

## **DE VOLTA AO CENTRO:**

### **Transformações recentes na paisagem de Goiânia, Goiás, Brasil**

SESSÃO TEMÁTICA: ET2 – Dimensão humana do projeto, do planejamento e da gestão da paisagem

Patrick Di Almeida Zechin

Universidade Estadual de Goiás - UEG

E-mail: patrick.zechin@ueg.br

Bruno Bomfim Moreno

Universidade Estadual de Goiás - UEG

E-mail: bruno.moreno@ueg.br

Deusa Maria Rodrigues Boaventura

Universidade Estadual de Goiás - UEG

E-mail: deusa.boaventura@ueg.br

Maryana de Souza Pinto

Universidade Estadual de Goiás - UEG

E-mail: maryana.souza@ueg.br

Cláudia Gomes de Araújo

Universidade Estadual de Goiás - UEG

E-mail: claudia.araujo@ueg.br

## **RESUMO**

Este trabalho analisa as transformações recentes (últimos cinco anos) da paisagem urbana de Goiânia, Goiás, com ênfase na retomada do interesse de agentes imobiliários pelo centro principal da cidade. A pesquisa parte da observação de dinâmicas territoriais que evidenciam, simultaneamente, vulnerabilidade social e a comercialização de produtos imobiliários orientados para segmentos de média e alta renda. Por meio de levantamento cartográfico, análise documental e observações de campo, são identificadas alterações na paisagem que se diferenciam de períodos anteriores, como o rompimento com o gabarito predial consolidado e a introdução de empreendimentos voltados a públicos de maior poder aquisitivo. Essas transformações estão associadas a um processo, ainda inicial, de especialização de produtos e serviços não orientados às camadas populares que, desde a década de 1980, ocupavam o centro. Tais mudanças impactam práticas espaciais e hábitos cotidianos, tornando a dinâmica urbana mais complexa e, muitas vezes, excludente. Além disso, a presença de pessoas em situação de rua e de vendedores ambulantes nas calçadas revelam tensões que desafiam os interesses do capital imobiliário para a área. O estudo busca contribuir para o debate sobre políticas urbanas, considerando a paisagem como expressão das relações de poder e dimensão essencial da produção do espaço urbano.

**PALAVRAS-CHAVE:** Transformações urbanas; formatação; Vulnerabilidade social.

## **ABSTRACT**

This study analyzes recent changes (over the last five years) in the urban landscape of Goiânia, Goiás, with an emphasis on the renewed interest of real estate agents in the city center. The research is based on observations of territorial dynamics that simultaneously highlight social vulnerability and the commercialization of real estate products aimed at middle- and high-income segments. Through cartographic surveys, documentary analysis, and field observations, changes in the



landscape are identified that differ from previous periods, such as the break with the consolidated building height limit and the introduction of developments aimed at audiences with greater purchasing power. These transformations are associated with a process, still in its early stages, of specialization of products and services not geared toward the lower income groups that had occupied the center since the 1980s. Such changes impact spatial practices and daily habits, making urban dynamics more complex and, often, exclusionary. In addition, the presence of homeless people and street vendors on the sidewalks reveals tensions that challenge the interests of real estate capital in the area. The study seeks to contribute to the debate on urban policies, considering the landscape as an expression of power relations and an essential dimension of the production of urban space.

**KEYWORDS:** Urban transformations; Real estate dynamics; Social vulnerability.

## 1 INTRODUÇÃO

Goiânia, fundada em 1933 como cidade planejada para substituir a antiga capital Vila Boa de Goiás, nasceu com um centro urbano concebido a partir dos princípios do urbanismo moderno francês, marcado por avenidas radiais e pelo zoneamento. Com o passar das décadas, o centro consolidou-se como espaço de atividades comerciais e institucionais, mas desde os anos 1980 passou a experimentar processos de esvaziamento de uma população de maior poder aquisitivo e a paulatina substituição desta por outra de menor nível de renda, de deterioração de imóveis, acompanhados da intensificação de atividades informais.

Nesse sentido, Goiânia experimentou um processo muito semelhante àquele de outras grandes cidades brasileiras, como explicou Villaça (2007). Nesse processo, os estratos superiores de renda estabelecem, ao abandonarem o centro histórico, um vetor de deslocamento na cidade, que sempre se confunde com o vetor da expansão imobiliária de alto padrão e produção de uma paisagem que reflete uma forma de organização da vida social, típica dos maiores estratos de renda. Assim, toda a infraestrutura e o estoque de moradias do centro, uma vez esvaziadas de grande parte das famílias de maior renda, é ocupada por uma fração da classe trabalhadora e também de maior poder aquisitivo e, portanto, capaz de fazer frente aos aluguéis mais caros do que aqueles dos bairros mais afastados.

