



Eixo temático: Processos urbanos, sistemas e redes de cidades

QUESTÕES SOBRE A VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL EM GOIÂNIA: OS CASOS DOS SETORES JARDIM GOIÁS E MARISTA

Lara Stival Garrote^{a, c}, Manoel Rodrigues Alves^b

a Mestranda no Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, IAU/USP, São Carlos-SP, Brasil

b Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, IAU/USP, São Carlos-SP, Brasil

c larastival@usp.br ; mra@sc.usp.br

Resumo expandido

Este trabalho integra a dissertação em fase de desenvolvimento junto ao Programa de Pós-Graduação do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Nesta pesquisa, buscamos analisar certas questões levantadas a partir da retomada de processos de verticalização residencial na cidade de Goiânia, capital do estado de Goiás. Desde 2018, Goiânia tem vivenciado um aumento no número de unidades residenciais verticais de diferentes tipologias e em diferentes bairros (ADEMI-GO, 2023).

Esses novos modos de habitar, fruto da intensificação imobiliária via verticalização, acontecem, via de regra, através do que Tone (2015) denomina enquanto forma-condomínio. Para a autora, a forma-condomínio permite a renovação e a ampliação da possibilidade de ganhos por meio de novos produtos imobiliários, de novas relações de propriedade, da privatização crescente das condições de infraestrutura urbana, fundos públicos e sem públicos, além da ampliação do acesso ao mercado imobiliário mediante copropriedade e endividamento. Neste sentido, para a dissertação de mestrado, problematizamos aspectos do modelo forma-condomínio voltado aos produtos imobiliários ofertados na cidade, os quais têm introduzido determinados arranjos espaciais que proporcionam ao morador-consumidor vantagens “intra-muros”, como por exemplo: espaços *gourmet*, *playgrounds*, quadras poliesportivas, academias, brinquedotecas, salão de festas, *spas*, salas de jogos, entre outros.

Assim, espaços de sociabilização são criados, de uso normatizado e com funções pré-determinadas, os quais se constituem como barreiras para o reconhecimento da alteridade, além de reforçar um estilo de vida que prioriza as relações sociais pautadas em ambientes não somente exclusivos, mas também excludentes, homogêneos e segregados, ao invés do convívio público da cidade. À luz dessa tendência de produção imobiliária e seus efeitos na vida pública, argumentamos que as cidades se tornaram não apenas palco estratégico para processos de mercantilização, como também são fortemente mercantilizadas na medida em que são adaptadas e esculpidas para geração de lucro (Brenner; Marcuse; Mayer, 2012).

Se por um lado diversos autores discutem, sob variados enfoques, as relações entre o novo padrão de acumulação capitalista sob domínio das finanças e o setor imobiliário residencial no início do século XXI (ver, por exemplo, Fix, 2011; Sanfelici, 2013; Rufino, 2012), por outro lado fica uma questão mais empírica de como está sendo usado o espaço público e o que se observa no cotidiano urbano onde se verificam significativos processos de verticalização recente, com foco na cidade de Goiânia. A partir dessas considerações, as questões que norteiam a pesquisa são: a produção de condomínios residenciais verticais, especialmente as que propõem diversos arranjos espaciais no interior dos empreendimentos, estaria ocasionando quais desdobramentos nas dinâmicas socioespaciais nos espaços públicos e no cotidiano urbano? Quais são as práticas e as formas de uso e apropriação que compõem o entorno de áreas verticalizadas?

Portanto, o objetivo principal desta pesquisa é compreender aspectos que permeiam as transformações do e no espaço urbano, ocasionadas pelos processos de verticalização de condomínios residenciais, e seus desdobramentos nas dinâmicas socioespaciais e na vida cotidiana dos espaços públicos dos setores Jardim Goiás e Marista, em Goiânia, no período entre 1990 e 2022. Enquanto objetivos específicos procuramos (i) analisar quais os fatores que alavancaram o processo de verticalização residencial em Goiânia, por meio de legislações municipais e dinâmicas urbanas e imobiliárias responsáveis por este processo, tendo como foco os bairros de estudo; (ii) investigar as possíveis implicações relacionadas às novas tipologias e formas de morar nas formas de uso e apropriação na cidade e nos espaços públicos dos setores de estudo.

A escolha por estes dois bairros acontece pelo fato de ambos passarem por processos de verticalização e pela crescente presença dos condomínios residenciais verticais, ainda que com temporalidades e graus distintos, porém com características indutoras muito similares. Além disso, reconhecemos que os objetos empíricos escolhidos são compostos, majoritariamente, pela classe social média e alta de Goiânia, grupos hegemônicos que

exercem seus respectivos poderes de escolha, tanto sobre a localização do bairro, quanto na escolha da tipologia de moradia.

Em relação aos métodos, a investigação acontece por meio da Pesquisa de Campo (Qualitativa), utilizando como ferramentas o levantamento bibliográfico referente aos conceitos-chave e questões relacionadas ao tema da pesquisa, o levantamento documental junto aos órgãos públicos e à Associação de Empresas do Mercado Imobiliário de Goiânia e as incursões de caráter etnográfico nos objetos empíricos com campos de observação e a produção de cartografias pós-representacionais (Kitchin, 2010) junto ao software de georreferenciamento Quantum Qgis, como ferramentas de reflexão da apreensão da experiência urbana.

