



SETOR SUL DE GOIÂNIA-GO:
o Parque Paineira e o adensamento contemporâneo do bairro

SESSÃO TEMÁTICA: Dimensão histórica e patrimonial do projeto, do planejamento e da gestão da paisagem

João Paulo de Oliveira Coutinho Albuquerque
Segundo Vice-Coordenador do Núcleo Goiás da ABAP-GO
E-mail: jpa.oca@gmail.com

Erika Cristine Kneib
Professora no curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Goiás (UFG)
erikakneib@ufg.br

RESUMO

O Setor Sul é um bairro planejado de Goiânia-GO, projetado no final da década de 1930 pelo urbanista Armando de Godoy, que remete ao movimento urbanístico “Cidade-Jardim”; entre seus elementos estruturadores estava o Parque Paineira. No entanto, a implantação do parque nunca ocorreu, e sua área foi gradualmente ocupada por equipamentos públicos e privados. Essa lógica de transformação é principalmente derivada da forma como o bairro foi implantado e da mudança de usos que persiste até a história recente. O Plano Diretor de 2022 potencializa essa transformação ao ampliar a permissividade de adensamento e incluir como área adensável a quadra originalmente destinada ao Parque Paineira. O artigo retoma o projeto do Setor Sul por meio de consulta a acervos públicos e revisão bibliográfica, com o intuito de evidenciar a importância histórica do Parque Paineira. Além disso, expõe uma análise espacial utilizando geoprocessamento e discute a legislação urbanística do Plano Diretor de 2022 sobre o adensamento contemporâneo e suas possíveis consequências para a infraestrutura urbana e para a preservação das características originais do Setor Sul. Conclui-se que a ocupação da área do Parque Paineira exemplifica a transformação do bairro e que o Plano Diretor intensifica esse movimento ao permitir maior adensamento.

PALAVRAS-CHAVE: Setor Sul; Parque Paineira; adensamento urbano; Cidade-Jardim; Goiânia-GO.

ABSTRACT

Setor Sul is a planned neighborhood in Goiânia-GO, designed in the late 1930s by urban planner Armando de Godoy, which refers to the “Garden City” urban movement; among its structural elements was Paineira Park. However, the park’s implementation never occurred, and its area was gradually occupied by public and private facilities. This logic of transformation is primarily derived from how the neighborhood was implemented and the land-use changes that persist in recent history. The 2022 Master Plan intensifies this transformation by increasing density permissiveness and including the block originally intended for Paineira Park as a densifiable area. This article revisits the district’s project through public archives and a literature review to highlight the historical importance of Paineira Park. Furthermore, it presents a spatial analysis using geoprocessing and discusses the urban legislation of the 2022 Master Plan regarding contemporary densification and its possible consequences for urban infrastructure and the preservation of Setor Sul’s original characteristics. It concludes that the occupation of the Paineira Park area exemplifies the transformation of Setor Sul and that the Master Plan reinforces this movement by allowing greater urban density.

KEYWORDS: Setor Sul; Paineira Park; urban densification; Garden City; Goiânia, Brazil.

1 INTRODUÇÃO

Goiânia, a capital do estado de Goiás, é uma cidade planejada. Foi projetada, entre 1933 e 1935, pelo arquiteto e urbanista carioca Attilio Corrêa Lima (1901-1943) (Caixeta, 2021, p. 39). A preocupação ambiental estava, de forma visionária, fortemente presente na concepção do plano piloto de Goiânia de maneira que a cidade tinha, no projeto inicial, a previsão de diversos parques urbanos que aproveitavam das características naturais do local (topografia; corpos hídricos; áreas de matas). Dentre os parques planejados, no início da cidade, estavam: o Parque dos Buritis (atual Bosque dos Buritis) - no Setor Central; o Parque Botafogo - Setor Central; e o **Parque Paineira - Setor Sul**. Esse conjunto de parques formava um “Sistema de Áreas Verdes” (RIBEIRO, 2004).

