ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

GOIÂNIA PARA PESSOAS OU PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO?

Autores:
Gabriela Cavalcante Lemos Vieira - UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS - gabriela.arqdesign@gmail.com
Lívia Maria Pereira da Silva Moreira - UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS - arquiteta.liviamaria@gmail.com
Erika Cristine Kneib - UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS - erikacristine.st@gmail.com
Pedro Dultra Britto - UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS - pdbritto@gmail.com

Resumo:

O processo de urbanização contemporâneo é caracterizado pela dificuldade de mensurar e controlar a forma urbana, os limites e o crescimento. Goiânia segue expandindo-se de forma desordenada e dispersa, mesmo sendo uma capital planejada, enfrentando uma intensa especulação imobiliária e financeira. Propõe-se discutir os conceitos da cidade neoliberal, a força do mercado imobiliário e a transformação da paisagem da cidade através dos interesses público e o privado. Pretende-se averiguar os bairros aprovados em Goiânia, a partir do recorte temporal a partir dos anos 2000, de forma a identificar a tendência de “crescimento” da capital nos últimos 18 anos, visando compreender os possíveis fatores de espraiamento urbano. Após a análise dos resultados, pretende-se apresentar uma reflexão sobre os aspectos morfológicos das cidades no processo de dispersão urbana.

GOIÂNIA PARA PESSOAS OU PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO?

RESUMO

O processo de urbanização contemporâneo é caracterizado pela dificuldade de mensurar e controlar a forma urbana, os limites e o crescimento. Goiânia segue expandindo-se de forma desordenada e dispersa, mesmo sendo uma capital planejada, enfrentando uma intensa especulação imobiliária e financeira. Propõe-se discutir os conceitos da cidade neoliberal, a força do mercado imobiliário e a transformação da paisagem da cidade através dos interesses público e o privado. Pretende-se averiguar os bairros aprovados em Goiânia, a partir do recorte temporal a partir dos anos 2000, de forma a identificar a tendência de "crescimento" da capital nos últimos 18 anos, visando compreender os possíveis fatores de espraiamento urbano. Após a análise dos resultados, pretende-se apresentar uma reflexão sobre os aspectos morfológicos das cidades no processo de dispersão urbana.

Palavras-chave: Goiânia; neoliberalismo; especulação imobiliária; espraiamento urbano.

INTRODUÇÃO

As dinâmicas das cidades contemporâneas resultam de inúmeros processos, porém, se eles não forem monitorados pela gestão do território urbano, resultam em espaços fragmentados, de baixa qualidade, que interferem negativamente no cotidiano das pessoas. Segundo David Harvey (2014) as cidades se transformaram em lugares para investir e não para viver, o bem-estar da população deixou de ser prioridade, enquanto o lucro se tornou a principal preocupação no desenvolvimento urbano. A transformação da paisagem da cidade está relacionada ao jogo de interesses entre os poderes público e privado, que resulta na concentração do investimento em áreas estratégicas apenas sob o ponto de vista mercadológico.

Para Rolnik e Klink (2010) em um sistema de acumulação que não é capaz de reproduzir os custos da força de trabalho, e com um Estado que só é capaz de investir urbanização para uma pequena parcela, onde praticamente não existe regulação do mercado imobiliário e da terra urbana, o mercado não acompanha o crescimento econômico da cidade, produzindo cidades sem urbanidade. As legislações, em sua maioria, não acompanham as transformações no território das cidades, e, quando sofrem algum tipo de alteração, tendem a beneficiar o setor imobiliário em detrimento do interesse da maioria da população.

Gonçalves (2002) aponta que partir da década de 1950, Goiânia começa a apresentar uma outra configuração, na qual surgiu uma estrutura urbana improvisada, sem nenhum mecanismo regulador que pudesse orientar seu crescimento. Para o autor, a capital passou por um novo surto de urbanização no qual o Estado, paulatinamente, deixou de regular e interferir no planejamento urbano da cidade e incentivou, de certa maneira, a atuação da especulação imobiliária e da iniciativa privada, que há muito esperava autorização para poder parcelar as áreas adjacentes ao núcleo original da cidade.

Neste desenrolar do parcelamento urbano, marcado por processos segregatórios, que refletia a violência urbana, a polarização social e a busca de segurança, instaurou em Goiânia, a partir da década de 90, os chamados “condomínios fechados”. Incentivando a migração de pessoas de alto poder aquisitivo do eixo Rio de Janeiro - São Paulo, a residirem em Goiânia (BENARDES; SOARES JUNIOR, 2007, p. 209). O principal reflexo desse fenômeno é a segregação e exclusão de pessoas, no enfraquecimento do comércio de rua, no surgimento de áreas públicas deterioradas e terrenos em desuso. Também ocorre o fomento da especulação imobiliária e a produção de mais valia sobre o território, dentre outros problemas.

Este artigo pretende discutir a cidade neoliberal, a força do mercado imobiliário e a transformação da paisagem de Goiânia, considerando os interesses público e privado, assim como a intensa especulação imobiliária e segregação da cidade. Pretende-se averiguar os bairros aprovados na capital, a partir do recorte temporal a partir dos anos 2000, de forma a identificar a tendência de “crescimento” nos últimos 18 anos, visando compreender os possíveis fatores de espraiamento urbano. Pelo critério de documentações e dados disponíveis pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLANH,2018) foi feita uma amostra de bairros de forma a apresentar os aspectos morfológicos, densidade, infraestrutura e distância do setor Central. Após a análise dos resultados, apresenta-se uma reflexão sobre os aspectos morfológicos das cidades no processo de dispersão urbana.