Ao investigar o cotidiano urbano de áreas verticalizadas, tornou-se essencial entender a dinâmica dos moradores nesses condomínios verticais, bem como as interconexões que eles estabelecem com o empreendimento e o espaço público circundante. Foram conduzidas entrevistas semiestruturadas com 18 moradores dos dois bairros em estudo, sendo 10 do Jardim Goiás e 8 do setor Marista. Contudo, foram abordadas 103 pessoas nos espaços públicos circundantes dos objetos empíricos. No que diz respeito ao Jardim Goiás, foram identificadas 35 pessoas para abordagem, em que 20 confirmaram ser moradores do bairro e apenas 10 concederam a entrevista. Em relação ao setor Marista, foram abordadas 68 pessoas, das quais sete pessoas confirmaram que eram moradores do bairro e aceitaram participar das entrevistas. Adicionalmente, 31 pessoas responderam que eram de bairros vizinhos (sendo que uma pessoa, que já havia morado no bairro há muitos anos e estava procurando apartamentos, aceitou conceder a entrevista) e 30 pessoas negaram qualquer tipo de interação social. Entendendo que a quantidade de pessoas que confirmaram ser moradores e aceitaram participar das entrevistas, em cada bairro, não representa uma grande amostragem para confirmar o perfil do público que se apropria dos espaços públicos no entorno de áreas verticalizadas, as entrevistas coletadas serão tratadas como narrativas e que poderão levantar questões para pesquisas futuras.

Em relação às incursões de campo de caráter etnográfico, foram reveladas práticas socioespaciais distintas entre dias úteis e finais de semana: as atividades esportivas nos espaços públicos como parques e alamedas são as que mais se fazem presentes em ambos bairros, seguidas por práticas de sociabilização que ocorrem principalmente nos finais de semana. Também foram observadas nos dias úteis um grande número de práticas socioespaciais ligadas ao trabalho, tanto em relação aos prestadores de serviço dos condomínios verticais, quanto de trabalhadores das construções desses empreendimentos (especialmente no setor Marista). Durante os finais de semana, certas dinâmicas urbanas em ambos bairros nos chamaram a atenção: evidenciamos uma forte presença de

construtoras e incorporadoras, que utilizam intensivamente dos espaços públicos como meio publicitário e, via de regra, sem autorização da Prefeitura de Goiânia, para divulgar seus empreendimentos e ampliar o consumo desses produtos ofertados. Em especial, no caso do setor Marista, identificamos essa massiva presença de corretores imobiliários distribuindo peças publicitárias e “brindes”, além da produção de espaços associados ao consumo e ao lazer nos terrenos onde serão construídos futuros empreendimentos (cafés, *foodparks*, *playgrounds*, *pet place*), gerando sociabilidades e espaços temporários.

A partir dessa constatação, é importante questionar até que ponto essa nova lógica de produção imobiliária está ampliando a participação de empresas e suas respectivas marcas no espaço urbano, promovendo explicitamente a privatização da cidade em áreas que até então não estavam sob seu domínio. Ao mesmo tempo, a produção imobiliária voltada à forma-condomínio, tanto horizontal como vertical, a qual ocasiona desdobramentos nos modos de moradia e no espaço público, tem se consolidado não apenas pela forte atuação do mercado imobiliário goianiense no oferecimento de tais produtos, como também pelo poder público. O Estado também desempenhou um papel importante no processo de produção desses espaços privados, especialmente no que diz respeito em como as legislações urbanísticas desenvolvidas a partir de 1990 que moldaram a verticalização na cidade.

Por fim, buscamos um esforço de compreensão da cidade como um objeto que transcende a sua territorialidade física, valendo-se também de seu conteúdo social. A pesquisa em desenvolvimento pretende contribuir com estudos já desenvolvidos sobre a produção imobiliária vertical, com ênfase nos impactos socioespaciais causados por esses processos, de modo a discutir os desafios impostos sobre os modos de produção do espaço urbano vigentes e as possibilidades de enfrentamento. Ademais, esta dissertação de mestrado objetiva colaborar com as investigações relacionadas às transformações e dinâmicas urbanas da região Centro-Oeste.

Palavras-chave: Goiânia; Verticalização; Forma-condomínio; Práticas socioespaciais; Cotidiano urbano.

Referências bibliográficas

Sobrenome, A. A., Sobrenome, B. B. & Sobrenome, C. C. (Ano). Título do artigo. Título da publicação, volume (número), pp-pp.

ABASCAL, E. H.; ALVIM, A. A. T. B. Cidade e Espaço Público: Considerações sobre o papel dos projetos urbanos em áreas alvo de Operações Urbanas em São Paulo. XV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, Recife, 2013.

ALVES, M.R. Transformações Culturais e Contradições Urbanas do Espaço Público Contemporâneo. In Processos Extremos na Constituição da Cidade. Cidades. vol.11 n.19, p.470-497. São Paulo, 2014.

BRENNER, N.; MARCUSE, P.; MAYER, M. An Introduction. In: _____.(Org.). Cities For People, Not For Profit. London: Routledge, 2012. p. 1-10.

FIX, M. (2011). Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Retirado em: <https://www.unicamp.br/unicamp/teses>

KITCHIN, R. Post-representational cartography. Cuaderno. Maps: Beyond the Artifact. Trento, n. 15, mar. 2010. Disponível em: <<http://www.losquaderno.professionaldreamers.net/wp-content/uploads/2010/02/losquaderno15.pdf>>.

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

RUFINO, M. B. C. A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza. 2012. 334 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012. Retirado de www.teses.usp.br

SANFELICI, D. M. A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. 307p. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP, São Paulo. 2013. Retirado de www.teses.usp.br

THEODORE, N.; PECK, J.; BRENNER, N. Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. Temas sociales, v. 66, n. 10, p. 1-11, 2009.

TONE, B. São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. 150 p., 2015. Retirado de www.teses.usp.br