O Setor Sul, localizado na região central de Goiânia, é um bairro planejado. Projetado pelo arquiteto e urbanista Armando de Godoy (1876-1944), foi aprovado em 1938 (Caixeta, 2021a, p. 42). O setor é marcado por ter um traçado inspirado no movimento de Cidade-Jardim de Ebenezer Howard (1850-1906) (Caixeta, 2021b, p. 58 a 60), mantendo as características de um bairro residencial suburbano, com vias *cul-de-sac* (ruas sem saída) e abundância de áreas verdes públicas no interior de suas quadras. Além disso, constava no projeto do bairro o Parque Paineira, localizado na Quadra F-44, que não foi implantado. O espaço destinado ao parque foi sendo parcelado e ocupado no decorrer do tempo.

Atualmente, outra alteração que coloca em risco a característica de “bairro residencial suburbano” é a ampliação da permissividade de adensamento do bairro apresentada no Plano Diretor de 2022 que tem a potencialidade de impactar na infraestrutura urbana. Dessa maneira, o objetivo deste artigo é analisar a ocupação do espaço que era destinado ao Parque Paineira através de uma revisão bibliográfica e pesquisa documental e expor a problemática do adensamento contemporâneo no Setor Sul por meio da produção de mapas utilizando geoprocessamento.

Figura 1: Inserção em relação: ao território nacional, ao estado de Goiás, ao município de Goiânia e Setor Sul (Parque Paineira em amarelo).



Fonte: Diagrama elaborado pelos autores.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Planejamento urbano dos parques urbanos de Goiânia e a aplicação do conceito Cidade-Jardim do Setor Sul

O projeto do Setor Sul de Armando de Godoy deu continuidade ao plano de Attilio Corrêa Lima e manteve a concepção do Parque Paineira na área previamente prevista no plano piloto da capital. O projeto do bairro teve como referência o modelo de “Cidade-Jardim” (Caixeta, 2021b, p. 60), originalmente defendido por Ebenezer Howard.

Figura 2: Planta do Setor Sul de Goiânia.



Fonte: Acervo do Museu Paulista da USP, São Paulo-SP. Sem data. Coleção: João Baptista de Campos Aguirra. Acesso: junho de 2023. Imagem modificada pelos autores.

O bairro é implantado com a intenção de tornar-se um subúrbio onde as pessoas escapam dos centros urbanos e podem morar em um local com um contato mais direto com a natureza. Os lotes do Setor Sul, em sua maioria, foram projetados para terem duas entradas, uma voltada para áreas verdes públicas internas das quadras e outra voltada para onde o automóvel transita nas vias *cul-de-sacs*. As divisas entre as casas, na concepção ideal, ou não existem, ou quando existem são meros arbustos ou muretas baixas que fazem a separação dos lotes de forma sutil (Caixeta, 2021b, p. 60).

Com o passar das décadas, essa lógica de ocupação foi se transformando, e as muretas deram lugar a muros cada vez mais altos. Assim, a paisagem suburbana planejada, antes com permeabilidade para as áreas verdes públicas, passou a perder gradualmente essa relação e valor associado a ela (Caixeta, 2021a, p. 105).

3 METODOLOGIA

3.1 Revisão documental e histórica sobre o Parque Paineira

A retomada histórica do bairro é feita a partir de revisão bibliográfica e de pesquisa documental, com a consulta de documentos históricos, como: ortofotos (que foram manipuladas pelos autores) e demonstram a evolução da ocupação urbana da área do Parque Paineira. Além disso, foram consultados desenhos técnicos, de acervos públicos como a Divisão de Biblioteca e Documentação da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Estratégico de Goiânia (Prefeitura de Goiânia) e Acervo do Museu Paulista da USP, Coleção: João Baptista de Campos Aguirra.

