



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

DINÂMICAS DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL PELA VERTICALIZAÇÃO: O CASO JARDIM GOIÁS E RESIDENCIAL ELDORADO

Bruna Santos da Silva (UFG) - dabruna@discente.ufg.br

Arquiteta e Urbanista formada pela UNIP-GO. Mestranda do PPG-Projeto e Cidade FAV/UFG. Bolsista FAPEG.

Thais Valle Di Simoni (UFG) - thaisvalle@discente.ufg.br

Arquiteta e urbanista formada pela PUC-GO, pós graduada pela UnB e mestranda do PPG-Projeto e Cidade FAV/UFG.

Jhonier Silva Santos Duarte (UFG) - arquarte1@gmail.com

Formado em Arquitetura e Urbanismo pela PUC Goiás. Mestrando em Projeto e Cidade pela UFG.

Dinâmicas de segregação socioespacial pela verticalização:

o caso Jardim Goiás e Residencial Eldorado

INTRODUÇÃO

Desde que as cidades se configuraram conforme conhecemos, as dinâmicas urbanas caracterizam por processos que envolvem o crescimento, desenvolvimento e mutações das cidades. Investiga-se nesse trabalho, a segregação socioespacial e a verticalização enquanto movimentos dessa estruturação urbana a qual as cidades experimentam, sobretudo em Goiânia. A capital de Goiás é uma cidade planejada na década de 1930 sob o molde do urbanismo moderno, e que, de maneira muito rápida, passou por diversos processos, entre eles o de expansão urbana dispersa e da transformação constante do uso e ocupação do solo já nas primeiras décadas de existência. A dispersão tem reproduzido novas relações na dialética centro e periferia e configura novas centralidades que formatam processos de fragmentação e segregação.

A segregação socioespacial está presente em muitos aspectos da expansão, mas aqui, pretende-se demonstrar como esse processo está intrínseco à verticalização, tendo como estudo de caso dois bairros – o Jardim Goiás e o Residencial Eldorado, localizados em Goiânia. São dois espaços caracterizados pela ocupação por prédios em altura, tanto de maneira planejada, objetivando esse adensamento vertical, caso do Eldorado, ou como o Jardim Goiás, que reflete a verticalização pelas tendências ditadas na apropriação do espaço, especialmente pelos agentes privados e especulação imobiliária. O primeiro caso remete a uma peculiaridade de condomínios e conjuntos de edifícios verticais em quadras projetadas para tal, e o segundo composto de edifícios verticais, mas não com predomínio de conjuntos edificadas num mesmo condomínio, apresentando, em muitos casos, torres isoladas em lotes menores. Essa diferença é um fator preponderante para criar um contraponto e observar exemplos diversos da dinâmica de verticalização em uma mesma cidade.

Esse artigo inicia-se pelo embasamento teórico-analítico a respeito dos conceitos dos temas principais de discussão – segregação socioespacial e verticalização – seguidos pela abordagem de ocupação dos bairros, exemplificando a representação da segregação socioespacial a partir da verticalização em Goiânia. Ao elencar esses dois bairros, nos focamos, especificamente, em um recorte (uma quadra) para ponderar como os empreendimentos (dois complexos de edifícios) se comportam dentro dos padrões socioeconômicos analisados entre si, e como correspondem e se inserem no contexto. Observamos com isso, o investimento dispensado a cada local, em diversos aspectos por parte dos agentes privados e promotores imobiliários e daqueles que se beneficiam da valorização das regiões com usos destinados a uma parcela abastada da sociedade. Em contraponto se tem o contraste marcado pela segregação socioespacial que ocorre em ambos casos, ao analisarmos o entorno imediato de suas implantações.

Sendo assim, este artigo está dividido em três capítulos e seus respectivos subcapítulos, sendo eles: referencial teórico abordando a

segregação socioespacial e a verticalização; o processo de verticalização de Goiânia, em que abordamos os dois objetos de estudo através do contexto histórico, levantamento bibliográfico e análise espacial. Em seguida, enquanto resultado, abordaremos, a análise das áreas recortadas em ambos os bairros e, por fim, as considerações finais.

SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E VERTICALIZAÇÃO

SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

O termo segregação pode ser apresentado de maneira bastante ampla, mas para o entendimento deste trabalho nos concentramos no debate acerca da segregação socioespacial urbana. Vasconcelos, Corrêa e Pintaudi (2013) acreditam que ela esteja relacionada, inerentemente, à produção do espaço urbano, com um viés estrutural do capitalismo, tal como foi o processo de urbanização brasileiro.

A segregação socioespacial pode ser entendida, primeiramente, a partir da sua própria nomenclatura, com a junção do social e do espacial. Isso reflete nas duas bases, ou seja, de um espaço construído socialmente, e assim reverberar que se encontra na esfera da produção social do espaço, podendo adiantar qual “social” se sobressairá. Muito associada às dinâmicas de desenvolvido das cidades, a segregação é um processo encontrado tanto na expansão caracterizada pela dialética centro–periferia, orientada pelo crescimento extensivo da malha urbana, quanto pela criação de novos espaços de consumo, que, por consequência, geram de desigualdade. É da natureza do processo urbano impulsionar o crescimento (voltado apenas a alguns interesses) e com isso ser um colaborador para a segregação, em um primeiro momento.

Sposito (1991) traz em sua pesquisa, a conceituação ampla e restrita do termo, entendendo a segregação pelo afastamento e isolamento de um processo de diferenciação social intraurbana, não necessariamente voluntária, e altamente correspondente à discriminação de classes.

Historicamente, nos Estados Unidos, por exemplo, o planejamento ditou características à cidade que correspondeu aos ricos se concentrarem nos subúrbios e os pobres nas regiões centrais. Já em outros países, como o Brasil, o processo foi completa e determinantemente o oposto no início, mas que hoje já encontra semelhanças. Nessa lógica podemos encontrar a periferia brasileira, tão estigmatizada, completamente complexa e diversa, não sendo mais refém de um único modelo. Com o processo de descentralização, as áreas marginalizadas ficam em evidência e recebem usos, tipologias e padrões de todas as classes, das mais altas às mais desprivilegiadas (VASCONCELOS; CORREIA; PINTAUDI, 2013).