CIDADE NEOLIBERAL E O MERCADO IMOBILIÁRIO

Atualmente, as cidades estão sofrendo algumas mutações, sendo fragmentadas em prol dos interesses geopolíticos e econômicos, atreladas à produção flexível, à gestão neoliberal e ao planejamento urbano estratégico. David Harvey (2014), em entrevista para o seminário Cidades Rebeldes, organizado pela Boitempo Editorial e pelo SESC São Paulo, relata:

“O bem-estar da população é a última prioridade, quando o lucro é a principal preocupação no desenvolvimento urbano”.

Segundo Harvey (1991), em seu livro Condição Pós-moderna, o Estado hoje passa a ter uma posição mais problemática, pois atua na desregulamentação e regulamentação, tendo maior flexibilidade com a privatização das necessidades coletivas e da seguridade social, favorecendo o crescimento da competição interregional, interurbana e intraurbana do setor imobiliário.

Ideologicamente a acumulação flexível prega o individualismo, a sociedade como espetáculo, a especificidade, a adaptação a tudo e a todos, denominada de pós-modernismo. Harvey (1991) aponta algumas dessas consequências: a aglomeração e agregação espaciais, a formação de contiguidades e nós, que junto à expansão urbana desenfreada, consolidou um mal-estar urbano generalizado.

Para o autor, o novo empreendedorismo urbano se apoia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico. Atualmente a transformação da paisagem da cidade decorre do jogo de interesses entre os poderes público e o privado, que resulta na intensa especulação imobiliária e segregação.

Harvey expõe sobre o desempenho da economia neoliberal relacionada às cidades, na qual reduz-se a ação do Estado nas regulamentações e planejamento do mercado fundiário, que na teoria tem o objetivo de alcançar a justiça social e igualdade regional. Ao estabelecer alianças com Banco Mundial para promover desenvolvimento local, propõe a garantia da propriedade privada e estímulo ao crédito hipotecário, refletindo nas classes de baixa renda o endividamento.

Para Chaveiro e Oliveira (2010) as ideologias do neoliberalismo, caracterizadas pela mercantilização da cidade e o seu território, foram capazes de transformar direitos em mercadoria, situação na qual o cidadão passa a ser o cliente, processo que sutilmente foi sendo implantado em Goiânia. Aprovado em 2007 na Câmara Municipal de Goiânia, o atual Plano Diretor desde sua elaboração, passou de uma condição ampla e popular para uma vinculação eminentemente técnico-política.

Gottdiener (1997) afirma que “as cidades são produto de fatores econômicos, políticos e culturais”, impulsionando o processo de valorização do capital imobiliário, onde os fatores econômicos se sobrepõem e passam a incorporar aos demais. A cidade passa a ser cada vez mais um produto da necessidade especulativa do capital imobiliário em constante valorização, que nem sempre responde às necessidades da maior parte da população.

Segundo o autor, a cidade é uma aglomeração que enfatiza a produção de riqueza através do território e pela concentração de força de trabalho e capital.

> [...] As mudanças sócio espaciais na cidade são reguladas pela lógica da acumulação de capital, e o resultado desse processo numa sociedade capitalista é o desenvolvimento desigual e injustiças sociais que são

> distribuídas tanto espacialmente quanto demograficamente. (GOTTDIENER, 1997, p. 29)

Segundo Chaveiro e Oliveira (2010), através de uma representação política e mercantil tão significativa, os últimos administradores públicos da cidade de Goiânia têm buscado imprimir, a partir do planejamento estratégico, uma marca na perspectiva da concepção de image-making, com a intenção de afeiçoar as cidades à dinâmica do mercado.

Arantes (2000) ressalta a impossibilidade de alguém "minimamente responsável" propor a aplicação desse modelo, que reduz a cidade a mero espaço de negócios, no contexto social dos países subdesenvolvidos. A autora aponta que o Estado, que trabalhava na regulamentação e controle dos usos e espaços da cidade de forma a combater a especulação imobiliária, agora passa a trabalhar no intuito de desregulamentar e oferecer incentivos ao livre desenvolvimento do mercado especulativo.

Carlos Vainer (2000) afirma que a cidade passa a ser uma mercadoria a venda num mercado globalizado, no qual o Estado promove a cidade para o exterior. O que passa a interessar é apenas sua imagem, de forma que a cidade é pensada nas partes que interessam aos visitantes. A cidade passa a ser uma empresa, pois atua no mercado global como tal, sendo subordinada aos interesses do mercado.

Vainer (2000) afirma que o planejamento estratégico sugere a eliminação da esfera política, marcada por inúmeros conflitos entre sociedade e lugar para o exercício da cidadania, ficando apenas o cenário para projetos empresariais pautado na produtividade e competitividade. Os princípios da justiça urbana e da gestão democrática das cidades são deixados para trás em razão de uma gestão estratégica excludente, que prioriza os sujeitos "relevantes" à inserção da cidade no mercado global. Prevalecem as parcerias público-privadas, modelos de gestão competitiva pautados no consenso entre interesses públicos e privados, excluindo sistematicamente atores e processos que não se encaixem no parâmetro de relevância estratégica.

Segundo Moysés (2004), Goiânia nasceu através de uma demanda de ordem política e econômica, sendo inserida em um movimento no âmbito regional que buscava articular as regiões produtivas do Estado. Assim, a cidade surgiu com o seu território concebido pela lógica do valor de troca, prevalecendo a desigualdade da sua ocupação socioespacial. Dessa forma, a medida que Goiânia cresce, a estrutura de produção e consumo aumenta, isto é, o planejamento estratégico instituído possui vantagens competitivas, ligada ao meio dos negócios e torna-se um indutor da maximização de lucro.

Moysés (2004), afirma que Goiânia foi uma importante realização urbanística brasileira do século XX, devido sua concepção e construção configura-se como uma importante metrópole, possuindo potencial e complexidade na economia global. O município teve a participação dos agentes que produziram o espaço urbano, o Estado e o mercado imobiliário, como empreendedor, ambos se uniram para garantir lucros através do mercado de terras em Goiânia. O mercado imobiliário é constituído de proprietários de terras a serem loteadas, consultores, incorporadores, projetistas e financiadoras.