3.2 Análise do modelo espacial do Plano Diretor 2022, com recorte do Setor Sul, utilizando a ferramenta de geoprocessamento

Utilizou-se o geoprocessamento como ferramenta de análise espacial para o mapeamento e a interpretação de dados da faixa de adensamento do Setor Sul proposto no Plano Diretor 2022. Os mapas autorais foram desenvolvidos no software QGIS, programa de geoprocessamento de código aberto. A Prefeitura do município de Goiânia¹ disponibilizou a base de dados utilizada nos mapas. Outra fonte dos dados de geoprocessamento foi a base do IBGE, acesso janeiro de 2023.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 A modificação do projeto do Setor Sul

O Setor Sul é um bairro emblemático por aplicar o modelo urbanístico “Cidade-Jardim”, de Ebenezer Howard. No entanto, no decorrer das décadas, o bairro vem sofrendo diversas alterações. Os principais agentes dessa ruptura com o projeto original de Armando de Godoy decorrem da forma como ocorreu a **implantação do bairro** e das **mudanças de uso e ocupação do solo**.

De maneira contraditória, embora planejado, o Setor Sul careceu de planejamento de implantação. As vendas dos lotes iniciaram-se em 1937 (CAIXETA, 2021a, p. 17), mas a ocupação iniciou-se de fato na década de 1950 (CAIXETA, 2021a, p. 116). O principal motivo desse hiato recai sobre o Governo do Estado de Goiás², que determinou que os compradores só poderiam construir em seus lotes quando a população dos bairros vizinhos apresentasse uma urbanização consolidada. Essa demora, associada à falta de planejamento e fiscalização, permitiu ocupações irregulares, como o surgimento de

¹ Disponibilizado pelo departamento da Gerência de Mapeamento e Geoprocessamento da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLANH).

² Extrato do Decreto 2.104 de 27 de julho de 1937 - regulamento de venda de terrenos de Goiânia. Fonte: Arquivo Estadual de Goiás - Caixa 3 do acervo.

residências na região da Marginal Botafogo (Rua 115), área destinada, no projeto de Godoy, à conservação ambiental (APROSUL).

Outro fator relevante para a descaracterização do projeto foi a forma de implantação das edificações. As casas foram construídas voltadas para as vias de circulação de automóvel, contrariando o conceito de “Cidade-Jardim”, que priorizava a frente do lote que tinha contato direto com as áreas verdes (CAIXETA, 2021a, p. 101).

A alteração do uso do solo também foi motivo de ruptura com projeto original. O Setor Sul em meados dos anos de 1980 se consolidava como um bairro residencial. No entanto, aos poucos, o bairro demonstrou, e ainda demonstra, uma mudança de usos significativa.

Ao caminhar pelo bairro, observa-se que no interior dessas quadras confluentes com outros bairros que tiveram seu interior cortado por vias de passagem houve um aumento considerável de edifícios de médio e grande porte ligados à prestação de serviços, principalmente nas áreas de educação e saúde [...] e de centros médicos e clínicas, nas demais quadras atingidas pelas intervenções. (CAIXETA, 2021a, p. 128).

Segundo Caixeta (2021a, p.129) essa mudança de uso e de ocupação marca a perda do caráter suburbano eminentemente residencial e de baixa densidade de ocupação. Contudo, apesar dessas alterações, o perfil residencial ainda prevalece sobre os demais usos.

4.2 O Parque Paineira

A concepção do Parque Paineira era a de um parque urbano público implantado estrategicamente na cota topográfica mais alta da região central da cidade, abrigaria em seu interior duas caixas d'água que distribuiriam água para seu entorno.

O reservatório será colocado no ponto mais alto do local denominado "Paineira", sendo conveniente, por ser menos dispendiosa, a construção do depósito no subsolo. A diferença de nível entre "Paineira" e o edifício mais altamente colocado que é o Palácio [das Esmeraldas sede do Governo do Estado de Goiás, localizado no Setor Central], é de 46 metros (Lima, 1935).

Armando de Godoy manteve o Parque Paineira (e suas caixas d'água) na cota mais alta da região. O parque era previsto para ser implantado entre a Avenida 136 e a Rua 90, próximo à Praça do Cruzeiro, na Quadra F-44.