Villaça define a segregação como “um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjunto de bairros da metrópole” (VILLAÇA, 2001, p. 142), em que se promove uma estruturação do espaço urbano diferenciada, em que as camadas sociais coexistem no mesmo espaço, cada qual com suas características próprias. Assim, as desigualdades se concretizam na cidade, ao separar determinadas classes que formam espaços urbanos próprios e homogêneos, distintas do entorno.

XIX ENANPUR

Dentro das mudanças que as cidades sofrem, e usando dos exemplos dos condomínios horizontais e verticais (espaço isolados) vemos uma característica de segregação não mais associada à distância ou a uma setorização exclusiva. Próximas umas das outras, as diferenças socioespaciais se denotam e, em uma mesma região, é possível perceber os contrastes, as barreiras e a segregação cada vez mais articulada e intrínseca (figura 01), tanto quando explícita quanto implícita de ser observada (LAGO, 2015).

Desse modo, a segregação socioespacial se torna presente no crescimento disperso da cidade, a citar como exemplo temos, na cidade de São Paulo, o bairro do Morumbi e a favela de Paraisópolis, conforme figura 01.

Figura 01 – Segregação: Paraisópolis e Morumbi, São Paulo



Fonte: Tuca Vieira (2004)

Esse momento da segregação é descrito por Lago (2015), tal qual iremos rebater como caso da verticalização em condomínios de prédios ou prédios isolados, como uma espécie de autossegregação. O modelo exclui, ignora o entorno e enobrece seu espaço (fortificado) esse mantém num enclave dotado de todas as benesses, mas prejudicial à produção do espaço urbano, não mais articulado e inclusivo, porém fragmentado e segregado.

Na teoria e na prática, os responsáveis por esse sistema são o Estado e os agentes privados, e nota-se o quanto a iniciativa privada tem prevalecido com seus interesses em segregar para manter ou adquirir valorização da terra e consequentemente destinar seu uso para aqueles que podem pagar e manter uma cidade do capital (RIBEIRO, 1996).

A VERTICALIZAÇÃO NA PRODUÇÃO ESPACIAL

A verticalização não é consequência natural da urbanização, mas uma das formas de expansão urbana por meio da atuação do Estado, agentes privados, imobiliários e financeiros que criam o espaço urbano. Segundo Mendes (*apud* TOWNS, 2018),

XIX ENANPUR

“A verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana.” (MENDES, 1992, p. 30 *apud* TOWNS, 2018, p. 146-147)

A apropriação do espaço urbano pela verticalização é uma das respostas às novas demandas de mercado, e foi possibilitada pelo avanço tecnológico na construção civil enquanto símbolo da modernidade, progresso, status social, segurança e conforto, os quais redefinem o valor e o uso do solo.

Ainda, segundo Mendes (IDEM), a verticalização não se trata somente da construção de edifícios, mas de um processo mais profundo de reprodução do capital na produção espacial, pois se criam novas espacialidades que originam novas demandas de infraestrutura, serviços e sistema viário, enfim, a multiplicação e superposição de moradia, lazer e trabalho no mesmo espaço, que modificam a morfologia e a funcionalidade das cidades.

As inovações tecnológicas foram viabilizadas pelo advento do aço, do concreto, do elevador e do capital imobiliário necessário para a concretização do processo de verticalização, iniciado em Chicago no fim do século XIX. Louis Sullivan (*apud* COHEN, 2013) afirmava que o edifício “deve ser alto, alto em cada uma de suas polegadas (...) Ele deve ser, em cada uma de suas polegadas, algo altivo e arrojado, elevando-se com a mais pura exultação de ser (...)” (COHEN, 2013, p. 57-58). Na mesma direção de Chicago, Nova York passou a construir uma grande quantidade de edifícios em altura, acumulando mais de mil na primeira década do século XX. Inicialmente, os primeiros edifícios foram construídos para atender à demanda de serviços, constituindo escritórios dos mais variados tipos e sedes de empresas. Porém, com o passar do tempo, se observou ali uma possibilidade real de lucratividade, transformando as salas comerciais em moradias para classe média.

Analisando a produção espacial resultante da verticalização, constatam-se problemas muito comum às cidades, especialmente Nova York que não limitava altura: a insalubridade, a ausência de luz e ventilação naturais nas ruas, obrigando a administração pública a revisar o planejamento da cidade e impor zoneamento restritivo de altura, estabelecer recuos, aproveitamento máximo de terreno e escalonamento dos prédios, mas ainda sem limitar a altura, o tamanho do terreno definiria a melhor ocupação em pavimentos. Enfim, foi necessário revisar todo o planejamento urbano e rever normas construção para que houvesse um ordenamento territorial mínimo nas cidades.

No Brasil, a urbanização através verticalização foi diferente do restante do mundo. No início do processo, na segunda década do século XX, a produção era, majoritariamente, voltada à habitação e os edifícios eram erguidos numa velocidade inquietante, colocando o país em posição de destaque no cenário internacional. Em São Paulo, nas áreas centrais e no Rio de Janeiro, na orla, se transformou num novo estilo de morar difundido rapidamente entre a elite cultural que ansiava viver a modernidade, ao contrário da elite financeira que ainda associava os edifícios aos cortiços brasileiros (BELLORIO, 2013).

Esse cenário só foi mudar a partir dos anos 80, quando a difusão da tecnologia da construção civil mais acessível provocou alteração da paisagem

XIX ENANPUR

urbana, ao mudar os parâmetros de uso e valor do solo, principalmente nas áreas centrais já urbanizadas, cedendo à especulação imobiliária. Assim, passou-se a produzir edifícios verticais para classes médias e altas, enquanto sinônimo de status social – morar bem no centro da cidade, próximo a serviços e comércios.

No processo de verticalização, assim como nos demais processos de expansão urbana, há a figura de alguns agentes que modificam o espaço. O primeiro deles é o incorporador imobiliário, responsável pela definição da melhor localização, captação e compra de terreno, contratação dos projetistas, vendas e contratação (ou construindo ele mesmo), atuando do início ao fim do processo de solo criado. Há ainda a figura do proprietário fundiário, interessado na conversão de áreas rurais em urbanas, para que haja valorização das terras e grande lucratividade na venda.