GOIÂNIA E O "BOOM" IMOBILIÁRIO

O projeto para a cidade de Goiânia aconteceu em um período de transformação da arquitetura e do urbanismo no Brasil. Atílio Corrêa Lima, encarregado da concepção do plano urbanístico, inspirou-se em urbanistas modernistas como Alfredo Agache, Tony Garnier e Le Corbusier, assim como outros urbanistas europeus e norte-americanos. Em seu projeto destaca-se a relevância da monumentalidade, arborização, topografia e zoneamento. A topografia fundamentou o partido urbanístico enfatizando o centro administrativo, e, através dele, se pode observar todos os pontos da cidade. A capital era prevista para uma população de 50 mil habitantes, mas a área da cidade não foi fixada para esse número, possibilitando sua extensão (MANSO, 2001).

Segundo Vieira (2011), em 1935 Attílio rompeu o contrato com o governo do estado de Goiás e os trabalhos foram assumidos pela empresa Coimbra Bueno & Cia Ltda, de propriedade dos irmãos Abelardo Coimbra Bueno e Jerônimo Coimbra Bueno. O governo passou a concentrar em suas mãos as áreas urbanas e rurais, com objetivo de impedir a especulação imobiliária já prevista desde a época. Porém, logo após inicia-se as tendências especulativo imobiliárias que vinham determinando as demandas e alterações no plano da cidade, principalmente com a atuação dos irmãos Coimbra Bueno.

O governo de Goiás, então, contrata o engenheiro carioca Armando Augusto de Godoy para a revisão do plano de Attílio, no qual permanece o instinto urbanista moderno para a capital, tendo como influência outro modelo de cidade: a cidade-jardim na concepção de Ebenezer Howard, autor da proposta da Cidade Jardim em 1898. Godói, ao fixar o espaço de Goiânia dentro de um perímetro fechado e limitar sua população, desestrutura a ideia de expansão da cidade, como propusera Attílio. O traçado do Setor Sul, com suas vias curvas e quadras fechadas em si mesmas, apresenta-se desconectada do projeto de Attílio que tinha um desenho claro e funcional. Godói não considerou a realidade econômica, social e política, como consequência assistimos a desfiguração e abandono do referido bairro.

Para Gonçalves (2002), Goiânia passou por um novo surto de urbanização no qual o Estado, paulatinamente, deixou de regular e interferir no planejamento urbano da cidade e incentivou, de certa maneira, a atuação da especulação imobiliária e da iniciativa privada, que há muito esperava autorização para poder parcelar as áreas adjacentes ao núcleo original da cidade.

Segundo Oliveira (2005) no período de 1950 a 1964, ocorreu o avanço acelerado no número de loteamentos feitos pela iniciativa privada em Goiânia. Em 1964 a 1975, houve um rápido crescimento populacional que impulsionou a multiplicação dos loteamentos de forma descontrolada e sem restrições. De 1975 a 1992, com implantação dos conjuntos habitacionais induziu a expansão urbana, a alteração no sistema viário da cidade e interligou eixos e regiões. Após os anos 1992, inicia-se a proliferação dos condomínios fechados na capital, provocando o deslocamento da camada de alta renda para as áreas periféricas e o aumento de áreas segregadas.

A parceria público-privada, prevista na Lei 11.079/04, é definida como um contrato administrativo de concessão sendo ela patrocinada ou administrativa. É um instrumento que vem sido utilizado com o objetivo de agilizar processos de intervenção urbana, possibilitando

a atração de investimentos externos diante da restrição fiscal e oferecendo prestação de serviços públicos mais eficientes.

Para Ascher (1994) a parceria público-privada é o resultado da complementaridade de competências de um lado o setor público com suas prerrogativas e garantias, de outro o setor privado com o capital e experiência. Porém, em nome da democracia e da autonomia das comunas, o que prevalece de fato são os interesses particulares, que negam as realidades dos habitantes.

No que se refere a parceria público-privada no vigente Plano Diretor de Goiânia, elaborado em 2007, constam em seus artigos:

> Art. 3º. [...] VII - a parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada. [...]
> Art. 8º. A implementação da estratégia de ordenamento territorial se dará por meio do alcance de seus objetivos decorrentes do planejamento racional das ações públicas e a devida orientação das ações privadas. [...]
> Art. 43. Constituem estratégias norteadoras das ações dos agentes públicos e privados na cidade e da aplicação dos instrumentos de gerenciamento do solo urbano, quanto aos aspectos sócio-culturais: aquelas voltadas à promoção institucional da moradia provida de toda a infra-estrutura urbana, a valorização, divulgação e proteção cultural e do patrimônio histórico, a disseminação e estímulo à prática esportiva e ao lazer, o acesso digno à saúde e à educação, e a inserção do cidadão aos benefícios da cidade. [...]
> Art. 50. A promoção de parcerias público-privadas na produção e na manutenção da habitação de interesse social, em especial com as Cooperativas Habitacionais Populares e Associações Habitacionais de Interesse Social.
> Art. 67. [...] a articulação, a integração, a participação e parcerias com diversos níveis do poder público, da iniciativa privada e da sociedade civil, a integração em nível interno da administração municipal, em nível externo com os Municípios da Região Metropolitana e a recuperação plena da capacidade administrativa e de planejamento do Município. [...]
> Art. 133. As Áreas de Programas Especiais de Interesse Ambiental compreendem trechos do território sujeitos a programas de intervenção, [...], por meio da implantação de projetos públicos, ou parcerias público-privadas [...]. (PREFEITURA DE GOIÂNIA, 2007, p. 5; 6; 17; 21; 37)

Em Goiânia a parceria público-privada é bastante nítida em sua assimetria, priorizando os investimentos públicos em áreas de interesse privado. Por isso, nos últimos anos, a maior parte dos recursos foi destinada a uma pequena parcela da cidade. Somado a isso, um grande volume de bairros, setores, vilas, condomínios e shoppings centers estão sendo criados, intensificando a percepção das desigualdades sociais e territoriais. Esta expansão está aliada a segregação e a vida intramuros, representada por edifícios multifuncionais e comerciais, condomínios horizontais e verticais fechados e uso impositivo do automóvel particular.