Figura 3: Planta do Setor Sul - Parque Paineira na Quadra F-44.



Fonte: Acervo do Museu Paulista da USP, São Paulo-SP. Sem data. Coleção: João Baptista de Campos Aguirra. Acesso: junho de 2023. Imagem modificada pelos autores.

4.3 Processo de descaracterização do Parque Paineira

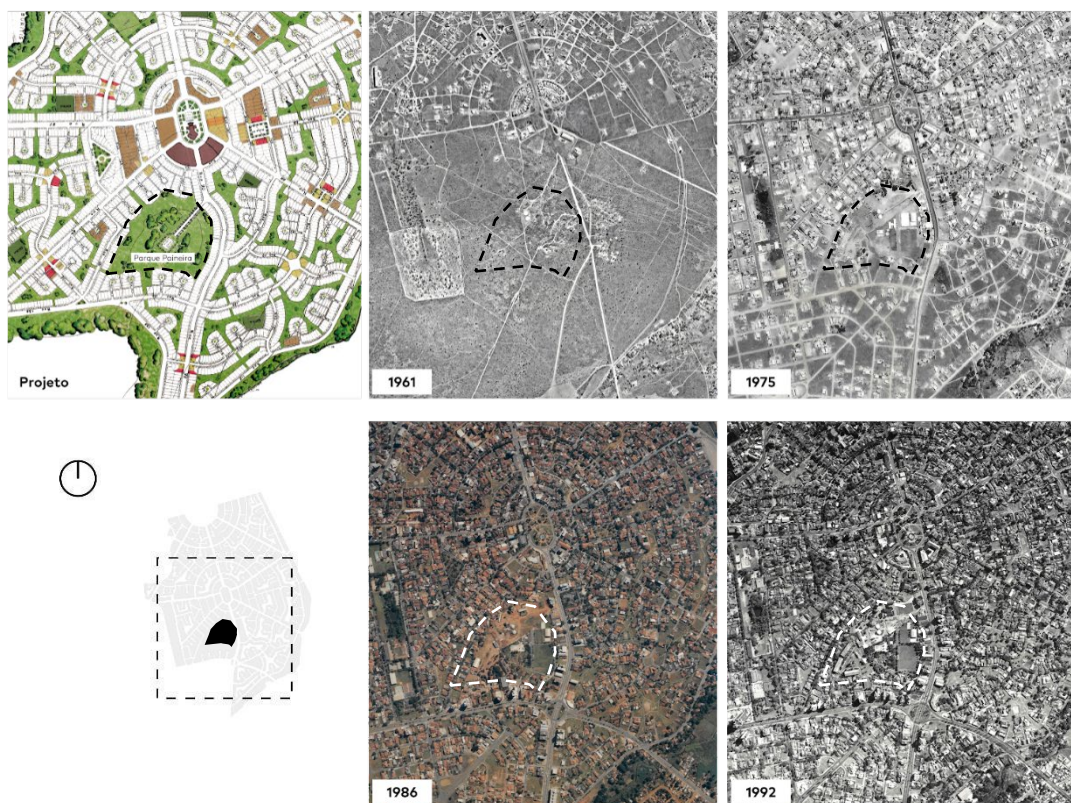
O projeto do Parque Paineira não foi colocado em prática. A transformação da ideia do parque deu-se gradativamente. Após a instalação das caixas d'água, aos poucos, a área foi tornando-se privada e sendo tomada principalmente pela Saneago (concessionária de serviços de saneamento básico em Goiás) (Figura 4 - ocupação do bairro).

Essa situação [de desmonte das áreas verdes projetadas] foi profundamente agravada pela negligência e mesmo pela atitude agressiva em relação às áreas verdes de propriedade pública, por diversas formas transferidas para particulares em obscuras operações, ou simplesmente ocupadas, com a conivência do poder público, por proprietários privados, que dilapidaram de forma impiedosa esse patrimônio. A partir de então, essas áreas foram diluindo, deixando de fazer parte de um sistema e transformando-se em pequenas manchas pontuais, não mais articulando o equilíbrio entre natureza e cidade (Ribeiro, 2004, p.62).

