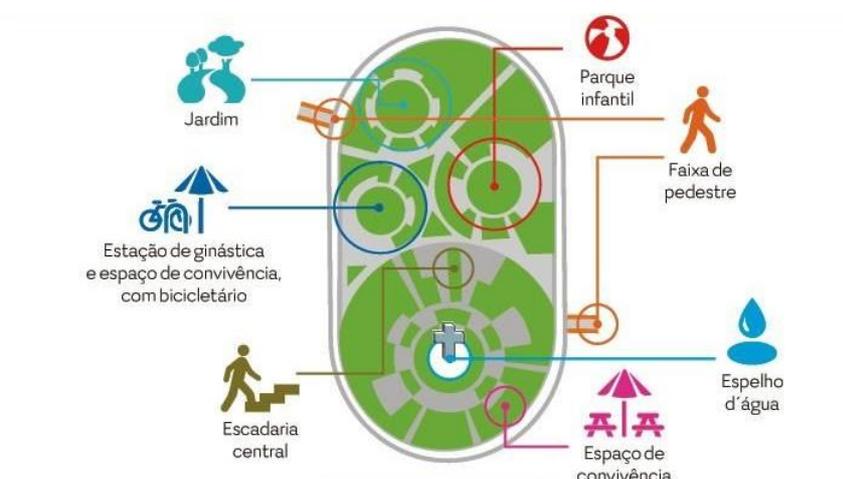
A mudança mais significativa no novo plano foi a introdução do índice de aproveitamento, que controla o adensamento com base na relação entre a área edificável e a área do terreno, limitando a área construída e, por consequência, a altura dos edifícios. Nas áreas não adensáveis, a altura máxima foi aumentada de 9 para 12 metros.

Os moradores do Setor Sul, mobilizados pela criação da Associação Pró Setor Sul (APROSUL) em dezembro de 2020, desempenharam papel decisivo nas discussões sobre o plano diretor. Eles conseguiram limitar a altura das edificações para 7,50 metros fora dos eixos de desenvolvimento (Avenidas 85 e 136, Ruas 84 e 90, e trecho da Rua 10).

Além disso, o bairro foi mantido como uma área de programa especial de interesse urbanístico, com foco na requalificação urbanística, valorização de suas características peculiares e reabilitação ambiental. O Setor Sul também teve duas áreas de entorno de bens tombados demarcadas: uma na Praça do Cruzeiro e outra no Centro Cultural Martim Cererê, visando preservar a visibilidade e a ambiência de preservação.

Em relação às ações de preservação do bairro, destaca-se a recente revitalização da Praça do Cruzeiro (figura 76). Esse espaço urbano passou por várias tentativas de modificações até ser reconhecido como patrimônio histórico.

Figura 76: Proposta de reabilitação da Praça do Cruzeiro – 2019.



A luta para preservar o local teve início em 1947, com o batismo cultural no espaço central do Setor Sul, o que marcou o começo do reconhecimento de sua importância como patrimônio local. Ao longo das décadas, diversas tentativas de modificar a área surgiram, o que gerou resistência por parte de grupos e entidades de preservação. Em 2010, foi apresentada uma proposta de alteração significativa do espaço, o que resultou em uma série de ações judiciais visando impedir sua descaracterização.

Em 2011, o Ministério Público interveio ao impetrar uma ação para garantir o tombamento do bem, argumentando que o novo projeto violava o traçado urbanístico original do bairro. No ano seguinte, novas tentativas de alteração foram propostas, mas, após uma audiência pública, a proteção do local foi reforçada, garantindo que as características históricas e culturais fossem preservadas. Esse processo evidencia o esforço contínuo da comunidade e das autoridades para assegurar que o Setor Sul mantenha seu valor patrimonial ao longo do tempo.

Outros eventos significativos nesse processo ocorreram em 2014, quando foi apresentada uma proposta de requalificação do local, visando a modernização do espaço sem comprometer seu valor histórico. Em 2016, as obras de modernização das praças tiveram início, trazendo melhorias à infraestrutura e à funcionalidade do espaço. Finalmente, em 2019, a área foi oficialmente reconhecida como patrimônio histórico, com intervenções mais alinhadas ao seu valor cultural e arquitetônico.

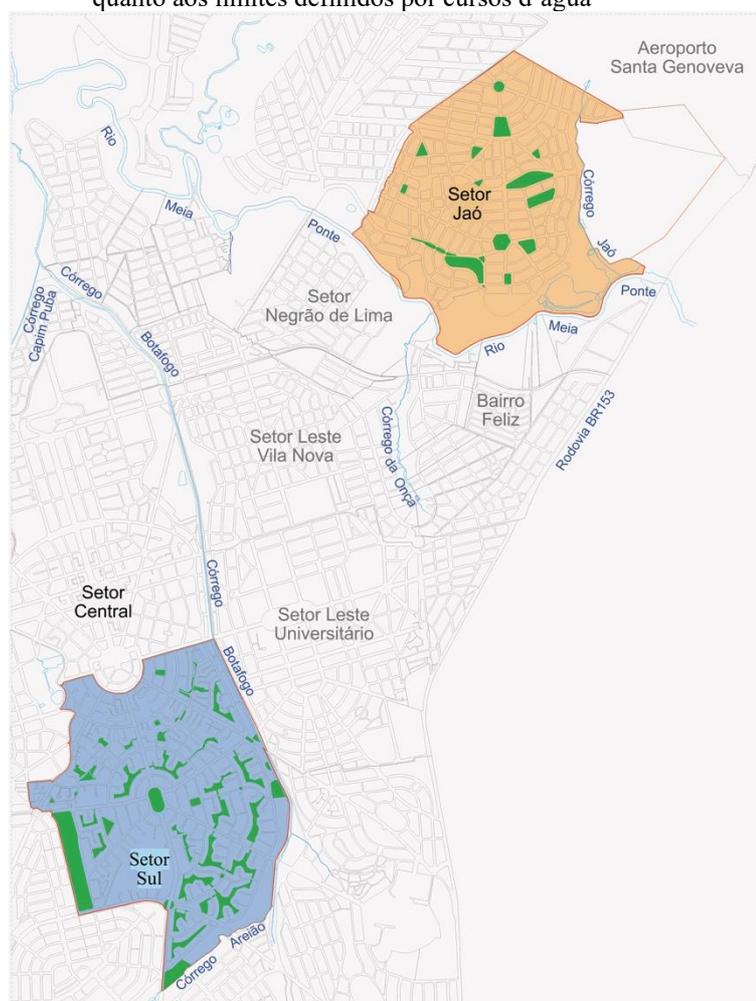
Esse longo e gradual processo de tombamento e preservação reflete o esforço contínuo para proteger a integridade histórica e cultural do Setor Sul, ao mesmo tempo em que busca modernizar o espaço para atender às necessidades atuais. A conciliação entre as demandas de modernização e o respeito ao valor patrimonial tornou-se um desafio central.