Rolnik (2011) afirma que o Estado regulou a produção e a expansão das cidades, por meio de leis de parcelamento, zoneamentos e planos urbanísticos, encarregando ao loteador privado a missão de produzir terra urbanizada, com infraestrutura e espaços públicos para a

expansão da cidade. Portanto a cidade passa a ser privatizada, onde a urbanização não possui infraestrutura básica e impulsiona um mercado privado paralelo de baixíssima qualidade urbanística e habitacional. A autora afirma que a espacialização da concentração das oportunidades em um fragmento da cidade, e a ocupação extensiva de suas periferias densas, precárias e cada vez mais distantes, com o uso impositivo do automóvel.

A tabela 1 apresenta a relação do quantitativo dos bairros aprovados pela prefeitura de Goiânia, demostrando o "boom" imobiliário nos anos 2000, com 42 bairros aprovados.

Tabela 1: Loteamentos aprovados em Goiânia a partir 2000:

RELAÇÃO DE LOTEAMENTOS APROVADOS EM GOIÂNIA DESDE 2000:	
ANO	**Nº DE LOTEAMENTOS**
2000	42
2001	25
2002	23
2003	27
2004	23
2005	4
2006	19
2007	12
2008	8
2009	19
2010	10
2011	13
2012	10
2013	7
2014	9
2015	6
2016	19
2017	3
2018	3

Fonte: SEPLANH,2018. Elaborado pelas autoras.

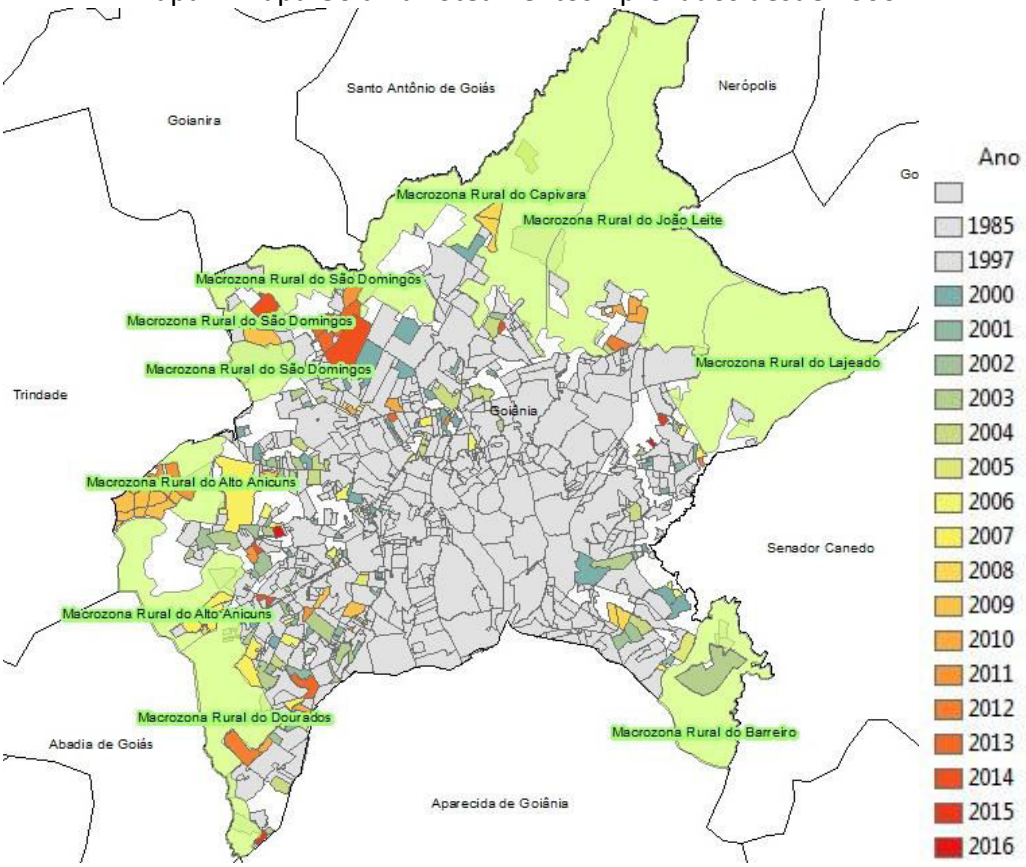
De 2000 a 2018 foram aprovados em Goiânia, segundo dados da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação (Seplanh, 2018), 282 bairros representando 33,89% do total da capital.

ESPRAIAMENTO URBANO EM GOIÂNIA

Goiânia, segundo dados Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação (Seplanh, 2018), possui cerca de 832 bairros, 480 praças e 32 parques, sendo aproximadamente 500 bairros sem praças e parques, indicando 73% dos bairros sem área pública de lazer.

Ao analisar a implantação dos loteamentos e bairros aprovados a partir dos anos 2000 em Goiânia, observa-se que estão localizados, em sua maioria, em regiões dispersas e distantes do centro urbano, evidenciando o processo de espraiamento urbano (Mapa 1).

Mapa1: Mapa Goiânia Loteamentos Aprovados desde 2000.



Fonte: SEPLANH,2018. Elaborado por Espíndola, 2018.