Depois disso, o que restava dessa área foi sendo parcelada aos poucos e apropriada por outras empresas públicas e privadas. A Celg (Companhia Energética de Goiás) implantou ali um Clube Recreativo para seus empregados, que foi adquirido posteriormente por uma universidade privada.

O antigo Clube da (Avenida) 90 tem 45 mil metros quadrados em uma área nobre da cidade onde se encontra um campo de futebol, um campo de futebol society, um ginásio poliesportivo coberto, duas quadras de tênis, espaço onde funcionavam piscinas (já desativadas), edificação em alvenaria que já deu lugar a uma cantina e instalações recreativas, além de banheiros e vestiários adequados ao padrão de um clube (A Redação, nov. 2019).

Figura 4: Planta do Setor Sul (Parque Paineira) e a evolução ocupação urbana.



Fonte: Planta do Setor Sul. Acervo do Museu Paulista da USP, São Paulo-SP. Coleção: João Baptista de Campos Aguirra. Acesso: junho de 2023. Ortofotos de 1961, 1975, 1986, 1992 e mapa guia. Fonte: SEPLANH - Divisão de Biblioteca e Documentação. Imagens modificadas pelos autores.

Dessa forma, a área, que antes era destinada ao Parque Paineira, perdeu seu potencial papel social e ambiental de parque urbano público. Os moradores do Setor Sul, por meio da Associação Pró Setor Sul (APROSUL), defendem o tombamento da área para resgatar a ideia do Parque Paineira (O Popular, 2022), mas até a publicação deste artigo não houve nenhum avanço dessa questão na esfera legal.

4.4 Legislação urbana e a possibilidade de adensamento do Setor Sul

A transformação do bairro, promovida tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada, ainda se mantém presente. Nos últimos anos, novas configurações da legislação urbana de Goiânia colocam em risco a configuração da área. O Plano Diretor de 2007 já permitia o adensamento do Setor Sul, no entanto o Plano Diretor de 2022³ (Goiânia, 2022) ampliou a margem de adensamento do bairro. A nova legislação estabelece o modelo espacial de ocupação a partir de “Eixos de Desenvolvimento”, que são definidos como

³ O Plano Diretor entrou em vigor em 1 de setembro de 2022 (Lei Complementar nº 349/2022).

eixos estruturantes do ordenamento urbano associados ao uso e ocupação do solo e ao sistema de transporte público:

Os Eixos de Desenvolvimento [...] correspondem aos eixos de estruturação do desenvolvimento urbano, assentados sobre os elementos estruturais do sistema de transporte coletivo, que determinam áreas potencialmente aptas e atrativas ao adensamento populacional e ao maior desenvolvimento de atividades econômicas (Goiânia, 2022, Artigo 116, 1º, p. 55).

[...] os Eixos de Desenvolvimento, compostos pelas faixas bilaterais contíguas aos corredores exclusivos e preferenciais, numa extensão aproximada de 350 m (trezentos e cinquenta metros), a partir da via pública estruturadora do eixo [...] (Goiânia, 2022, Artigo 158, I, p. 70).

Ou seja, o Plano Diretor estabelece uma faixa de adensamento de 350 (trezentos e cinquenta) metros a partir dos Eixos de Desenvolvimento. O Setor Sul é cruzado e circundado por Eixos de Desenvolvimento (Goiânia, 2022, anexo XIV), que correspondem ao: Corredor de BRT (Goiás Norte-Sul)⁴ e outros dois eixos atingem a periferia do bairro⁵ (Figura 5 e 6).

Figura 5: Vista aérea da Rua 84 e do BRT Norte-Sul (em vermelho no mapa guia).