O centro, contudo, mantém-se como região fundamental na cidade, como argumenta Maricato (2001). Ainda que os estratos de maior renda tenham saído do centro, este permanece importante do ponto de vista cultural, histórico, simbólico, mas também do ponto de vista topológico, pois continua a ser a região mais acessível quando se vem de qualquer outro ponto da cidade. Também é preciso lembrar que do ponto de vista de estoque de empregos e serviços populares a região central, encontra pouca concorrência em relação às subcentralidades.

É importante notar também que a evolução histórica das cidades aliada ao próprio movimento de deslocamento das classes mais altas se dá sempre em função do centro no sentido da formação de uma região que pode ser chamada de “centro expandido”. Em nossas grandes cidades, é estabelecido que as classes mais abastadas ainda que se desloquem obedecendo um vetor de movimento esse vetor permanece ligado à região central como que o complementando na criação de novas centralidades.

Nos últimos cinco anos, entretanto, observa-se uma inflexão nesse processo. Novos empreendimentos imobiliários, acompanhados da inserção de serviços especializados e



do aumento do valor do solo, indicam uma retomada do interesse de agentes privados pela região central. Esse fenômeno ocorre de forma simultânea à permanência de vulnerabilidades sociais, configurando um quadro contraditório e complexo.

O objetivo deste artigo é analisar essas transformações bastante recentes na paisagem urbana do centro de Goiânia, buscando compreender suas implicações para as práticas sociais, para a configuração física do espaço e para as disputas em torno de seu uso. A hipótese que orienta a pesquisa é que tais mudanças expressam não apenas um reposicionamento do mercado imobiliário em conjunto com o poder público, mas também a reconfiguração das relações de poder materializadas no espaço urbano.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

A análise apoia-se na concepção de paisagem como categoria fundamental da geografia e do urbanismo. Para Milton Santos (1997), a paisagem é o conjunto de formas que exprimem, em determinado momento, as sucessivas relações entre sociedade e espaço. Já Lefebvre (1991) lembra que o espaço urbano deve ser compreendido como produto social, resultado de disputas, apropriações e interesses.

No caso dos centros urbanos, diversos estudos destacam como sua transformação recente está vinculada a processos de gentrificação, revitalização e especialização de usos (Smith, 2006; Zukin, 1995). No Brasil, Rolnik (1999) e Fix (2007) analisam como o capital imobiliário atua seletivamente, promovendo a valorização de áreas específicas em detrimento de grupos populares.

No campo epistemológico da arquitetura e do urbanismo, Portas (2001) e Solá-Morales (2001), por exemplo, discutem a necessidade de se deixar de delimitar estritamente o centro de modo que centro e as novas centralidades convirjam de alguma maneira e da relação fundamental dos centros com suas bordas, ou seja, o impacto das ações materiais de transformação da paisagem tem lugar nas bordas dos centros, não em seu âmago e nem longe deles.

A literatura sobre Goiânia destaca que o centro passou, desde os anos 1980, por processos de esvaziamento residencial e de popularização comercial (Andrade, 2005; Silva, 2012). Entretanto, o atual movimento sugere um novo ciclo de valorização, ainda em curso, cujas implicações sociais precisam ser examinadas.

## **3. METODOLOGIA**

A pesquisa combina diferentes procedimentos metodológicos. Em primeiro lugar, realizou-se levantamento cartográfico a partir de mapas oficiais e imagens de satélite, com o objetivo de identificar transformações recentes no uso do solo e no padrão construtivo. Em seguida, procedeu-se à análise documental de legislações urbanísticas, planos diretores e registros da Prefeitura de Goiânia, além de materiais de divulgação de incorporadoras atuantes no centro. Por fim, foram realizadas observações de campo entre 2021 e 2024, registrando empreendimentos em construção, estabelecimentos comerciais e a presença de grupos sociais na área central.

O recorte temporal de cinco anos busca captar mudanças ainda em andamento, permitindo relacionar o momento atual com transformações históricas anteriores. A ênfase nas práticas espaciais cotidianas também se mostrou essencial para compreender

as contradições do processo.