Ojima (2007) classifica, a partir de um índice de espraiamento, a Aglomeração Urbana de Goiânia como a 7º aglomeração mais dispersa dentre as aglomerações urbanas estudadas. Ribeiro e Holanda (2010), aponta que a Região Metropolitana de Goiânia estava entre as Regiões Metropolitanas em que o crescimento urbano ocorreu de forma dispersa.

Espraiamento urbano, u*rban sprawl* e *sprawl* são denominações que se referem à expansão horizontalizada, irregular, desordenada, não planejada e não compacta nos entornos da cidade. Trata-se da extensão da configuração do tecido urbano (malha, ambiente construído, vias, etc.) formando núcleos urbanos dispersos e territorialmente descontínuos do conjunto urbano principal (Silva, 2013).

As principais causas da urbanização dispersa, segundo Entrena Durán (2003), são: a) a disponibilidade de solo, que está condicionada às normativas políticas, às condições socioeconômicas e à preferência pela ocupação do solo em vez de seu cultivo agrícola (sobretudo, baseada na especulação imobiliária); b) o avanço dos meios de locomoção com a melhoria das infraestruturas viárias e meios de transporte, que permitem o deslocamento diário entre a residência e o local de trabalho, e vice-versa, bem como viagens às zonas rurais nos finais de semana e feriados (obviamente beneficiadas também pelas condições socioeconômicas) ; c) a extensão das comodidades urbanas (eletricidade, telefone, água encanada) às áreas rurais, favorecendo a ocupação de áreas periurbanas distantes; d) as novas tecnologias de comunicação, como a telefonia móvel e o uso da internet, que permitem a realização, em casa, de tarefas que antes necessitavam da presença física das pessoas, tais como compras e trabalho.

Para Nadalin e Igliori (2010) o espraiamento urbano é uma das características do crescimento do tecido urbano, sendo definido como desconcentrado, não denso e que deixa vazios urbanos dentro da mancha urbana. Segundo os autores, uma característica relacionada ao espraiamento urbano é a periferização da população que, em sua maioria, atinge à população de baixa renda, provocando desigualdade social espacial.

Glaeser e Kahn (2004), por sua vez, definem o espraiamento a partir de duas características da estrutura urbana: a descentralização e a baixa densidade. Segundo Diógenes (2012), o fenômeno do espraiamento urbano no Brasil, característico da expansão do tecido urbano, configura-se a partir da ocupação de áreas em descontinuidade com a conurbação principal, dotadas de extensos espaços livres, com a predominância de baixas densidades e que se apoiam nos diversos sistemas de estrutura viária.

Uma vez que a legislação urbanística tem estimulado o espraiamento urbano e loteamentos em Goiânia segundo Panerai (2006), as relações estabelecidas entre as políticas urbanas em suas mais diferentes esferas de governo e os interesses dos proprietários de terras e empreendedores imobiliários como agentes produtores do espaço urbano, são caracterizados por estoque de terras, suscetíveis à valorização imobiliária.

Merlin e Choay (2000) definem a densidade como um indicador estatístico, podendo ser referido a habitações, população, emprego, entre outros; em relação a uma determinada área. A densidade habitacional se refere ao número de habitações numa superfície de terra ocupada, podendo ser dividida entre líquida, não constando os equipamentos, e a bruta que inclui os equipamentos.

Para Acioly e Davidson (1998) a densidade urbana é um dos mais importantes indicadores e parâmetros de desenho urbano avaliadores da distribuição e o consumo de terra a ser utilizado no processo de planejamento e gestão dos assentamentos humanos. Definem densidade bruta como aquela que expressa o número de pessoas que residem em determinada área (densidade populacional) ou o número de habitações (densidade habitacional), dividida pela área total da gleba, incluindo escolas, espaços públicos, logradouros, áreas verdes etc. Já a densidade líquida envolve apenas o total de unidade habitacionais ou população, dividida pela área estritamente de uso habitacional.

Krafta (2015) define como parâmetro de baixa densidade a adoção do índice de 50 habitantes por hectare e para média densidade o parâmetro de 51 a 150 (Quadro I). Krafta (2015), Leite (2012) e Rueda (2008) estabelecem uma densidade populacional alta de aproximadamente 250 (Quadro I), sendo que Rueda (2008), sob a ótica sustentável, estima uma densidade populacional de até 350 como desejável.

Quadro I - Definição dos níveis de densidade estimados por alguns autores

Abordagem teórica	Habitantes por Hectare			
	Muito Baixa	Baixa	Média	Alta
Krafta (2015)		50	127	255
Rueda (2010)				250 a 350
Leite (2012)				250
Acioly e Davidson (2011)				250

Autoria: Elaborado pelas autoras.

O quadro II traz um demonstrativo do que será adotado na classificação dos níveis de densidade demográfica em Goiânia:

Quadro II – Níveis de Densidade Demográfica
adotadas na classificação de densidade em Goiânia.

Níveis de Densidade adotadas nessa pesquisa para caracterização de densidade em Goiânia				
Habitantes por Hectare				
Muito Baixa	**Baixa**	**Média**	**Alta**	**Muito Alta**
até 15	de 16 a 50	de 51 a 150	de 151 a 350	>350

Autoria: Elaborado pelas autoras.

Considerando o contexto em que Goiânia se encontra, optou-se pela escolha de alguns bairros aprovados a partir de 2000, pelo critério de documentações e dados disponíveis pela SEPLANH, de maneira a apresentar o nível de densidade (Quadro II) e distância do setor Central. Adotou-se os para o cálculo dos níveis de densidade demográfica bruta de cada bairro, sendo a população residente prevista no projeto dividida pela área total da gleba. Para isso, foi necessária a conversão da área em hectare (Quadro III).

Quadro III – Amostra de bairros aprovados em Goiânia
por classificação de densidade e distância do centro da capital.