Dessa forma, os proprietários, juntamente com os incorporadores pressionam o Estado na mudança de legislação, permitindo a construção desses edifícios em áreas periféricas.

E, não menos importante, há o Estado, responsável pelo zoneamento, definição, elaboração e cumprimento de leis de planejamento e parâmetros urbanísticos, implantação de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos, que o torna “um essencial responsável pela segregação socioespacial nas cidades” (BELLORIO, 2013, p. 32). Nos desdobramentos dessa aliança, há os construtores e os fornecedores de matéria prima e mão de obra. Dessa forma, se produzem espaços homogêneos em vizinhanças heterogêneas, que, muitas vezes, acentuam as diferenças do entorno configurando um processo em que “segregação socioespacial, moradia e verticalização nas cidades estão intimamente ligadas, pois se trata de questões relacionadas à habitação e ao uso do solo urbano da cidade capitalista” (GIMÉNEZ, 2007, p. 67 apud BELLORIO, 2013, p. 36).

A VERTICALIZAÇÃO EM GOIÂNIA

O complexo processo de ocupação e expansão da nova capital do estado de Goiás refletiu em todos os âmbitos: político, econômico, geográfico, social, etc. Segundo Moyses (2004), o período entre os anos 1951 e 1979 foi marcado por um intenso caos, pois o Estado passou a perder o controle sobre o crescimento da cidade, as diretrizes propostas inicialmente para o processo de urbanização da cidade perderam-se em meio aos vários loteamentos opostos ao padrão de planejamento.

De acordo com Abreu (2019), a ocupação esparsa de Goiânia, com seus diversos vazios urbanos entre as décadas de 60 e 70, foi o resultado do crescimento desordenado, articulado por interesses dos proprietários fundiários, políticos e gestores. As diferentes intervenções nas etapas do planejamento e construção de Goiânia deram forma à cidade, observa-se que mesmo sendo planejada, Goiânia traz as mesmas características de cidades que cresceram sem um planejamento inicial. Abreu (2019, p. 28) destaca que “na cidade contemporânea, o mercado imobiliário é o principal produtor do crescimento, centralizando na renda do solo e das habitações, convertendo-se em investimento de capital e produção de riqueza”.

Figura 02 - Propaganda de lotes na nova capital em 1934



Fonte: Museu Zoroastro Artiaga (2019)

A partir da década de 60, em Goiânia, houve um grande crescimento demográfico, em parte devido-se por conta da migração dos operários de Brasília que viram na nova capital do estado de Goiás uma grande oportunidade de conquistarem suas moradias, e a outra parte desse crescimento aconteceu em decorrência da fragilidade do governo frente ao controle da urbanização. Estes fatos fizeram com que uma série de loteamentos particulares fossem aprovados, assentamentos irregulares se disseminassem por toda a capital e novas regiões, que não estavam previstas nos planos urbanísticos originais, começassem a tomar forma (figura 02).

Goiânia passa a ter a especulação de terras como a principal atividade comercial e financeira. Diferentes jornais da época passaram a destacar os novos rumos da cidade em decorrência da demanda por acúmulos financeiros e questões políticas. Grande parte do seu desenvolvimento está atrelada ao mercado imobiliário, em momentos e investimentos em regiões distintas, conforme ação do agente imobiliário. Raffestin (1993) afirma que, as relações de poder e dominação intrínsecas ao território em condição transitória, são construídas socialmente e o reestruturam constantemente. O território é formado pelo agente que se apropria dele e se torna, dessa forma, segregado, fragmentado e plural pois não é produzido por um único agente.

A demanda por moradia fez com que expansões não previstas começassem a construir novos desenhos urbanos para Goiânia. Áreas que antes haviam sido preservadas para expansões futuras começaram a ser ocupadas, como é o caso da Região Sul. Espaços passaram a ser ocupados de forma irregular e, de acordo com Abreu, na década de 1950, devido à pressão feita pela população, o Estado libera a ocupação do Setor Sul, ainda sem infraestrutura. A apropriação do espaço urbano pelos moradores, ocorreu a partir do final da década de 1950, de forma aleatória, sem o entendimento das bases da proposta e em função da falta de infraestruturas mínimas para a construção de casas, tais como: arruamento, calçamento, rede de água, esgoto e iluminação. Sem contar a falta de urbanização das áreas verdes, que se apresentavam como vazios urbanos, sem sentido de uso pela maior parte dos moradores (ABREU, 2019, p.36).

XIX ENANPUR

Ao analisarmos a relação entre expansão urbana e verticalização, temos dois momentos a serem considerados: nas décadas de 70 a 80, o adensamento e a verticalização mais intensos nas regiões Central e Sul e os grandes investimentos em infraestrutura, concentrando a maior parte da população de média e alta renda. Ao mesmo tempo, a cidade se expandia dispersamente em todas as direções, com maior intensidade a sudoeste, direcionando o sentido de espraiamento das classes mais baixas nos anos seguintes. A população da região Sudoeste teve uma taxa de crescimento de cerca de 13% de 1991 a 2000, o mais expressivo do período (GOIÂNIA, 2007). Mas nas décadas seguintes, todo o direcionamento da expansão foi voltado a Sudeste, tendo Jardim Goiás como vetor de crescimento e expansão.

A verticalização do Jardim Goiás ocorreu inicialmente ao longo das avenidas e, posteriormente, após a criação do Parque Flamboyant (em 2007), os investimentos imobiliários se concentraram no seu entorno supervalorizado.

JARDIM GOIÁS

A área que hoje compreende o setor Jardim Goiás era parte constituinte da fazenda Botafogo que transpunha a BR-153 e seguia em direção à cidade de Bela Vista de Goiás. Essa fazenda pertencia a Lourival Louza, que também era proprietário de outras grandes áreas na mesma região. Louza foi um importante nome no processo de especulação, ocupação e valorização da região Sul de Goiânia. Grande visionário e atento às possibilidades de crescimento e ganhos futuros, no período entre 1950 e 1970 doou partes consideráveis de suas propriedades para que o governo pudesse construir equipamentos públicos que futuramente iriam agregar valor a seus lotes.

Mesmo com todas as dificuldades estruturais apresentadas por Abreu (2019), a região Sul passou por um intenso processo de valorização, ganhando notoriedade na construção da imagem de Goiânia, concentrando hoje os bairros e setores mais valorizados, e as populações com maior poder aquisitivo. O Setor Jardim Goiás, considerado hoje como um dos principais da região Sul, tem o metro quadrado mais alto de Goiânia.