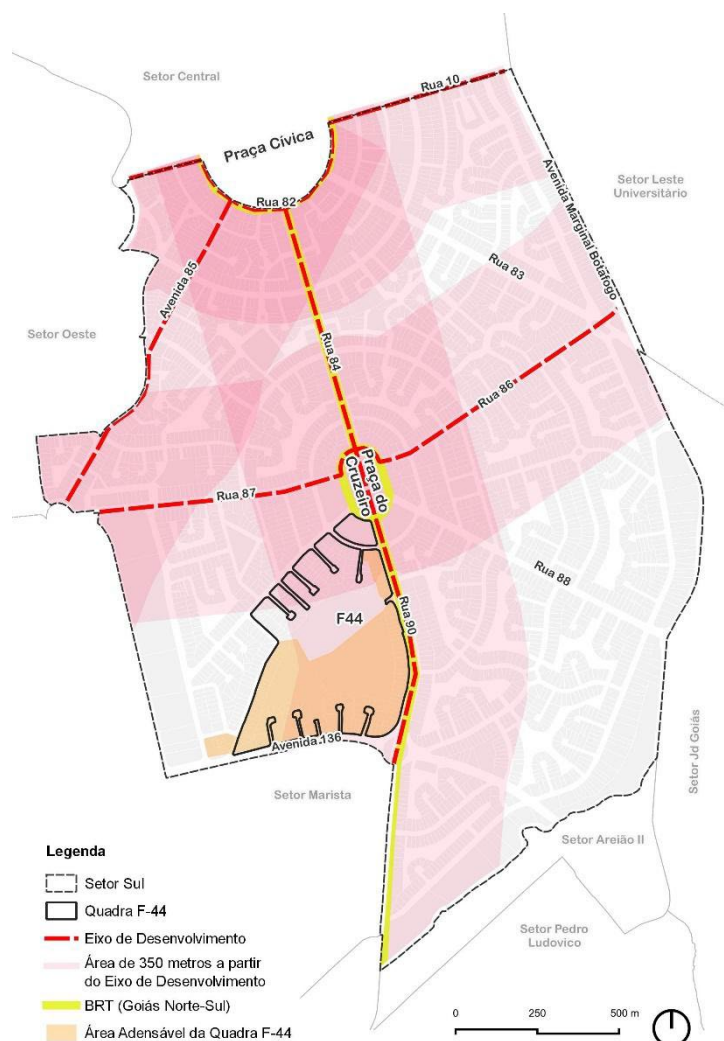


Fonte imagem: Mais Goiás, no dia 04 de janeiro de 2024. Foto Jucimar de Sousa. Acesso: janeiro de 2024. Mapa produzido pelos autores.

⁴ Localizado nas Ruas 84 e 90; Ruas 87 e 86.

⁵ Correspondente as vias Avenida 85; Rua 82 e Rua 10.

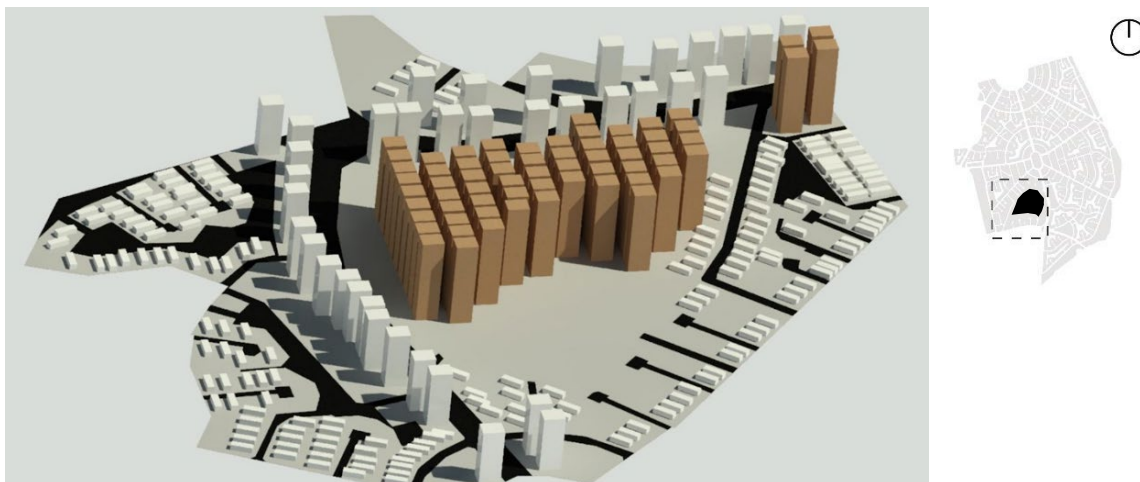
Figura 6: Mapa das áreas adensáveis do Setor Sul.