#### 4.RESULTADOS

A pesquisa por ora permite destacar cinco principais transformações recentes no centro de Goiânia:

a. Novos empreendimentos imobiliários

O interesse do mercado imobiliário pelo centro de Goiânia tem sido destaque nos veículos de comunicação como, por exemplo, o canal Curta Mais<sup>1</sup>, que divulgou em agosto de 2024 que *“Segundo o Grupom, o aumento no interesse de novos moradores fez com que o valor do metro quadrado subisse 9,10% em julho em comparação ao mês anterior, alcançando R\$ 4.117,00. Em abril, o preço estava em R\$ 3.688,00, conforme dados do Instituto”*.

Em reportagem do Mais Goiás<sup>2</sup>, com uma perspectiva semelhante, atribui-se a ampliação do preço dos imóveis ao Programa Centraliza, iniciado na gestão do prefeito Rogério Cruz (Republicanos, 2020-2024). Conforme o veículo,

As construtoras já utilizam o Centraliza como um chamariz de clientes para novos investimentos. Um novo empreendimento localizado na Rua 24 utiliza o referido programa na divulgação de um novo edifício. Na peça, a apresentadora diz que pensava que a região estava morta, mas que com o Centraliza ‘o Centro volta a ser a menina dos olhos do mercado imobiliário’.

Embora se perceba tapumes de identificação de futuros empreendimentos, para o recorte temporal estabelecido para esta análise, foram contabilizados pelo menos 4 empreendimentos construídos ou em fase de construção. Localmente, esse é um número expressivo, especialmente quando se trata de uma área com pouquíssimos lotes vazios, absolutamente consolidada e cujo estoque de edifícios encontra-se estabilizado há décadas. Dentre esses empreendimentos, selecionamos dois que estão representados na Figura 1.

A figura da direita trata-se do empreendimento B.Great Bosque dos Buritis, de responsabilidade da Construtora Bambuí, empresa local, nascida de uma imobiliária, com atuação eminentemente local e que tem em seu portfólio empreendimentos nos diversos bairros participantes do chamado centro expandido, como, por exemplo, outro edifício B.Great Nova Suíça, em construção no setor Nova Suíça.

Esta, para o empreendimento localizado no centro, utiliza de uma amenidade natural (parque urbano) para dar nome ao seu edifício, destacando que o equipamento urbano está a apenas 300m. Já para o outro empreendimento, utiliza dos elementos simbólicos envolvidos ao nome do próprio bairro, que tem se despontado como um dos vetores de valorização imobiliária da metrópole de Goiânia.

<sup>1</sup> Disponível em <https://curtamais.com.br/goiania/programa-centraliza-atrai-novos-moradores-para-o-centro-de-goiania/>. Acesso em 09 de dezembro de 2025.

<sup>2</sup> Disponível em <https://www.maisgoias.com.br/cidades/programa-centraliza-impulsiona-retorno-de-moradores-ao-centro-de-goiania-aponta-pesquisa/>. Acesso em 09/12/2025.

Figura 1– Novos empreendimentos na área central de Goiânia



Fonte:  
[https://www.instagram.com/ludovic\\_apartments/](https://www.instagram.com/ludovic_apartments/). Acesso em 09/12/2025.



Fonte:  
<https://bambui.com.br/bgreatbosquedossuritis/>. Acesso em 09/12/2025.

No que se refere ao tema do adensamento no Programa Centraliza, para o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Goiás é necessário que se balize o índice de aproveitamento e alturas. Conforme o CAU/GO (2024), “[...] a média das alturas das edificações verticais existentes está entre 11 e 21 pavimentos dando em média 5 vezes a área do terreno. Hoje com os dispositivos da lei pode-se chegar a 7,5 vezes a área do terreno”. Assim, se os empreendimentos executados atenderem à regra mais próxima ao seu limite superior, haveria uma mudança significativa na paisagem local, como o próprio Conselho advertiu. Essa questão se complexifica porque há no Setor Central um conjunto arquitetônico tombado em diversas esferas do poder público, por isso se levanta a preocupação de preservação não apenas do bem, mas também da área de entorno do bem tombado, que é resguardada pelo Plano Diretor Municipal.