Aprovado em 22 de setembro de 1950, através do Decreto Municipal n.º 18, o Setor Jardim Goiás, antiga área da Fazenda Botafogo, teve seu projeto urbanístico desenvolvido pelo engenheiro e ex-prefeito de São Paulo, Francisco Prestes Maia, juntamente com o também engenheiro Roberto Magno Ribeiro (figura 03). Abreu (2019) aponta que, com o passar dos anos, o setor foi beneficiado por infraestruturas implementadas através do governo. No entanto, durante um bom tempo sua principal característica era o fato de que grande parte das áreas loteadas continuavam sob a posse de Lourival Louza, fazendo com que assim, o setor fosse visto como um espaço de terras reservadas à especulação imobiliária. Parte do prestígio social e urbanístico presentes hoje, deram-se em decorrência das manipulações de seus proprietários por maiores valorizações.

Figura 03 - Projeto original do Setor Jardim Goiás



Planta do Jardim Goiás (1950). Fonte: Arquivo Janssen.

Fonte: Gonçalves (2002)

Uma das principais características da atual fase do Setor Jardim Goiás, é em relação ao padrão construtivo empregado nos edifícios da região. Por conta do seu adensamento, poucas são as ofertas de empreendimentos novos e na planta. Abreu aponta que:

“Em menos de uma década, o local recebeu investimento em infraestrutura por parte do poder público e de empresas privadas, de forma a se consolidar como um dos bairros mais adensados da cidade. O bairro já possuía características que o tornaria uma potencial centralidade: um grande centro comercial, hipermercados, bancos, vias de acesso fácil ao Setor Central, e proximidade com a rodovia que interliga a capital a cidades do interior e outros estados” (ABREU, 2019, p7-67)

O Setor Jardim Goiás desde a sua implantação passou por constantes transformações, e observa-se que hoje, em decorrência do alto valor agregado às suas áreas, resultado dos investimentos vindos tanto da iniciativa pública quanto da privada, há uma alta valorização da verticalização na região e a demanda por condomínios verticais de luxo que, associados aos grandes equipamentos urbanos presentes no bairro, consolidam centralidade de alto padrão.

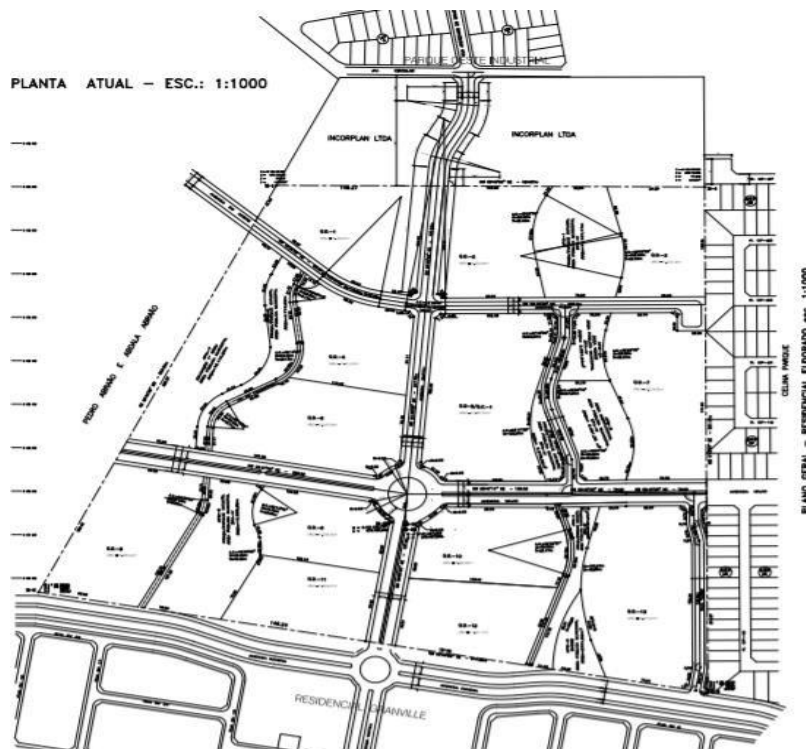
RESIDENCIAL ELDORADO

O Residencial Eldorado está localizado em região de franca expansão da cidade de Goiânia, região Sudoeste, próximo ao Anel Viário e BR-060 que dão acesso fácil às regiões: Central, Sul e Sudoeste. Atualmente abriga espaços heterogêneos de usos e ocupações diversas, caracterizadas tanto pela horizontalidade quanto pela verticalidade, indústrias, habitação de classes baixa a alta.

XIX ENANPUR

Criado por meio do Decreto nº 2862, no ano de 2005, e com ampliação em 2008 denominada Residencial Eldorado Expansão, o Residencial Eldorado teve sua ocupação iniciada na década de 90. Idealizado pela Tropical Imóveis Ltda, atual Tropical Urbanismo, foi planejado para receber “condomínios-clubes” como a própria incorporadora denomina. Sua área é dividida em seis superquadras subdivididas em quadras menores com áreas públicas entremeadas (figura 04).

Figura 04 - Planta de aprovação do Residencial Eldorado



Fonte: Prefeitura de Goiânia (2005)

Figura 05 – Vista aérea do Residencial Eldorado



Fonte: RS Gestões (sem data)

XIX ENANPUR

Santana (2003) afirma ser o primeiro bairro vertical planejado de Goiânia (figura 05), o projeto totaliza quatorze condomínios verticais, com cinquenta edifícios, quatro mil apartamentos e aproximadamente dez mil moradores, e conta, desde sua implantação, com apoio de infraestrutura e equipamentos, como a presença marcante de um shopping center, o Shopping Plaza D'oro, nas imediações e vários outros edifícios comerciais que fortalecem a centralidade do bairro (CORREA, 2009).