Ano	Bairro Aprovado	Área total	Quantidade de lotes	População prevista	Densidade bruta prevista	Densidade	Distânica do centro de Goiânia
2000	**Residencial das Acacias**	95.380,32 m² 9,54 ha	161	512 hab	53,67 hab/ha	média	10,7km
2001	**Residencial Orientville**	515.102,04 m² 51,51 ha	554	3.097 hab	60,12 hab/ha	média	17,3km
2002	**Residencial Talismã**	110.313,00 m² 11,03 ha	156	593 hab	53,76 hab/ha	média	16,5km
2003	**Residencial Nova Aurora**	236.951,80 m² 23,69 ha	97 lotes e 6 quadras fechadas	1.100 hab	56,98 hab/ha	média	14,9km
2004	**Residencial Alice Barbosa**	558.529,62 m² 55,85 ha	1.045	2.726 hab	48,80 hab/ha	baixa	13,5km
2005	**Residencial Nossa Morada**	128.749,86 m² 12,87 ha	191	764 hab	59,36 hab/ha	média	14,6km
2006	**Residencial Jardim Camargo**	52.131,39 m² 5,21 ha	80	304 hab	58,34 hab/ha	média	16,7km
2007	**Residencial Costa Paranhos**	173.730,31 m² 17,37 ha	255	969 hab	55,78 hab/ha	média	12,3km
2008	**Residencial Orlando de Morais**	473.652,84 m² 47,36 ha	1.782	6.764 hab	142,8 hab/ha	média	18,7km
2009	**Jardim Cerrado 4**	267.725,11 m² 26,77 ha	912	3.465 hab	129,43 hab/ha	média	23,1km
2010	**Residencial Brisas do Cerrado**	459.595,59 m² 45,95 ha	74	2.088 hab	45,44 hab/ha	baixa	14,3km
2011	**Residencial Paulo Estrela**	338.609,94 m² 33,86 ha	689	2.343 hab	69,19 hab/ha	média	14,1km
2012	**Residencial Real Conquista**	575.831,96 m² 57,58 ha	2.447	9.363 hab	162,59 hab/ha	alta	24,2 km
2013	**Bairro Boa Vista**	815.028,00 m² 81,50 ha	1.152	4.378 hab	53,711 hab/ha	média	19,1 km

2014	**Residencial Alice Barbosa I**	68.663,51 m² 6,86 ha	244	878 hab	127,98 hab/ha	média	14,2 km
2015	**Residencial Ouro Preto**	181.533,20 m² 18,15ha	251	1.004 hab	55,31 hab/ha	média	15,9 km
2016	**Bairro Santo Hilário Expansão**	88.084,17 m² 8,80 ha	241	1.117 hab	126,93 hab/ha	média	10,8 km
2017	**Residencial Brasil Central**	239.580,00 m² 23,95 ha	320	1.397 hab	58,33 hab/ha	média	16,8 km
2018	**Residencial Nossa Senhora Auxiliadora**	74.774,23 m² 7,47 ha	346	1.211 hab	162,11 hab/ha	alta	22,1 km

Autoria: Elaborado pelas autoras. Fonte: SEPLANH, 2018; Google Maps, 2018.

Anas, Arnott e Small (1998) afirmam como a densidade decai com a distância ao centro, e como quase todas as cidades do mundo desenvolvido se descentralizam durante o século XX. Diante da análise da amostragem dos bairros aprovados a partir de 2000 (Quadro III), é possível demonstrar que grande parte se encontra afastado da região central de Goiânia, prevalecendo a densidade média.

Estudos afirmam que o encarecimento por distância se dá na medida em que a malha urbana é estendida, provocando o aumento dos custos públicos e privados de uso da cidade. Segundo Smith e Doherty (2006), os custos referem-se na elevação de investimentos em obras de infraestrutura, na oferta de serviços públicos e/ou coletivos, como energia, abastecimento de água, produção de alimentos, nas novas áreas, quanto no uso de transporte individual ou coletivo, associado ao aumento no consumo de combustível.

A cidade espraiada reforça a existência de vazios urbanos provocando o aumento da extensão da malha urbana. Segundo Santos (1994), a mercantilização da escassez provoca o agravamento dos problemas com transporte, carência de saneamento básico e de infraestrutura médica e escolar na periferia, onde a cidade econômica recebe mais recursos que a cidade social.

Como reflexo desses processos, ocorrem mudanças de uso e ocupação do solo podendo estar aliadas a especulação imobiliária, valorizando determinados bairros e áreas da cidade, provocando processo periferização e autossegregação na malha urbana.

Villaça (1986) considera que, para a compreensão das estruturas espaciais, é imprescindível saber o que é segregação. A segregação se inicia em decorrência das condições econômicas e sociais, da organização social e da produção desigual do espaço urbano, expulsando os pobres e redistribuindo os ricos no território, através de uma dinâmica imobiliária marcada pela segregação induzida e pela autosegregação urbana. Dessa forma, de acordo com as modificações no espaço urbano e a supervalorização, aqueles que não se enquadram na faixa econômica se veem obrigados a ocupar áreas mais distantes.

Quadro IV – Amostra de bairros aprovados em Goiânia.

Residencial Alice Barbosa (Aprovação 2004)

Fonte: SEPLANH,2018.

Fonte: Google Maps,2018

Fonte: Google Maps,2018

Residencial Costa Paranhos (Aprovação 2007)

Fonte: SEPLANH,2018.

Fonte: Google Maps,2018

Fonte: Google Maps,2018

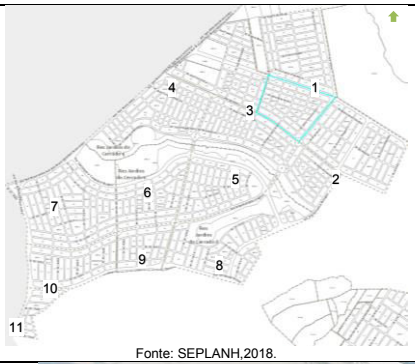
Residencial Orlando de Morais (Aprovação 2008)

Fonte: SEPLANH,2018.