#### b. Mudanças na tipologia habitacional consolidada em edifício vertical

Os novos empreendimentos residenciais do centro têm características aderentes ao gosto contemporâneo da classe média, emuladas e adaptadas das habitações dos estratos mais elevados de renda. Para além disso, há outras características que não eram comuns os edifícios mais antigos, em função do período em que foram implantados os edifícios habitacionais e de sua relação com as demandas para a moradia do período. Nesse sentido, é comum aos edifícios, especialmente aqueles construídos nas décadas de 1960 a 1980, não terem garagem para todas as unidades habitacionais; seus espaços de lazer se restringirem a áreas livres e ora ou outra alguma tipo de equipamento; presença de quarto de empregada; poucos banheiros; compartimentação do ambientes etc.

Já os novos empreendimentos lançados, dialogam mais diretamente com as demandas sociais do período contemporâneo como, por exemplo: uma ou mais vagas de garagem, suítes, atividades comerciais e de serviços no térreo, piscina, academia de ginástica e um conjunto de equipamentos de lazer que minimiza a demanda pelo lazer em área externa ao condomínio. Por fim, é comum a esses empreendimentos atividades de comércio e

serviços localizadas no térreo com a finalidade de dar praticidade para as demandas do cotidiano de quem mora ou de quem pode consumir nesses espaços – ver Figura 2.

Figura 2 – Exemplo de térreo comercial



Disponível em <https://ludovicapartments.com.br/>. Acesso em 09/12/2025.

c. Mudança no perfil das atividades comerciais e de serviços

Se o processo em curso — ainda que em fase inicial — for de gentrificação, as transformações observadas não ocorrem apenas no perfil socioeconômico dos moradores, mas também nas práticas espaciais, conforme já destacado pela bibliografia especializada.

Nesse sentido, já é possível perceber o relativo crescimento da presença de serviços geralmente associados a um estilo de vida típico dos estratos mais elevados da classe média como cafés, *coworkings*, academias, bares e restaurantes, em contraste com o comércio popular e informal que caracteriza a região desde os anos de 1990. Além disso, formou-se um circuito de espaços culturais que vem sendo fortalecido por políticas públicas e pela apropriação desses ambientes pelos artistas e frequentadores. São exemplos o Teatro Goiânia, o Teatro Goiânia Ouro, o Centro Cultural Octo Marques, a Vila Cultural Cora Coralina, o Beco da Codorna e Cine Cultural Goiás. Não é incomum que cafés e bares também recebam exposições de artistas plásticos, indicando uma preocupação com o espaço que vai além da oferta do serviço fim do estabelecimento.

No setor de alimentação, por exemplo, as tradicionais lanchonetes, em que se come apoiado no balcão, passam a ter como concorrentes cafeterias modernas e com uma outra linguagem de *layout* e de cardápio – ver Figura 3.

Existem restaurantes representantes do movimento “*slow food*” e da comida vegana, que procuram atrair não apenas consumidores que moram no centro, como também aqueles que residem em outros bairros. Os novos bares, por exemplo, partem de uma estética de retomada de linguagem do tradicional “*buteco*”, mas os preços e até o que se oferta guardam pouca relação com formas pretéritas desse tipo de empresa. Essas mudanças que se manifestam no âmbito da forma estão vinculadas a transformações igualmente significativas de conteúdo, como já afirmava Carlos (2007). Assim, as alterações que ocorrem na cidade também são percebidas nas práticas espaciais no centro de Goiânia.

Figura 3 – Exemplo de Empresa tradicional e os novos espaços de consumo do centro



Disponível em <https://dynamic-media-cdn.tripadvisor.com/media/e0/biscoitos-j-pereira.jpg?w=800&h=-1&s=1>. Acesso em 09/12/2025.



Disponível em <https://www.instagram.com/biomascafes/>. Acesso em 09/12/2025.

#### d. Persistência de vulnerabilidades sociais

Ao lado desses novos empreendimentos, a paisagem ainda é marcada pela presença de população em situação de rua, que começa a se concentrar em alguns pontos da cidade, principalmente em pequenas praças e calçadas onde empresas fecharam as portas e os edifícios apresentam obsolescência ou mesmo risco de desabamento. Essa é uma problemática que o Programa Centraliza não toca e que sido motivo de debate no legislativo municipal.

A percepção de ocupação que ocorre na Praça Dr. Carlos de Freitas (Ver Figura 4) por pessoas em situação de vulnerabilidade se amplia pelo atendimento diário de outras mais no Centro Pop (Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua), que se localiza nas imediações dessa praça. Além disso, em uma via adjacente, a Avenida 10 (a primeira rua a receber a construção das residências dos servidores públicos, ainda na década de 1930), observa-se, ao longo da manhã e da tarde, a concentração, em alguns pontos, de pessoas em situação de rua com múltiplas vulnerabilidades, sobretudo aquelas com transtorno por uso de substâncias.