Nas áreas mais afastadas dos centros das cidades brasileiras, a população é, originalmente, de classe baixa, e a apropriação por novas camadas, apresenta um novo padrão de organização espacial, em que coexistem, no mesmo espaço, camadas diferentes mas com barreiras físicas que fortalecem o processo de segregação socioespacial (CALDEIRA, 2011), ao qual Caldeira (idem) chama de “enclaves fortificados”, que “são fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos, São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente” (CALDEIRA, 2011, p. 258 e 259). A possibilidade de se construir em um bairro planejado, arrojado e diferenciado atrai o investimento privado e, conseqüentemente, o investimento público, conforme vimos anteriormente, tornando-o mais valorizado do que os bairros centrais tradicionais, e levando uma parcela da população de classe mais alta para essas áreas periféricas, na quais o “isolamento e distância do centro da cidade e sua intensidade urbana são tidos como condições para um estilo de vida melhor” (idem, p. 266), rejeitando, dessa forma, a característica de oposição centro e periferia do início da expansão urbana brasileira.

Atualmente, a região do Eldorado se encontra densamente verticalizada e dotada dos serviços básicos, além de adquirir no conjunto da paisagem, atrativos urbanísticos com a proximidade com outras tipologias, a exemplo dos condomínios horizontais de alto padrão, como o Residencial Granville. Dessa maneira, tanto o Residencial Eldorado como os empreendimentos vizinhos se tornam alvos fáceis e manipuláveis da especulação imobiliária, tendo-os como oásis para se habitar na cidade, com uma propaganda sempre unida a essa prática: bem-estar, proteção e isolamento. O que não se publiciza, mas que há muito se sabe, é a drástica segregação imputada a esse esquema de ocupação urbana.

A verticalização por condomínios de edifícios é diferente daquela de lotes isolados. Para a construção dessa tipologia, são necessárias grandes áreas, o que não se encontra com facilidade e a preços convidativos no centro da cidade, assim, os agentes imobiliários encontram terrenos em áreas não muito adensadas, mas com atributos que a tornam atrativas, como a acessibilidade, proximidade de bairros consolidados e projetos convidativos.

O que se percebe, revela Correa (2009), é que os investimentos feitos nesses condomínios, assim como em qualquer outro com a mesma proposta, procuram manter uma qualidade para aquele ciclo de moradores, portanto, a valorização ocorre apenas aos condôminos, e exclui completamente o contexto, os moradores e bairros vizinhos, principalmente dos que contrastam com o modelo, como vários bairros populares e periféricos da redondeza. Essa ação acentua precisamente marcas de segregação socioespacial. A característica peculiar determinada ao Residencial Eldorado para esse artigo é a verticalização através de condomínios/conjuntos edificadas, comparada com outros processos

de verticalização, como do Jardim Goiás, com torres individuais e isoladas, que sedesdobram em processos de segregação espacial de maneira peculiar em cada um deles. Almeida (2006 apud Corrêa, 2009) destaca que:

“Para estes lugares privados, a sociedade não é vista como um todo, mas, como indivíduos que podem pagar, adquirir e utilizar o ‘seu’ espaço. A segregação é, então, traduzida no acesso/ modo de apropriação e usos do solo, consagrando uma concepção liberal de vida, transformando o espaço num meio de separar os homens pela disposição econômica.” (ALMEIDA, 2006, p. 118 apud CORREA, 2009, p.63)

Ao investir nos condomínios fechados, valoriza-se o entorno com atividades e usos que estimulam o consumo por essa população específica, o que acaba por ao criar “ilhas” similares dentro de um espaço díspar e acentuar a segregação da população que vive no entorno, uma vez que essa não tem condições de manter esse mesmo padrão de vida.

No próximo item exploraremos como as duas tipologias – condomínios em bairros periféricos e centrais, respectivamente – apresentam, apesar de suas diferenças, as marcas de segregação socioespacial na dinâmica urbana produzida pela verticalização.

ANÁLISE DA DINÂMICA URBANA

Ao observar a paisagem urbana dos dois bairros – Eldorado e Jardim Goiás – é possível identificarmos como a dinâmica da segregação socioespacial é presente em cada um deles e são várias as características a serem analisadas na produção espacial. Iremos abordar, através da amostragem de duas quadras em ambos bairros, algumas questões referentes à localização e acessibilidade no contexto do entorno e da cidade, os dimensionamentos dos terrenos para implantação dos condomínios verticais, a tipologia habitacional com características morfológicas dos edifícios, a relação espaço público e privado, e o contraste com entorno e a relação cidade formal e informal.

A localização é um dos pontos principais ao se analisar um imóvel e nesse tópico temos a proximidade a centros comerciais e condomínios fechados como atrativos. A instalação de grandes equipamentos urbanos agrega em torno de si atividades variadas que impulsionam o desenvolvimento da região e, conseqüentemente, a valorizam. Há que se considerar a forte presença dos condomínios fechados em ambas regiões enquanto objeto de valorização imobiliária, que interferem diretamente na formação territorial e acentuam as discrepâncias socioespaciais.

O Jardim Goiás (figura 06) possui um dos metros quadrados mais caros da cidade, a especulação imobiliária provocou um crescimento exponencial nas últimas décadas, criando uma nova centralidade configurada por edifícios habitacionais de alto padrão em volta do parque, pelos equipamentos urbanos como *Shopping Flamboyant*, hipermercados e edifícios corporativos nas avenidas. As construtoras que atuam nessa região são conhecidas por seus altos padrões construtivos, focadas em atrair o público de classe média e alta.

A exemplo, temos as incorporadoras e construtoras Opus, City Soluções Urbanas, Sousa Andrade, Brasal Incorporações, a própria Flamboyant

XIX ENANPUR

Urbanismo, de propriedade de Lourival Louza Júnior, que viu nas parceiras com as construtoras um novo mercado, dentre tantas outras de atuação da empresa.

Figura 06 – Localização dos bairros



Fonte: Google Earth (2021), adaptado pelos autores

Paralelamente, temos o Residencial Eldorado (figura 06) na ponta oposta da cidade que, apesar de não ser uma região de luxo, tem experimentado valorização exponencial. De 2012 e 2018, a valorização do metro quadrado foi superior a 140%. Essa valorização somada à do Granville tem provocado, igualmente, a valorização socioespacial dos bairros do entorno (como Celina Park e Parque Oeste). No bairro há o shopping Plaza D'oro, pequeno, de atendimento local à população do entorno e funciona como centralidade para a região, servindo de ímã para outros empreendimentos comerciais, especialmente no ramo da alimentação.