Fonte: Plano Diretor 2022 de Goiânia e mapa digital da Prefeitura de Goiânia (Mapa Fácil). Mapa elaborado pelos autores.

O Plano Diretor de 2022 aumentou as áreas adensáveis do bairro. Além das áreas de adensáveis próximas aos Eixos de Desenvolvimento, o Plano Diretor considera parte da Quadra F-44 como área adensável. A F-44 é a quadra que, no projeto original de Armando de Godoy, estava prevista a construção do **Parque Paineira**, o qual não foi desenvolvido (como já foi apresentado no tópico anterior).

Figura 7: Simulação de adensamento do Setor Sul (em branco, os edifícios em altura próximos aos Eixos de Adensamento; em marrom, os edifícios em altura das novas áreas adensáveis do bairro correspondente a área que estava prevista o Parque Paineira).



Fonte: Imagem retirada de postagem do site do CAU-GO, datada de outubro de 2022. Acesso em julho de 2023.

A questão de ampliação da área do adensamento do Setor Sul, em especial a Quadra F-44 (área originalmente destinada ao parque Paineira), gerou uma repercussão negativa por parte da associação dos moradores locais (APROSUL) e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Goiás (CAU-GO) (CAU-GO, 2022). Ambos expressaram preocupação em relação ao adensamento do bairro tanto pelo receio da perda da identidade histórica material do traçado urbano, quanto pela identidade simbólica do setor de sua paisagem urbana e da atmosfera de vizinhança de baixa densidade. Levando em conta que o Setor Sul é um bairro planejado para ter uma ocupação de uso residencial unifamiliar, há também a preocupação com o impacto que a ocupação de alta densidade pode ocasionar na infraestrutura urbana - abastecimento de água; rede de esgoto; distribuição elétrica; coleta de lixo; drenagem urbana e sistema viário. O desejável para o Setor Sul é a adoção de um adensamento qualificado⁶. Ou seja, um adensamento controlado, que se adequasse à infraestrutura urbana, ao contexto histórico do bairro e a sua paisagem.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Setor Sul é um bairro singular, com valor histórico para a cidade de Goiânia. Entretanto, desde sua implantação, o setor apresenta contínuos processos de descaracterização. A história do Parque Paineira e sua posterior não implantação exemplifica esse movimento. O parque, que era um importante elemento na concepção do projeto, desempenharia um papel de equipamento público na oferta de áreas verdes, lazer à população local e função ambiental. Dessa maneira, é essencial o reconhecimento da história do Setor Sul e de seu

⁶ O equilíbrio entre a densidade populacional e a estrutura urbana é entendido por Moreira, Kallas (2021) como densidade qualificada. Essa definição está relacionada à vitalidade do espaço urbano que é garantida por meio do bom planejamento urbano.

projeto para evitar a continuidade da descaracterização, seja por meio de políticas públicas de planejamento urbano, como um plano de bairro ou através do Plano Diretor, seja por meio da conscientização da população local.