Há ainda a concentração de pessoas em situação de vulnerabilidade em outros pontos do Setor Central, como na Avenida Goiás, então a principal avenida do plano piloto desenvolvido por Atílio Corrêa Lima, (entre as estações Murici e Mangaba do BRT), na Av. Independência (nas imediações do Terminal Rodoviário) e sob a marquise de lojas em diversos trechos — destacamos aquelas condenadas pela Defesa Civil na Rua 17 e em parte da Rua 7, que ainda assim tem servido de abrigo para essa população.

Figura 4 – Ocupação na Praça Dr. Carlos de Freitas

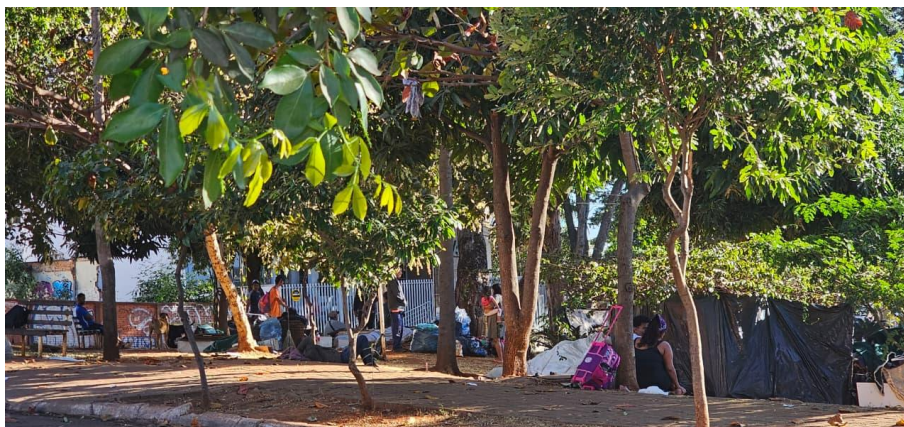


Foto: Moreno, 2025

Por fim, ainda tratando das vulnerabilidades, vale abordar a situação do comércio informal que se aglomera em diversas vias do centro, especialmente próximo ao cruzamento das avenidas Anhanguera e Goiás, como observamos na Figura 5.

Figura 5 – Comércio informal na Av. Anhanguera



Foto: O Popular, 2025

Dada a concentração de pessoas ao longo do dia, o Setor Central de Goiânia permanece exercendo papel de principal a área central da cidade. A infraestrutura de transporte público, que liga municípios da Região Metropolitana, ratifica essa função. Ainda é a área mais democrática no que se refere à mobilidade e à oferta de produtos e serviços. Não é de se estranhar que tem uma importante presença do comércio popular como também do comércio informal.

A presença do comércio informal reforça as contradições do processo em curso, que pode indicar o delineamento de uma dinâmica de gentrificação. Nesse sentido, a ausência dessas questões no Programa Centraliza revela, por parte do poder público e do mercado imobiliário, intenções pouco transparentes e a invisibilização de demandas legítimas, diretamente relacionadas à dignidade humana.

## 5 DISCUSSÃO

Os resultados apontam para um processo incipiente de revalorização do centro de Goiânia, que pode ser interpretado como etapa inicial de gentrificação. Como observa Smith (2006), a gentrificação raramente ocorre de forma homogênea; ao contrário, ela avança por pontos estratégicos, criando enclaves de valorização.

Nesse sentido, a paisagem atual reflete a coexistência de práticas espaciais divergentes. Enquanto novos empreendimentos buscam atrair camadas de maior renda, grupos populares continuam a ocupar ruas e praças, mantendo práticas históricas de comércio informal e de sociabilidade urbana. Essa tensão expressa o conflito entre dois modelos de cidade: um orientado pela lógica do capital imobiliário e outro enraizado nas práticas de sobrevivência e resistência de populações vulneráveis.

Além disso, a discussão remete ao papel das políticas urbanas. O planejamento recente de Goiânia tem sido pouco eficaz em mediar tais conflitos, prevalecendo iniciativas fragmentadas de “revitalização” que não enfrentam a questão social. Em vez de promover inclusão, essas políticas tendem a reforçar a desigualdade, ao estimular a substituição de usos populares por atividades voltadas a grupos de maior renda.