Entretanto, apesar dessas iniciativas, o Setor Sul enfrenta os desafios resultantes da falta de integração entre as propostas de revitalização e as mudanças urbanísticas mais amplas, como a implementação do BRT e a reestruturação dos eixos viários. A ausência de um planejamento que considere as dinâmicas de mobilidade e o crescimento urbano afetou a funcionalidade e a coesão do bairro, com crescente pressão por adensamento e transformações econômicas. As áreas preservadas, apesar de manterem seu valor histórico, muitas vezes se tornam ilhas desconectadas do restante da cidade, o que evidencia a necessidade de uma abordagem mais abrangente sobre o tema, que contemple não só a preservação arquitetônica, mas também a integração com as dinâmicas contemporâneas de mobilidade, acessibilidade e desenvolvimento sustentável.

Hoje, o Setor Sul se caracteriza como um bairro de ocupação heterogênea, onde os residentes buscam a preservação das áreas verdes e cobram soluções dos gestores públicos para garantir a integridade desses espaços. As demandas também incluem melhorias na segurança, mobilidade e acessibilidade, além da manutenção adequada dos espaços públicos.

Para compreender melhor a mudança de perfil dos moradores e a concepção inicial do Setor Sul como um bairro residencial de baixa densidade, pode-se traçar uma comparação com o Setor Jaó, também em Goiânia. Ambos os bairros compartilham características geográficas e urbanísticas, como a localização periférica em relação aos principais eixos de ligação da cidade e a limitação imposta por cursos d'água ao sul e ao leste, mas o Jaó conseguiu preservar mais de suas características originais como um bairro suburbano de baixa densidade (figura 77).

Figura 77: Localização dos Setores Sul e Jaó em relação ao Setor Central de Goiânia. Similaridade quanto aos limites definidos por cursos d'água



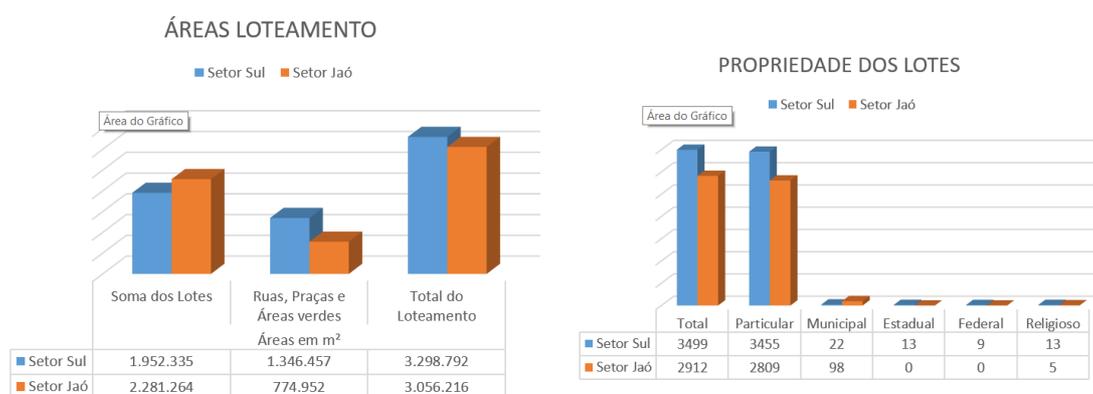
Fonte: SIGGO (Sistema de Informações Geográficas de Goiânia), 2024,
Com intervenção do autor

No Plano Diretor de 2022, os moradores do Setor Jaó, organizados em uma associação desde 1971, a AMOJAÓ, buscaram e conseguiram importantes conquistas quanto a preservação da baixa densidade, horizontalidade e uso predominantemente residencial do bairro, o que foi o proposto para o Setor Sul nos planos iniciais, sendo os dois únicos bairros da capital com a altura das edificações limitada em 7,50m, onde no restante da cidade a altura máxima passou de 9,00m para 12,00m.

Quanto a heterogeneidade do uso e ocupação, percebe-se que o Setor Jaó possui atividades econômicas em volume consideravelmente menor do as atividades presentes no Setor Sul. Isso se dá em função da sua ocupação eminentemente residencial com comércio e prestação de serviços em sua maioria voltados para a população do bairro. Condição posta por ser um bairro residencial fim e não um ponto de ligação, um “HUB” que conecta outros bairros e regiões da capital, como é o caso do Setor Sul.

Em relação à heterogeneidade do uso e ocupação, observa-se que o **Setor Jaó** apresenta um volume consideravelmente menor de atividades econômicas em comparação ao **Setor Sul**. Essa diferença se deve ao fato de o Setor Jaó ser predominantemente residencial, com comércios e serviços voltados principalmente para atender às necessidades internas da população local. Ao contrário do **Setor Sul**, que funciona como um "hub" intraurbano, conectando diferentes regiões da capital, o Setor Jaó não atua como ponto de ligação entre outros bairros, mantendo seu caráter de bairro residencial de destino, com menos pressão por adensamento e transformações econômicas. Essa condição reforça a natureza mais tranquila e menos comercial do Setor Jaó, enquanto o Setor Sul assume um papel mais dinâmico na rede urbana de Goiânia (figura 78).

Figura 78: Gráficos comparativos entre os Setores Sul e Jaó, quanto a ocupação, propriedade dos lotes e tipo de atividade econômica exercida no bairro





Fonte: Elaborado pelo autor com dados da SEPLANH e do Sistema de Gestão Integrada de Intervenção Urbana nos Bairros – GIURB, 2024

Ao comparar as áreas de loteamento dos Setores Sul e Jaó em Goiânia, com base em três categorias: soma dos lotes, ruas, praças e áreas verdes, e o total do loteamento, pode-se observar que apesar de guardar semelhanças em seu traçado, a localização dos bairros incita diferentes dinâmicas, comentadas a seguir.

O Setor Jaó possui uma maior soma dos lotes (2.281.264 m²) em comparação ao Setor Sul (1.952.335 m²), o que sugere que o Jaó tem mais espaço dedicado a lotes residenciais ou comerciais. No entanto, o Setor Sul se destaca nas áreas destinadas a ruas, praças e áreas verdes, com 1.346.457 m², enquanto o Setor Jaó tem uma área consideravelmente menor dedicada a essas funções, com 774.952 m². Essa diferença reflete o caráter mais verde e planejado do Setor Sul, que foi concebido com mais espaços públicos e áreas de lazer, em contraste com a ocupação mais residencial e densa do Setor Jaó.