Sendo assim, buscando esses pontos comuns necessários à análise, foram selecionados dois empreendimentos, o Flampark Residencial Club, localizado no Setor Jardim Goiás, e o Varandas do Eldorado Condomínio-Club, no Residencial Eldorado. A escolha desses dois condomínios se dá por alguns fatores: 1. apesar de haver diferença no dimensionamento das quadras, ambos estão em quadras isoladas, limitadas pelo sistema viário ou áreas públicas; 2. os dois tem como característica principal a ideia de “condomínio- clube” e contemplam lazer completo; 3. contemplam mais de uma torre com apartamentos com áreas semelhantes e implantados em torno da área de lazer; 4. estão localizados no limite entre área verticalizada e área horizontalizada e entre área com padrão mais alto e área com padrão mais baixo (regularização no Jardim Goiás e Parque Oeste Industrial bairro no Eldorado).

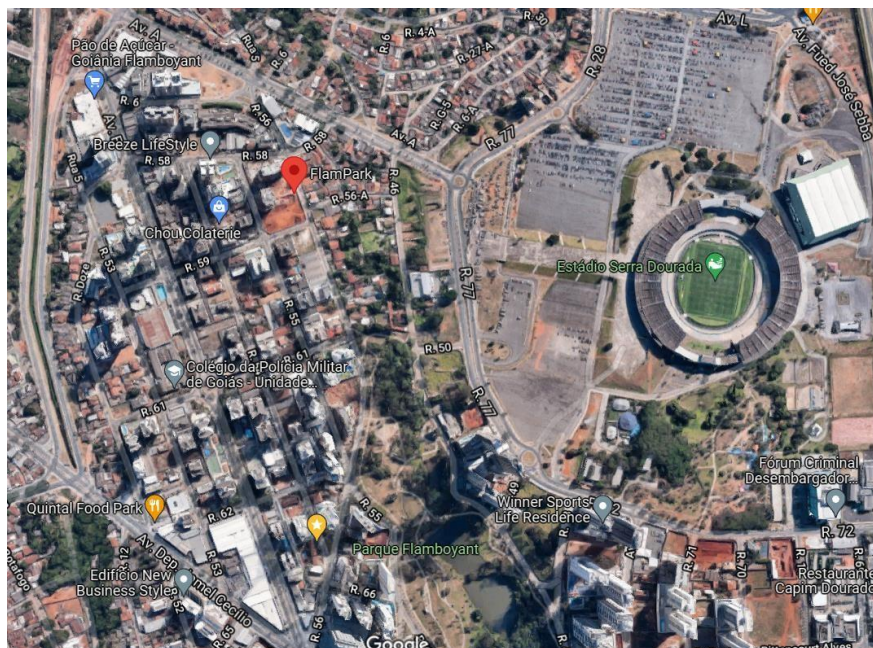
O Flampark Residencial Club (figura 07), idealizado pela Brasal Incorporações, está localizado na rua 56, quadra B 08, nº 79, Jardim Goiás, a três quadras do Parque Flamboyante três do Estádio Serra Dourada. A área total da quadra é de 8.345,30m², tendo sido lembrada para sua construção. De acordo com o site da incorporadora Brasal, o complexo de edifícios, com área total

XIX ENANPUR

construída de 75.840,29m², possui, três torres de apartamentos, com 30, 31 e 30 andares respectivamente e 865 vagas de garagem.

O programa contempla área de lazer completa com playground, churrasqueira, piscina deck, praça de encontro, salão de festas e jogos, sauna, relax, spa e fitness. São três tipologias de unidades habitacionais: três quartos (88m² e uma suíte), três quartos com duas suítes (108m²) e três suítes (118m²).

Figuras 07 e 08 - Imagens aéreas do Flampark Condomínio Club



Fonte: Google Maps (2021)



Fonte: Facilita vendas (2021)

O condomínio está localizado em frente a uma área de regularização fundiária. O Jardim Goiás possui uma ocupação caracterizada, até então, pelo contraste de uso do solo: há intensa verticalização na porção que vai de oeste a

XIX ENANPUR

sul, e horizontalidade a norte e leste. A primeira porção caracteriza-se pela verticalização intensa lindeira à Av. Deputado Jamel Cecílio, importante via de ligação da área central com os condomínios fechados ao longo da GO 020. Há, ainda, a localização do parque Flamboyant e do *shopping* de mesmo nome. Essa localização privilegiada abrange edifícios mais “atrativos” e mais “exclusivos”.

Já do outro lado, onde se localiza o Flampark, há um contraste visível com a área mais horizontal: padrão de calçadas, vielas estreitas, uso e ocupação diversificados que vão desde imobiliárias até pequenos comércios para atender esses moradores da parte horizontal. Há uma grande variação de valores de acordo com a localização, aqueles situados em frente do Parque Flamboyant e nas proximidades do shopping, costumam ter um valor de metro quadrado mais alto do que aqueles próximos à Marginal Botafogo, áreas de regularização fundiária e áreas limítrofes a outros bairros.

Do ponto de vista da edificação, há presença marcante de características que configuram padrões luxuosos, as fachadas são modernas, oferecem lazer dentro dos limites do condomínio, e, por estarem situados em um bairro completo, tem todos os serviços e comércios ao alcance, trazendo a sensação de autonomia em relação ao restante da cidade. Em especial nas proximidades do empreendimento Flampark é possível perceber nitidamente a segregação e a diferença de realidade socioespacial, como ilustram as imagens da Rua 56, de acesso ao edifício, e da Rua 55A (figuras 09 e 10), na quadra lindeira, que apresenta habitações de nível e estrutura econômica inferior, visíveis na própria urbanização da via, das calçadas e, por consequência, da paisagem urbana.