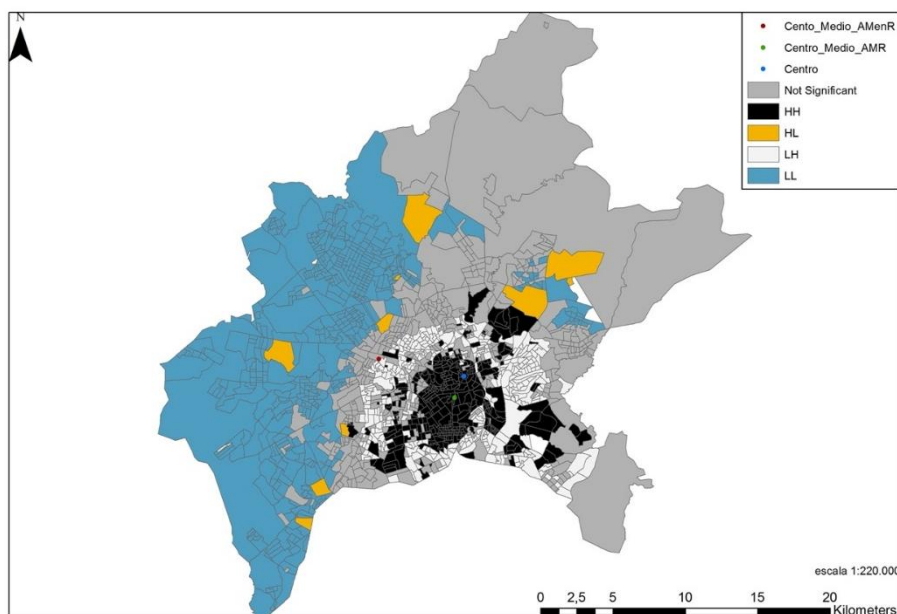
Comparativamente, processos semelhantes foram observados em centros de outras capitais brasileiras, como São Paulo e Belo Horizonte, onde a introdução de empreendimentos de alto padrão coexistiu com a permanência de vulnerabilidades urbanas. Goiânia, portanto, repete um padrão, mas em escala ainda inicial, oferecendo a oportunidade de acompanhar como tais transformações poderão evoluir.

Na figura 6, temos a espacialização da segregação de dois grupos de renda antípodas: na cor azul temos representado a espacialização das famílias com renda mensal per capita entre 1/4 e 1/8 de salário mínimo e na cor preta a mesma situação para famílias cuja renda per capita seja acima de 10 salários mínimos. O ponto azul indica um ponto central para a análise estatística, neste caso o ponto verde representa a Praça Cívica. É evidente que o mapa não quer dizer que todas as famílias nas áreas em azul e preto compartilham exatamente a mesma renda, mas indica que estatisticamente ambas são as regiões na cidade em que pessoas que se enquadram no recorte de renda especificado acima se encontrem circundados por pessoas de mesma renda.

O que é interessante para os propósitos do presente estudo é que fica muito claro o vetor que parte da Praça Cívica em direção sul-sudoeste e, além disso, que a região de moradia de alta renda per capita é pequena em relação a todo o território da cidade, o que corrobora a tese de Villaça (2011), que as classes mais abastadas não abrem mão de seu vetor de expansão. As manchas residuais na cor preta separadas daquela principal deixam fácil a visualização de tal característica da urbanização brasileira.

Indagamos aqui se o esgotamento momentâneo das possibilidades de refazimento das regiões já adensadas pelos extratos de maior renda, desde os anos 1980, na constituição do centro expandido não foi um dos principais “responsáveis” pela recente “redescoberta” do centro como a nova – e ainda em estágio inicial – frente de expansão do capital imobiliário, que encontra terrenos relativamente desvalorizados aliados à infraestrutura urbana completa e a recente (em Goiânia) revalorização do tecido histórico.

Figura 6 – clusterização das faixas de renda para Goiânia.



Fonte: Zechin, 2014.

É corrente em análises acerca das transformações urbanas em tecidos consolidados historicamente (Martins, 2013; Vargas; Castilho, 2006) a importância, desde os anos 1970, das teorizações e práticas pós-modernas nas quais ultrapassa-se a intervenção do tipo *tabula rasa* e opta-se pela valorização do contexto resultado de camadas sobrepostas e os princípios da cidade tradicional. Ainda que o pós-modernismo, enquanto prática projetual, tenha sido superado, a revalorização da história se manteve como um dos critérios definidores de importantes projetos ainda no século XXI.