Fonte: Google Maps,2018

Fonte: Google Maps,2018

Jardim Cerrado 4 (Aprovação 2009)

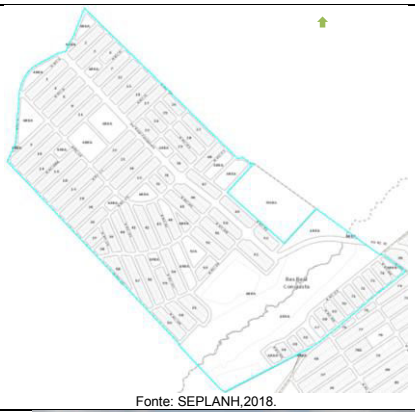


Fonte: SEPLANH,2018.

Fonte: Google Maps,2018

Fonte: Google Maps,2018

Residencial Real Conquista (Aprovação 2012)



Fonte: SEPLANH,2018.

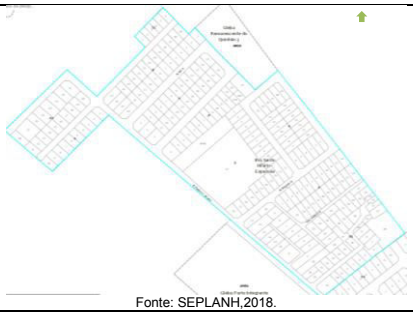
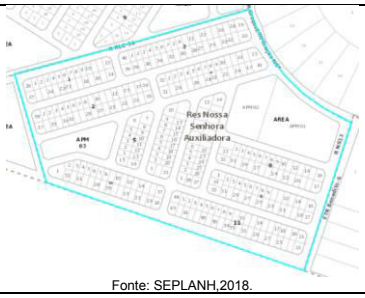
Fonte: Google Maps,2018

Fonte: Google Maps,2018

Bairro Boa Vista (Aprovação 2013)

Fonte: SEPLANH,2018.

Fonte: Google Maps,2018

Residencial Alice Barbosa (Aprovação 2014)	
Fonte: SEPLANH,2018.	Fonte: Google Maps,2018
Bairro Santo Hilário Expansão (Aprovação 2016)	
 Fonte: SEPLANH,2018.	Fonte: Google Maps,2018
Residencial Nossa Senhora Auxiliadora (Aprovação 2018)	
 Fonte: SEPLANH,2018.	Fonte: Google Maps,2018

Autoria: Elaborado pelas autoras. Fonte: SEPLANH, 2018; Google Maps, 2018.

Como o Estado resguardado pela Lei nº 6766/79 (Brasil, 1979) que transfere a responsabilidade para o parcelador em dotar os loteamentos com infraestrutura básica e áreas destinadas para a instalação de áreas verdes e equipamentos públicos. Ao observar a amostragem dos bairros aprovados em Goiânia (Quadro IV), verifica-se que os loteamentos Residencial Alice Barbosa, Residencial Orlando de Morais, Jardim Cerrado 4 e Residencial Real Conquista apresentam infraestrutura parcialmente instalada.

Para Lefebvre (2001) habitar não se resume apenas a ter uma moradia, afinal, trata-se do direito à cidade no sentido político mais profundo possível. O autor trata do problema "da expansão desordenada, em especial a submissão à miséria do habitat", isto é, a segregação em um território onde o cotidiano é desprovido de prazeres e organizado pela sociedade burocrática de consumo dirigido", na qual as trocas são baseadas no capital.

> "[...] O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação

(bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade.[...]" (LEFEBVRE, 2001, p.134)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de urbanização contemporâneo é caracterizado pela dificuldade de mensurar e controlar a forma urbana, os limites e o crescimento. Portanto, a expansão traz consigo uma enorme complexidade para o espaço da cidade, provocando a fragmentação da centralidade e estimulando a urbanização dispersa, a segregação espacial e o aumento da mobilidade.

David Harvey (2014) afirma que as cidades foram transformadas em lugares para investir e não para viver: "O bem-estar da população é a última prioridade, quando o lucro é a principal preocupação no desenvolvimento urbano" (HARVEY,2014). Como reflexo, as cidades estão cada vez mais submissas ao mercado imobiliário e às grandes empresas, o que vem gerando segregação, conflitos e desigualdade. Bauman (2001) define a "modernidade líquida" caracterizada pelo esvaziamento do espaço público, pela expansão do espaço privado e pelo aumento da segregação socioespacial, decorrentes da sobrevalorização econômica.

A cidade passa a ser cada vez mais um produto da necessidade especulativa do capital imobiliário em constante valorização, que nem sempre responde às necessidades da maior parte da população. Ao invés de priorizar o verdadeiro interesse público, observamos que as autoridades permitem a exclusão e o espraiamento da malha urbana goianiense.

Ao realizar a amostragem de bairros aprovados em Goiânia a partir de 2000, verifica-se um significativo crescimento das regiões periféricas decorrente de um intenso processo de espraiamento urbano. Constatou-se, através da amostragem de parte desses parcelamentos urbanos, que são entregues sem infraestruturas com baixa qualidade urbanística e habitacional.

É importante discutir as cidades dispersas como Goiânia, em razão da ausência de infraestrutura mínima nas regiões periféricas e da desproporção dos investimentos públicos e privados, evidenciando uma realidade de injustiça social que prejudica a sustentabilidade urbana. Goiânia está sendo planejada para quem?

Este trabalho almeja contribuir com estudos técnico-científicos para o planejamento urbano e regional dos processos de uso e ocupação do solo em Goiânia, de maneira a estabelecer padrões de ocupação coerentes.