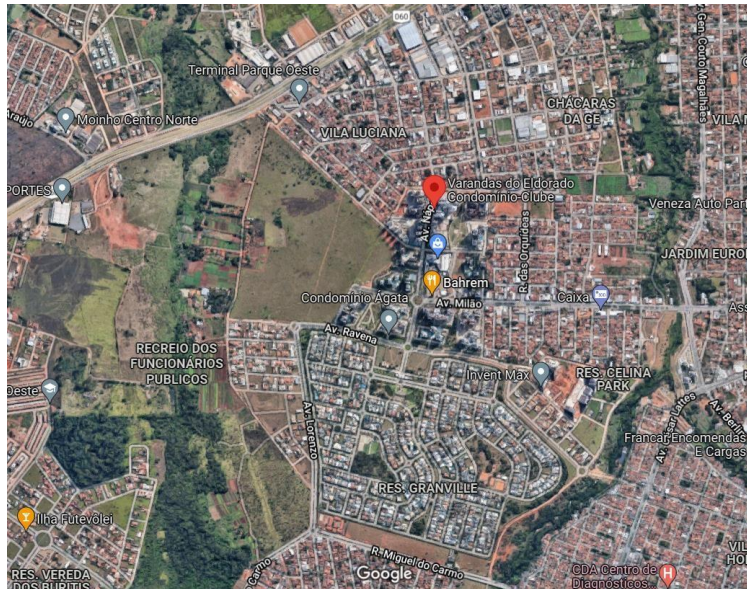
Figuras 09 e 10 – R. 56 de acesso ao Flampark e R. 55A (lindeira ao empreendimento)



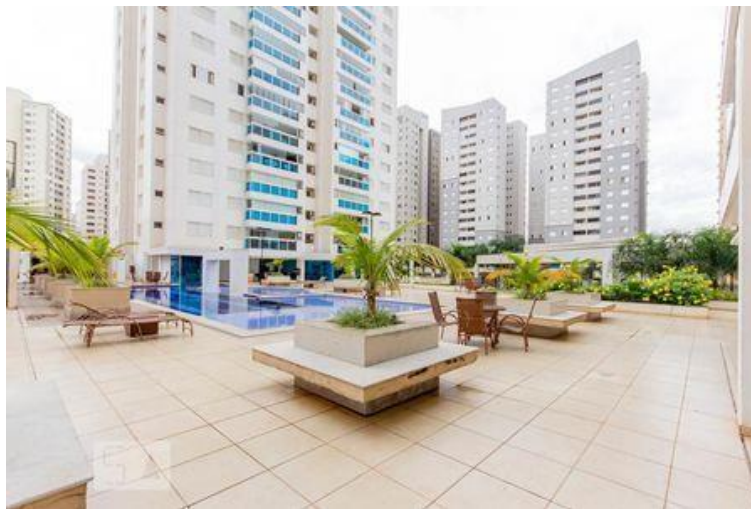
Fonte: Google Maps (2021)

O Varandas do Eldorado, construído pela Dinâmica Engenharia, está localizado na Av. Nápoli, esquina com Av. Circular, no limite do Residencial Eldorado e o Parque Oeste Industrial, bairro de classe baixa (figura 11). Segundo o site Eldorado Goiânia, o programa do condomínio é composto por duas torres habitacionais com quatro apartamentos por andar, totalizando 256 unidades habitacionais os apartamentos possuem 3 suítes, sendo duas americanas + home office (109m²), com varanda gourmet, banho de serviço, lavabo e 2 vagas de garagem. A área de lazer também é completa e contempla quadra poliesportiva, playground, brinquedoteca, piscina, sauna, salão de festas, salão gourmet, churrasqueiras e terraço. Contempla, ainda, uma série de serviços para os moradores, como: espaço mulher, espaço para estudo, bar da piscina, gibiteca e ateliê de artes (figura 12).

Figuras 11 e 12 – Imagens aéreas do Varandas do Eldorado



Fonte: Google Maps, (2021)



Fonte: Quinto Andar, (2021)

Sob a perspectiva da localização e uso e ocupação do espaço, temos semelhanças com o Flampark: localização próxima às áreas mais pobres e horizontais, calçadas visivelmente contrastantes entre o lado do condomínio e o lado do Parque Oeste. Uma vantagem está no fato de o bairro ser verticalmente planejado: a abundância de áreas públicas de praças e áreas verdes entre as quadras dos condomínios, que “oferecem” (em teoria, ao menos) gentilezas urbanas aos moradores dos bairros adjacentes. No entanto, o uso não é potencializado, pois os muros dos condomínios são implicitamente repelentes àqueles que não são moradores deles, tanto pela localização entre torres quanto pela ausência de mobiliários urbanos que incentivem o seu uso.

Já do ponto de vista da implantação no terreno, ambos edifícios são voltados para “dentro”, para o espaço interno, os blocos são afastados da rua como se servissem de “proteção” e segurança, as áreas de lazer atendem à demanda de crianças, jovens e adultos, sem que haja necessidade de buscá-lo

em outro local, oferecendo “qualidade de vida”. Essa separação entre espaço público e privado é acentuada pelas portarias e restrições de acesso.

Abreu (2019) reafirma esses apontamentos ao citar que, no formato atual das cidades, por muitos momentos, o mercado imobiliário se opõe aos demais espaços públicos, criando condomínios residenciais acoplados a clubes privados, salões de beleza, praças internas, lavanderias comunitárias e outros atrativos que geram, no indivíduo, a falsa ilusão de que ele não tem a necessidade de sair daquele espaço e se relacionar e se apropriar do restante da cidade. E o que não é encontrado dentro dos condomínios, está muito próximo da sua localização.

Mais uma vez, e lembrando serem áreas completamente distantes e com realidades particulares dentro de Goiânia, a segregação pelos condomínios verticais destinados à uma classe social se evidencia. Nota-se um contraste marcante na própria via que se encontra o Varandas e a vizinhança caracterizada por um bairro popular (figuras 13 e 14). A paisagem se altera, as condições arquitetônicas e socioeconômicas se opõem e assim se estabelece a realidade de uma cidade segregada a um exemplo específico que o trabalho procurou demarcar.

Figuras 13 e 14 – R. 56 de acesso ao Flampark e R. 55A (lindeira ao empreendimento)



Fonte: Google Maps (2021)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sposito e Góes (2013) afirmam que as novas formas de produção do espaço urbano se desdobram em processos de fragmentação socioespacial, repensando a espacialidade da cidade, nas quais as novas práticas de reprodução irão alterar a relação do indivíduo com o espaço público. Ainda, de acordo com as autoras e com Caldeira (2000), um dos principais motivos dessa relação é a falta de segurança urbana, que contribui com o desejo de morar em espaços murados. Outro motivo é relativo à qualidade de vida propiciada pela localização desses condomínios: os moradores buscam acesso facilitado a equipamentos públicos e privados, lazer e serviços agrupados num mesmo bairro.