No total do loteamento, que inclui todas as áreas, o Setor Sul também é maior, com 3.298.792 m², enquanto o Setor Jaó possui 3.056.216 m². Esses dados reforçam as características distintas de cada bairro: o Setor Sul, com mais áreas verdes e de lazer, tem um perfil mais dinâmico e integrado à cidade, enquanto o Setor Jaó, com maior área de lotes, mantém sua característica de bairro residencial, com menos áreas públicas e de convivência.

Em relação à propriedade dos lotes, O Setor Sul possui um total de 3.499 lotes, enquanto o Setor Jaó conta com 2.912 lotes. A maioria dos lotes em ambos os setores é de propriedade particular, sendo 3.455 lotes no Setor Sul e 2.809 lotes no Setor Jaó, o que reflete a predominância de uso residencial e comercial privado nas duas regiões.

No que diz respeito à propriedade municipal, o Setor Sul possui 22 lotes sob administração da prefeitura, enquanto o Setor Jaó tem 98 lotes municipais, sugerindo uma

presença um pouco mais significativa de terrenos públicos no Setor Jaó. No entanto, em ambos os setores, há pouca ou nenhuma presença de lotes sob propriedade estadual e federal, com apenas 3 lotes estaduais no Setor Sul e nenhum no Setor Jaó. A categoria religiosa é presente em ambos os setores, com 13 lotes no Setor Sul e 5 lotes no Setor Jaó. Esses dados revelam que, apesar das diferenças em termos de número de lotes, a maior parte dos terrenos em ambos os setores é de propriedade privada, reforçando o caráter residencial e comercial dessas áreas.

Quanto aos lotes vagos e edificadas, os dados da Prefeitura (2024) permite observar que No Setor Sul, dos 3.499 lotes totais, 3.325 estão edificadas, enquanto 174 permanecem vagos. Já no Setor Jaó, dos 2.915 lotes, 2.321 estão edificadas, e 594 são lotes vagos. Isso indica uma ocupação mais consolidada no Setor Sul, onde a maioria dos lotes já foi construída, em comparação com o Setor Jaó, que possui uma quantidade maior de lotes não edificadas.

Essa diferença reflete uma maior interação urbana do Setor Sul, que funciona como um hub intraurbano com uma ocupação mais densa e diversificada. Por outro lado, o Setor Jaó, com mais lotes vagos, preserva um caráter mais residencial e de baixa densidade, com potencial para desenvolvimento futuro. A proporção de lotes vagos no Setor Jaó sugere que ainda há espaço para expansão e novas edificações, enquanto no Setor Sul o crescimento já está mais próximo de sua capacidade total.

E, por fim, a caracterização do tipo de atividade, o Setor Sul tem uma predominância de atividades prestacionais, com 6.101 atividades registradas, em comparação com 746 no Setor Jaó. Isso reflete o caráter mais dinâmico e funcional do Setor Sul, que atua como um hub intraurbano, atraindo diversas atividades de prestação de serviços voltadas não apenas para os moradores locais, mas também para pessoas de outras regiões da cidade.

No segmento de atividades autônomas, o Setor Sul também se destaca, com 1.538 atividades, frente às 188 do Setor Jaó. As atividades comerciais também são mais numerosas no Setor Sul, com 1.534 registros, enquanto o Setor Jaó conta com apenas 196 atividades comerciais. Esses dados reforçam a vocação do Setor Sul para atividades econômicas variadas, contrastando com o perfil predominantemente residencial do Setor Jaó.

As atividades industriais são menos presentes em ambos os setores, com 157 no Setor Sul e 24 no Setor Jaó, assim como as atividades ligadas ao setor primário, que têm registros mínimos (15 no Setor Sul e 2 no Setor Jaó). A categoria outros, que pode incluir

atividades diversas, apresenta 254 registros no Setor Sul e 15 no Setor Jaó.

Esses dados evidenciam que o Setor Sul tem uma diversidade e volume muito maior de atividades econômicas, enquanto o Setor Jaó mantém seu perfil de bairro residencial com um número significativamente menor de atividades comerciais e prestacionais, reforçando sua função de bairro fim e não de ligação ou polo econômico.

Em síntese, o Setor Sul possui relevante importância para a capital, não apenas pela sua localização geográfica, mas também pela crescente concentração de atividades econômicas, culturais e sociais e como ponto de conexão entre as regiões da cidade. Um paradoxo entre o discurso de preservação das suas características originais do planejamento inicial da década de 1930, como bairro suburbano, e as condições que o tornaram uma centralidade urbana.

Como caracterização das modificações do bairro, tem-se um quadro síntese (quadro 6). As informações foram agrupadas sobre a evolução do Setor Sul em Goiânia, analisando os períodos entre 1930 e 1950 e 1950 a 1970 e organizadas em quatro categorias principais: Características, Agentes/Acontecimentos, Legislações, Planos ou Programas e Rebatimento/Materialização.

Cada uma dessas categorias busca sintetizar aspectos essenciais do desenvolvimento do bairro, desde suas características físicas e demográficas até os principais elementos urbanos e infraestruturais que contribuíram para sua integração e crescimento dentro da cidade.

Essa abordagem sistemática permite identificar os fatores que moldaram o Setor Sul ao longo do tempo, destacando desde equipamentos urbanos, como escolas e centros comunitários, até ações urbanísticas que impactaram o uso do solo e a mobilidade no bairro. Além disso, ao incluir Equipamentos de Atração Regional, é possível verificar como o Setor Sul passou a exercer uma influência mais ampla na cidade, tornando-se um *hub intraurbano*.

As ações e políticas destacadas para cada período também servem para contextualizar as transformações pelas quais o bairro passou, permitindo uma análise comparativa de sua evolução ao longo das décadas.

Quadro 6: Quadro-síntese apontando as mudanças ao longo do tempo na natureza do espaço urbano, desde a criação da cidade aos dias atuais