REFERÊNCIAS

ACIOLY, C; DAVIDSON, F. *Densidade Urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana.* Tradução Claudio Acioly, Rio de Janeiro, Mauad, 1998.

ANAS A., ARNOTT, R. & SMALL, K. *Urban spatial structure*. Journal of Economic Literature, 36, 1426-1464, 1998.

ARANTES, Otília B. Fiori; Vainer, Carlos; Maricato, Ermínia. *A cidade do pensamento único.* Rio de Janeiro: Editora Vozes, 2000.

ASCHER, François. Projeto público e realizações privadas: o planejamento das cidades refloresce. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, ano VIII, n. 1, p. 83-96, abr. 1994.

BERNARDES, G. D.; SOARES JÚNIOR, A. A. *Condomínios Horizontais Fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia.* Caxambu, MG: ANPOCS, 2006.

BORGES, Elcileni M. e BARREIRA, Celene A. C. M. *Dinâmica metropolitana no Centro-Oeste: concentração, produção habitacional e reconfiguração urbana em Goiânia e Brasília.* Anais do X ENANPEGE – Geografias, políticas públicas e dinâmicas territoriais. 10/10/2013. Campinas – SP.

CHAVEIRO, Eguimar Felício; OLIVEIRA, Adão Francisco de. *Democracia e Planejamento Territorial: Desenvolvimento urbano de Goiânia e Planos Diretores Participativos na RMG.* Ateliê Geográfico, Goiânia, v. 4, n. 11, p. 107- 126, ago. 2010. Acesso em: set. 2018.

ENTRENA DURÁN, Francisco. *Cidades sem limites.* In: MACHADO, A. S. (Org.) Trabalho, economia e tecnologia: novas perspectivas para a sociedade global. São Paulo: Tendez; Bauru: Práxis, 2003. Disponível em: <http://www.forumglobal.de/curso/ textos/tecno> Acesso em: ago.2018.

GONÇALVES, Alexandre Ribeiro. *A construção do espaço urbano de Goiânia (1933- 1968).* Tese de Mestrado. Goiânia: Universidade Federal de Goiás, 2002.

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano.* São Paulo: EDUSP, 1997.

HARVEY, David. *A Produção Capitalista do Espaço.* São Paulo: Editora Annablume, 2005.

HARVEY, D. *Cidades rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. *O neoliberalismo: história e implicações*. São Paulo: Loyola, 2005.

KRAFTA, Rômulo. UFRGS, equipe de Revisão do Plano Diretor de Bento Gonçalves. Densidade, descrição e prescrição. <http://ipurb.bentogoncalves.rs.gov.br/uploads/ downloads/etapa2-1-Densidade-descricao-prescricao.pdf>. Acesso em: setembro, 2018.

LEITE, Carlos. *Cidades sustentáveis cidades inteligentes. Desenvolvimento sustentável num planeta Urbano.* Porto Alegre: Bookman, 2012.

LÉFÈBVRE, Henri. *O direito à cidade.* São Paulo: Centauro, 2001.

MANSO, Celina Fernandes Almeida. *Goiânia: um certo olhar: uma concepção urbana moderna e contemporânea*. Goiânia: Edição do Autor, 2001.

MERLIN, Pierre; CHOAY, Françoise. *Dictionnaire de L'Urbanisme et de L'aménagement*. Paris: Presses Universitaires de France, 2000.

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

OJIMA, R. *Dimensões da urbanização dispersa e proposta metodológica para estudos comparativos: uma abordagem socioespacial em aglomerações urbanas brasileiras*. Revista Brasileira de Estudos Populacionais, v. 24, n. 2, p. 277-300, jul./dez. 2007. Disponível em: < http://dx.doi.org/10.1590/S0102-30982007000200007>. Acesso em: set. 2018.

OLIVEIRA, Maria das Mercedes Brandão de. *O padrão territorial de Goiânia: Um olhar sobre o processo de formação de sua estrutura urbana*. Arquitextos, São Paulo, ano 06, n. 065.07, Vitruvius, out. 2005. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read /arquitextos/06.065/419>. Acesso em: out. 2018.

PANERAI, Philippe. *Análise Urbana*. Brasília: Editora UnB, 2006.

PREFEITURA DE GOIÂNIA. Lei nº 171 de 29 de junho de 2007. *Dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano no Município de Goiânia e dá outras providências*. Prefeitura Municipal de Goiânia: 2007.

ROLNIK, Raquel; KLINK, Jeroen. *Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias?* Novos estud. - CEBRAP, São Paulo, n. 89, p. 89-109, Mar. 2011. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_ arttext&pid=S0101-33002011000100006&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: set. 2018.

RIBEIRO, R; HOLANDA, F. *Dispersão Urbana e Acessibilidade nas Metrópoles*. Observatório das Metrópoles, 2010.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.* Ed. Boitempo, 2015.

RUEDA, Salvador. *Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla*. Barcelona, 2008. Disponível em: < http://www.ecourbano.es/imag/00%20DOCUMENTO%20ENTERO.pdf> Acesso em: abril, 2018.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1994.

SILVA, E. T. *Estrutura urbana e mobilidade espacial nas metrópoles.* Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

SMITH, T.; DOHERTY, M. *The suburbanisation of coastal Australia*. Canberra: Australia State of the Environment Committee/Department of Environment and Heritage, 2006.

VIEIRA, Patrick di Almeida. *Attílio Corrêa Lima e o planejamento urbano: um marco moderno na conquista do sertão brasileiro.* Urbana. Dossiê: Os eruditos e a cidade, Campinas, v. 4, n. 4, p. 53- 66, mar. 2011. Acesso em: jan. 2018.

VILLAÇA, Flávio. *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.* São Paulo: Global, 1986.