Morar próximo a um parque urbano é mais atrativo do que ao lado de grandes avenidas comerciais no centro da cidade. Se essa residência estiver ao lado do shopping, bancos, padarias, mercados, enfim, comércios e serviços que atendam às necessidades diárias e evitem grandes deslocamentos, fica mais

atrativo. E se estiver cercada por muros, câmeras de vigilância, sistema de guarita e portaria 24 horas, separada da calçada "feia" do lado oposta da rua? Em teoria, ainda melhor! E assim, nesta breve descrição de "moradia ideal", a partir das leituras e dos exemplos citados por Caldeira, Sposito e Goés (idem), observamos que o individual, muitas vezes, tem imperado sobre o coletivo, tornando, cada vez mais, o espaço urbano segregado e produzido para poucos.

E tal segregação ilustrada ao longo do trabalho pela abordagem da verticalização corresponde ao processo de formação e desenvolvimento da cidade de Goiânia, confirmado com a amostragem de áreas distintas e com processos únicos de construção. Destaca-se como que as dinâmicas urbanas da urbanização brasileira seguem um ritmo muitas vezes ditadas por interesses e pelo capital, que dessa maneira se tornam os maestros da composição dos espaços urbanos.

A tipologia dos condomínios, no caso os verticais, com seus muros e isolamentos são um impeditivo de articulação em todos os sentidos com o contexto ao qual são implantados, como barreiras físicas. Mas é importante ressaltar para além da materialidade, as outras barreiras, como as socioespaciais que vão se construindo e perpetuando nos espaços que adotam esse modelo tão prejudicial. Mesmo que aponte benesses aos usuários mais abastados, representam uma fragmentação e ruptura dentro do que muito se pensou sobre o papel da construção de um urbanismo, de um espaço urbano e de uma cidade.

Com a realidade social que vivemos é completamente compreensível que as classes econômicas sejam discriminadas com suas ocupações do espaço, mas a ideia do urbanismo, e das ferramentas que, ao longo do tempo, foram desenvolvidas no planejamento e ordenamentos territorial, deveriam ser usadas e consideradas, a considerar as diretrizes do Estatuto da Cidade que completa duas décadas esse ano. Por meio dessas ações e diretrizes seria possível, mesmo que não se impedisse modelos com realidades socioespaciais diferentes, a coexistência no mesmo espaço, de forma que não se estabelecesse uma disputa espacial, diga-se de passagem, injusta para os economicamente menos favorecidos. É preciso que haja luta social pela harmonia, predominância do bem-estar coletivo, e que as segregações sejam tão discrepantes, ou melhor, que sejam nulas, na medida do possível.

REFÊRENCIAS

ABREU, Gustavo. *Centralidades Urbanas em Goiânia: O caso Jardim Goiás*. Dissertação (em Desenvolvimento e Planejamento Territorial) – Escola de Gestão e Negócios, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2019.

BELLORIO, Grazielli B. *Adensamento e verticalização em Goiânia nos planos diretores (1968-2007)*. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial – MDPT), Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2013.

CALDEIRA, Teresa. P. R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: EDUSP, 2000.

CMO CONSTRUTORA. *Eldorado: um bairro feito para você!* Goiânia, 2017. Disponível em: <http://cmoconstrutora.com.br/blog/dicas/eldorado-um-bairro>

feito-para-voce/. Acesso em: 06 nov. 2021.

CORREA, Elaine A. L. *A dinâmica socioespacial da região Sudoeste de Goiânia: uma análise da produção e valorização do bairro Celina Park*. 111 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Estudos Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2009.

FRANÇA, Iara S. de; ALMEIDA, Maria I. S. de. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros (MG). In: *Associação Brasileira de Geógrafos*, Seção Porto Alegre, Porto Alegre, RS, Brasil, BGG v. 42, n.2 - p. 584-610, 2015.

LAGO, Luciana C. do. *Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise*. 2. ed. Rio de Janeiro: LETRA CAPITAL, 2015.

MOYSES, Aristides. *Goiânia: Metrópole Não Planejada*. Goiânia: EDITORA UCG, 2004.

RAFFESTIN, C. *Por uma Geografia do Poder*. Tradução de Maria Cecília França. São Paulo (SP): ÁTICA, 1993.

RIBEIRO, L. C. Q. Incorporação imobiliária: características, dinâmicas e impasses. In: RIBEIRO, L. C. Q.; AZEVEDO S. (orgs.). *A crise da moradia nas grandes cidades*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996, p. 105-118.

SANTANA, M. Bairro Eldorado terá mais 1.044 apartamentos. *O Popular*, Goiânia, 17 out. 2003. Cidades.

SANTOS, Stefany; MARTINS, Manoela; REIS, Ráicy. Desigualdade Ambiental, Um estudo de caso no Setor Jardim Goiás - Goiânia. In: *XVI ENEEAMB & LV FLAES*, 2018, Palmas. Anais eletrônicos... Campinas, Galoá, 2018.

SPOSITO, Maria E. B. Centro e as formas de expressão da centralidade urbana. *Revista de Geografia*. São Paulo, v. 10, p. 1-18, 1991.

SPOSITO, Maria E. B; GÓES, Eda M. *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. 1ª edição. São Paulo: EDITORA Unesp, 2013.

TÖWS, Ricardo L. O processo de verticalização das cidades brasileiras: legado conceitual e alguns encaminhamentos de pesquisa. In *Geoingá: Revista do Programa de Pós- Graduação em Geografia*, v. 10, n. 2, p. 141-162. Maringá: 2018.

VASCONCELOS, Pedro de A.; CORREA, Roberto L.; PINTAUDI, Silvana M. *A cidade contemporânea: segregação espacial*. São Paulo: CONTEXTO, 2013.

VEIGA, Patrícia. *Goiânia tem uma "nova periferia", diz pesquisa da UFG*. Goiânia, 2018. Disponível em: <https://www.ufg.br/n/103319-goiania-tem-uma-nova-periferia-diz-pesquisa-da-ufg>. Acesso em: 06 nov. 2021.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.