Característica	Agente/ Acontecimento	Legislação/ Plano/ Programa	Mudança significativa no Setor Sul
Décadas 1930 a 1960			
Traçado retilíneo composto com os outros bairros previstos no plano diretor inicial da capital	Projeto de Attílio Correa Lima	1933-35	Primeira proposta
Concepção com base no modelo de Bairro-Jardim, grandes áreas verdes entre quadras, traçado orgânico	Projeto dos irmãos Coimbra Bueno, com consultoria de Armando Augusto de Godoy	Decreto 90-A 30/07/1938	Altera completamente o traçado proposto inicialmente por Attílio, acentuando ainda mais a característica de subúrbio
Traçado retilíneo para as quadras da porção oeste, em função de área brejosa. Alteração na largura e desenho da Rua 90 adequando a topografia e ligando ao Setor Pedro Ludovico	Necessidade de avaliar a expansão da cidade e os vazios urbanos gerados Ewald Janssen	Cadastro imobiliário das áreas de propriedade do estado, identificando as ocupações irregulares (1950-70)	Alteração do desenho das quadras localizadas sobre a nascente e início do Córrego Buritis, região brejosa que impossibilitaria a abertura das ruas e construção das casas. Definição das Ruas 84 e 90 como eixo de ligação Norte-Sul da cidade
A prefeitura passa a ter a autonomia pela urbanização, conservação da cidade e cadastro imobiliário.	Prefeito Hélio Seixo de Brito Governador Mauro Borges Teixeira	Decreto nº 164/1961	Maior autonomia para realização de obras de infraestrutura, quando a taxa de ocupação do bairro cresce
Décadas 1970 e 1980			
Racionalização e estruturação da cidade através da redistribuição dos serviços de forma homogênea, hierarquizando a malha viária em traçado ortogonal, integrando as regiões buscando um processo de desenvolvimento sustentado e equilibrado. Designa ao Setor Sul a função estritamente residencial	Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia, por Jorge Wilhelm	Lei nº 4.523 20/01/1972	O Eixo Norte-Sul de transporte público “rasgando” o bairro, e carro como protagonista tendo o acesso às residências priorizado, desestimulando o uso das áreas verdes internas das quadras, resultando no seu abandono
Teve como objetivo a melhoria da qualidade de vida urbana por meio da reestruturação física, social e administrativa. Para o Setor Sul o propôs o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida dos habitantes, afetadas pela degradação urbana, no caso a deficiência da infraestrutura e o abandono	Prefeitura em parceria com o Governo Federal Projeto CURA (1971-78)	Lei nº 4.786 02/10/1973 Lei nº 5.297 19/09/1977	Não obteve a adesão da população e as áreas foram gradativamente perdendo sua vitalidade, tornando-se subutilizadas resultando no abandono e degradação dos equipamentos instalados. Enfrenta problemas de falta de segurança

das áreas verdes, propondo a implementação de espaços públicos de lazer e oferta de serviços públicos			
Prolongamento da Avenida 136 sentido sudeste criando eixo viário leste-oeste	Construção do Estádio Serra Dourada (1973-75) pelo Governo do Estado e desenvolvimento do Jardim Goiás	Lei nº 7.653 19/06/1973 Decreto nº 304 02/05/1974	Surge mais um eixo viário dividindo um trecho do bairro estritamente residencial, transformando a paisagem com via de fluxo intenso
Divisão das áreas urbanas e de expansão urbana em zonas de uso. Primeira lei de zoneamento	Revisão do PDIG 1972, como necessidade de adequação e integração das regiões	Lei nº 5.735 19/12/1980	Mudança na hierarquia do sistema viário reconhecendo novos eixos de ligação da cidade, ampliando as áreas permitidas para instalação de atividades econômicas, verticalização e instalação de habitações coletivas
Cria o corredor exclusivo para transporte coletivo no Eixo Norte-Sul, com via para circulação de ônibus segregada da circulação de carros	Previsto no PDIG 1972, a integração das regiões menos desenvolvidas aos núcleos mais desenvolvidos da cidade	Lei nº 5.019 08/10/1975 (eixos de transporte) Contrato 49/81 07/05/1981 Contrato 71/82 20/10/1982	Muda definitivamente o conceito de bairro de subúrbio, consolidando a característica de centralidade urbana e elemento de articulação entre as regiões da cidade.
Décadas 1990 e 2000			
Resgata o caráter histórico do Setor Sul e busca restaurar seu traçado urbanístico, mantendo seu perfil horizontal e de baixa densidade, reconduzindo-o à sua concepção primitiva, permitindo atividades terciárias somente ao longo das avenidas principais que cortam o bairro.	Plano Diretor Integrado de Goiânia	Lei Complementar nº 15 (PDIG) 30/12/1992 Lei Complementar nº 31 (Zoneamento) 29/12/1994	Preserva as ruas internas do bairro para uso exclusivamente residencial permitindo apenas habitações unifamiliares ou geminadas. Entretanto permite a consolidação de eixos de fluxo intenso de veículos que ligam a cidade nos sentidos Norte-Sul e Leste-Oeste
Implantação de grande equipamento de ensino lindeiro à Rua 87, um eixo viário de ligação com os bairros da região sudeste	Construção de Universidade Salgado de Oliveira	Lei Complementar nº 55 03/12/1996	Altera radicalmente a paisagem urbana e o uso do entorno ao permitir a construção e instalação de equipamento de grande impacto, incentivando a alteração do uso preferencialmente residencial das vias internas
Abertura de via de fluxo intenso em maio a áreas verdes internas	Abertura da Avenida Cora Coralina (85-A)	Diário Oficial nº 2.320 21/05/1999 Lei nº 7.951 29/11/1999	Alteração do tecido urbano, afetando as relações sociais e interpessoais no bairro, ao mesmo tempo em que dá visibilidade a áreas verdes internas e estimulou a ocupação dos fundos dos lotes voltados para a nova via com atividades econômicas de prestação de serviços (escritórios e

			clínicas)
Via alternativa de ligação da Rua 104 com a Rua 83 e Avenida Universitária, não aparece no plano diretor atual (LC 349/2022) classificada como via coletora ou arterial, a exemplo da Rua Cora Coralina.	Uso espontâneo como circulação	Lei nº 5.110 21/07/1976, dá nome ao trecho inicial com a Rua 91	Consolidação de um caminho já utilizado para circulação de carros, passando pelas áreas verdes internas das Quadras F14 e F18. Propiciou maior visibilidade a áreas verdes internas e estimulou a ocupação dos fundos dos lotes voltados para a nova via com atividades econômicas de prestação de serviços (escritórios e clínicas)
Aprovação de condomínios fechados de lotes de alto padrão na região sudeste (Lot. Alphaville) e construção de edifícios residenciais de múltiplos andares no Jardim Goiás	Adensamento do Jardim Goiás Construção de loteamentos fechados de alto padrão	Decreto nº 2.493 18/09/1997 Decreto nº 2.329 18/12/2000	As famílias de maior poder aquisitivo começam a migrar para os condomínios fechados de alto padrão e para a região do entorno do Parque Flamboyant em edifícios de alto padrão, sendo as casas deixadas no Setor Sul passando a ser ocupadas para o exercício de atividades econômicas. Impactando nas áreas verde degradadas que passam a servir de estacionamento de veículos
Elaborado pela SEPLAM, o novo plano diretor estingue o índice de aproveitamento possibilitando a construção de edifícios sem limite de altura e área construída e prioriza o adensamento ao longo dos eixos estruturadores de transporte, e permite o adensamento do Setor Marista	Plano Diretor de Goiânia	Lei Complementar nº 171 29/05/2007	Ao permitir a instalação de atividades econômicas em qualquer lote passível de ocupação, o Setor Sul passa a ter suas antigas casas transformadas em sedes de empresas, não se limitando mais essas atividades ao sistema viário básico e vias coletoras
Décadas 2010 e 2020			
Iniciado os estudos em 2017 e desenvolvido por técnicos da SEPLANH a revisão do plano diretor é enviada a câmara somente em 2019, mas é recolhido pelo Paço para novos estudos	O mercado imobiliário sobre grande impulso com a valorização dos imóveis novos, cresce a aprovação de novos empreendimentos verticais e condomínios horizontais		Setor Sul se torna um ponto de conexão das diversas regiões da cidade, apesar de não contar com número expressivo de grandes equipamentos
Amplia as áreas adensáveis no Setor Sul em trecho da Avenida 136, e preserva o entorno das Praças Cívica e do Cruzeiro como áreas de	Elaborado no princípio de sustentabilidade e mobilidade urbana	Lei Complementar nº349 04/03/2022	Mobilizou moradores do Setor Sul que em dezembro de 2020 criaram a Associação Pró Setor Sul (APROSUL), e participaram