A renovação do interesse da arquitetura e urbanismo na história e nos contextos urbanos passa a fazer parte do pacote de um tipo de planejamento que coloca a produção do espaço como parte fundamental da reprodução do capital em nível global (Arantes, 2013). É possível argumentar que Goiânia não se encontra fora desses circuitos contemporâneos do capital, ainda que tenha embarcado nas mudanças do capital imobiliário de forma retardatária, nuançada por características do capitalismo periférico e em escala – ainda – bastante modesta em comparação com outras cidades brasileiras.

Os indícios da transformação da paisagem do centro de Goiânia passam por uma valorização da camada histórica e simbólica com referências ao estilo *art déco*. Tal tipo de valorização encontra eco com os desenvolvimentos pós-modernos já comentados anteriormente e que estão na base do uso por parte do capital imobiliário de fragmentos idealizados do passado. As grandes cidades do centro do capitalismo experimentaram, ainda na década de 1980, o fenômeno da redescoberta de áreas antes obsoletas ou abandonadas.

Percebemos na dinâmica contemporânea da cidade de Goiânia a redescoberta do centro, como novo território de expansão da indústria imobiliária; podemos perceber também a partir da observação dos produtos imobiliários lançados recentemente o estabelecimento de uma relação de proximidade com o vetor de expansão das famílias de maior renda. Os novos produtos situam-se nas proximidades do limite com o centro expandido e não em áreas mais distantes dele.

Outro ponto interessante e que nos parece fundamental na atual dinâmica é a confluência inédita de atores econômicos. A paisagem do centro de Goiânia, desde fins do século XX, sempre fora alvo de discursos de revitalização por parte do poder municipal. Podemos citar, por exemplo, em 1998 o “Plano Goiânia 21” que foi o primeiro grande projeto estruturado de revitalização do centro e contou com consultores da Politécnica da Catalunha para assessoria – outro traço comum, segundo Arantes (2013) - entre os vários processos de transformação urbana. O Plano estabeleceu a criação do centro cultural junto ao Teatro Goiânia (primeiro teatro da cidade), a reforma do Estádio Rio Vermelho (primeiro estádio da cidade), a reforma da Praça Cívica (marco inicial do projeto de Attilio Corrêa Lima) e a restauração da Avenida Goiás.

Entre 2001 e 2004, houve um novo projeto de revitalização da Avenida Goiás, supostamente revalorizando a arquitetura *original art déco*, criando uma espécie de cenário idealizador do espaço público e que deslocou comerciantes ambulantes para um Mercado Aberto (na verdade uma estrutura tencionada em outra avenida importante do plano piloto da cidade) e nova revitalização da Praça Cívica. Entre 2010 e 2016, outra revitalização da Praça Cívica com a instalação de fontes luminosas e a retirada dos carros estacionados no interior da praça; Entre 2017 e 2020, teve vez o Projeto ReViva Goiânia com a revitalização da única rua peatonal da cidade (conhecida como “rua do lazer”), obras na antiga estação ferroviária (em polo oposto ao do palácio do governo ao longo do eixo perspectico da Avenida Goiás), novas obras na Praça Cívica e a implantação de uma lei que visava incentivos fiscais para revitalizações nas fachadas em *art déco* - lei sancionada, mas nunca implementada.

Em 2023, houve o Projeto CentralizaGyn com a organização de sete eixos temáticos com propostas de pedestrianização de trechos da Avenida Anhanguera (maior e mais importante eixo de transporte público da cidade e que já constava no plano piloto de Corrêa Lima), novos incentivos fiscais, instalações de câmaras de segurança, ciclofaixas, revitalização de prédios em estilo *art déco*, requalificação dos mercados municipais na região central (o projeto foi engavetado após desentendimentos políticos com a Câmara municipal).

Este breve histórico não esgota os planos e ações que foram idealizados pela prefeitura municipal (podemos contar por volta de 10 projetos de diferentes escalas ao longo do período de 2000 e 2025), mas fornece uma perspectiva de como o tema da revitalização da paisagem do centro foi trazida à público na maioria das vezes calcado em elementos pontuais de valorização de alguns poucos edifícios históricos.