O bairro é marcado por sucessivas alterações do projeto de Armando de Godoy, tendo o Estado como agente central dessa descaracterização. As principais causas foram a demora de implantação e a falta de planejamento, tanto na execução quanto na fiscalização das edificações. Dessa maneira, nota-se uma incompatibilidade entre o ideal de “Cidade-Jardim” presente no projeto e o processo de implantação do bairro. Além disso, outro fator que contribuiu e ainda impacta nas alterações do Setor Sul são as constantes mudanças de uso e ocupação, com o surgimento de comércios e serviços. Esses fatos revelam a falta de perspectiva sobre essa paisagem como referência patrimonial e colaboraram para a descaracterização do projeto original de Godoy, sendo a perda do Parque Paineira um sintoma disso.

O Setor Sul requer uma atenção extra quando se trata de adensamento urbano, tendo em vista o valor histórico do seu traçado e por ter sido projetado para ser um bairro residencial suburbano de baixa densidade populacional. É inevitável que ocorra a mudança das ocupações no espaço urbanizado, mas o planejamento urbano deve tomar escolhas que possibilitem e conduzam o desenvolvimento ordenado da cidade.

Dessa maneira, o melhor para o Setor Sul, levando em conta que o Plano Diretor 2022 (que já considera algumas regiões do bairro como áreas adensáveis) é o adensamento qualificado desses espaços. Ou seja, que tenha um equilíbrio entre o adensamento e a estrutura física do bairro (o traçado histórico, a infraestrutura urbana e a paisagem urbana).

Para isso, é necessário o aprofundamento do entendimento da estrutura morfológica do Setor Sul e do seu entorno. Esses estudos podem ser feitos por meio de simulações de densidade e de modelagem da estrutura física, com o intuito de calcular, tecnicamente, os impactos decorrentes que as possibilidades de adensamento podem causar. E, assim, averiguar se há a possibilidade de um adensamento que não interfira, expressivamente, na qualidade espacial do bairro.

7 REFERÊNCIAS

APROSUL. **Site da Associação Pró Setor Sul (APROSUL)**. Disponível em: <<https://APROSUL.com/setor-sul/>>. Acesso em: 20 de novembro de 2025.

A Redação. **Celg GT retoma direitos do antigo Clube da Celg da 90**. Publicado em: 11 de nov. de 2019. Disponível em: <<https://www.aredacao.com.br/noticias/126284/celg-gt-retoma-direitos-do-antigo-clube-da-celg-da-90>>. Acesso em janeiro de 2022.

CAIXETA, Eline Maria Mora Pereira. **Setor Sul**: processo de formação do espaço urbano. Goiânia: Cegraf UFG, 2021a.

CAIXETA, Eline Maria Mora Pereira, MENDONÇA, Dafne Marques de (coord.). **Arquitetura residencial em Goiânia**: décadas de 1930 a 1970. Goiânia: Iphan, 2021b.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE GOIÁS – CAU/GO. **Plano diretor permite construção de 8.500 apartamentos em quadra do Setor Sul.** CAU-GO, [2022]. Disponível em: <https://www.caugo.gov.br/plano-diretor-permite-construcao-de-8-500-apartamentos-em-quadra-do-setor-sul/>. Acesso em: 13 jul. de 2023.

GOIÂNIA, **Plano Diretor de 2022.** Lei complementar nº 349, de 04 de março de 2022.

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

HOWARD, Ebenezer. **Cidades-jardins de amanhã.** São Paulo: Hucitec, 1996.

LIMA, Attilio Corrêa. **Plano Diretor da Cidade - Relatório do Urbanista Corrêa Lima,** 10 de janeiro de 1935.

MOREIRA, Livia Maria Pereira da Silva; KALLAS, Luana Miranda Esper. **Densidade e Uso do Solo em Goiânia-GO: O Bairro Jardim Goiás.** Revista Jatobá, Goiânia, 2021.

O POPULAR. **Ocupação da quadra F44 no setor Sul, em Goiânia, abrigaria uma cidade.** *O Popular*, [s.d.]. Disponível em: <https://opopular.com.br/cidades/ocupac-o-da-quadra-f44-no-setor-sul-em-goiania-abrigaria-uma-cidade-1.2542878>. Acesso em: **06 dez. 2025.**

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