entorno de bem tombado Intensa participação pública			de forma decisiva na alteração o plano diretor posto em discussão em 2019, conseguindo limitar as alturas das edificações a 7,50m nos lotes fora dos eixos adensados Av. 85, Av. 136, Ruas 10, 84 e 90.
Permite o uso de parâmetros urbanísticos adensáveis para construção e ampliação de hospitais	Setor Sul começa a se despontar como polo atrativo para equipamentos de saúde	Lei Complementar nº 349, alterada pela Lei Complementar nº 371 04/01/2024	Permite que grandes equipamentos de saúde sejam construídos nos eixos viários básicos e vias coletoras, permitindo a verticalização fora dos eixos de transporte

No primeiro período – 1930-1960, o Setor Sul foi parte do plano inicial de urbanização de Goiânia, com a proposta de ser um bairro residencial de baixa densidade. Durante esse tempo, as ações focaram na criação de infraestrutura básica, como a abertura de ruas e implantação de áreas verdes, alinhadas ao conceito de bairro-jardim. Essas intervenções foram cruciais para definir o caráter residencial e a organização espacial do Setor Sul, marcando-o como um dos bairros planejados da nova capital.

Já no período de 1950 a 1970, as políticas voltadas ao Setor Sul começaram a refletir as pressões urbanísticas da expansão de Goiânia. O bairro passou a experimentar uma leve verticalização e a inserção de atividades comerciais ao longo de seus eixos viários, como as Avenidas 84 e 85, que se tornaram importantes corredores de ligação entre o centro da cidade e os bairros adjacentes. As ações dessa fase visavam equilibrar o crescimento econômico com a preservação do caráter original do bairro, ainda buscando manter as áreas internas com perfil predominantemente residencial e de baixa densidade, ao mesmo tempo que incentivavam a implantação de serviços que atendessem à demanda da população local e de regiões vizinhas.

Essas políticas e ações contínuas foram essenciais para o desenvolvimento sustentável do Setor Sul, que, ao longo das décadas, conseguiu se consolidar como um bairro com uso misto com características residenciais, comerciais e de prestação de serviços, modificando a função inicial de subúrbio jardim.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações do Setor Sul de Goiânia, ao longo das décadas, refletem as tensões inerentes entre os ideais urbanísticos modernistas e as dinâmicas urbanas no processo de formação do tecido urbano, como discutido por Panerai (2006). Planejado como um bairro-jardim, com baixa densidade populacional, áreas verdes e funções urbanísticas bem definidas, o bairro passou por profundas alterações, impulsionadas por intervenções políticas, especulação imobiliária e demandas sociais. Este estudo buscou compreender essas transformações, articulando-as às forças político-institucionais, econômico-fundiárias e socioespaciais que moldaram a evolução do bairro.

Ao longo da pesquisa foi possível analisar a concepção original do Setor Sul e seu distanciamento em relação à materialização do espaço urbano ao longo do tempo. Por meio da abordagem histórico-geográfica, foram identificados os principais agentes e processos que influenciaram o adensamento do bairro, a perda de áreas verdes e a incorporação de usos mistos, configurando-o como uma centralidade urbana. Essas dinâmicas exemplificam os desafios enfrentados por cidades planejadas em contextos de crescimento acelerado, onde os interesses econômicos muitas vezes se sobrepõem aos princípios originais de planejamento e ao controle rigoroso do uso e ocupação do solo. Com base na análise histórica e urbanística do Setor Sul, verifica-se que o processo de transformação do bairro refletiu diretamente as tensões entre o ideal de planejamento urbano modernista e as pressões de crescimento urbano acelerado.

Ao contrário de se constituir como uma área suburbana, o Setor Sul se consolidou como uma centralidade urbana, mas com alterações significativas em sua função e morfologia urbanas, o que evidencia a complexa interação entre as forças socioeconômicas e políticas no desenvolvimento urbano e o papel destes agentes na produção do espaço urbano. A trajetória do Setor Sul reflete as limitações do planejamento urbano em relação aos interesses econômicos e o crescimento populacional desordenado, além de evidenciar os limites da atuação do poder público municipal que passou a ter responsabilidade efetiva sobre a urbanização da cidade apenas a partir de 1966 quando parte da área original da cidade já havia sido implantada e estava em franco processo de ocupação.

O Setor Sul de Goiânia, desde sua concepção original nos planos urbanísticos de Atílio Corrêa Lima, passando pela materialização liderada pelos irmãos Coimbra Bueno, até as inúmeras transformações, face a necessidade de articular diferentes espaços já

ocupados desde os anos 1950, ilustra a complexidade das políticas urbanas aplicadas ao longo da história da cidade e a atuação de diferentes agentes na constituição da paisagem urbana. Inicialmente idealizado como um bairro-jardim, o Setor Sul incorporava princípios urbanísticos modernos, inspirados no modelo norte-americano com o propósito em oferecer uma qualidade de vida aos seus moradores, com ênfase em áreas verdes, baixa densidade e uma separação clara entre espaços residenciais e de circulação. O planejamento contemplava uma infraestrutura que minimizava os conflitos entre pedestres e veículos, promovendo a integração entre os espaços comunitários e a vida urbana, enaltecendo as relações sociais e, com isso, promovendo um dos princípios de unidade de vizinhança, ideário fortemente difundido por Armando Augusto de Godoy e incorporado no país, mediante o planejamento de bairros-jardins.