Um ponto que julgamos fundamental ser apontado é que em sua grande maioria os planos, projetos e ações tiveram como protagonista o poder público que investiu tanto dinheiro do próprio tesouro como recursos federais em obras de equipamentos de lazer, cultura bem como em infraestrutura viária na região central. No entanto, no mesmo período o mercado imobiliário concentrava recursos e interesse no adensamento de bairros pertencentes ao centro expandido, de modo que o setor público e o privado permaneceram apartados no que diz respeito a reconfiguração da paisagem do bairro central.

O que entendemos como um dado novo e que pode vir a estabelecer um marco importante na transformação da paisagem do centro de Goiânia é que tirando produtos de alto luxo extremamente concentrados no espaço, não há mais grandes lançamentos no centro expandido, de modo que esse movimento coincide com o lançamento de produtos voltados para os estratos médios da classe média no centro. Aparentemente, há uma aproximação – inédita neste caso específico – entre o poder público e o capital imobiliário.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise das transformações recentes na paisagem do centro de Goiânia evidencia um processo contraditório. De um lado, há sinais de retomada do interesse do mercado imobiliário, expresso na verticalização, no surgimento de novos empreendimentos e na especialização de serviços. De outro, persiste a presença de grupos populares, em especial população de rua e vendedores ambulantes, cuja permanência revela resistências e contradições na produção do espaço urbano.

Esse cenário reforça a ideia de que a paisagem é expressão das relações de poder. Mais do que um conjunto de formas visíveis, ela materializa disputas entre agentes, interesses e práticas sociais distintas. Compreender essas disputas é essencial para o debate sobre políticas urbanas que busquem conciliar desenvolvimento econômico e inclusão social.

A investigação que aqui apresentamos encontra-se ainda em suas fases iniciais porque o processo ainda parece estar em suas etapas iniciais. Além das contradições na disputa pelo espaço, a aproximação entre mercado imobiliário e poder público neste momento também nos parece elemento importante que precisa ser acompanhado e avaliado à medida que o processo amadureça.

O artigo contribui, assim, para ampliar a reflexão sobre os centros urbanos brasileiros, destacando a importância de acompanhar de perto os processos de revalorização em curso, seus impactos sociais e suas implicações para a paisagem. Pesquisas futuras podem aprofundar esse debate por meio de entrevistas com moradores, comerciantes e gestores públicos, além de estudos comparativos com outras capitais.

## 7. REFERÊNCIAS

- ARANTES, Otília Beatris F. **Berlim e Barcelona**: duas imagens estratégicas. São Paulo: AnnaBlume, 2013.
- ANDRADE, Luciana. **Centro e centralidade em Goiânia**: transformações e permanências. Goiânia: UFG, 2005.
- CARLOS, Ana Fani. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2001.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p.
- Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Goiás. **Síntese das considerações do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/GO sobre o programa Centraliza**. Goiânia, 19 de abril de 2024.
- FIX, Mariana. **São Paulo cidade global**. São Paulo: Boitempo, 2007.
- LEFEBVRE, Henri. **The production of space**. Oxford: Blackwell, 1991.
- MARICATO, Ermínia. Comentários. In: **Os centros das metrópoles**: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: imprensa oficial do estado, 2001.
- PORTAS, Nuno. As políticas de reforço das centralidades. In: **Os centros das metrópoles**: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: imprensa oficial do estado, 2001.
- MARTINS, Anamaria de Aragão C. **Transformação urbana**: projetando novos bairros em antigas periferias. Brasília: Thesaurus, 2003.
- ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1997.

SILVA, Maria das Graças. **Transformações urbanas em Goiânia**: do planejamento ao cotidiano. Goiânia: UFG, 2012.

SMITH, Neil. **The new urban frontier**: gentrification and the revanchist city. New York: Routledge, 2006.

SOLÀ-MORALES, Manuel. Ações estratégicas de reforço do centro. In: **Os centros das metrópoles**: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: imprensa oficial do estado, 2001.

VARGAS, Heliana C.; CASTILHO, Ana Luisa H. **Intervenção em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. São Paulo: Manole, 2006.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2007.

ZECHIN, Patrick; DE HOLANDA, Frederico Rosa Borges. Atributos espaciais da desigualdade nas grandes cidades brasileiras: uma relação entre segregação e morfologia. **Cadernos Metrópole**, [S. l.], v. 21, n. 44, p. 55–78, 2019. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2019-4403>.

ZUKIN, Sharon. **The cultures of cities**. Oxford: Blackwell, 1995.