Esse ideal de cidade-jardim, que influenciou diretamente a concepção do Setor Sul, representava uma tentativa de controle da expansão urbana mediante o planejamento ordenado e a valorização de espaços de convivência. No Brasil, bairros planejados inspirados nesse conceito surgiram como uma resposta às demandas de crescimento urbano e à necessidade de organizar o território em áreas que promovessem qualidade de vida, equilíbrio entre urbanização e preservação ambiental, além de atender às expectativas das elites urbanas. Assim como o Setor Sul em Goiânia, exemplos como o Jardim América, em São Paulo, e o bairro do Flamengo, no Rio de Janeiro, evidenciam a aplicação desses princípios como uma estratégia para conter a expansão desordenada, enquanto conferiam às cidades uma identidade urbana associada à modernidade e ao progresso. Essas iniciativas, no entanto, frequentemente refletem as tensões entre o planejamento urbano idealizado e as pressões reais de mercado e demográficas, que acabaram por moldar esses espaços de forma distinta do modelo original.

A promulgação do decreto nº90-A, de 1938, representa o marco legal que definiu o traçado urbano de Goiânia, incluindo o Setor Sul com as modificações realizadas pelos irmãos Coimbra Bueno. Esse primeiro documento legislativo, elaborado pelo poder público municipal, regulamentou a divisão das zonas urbanas e suburbanas, estabelecendo os parâmetros iniciais de ocupação do bairro, cabendo à municipalidade dirimir sobre as áreas suburbanas e ao Estado, as urbanas. Nesse documento, foram detalhados os bairros e indicados os termos para uso e ocupação do solo urbano, destinando a ocupação futura ao Setor Sul, isto é, o bairro não poderia ser ocupado antes dos demais – Setor Central e Norte, restringindo tanto investimentos em infraestrutura urbana quanto na possibilidade de ocupação imediata do bairro.

No entanto, ao longo dos anos, a pressão imobiliária começou a alterar o planejamento original. Na década de 1940, o Decreto-lei nº 574, de 1947, que ampliava a zona urbana de Goiânia, permitiu a comercialização de loteamentos privados, facilitando o processo de especulação fundiária que começava a ganhar força no Setor Sul. Esse decreto marcou o início da transformação do bairro, incentivando a ocupação de áreas que inicialmente deveriam permanecer com baixa densidade.

Contudo, as pressões imobiliárias e a especulação fundiária ao longo dos anos 1940 levaram à reformulação pelo estado da legislação urbana de Goiânia. Com isso, a intensa migração do período e o crescimento de Goiânia com ocupações em áreas não previstas, juntamente com as pressões econômico-fundiárias, resultaram na descaracterização da proposta original do Setor Sul. A ocupação fragmentada e desarticulada em relação às diretrizes urbanísticas iniciais foi causada principalmente pelo crescimento demográfico acelerado, pela migração interna e pela especulação imobiliária. À medida que Goiânia se consolidava como uma capital em expansão, as demandas por habitação e infraestrutura cresceram, pressionando o Setor Sul a acomodar funções e densidades que não estavam previstas no planejamento original.

Nesse sentido, observa-se que as tensões políticas – entre estado e município – corroboraram para as transformações do Setor Sul à medida que a ocupação foi liberada e possibilitou que lotes fossem vendidos mesmo que não houvesse infraestrutura implantada. Isso indica que as modificações da forma urbana não são fruto de um único fator. Decisões políticas, como a transferência da responsabilidade sobre o solo urbano do Estado para o Município e interesses fundiários resultaram em modificações no uso do solo e na ocupação urbana. A ausência de um planejamento urbano contínuo, capaz de integrar as áreas de expansão ao perímetro urbano original, contribuiu para uma urbanização fragmentada e a perda de muitas das características que faziam do Setor Sul um bairro singular, notadamente pela falta de investimentos nas áreas verdes que, pouco a pouco, foram se tornando áreas residuais e sem efetiva apropriação da população.

As décadas de 1950/60 afluíram tais questões à medida que diversos decretos, legislações e estudos sobre o crescimento urbano de Goiânia é objeto de estudos por parte dos órgãos estaduais competentes, indicando a necessidade de redimensionar a expansão urbana desordenada, muitas vezes promovida pelos agentes loteadores e proprietários de terra, além de instituir políticas habitacionais voltadas à população de menor poder aquisitivo, muitas vezes, alocadas em áreas irregulares. Desse modo, tem-se uma lacuna

na proposição de legislações urbanísticas e um maior rigor no uso e ocupação do solo urbano da cidade.

A Lei nº 6766, de 1979, que estabeleceu as diretrizes para o parcelamento do solo urbano em todo o Brasil, também teve impacto sobre o Setor Sul. A partir dessa lei, houve maior controle sobre o uso do solo, mas, ao mesmo tempo, foi flexibilizado o parcelamento em áreas urbanas, o que contribuiu para a aceleração do processo de ocupação do bairro e o adensamento de áreas que deveriam ter sido preservadas como espaços verdes. A legislação, ao tentar regular o crescimento, acabou por abrir brechas para o adensamento desordenado, permitindo o desenvolvimento de empreendimentos que fugiam ao ideal original do bairro-jardim.

Nos anos 1970, o Projeto CURA, vinculado ao Banco Nacional de Habitação (BNH), surgiu como uma tentativa de requalificar o Setor Sul. O projeto visava melhorar as condições de infraestrutura e promover a revitalização de áreas urbanas degradadas, especialmente as áreas verdes. No entanto, o Projeto CURA, embora promissor, encontrou dificuldades em sua execução, principalmente devido à falta de fiscalização e à escassez de recursos para a manutenção dos espaços revitalizados. Como resultado, muitas das áreas públicas requalificadas foram abandonadas e a revitalização planejada não alcançou seus objetivos de forma plena.

O Plano Diretor de 1992 introduziu diretrizes importantes para o Setor Sul, reconhecendo-o como uma área de valor histórico e cultural, além de destacar a necessidade de preservação das suas características urbanísticas. No entanto, a implementação prática dessas diretrizes foi limitada pela pressão do mercado imobiliário e pela falta de articulação entre as políticas de preservação e as demandas de desenvolvimento urbano. Apesar de o plano buscar reverter o processo de deterioração do bairro, as ações propostas careceram de continuidade e o Setor Sul continuou a sofrer intervenções que desvirtuaram seu traçado original, tais como a abertura de vias e permissão de equipamentos em áreas com destinação pública inicialmente.

O Plano Diretor de 2007, que trouxe novas diretrizes para a urbanização de Goiânia, também teve impactos limitados sobre o Setor Sul. Embora tivesse como objetivo organizar o crescimento urbano e preservar as áreas de valor histórico-cultural, faltou uma implementação eficaz e uma fiscalização mais efetiva. A pressão do setor imobiliário e as demandas econômicas continuaram a moldar o destino do bairro, muitas vezes contrariando as diretrizes planejadas para garantir um desenvolvimento urbano sustentável.

O mais recente Plano Diretor de 2022 propôs revisões no zoneamento urbano do Setor Sul, ampliando as áreas destinadas à verticalização e incentivando o desenvolvimento imobiliário de maior densidade. Esse plano apresenta tensões entre o desenvolvimento econômico e a preservação do patrimônio histórico. Embora tenha buscado adaptar o bairro às novas necessidades da cidade, as mudanças introduzidas pelo Plano Diretor de 2022 representam novos desafios para a preservação da identidade do Setor Sul, que continua a ser uma área de grande valor histórico e cultural para Goiânia.

Essas transformações legislativas ao longo das décadas demonstram como o Setor Sul foi moldado por uma série de decisões políticas que, embora buscassem regular o crescimento urbano e preservar suas características originais, muitas vezes sucumbiram às pressões do mercado imobiliário e às demandas por desenvolvimento a qualquer custo.

Em conclusão, atesta-se que o Setor Sul é um exemplo de bairro planejado, sendo um estudo de caso relevante para compreender os desafios do planejamento urbano em cidades novas, como Goiânia. Suas transformações ao longo do tempo revelam a complexidade de equilibrar crescimento urbano com preservação do patrimônio histórico e ambiental. A análise das intervenções políticas, como o Projeto CURA e o Plano Diretor, destaca a dificuldade de implementar políticas que sejam coerentes com os objetivos de longo prazo, especialmente quando enfrentam resistências do mercado imobiliário e das mudanças nas prioridades políticas.

Além disso, as pressões econômicas e a especulação fundiária trouxeram desafios significativos à manutenção dos espaços verdes e áreas de lazer. Um dos elementos centrais do projeto original, as vielas e praças internas, foram progressivamente abandonados ou privatizados, levando à perda de conexão e de coesão interna do bairro. A reestruturação do sistema viário, com a criação de vias como a Avenida Cora Coralina, modificou a morfologia do bairro e reforçou a fragmentação dos espaços públicos, limitando ainda mais o uso comunitário e enfraquecendo o conceito original de bairro-jardim.

Esse conjunto de transformações levanta questões sobre a sustentabilidade das práticas de planejamento urbano adotadas em Goiânia ao longo do tempo. O Setor Sul, que deveria servir como um modelo de urbanismo moderno, sofreu com a falta de uma abordagem integrada e contínua, o que comprometeu sua função como espaço de convivência e qualidade de vida. A pesquisa destaca a necessidade de repensar as estratégias de planejamento e gestão urbana com especial atenção à preservação das características históricas e ambientais dos bairros que possuem valor patrimonial.

Em outras palavras, o Setor Sul foi se distanciando progressivamente de seu projeto original à medida que novas demandas urbanas surgiam e as pressões imobiliárias aumentavam. O crescimento demográfico e a especulação fundiária impuseram alterações que afetaram significativamente o traçado do bairro, descaracterizando áreas verdes e promovendo o adensamento urbano. A centralidade alcançada pelo Setor Sul reflete essas tensões entre o ideal de bairro-jardim e a realidade do crescimento desordenado de Goiânia, em que interesses econômicos sobrepujaram a preservação do plano urbanístico inicial.

É fundamental que o poder público, em conjunto com a sociedade civil, desenvolva políticas que conciliem o desenvolvimento econômico com a preservação do patrimônio urbano e ambiental, garantindo que o Setor Sul e outros bairros históricos possam continuar a desempenhar suas funções dentro da estrutura urbana de Goiânia sem perder sua essência. A criação de mecanismos de preservação, aliados a políticas de revitalização urbana, são essenciais para reverter o processo de deterioração das áreas verdes e espaços públicos, restaurando a vitalidade desses locais e garantindo que eles possam ser usufruídos pelas gerações futuras.

Nesse sentido, esta dissertação oferece contribuições importantes para o debate sobre planejamento urbano, destacando as lições que podem ser aprendidas a partir da história do Setor Sul. O estudo demonstra a importância de integrar o planejamento urbano com uma visão de longo prazo que equilibre as necessidades de crescimento e preservação. O Setor Sul pode servir como um modelo para repensar o planejamento em outras áreas da cidade que enfrentam desafios semelhantes de expansão desordenada e especulação fundiária.

Esse processo de transformação urbana confirma a hipótese de que o Setor Sul, planejado para ser um espaço residencial e verde, foi adaptado às demandas do crescimento desordenado de Goiânia, refletindo a dificuldade de conciliar o planejamento urbano idealizado com as necessidades impostas pela realidade econômica e social. A especulação fundiária e as intervenções do poder público, que muitas vezes atenderam a interesses específicos, aceleraram o adensamento do bairro e modificaram sua paisagem urbana. Esse estudo reforça a importância de políticas públicas que equilibrem o desenvolvimento urbano com a preservação patrimonial, especialmente em bairros que, como o Setor Sul, carregam um legado histórico e urbanístico fundamental para a identidade da cidade.

Diante dos resultados obtidos, a pesquisa sugere que futuros estudos explorem

com mais profundidade o impacto das políticas públicas recentes sobre o Setor Sul, especialmente no que diz respeito ao Plano Diretor de 2022, que propôs mudanças significativas no zoneamento do bairro e incentivou a verticalização de áreas residenciais. Além disso, uma análise mais detalhada sobre a participação da comunidade nos processos de requalificação urbana pode delinear estratégias que garantam maior engajamento e corresponsabilidade nas políticas de preservação e revitalização de áreas históricas.

Outro desdobramento importante seria investigar o papel da mobilidade urbana nas transformações do Setor Sul. Com a construção de grandes avenidas e a modificação do sistema viário, a mobilidade no bairro foi alterada significativamente. Estudar como essas mudanças impactaram o uso dos espaços públicos e a vida cotidiana dos moradores pode contribuir para a criação de políticas de mobilidade mais integradas e sustentáveis.

Além disso, a pesquisa soma-se a análise dos bairros como elementos de estruturação urbana, sendo objeto de futuras pesquisas, identificar as correlações entre os planos, projetos e materialização dessas áreas, tendo em vista os desafios enfrentados pelas cidades brasileiras, planejadas ou não, em alcançar os princípios de desenvolvimento sustentável e observar como o processo de ocupação e produção do espaço urbano revelam problemas atuais, tais como: infraestrutura urbana adequada, adensamento e expansão vertical, além de promover condições para a preservação do patrimônio urbano, articulados às dinâmicas territoriais de Goiânia.

REFERÊNCIAS

- ACKEL, L. G. M. **Attílio Corrêa Lima: Uma trajetória para a modernidade**. Tese (Doutorado) – São Paulo, 2007.
- ALMEIDA, R. A. F. **As transformações urbanas do Setor Sul de Goiânia**. 2020. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2020.
- ALVARES, G. T. **A luta na epopeia de Goiânia**. Rio de Janeiro: Of. Gráfica do Jornal do Brasil, 1942.
- BANISTER, D. **Transport and Urban Development**. London: Spon Press, 1995.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.
- CAIXETA, E. M. M. P. **Setor Sul: processo de formação do espaço urbano**. Universidade Federal de Goiás, 2021.
- CASTELLS, M. **A Sociedade em Rede**. 2. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1996.
- COELHO, G. N.; VALVA, M. d'A. **Goiânia — A História em Documentos**. Trilhas Urbanas, 2018.
- Contato Comunicação, 2018.
- CORDEIRO, N. A. **Goiânia: evoluções do plano urbanístico**. Goiânia: Composição Artes Gráficas e Editora, 1989.
- CORDEIRO, N. A.; FERREIRA, R. A. **Alameda dos Buritis: Goiânia - Goiás -**
- CORDEIRO, N. A.; QUEIROZ, N. M. de. **Embasamentos do plano urbanístico original**. Goiânia: edição do autor, 1990.
- COSTA, F. V. **Um ornitorrinco no cerrado: Bairros populares e outros pioneiros na formação e expansão urbana de Goiânia**. Dissertação (Mestrado) – UFG, Goiânia, 2016.
- CRUZ, L. R. **A cidade de Ewald Janssen: Uma historização da obra urbanística de um imigrante alemão em Goiânia (1950 a 1970)**. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2021.
- DAHER, T. **Goiânia: uma utopia europeia no Brasil**. Brasília: Instituto Centro-Brasileiro de Cultura, 2003.
- DINIZ, A. **Goiânia de Attílio Corrêa Lima (1932-1935) – Ideal estético e realidade política**. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2007.
- GODINHO, I. R. **A Construção — Cimento, Ciúme e Caos nos Primeiros Anos de Goiânia**. Contato Comunicação, 2013.

- GODINHO, I. R. **Goiânia em Guerra — Sangue, Sede e Escuridão nos Anos 40**.
- GODINHO, I. R. **O Estudo que Construiu Goiânia**. Edição fac-similar. Contato Comunicação, 2018.
- GODOY, A. A. **A Urbs e seus problemas**. Rio de Janeiro: Jornal do Commercio, 1942.
GODOY, A. A. *A Urbs e seus problemas*. Rio de Janeiro: Jornal do Commercio, 1942.
- GOIÂNIA, Prefeitura de. **Plano Diretor de 1992** (Vol. 1 e 2). Goiânia: SEPLAM, 1994.
http://www.goiania.go.gov.br/Download/legislacao/diariooficial/1994/do_19941223_00001316.pdf. Acesso em: [data de acesso].
- GOIÂNIA. **Coletânea Legislação e Regulamentos do Plano Diretor**. SEPLAM, 2010.
- HALL, P. **Cities in Civilization: Culture, Innovation, and Urban Order**. London: Weidenfeld & Nicolson, 1998.
- <https://www.revistas.usp.br/ts/article/view/149266>. Acesso em: 31 mar. 2023.
- PANERAI, P. **Análise Urbana**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.
- MANSO, C. F. A. **A URBS e os seus problemas: uma lição de urbanismo na trajetória profissional de Armando Augusto de Godoy**. 2018. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2018.
- MARX, Murillo. **Cidades no Brasil, em que termos?** São Paulo: Studio Nobel, 1999.
- MEDEIROS, W. A. Jeronimo Coimbra Bueno – apontamentos iniciais sobre uma trajetória profissional. **URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade**, v. 5, n. 2, p. 109–128, 2013. Disponível em: <https://doi.org/10.20396/urbana.v5i2.8635078>. Acesso em: [data de acesso].
- MENDONÇA, J. G. C. **A assembleia constituinte goiana de 1935 e o mudancismo condicionado**. Dissertação (Mestrado) - Pontifícia Universidade Católica de Goiás, 2008.
- MONTEIRO, O. S. N. Como nasceu Goiânia. **Revista dos Tribunais**, 1938.
- Moradores pioneiros - décadas de 1940 e 1950**. Goiânia: Kelps, 2017.
- MORAES, S. de. **O empreendedor imobiliário e o Estado: o processo de expansão de Goiânia em direção sul 1975-1985**. 1991. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 1991.
- MOTA, L. C. **Planejamento urbano e conservação ambiental. Estudo de caso: Goiânia-GO**. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de São Carlos, 2003.
- NASCIMENTO, D. T. F.; OLIVEIRA, I. J. de. Mapeamento do processo histórico de expansão urbana do município de Goiânia-GO. **GEOgraphia**, v. 17, n. 34, p. 141-167, 16 nov. 2015.
- OUTTES, J. **As ideias e atividades de Armando de Godoy: Um darwinista social inspirado pelo movimento cidade-jardim e/ou o inimigo dos arranha-céus (1923-1943)?** *Tempo Social*, v. 31, n. 3, p. 263-283, 2019. Disponível em:

PIRES, J. R. **Goiânia – Cidade Pré-moderna do Cerrado 1922-1938**. Goiânia: PUC, 2009.

PIRES, J. R. **Goiânia: la ciudad premoderna del "Cerrado" 1922-1938: modernidad y ciudad jardín en la urbanística de la nueva capital del estado de Goiás**. Tese (Doutorado) – Universitat Politècnica de Catalunya, 2005.

PREFEITURA DE GOIÂNIA. **Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia, Antecedentes Históricos**. Diário Oficial, n. 1.316, 1994.

REGO, R. L. Unidade de vizinhança: um estudo de caso das transformações de uma ideia urbanística. urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 9, n. 3, p. 401-413, 2017.

RESENDE, S. C. Pantaleão. Bairros como elementos de estruturação urbana em Goiânia: análise historiográfica e fontes documentais. **Paranoá**, v. 15, n. 33, p. 1–21, 2022.

RIBEIRO, C. R. **Avaliação da expansão urbana no município de Goiânia: período 1990-2010**. Pontifícia Universidade Católica de Goiás, 2011.

RIBEIRO, M. E. J. **Goiânia: os planos, a cidade e o sistema de áreas verdes**. Ed. UCG, 2004.

SASSEN, S. **The Global City: New York, London, Tokyo**. Princeton: Princeton University Press, 1991.

SILVA, T. L. de C. e. **Uma outra cidade e expansão urbana de Goiânia: caracterização do setor Pedro Ludovico**. *Revista Construcciones a Las Ciencias Sociales*, v. 16, n. 12, p. 33396-33418, 2023.

SOJA, E. W. **Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions**. Oxford: Blackwell, 2000.

TORRES, A. L. T. **O frágil limiar entre espaços públicos e vazios urbanos: uma análise das condições para assegurar a vitalidade nos assentamentos**. 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2017.

TREVISAN, R. **Cidades novas**. Brasília: Editora UnB, 2020.