

DA FORMAÇÃO URBANA AO EMPREENDEDORISMO IMOBILIÁRIO: *a nova face da metrópole goianiense*

Prof. Dr. Aristides Moysés¹
PUC/GO
arymoyses@uol.com.br

Prof. Dr. Eduardo Rodrigues da Silva²
PUC/GO
eduardo.eco@ucg.br

Msc. Elcileni de Melo Borges³
elcimb@uol.com.br

Marcelo Gomes Ribeiro⁴
marcelo_go@bol.com.br

RESUMO

O objetivo é apresentar o esboço da “nova paisagem” urbana da metrópole goianiense. A dinâmica construtiva procura refletir a imagem de cidade “globalizada”, “nova cidade”, ou “*global city*”. O conceito de “cidade mundial” não se aplica, mas a presença de grandes *equipamentos urbanos* na atualidade se insere no contexto dessa “nova trama.” Assim, observa-se que esse movimento se caracteriza pelo lançamento de empreendimentos tipo condomínios horizontais fechados, edifícios de alto “luxo” (Lofts, torres de escritório, edifícios comerciais inteligentes, Malls, de “mega-empreendimentos”) de negócios que atingem vários segmentos sociais. Como consequência desse fenômeno, nota-se também mudanças sociais no estilo de vida local, como novos comportamentos de viver, trabalhar e morar. Percebem-se ainda mudanças sócio-espaciais no processo coletivo de apropriação desigual no que tange ao direito à cidade com o aumento da segregação urbana.

Palavras Chaves: Renovação urbana; Mercado imobiliário; Condomínios horizontais fechados.

ABSTRACT

This paper aims to outline the “new urban landscape” of Goiânia metropolis. The constructive dynamic reflects itself in an image of “globalized” city “new city”, or “global city”. The concept of “world-wide city” doesn’t apply; however, the presence of huge urban equipments justifies the insertion of Goiânia in the context of this “new track.” Thus, it is observed that this movement characterizes itself by launching enterprises of the type horizontally closed condominiums, high “luxurious”, business-oriented buildings (clerical Lofts, intelligent towers, commercial buildings, Malls, and of “mega enterprises”), reaching several social segments. As consequence of this phenomenon a social changes in the local life style, as new behaviors of living, working and dwelling are to be noted. Also are supposed to occur socio-spatial changes in the collective process of unequal appropriation, relating to the right of the city, with increasing urban segregation.

Words Keys: Urban renewal; Real estate market; Closed horizontal properties jointly owned.

Introdução

Três atores marcam o processo de construção do espaço urbano de Goiânia: o Estado, o capital imobiliário e a população que demanda espaço por moradias (MORAES, 1991). A história urbana de Goiânia está marcada por conflitos de interesses e as alianças estabelecidas entre eles nem sempre consideram a idéia histórica de que a cidade é conhecida e reconhecida como uma cidade planejada. O fato é que o desenho urbano da cidade conforma e expressa os interesses em conflitos. De um lado o capital imobiliário impõe seus projetos, desenha e redesenha espaços que até então pareciam consolidados, cria e recria novas centralidades; de outro, os movimentos de luta pela casa própria também se projetam sobre a cidade, e deixam uma aparência de que também são atores que reordenam o espaço urbano. Na verdade, na correlação de forças, estes perdem mais do que ganham, não conseguem ter direito à cidade e acabam se localizando nas áreas menos urbanizadas que o capital, temporariamente, permite.

Foi assim no início da construção de Goiânia quando os operários ignorados como cidadãos, foram localizados à margem do processo construtivo; e quando nos anos 1980, à população pobre foi lhes oferecido um espaço próprio de moradia na Região Noroeste, porém, distante da malha urbanizada e longe do mercado de trabalho (MOYSÉS, 2004); e mais recentemente, quando do episódio “Parque Oeste Industrial”, o capital imobiliário e o Estado se uniram e expulsaram para áreas mais distantes e desurbanizada um contingente de aproximadamente três mil famílias deixando seqüelas que ainda não se cicatrizaram.

Não se pode ignorar, entretanto, que a hegemonia do poder público na estruturação do espaço urbano de Goiânia é relativa e ocorre de forma episódica. Nem sempre o Estado tem na correlação de forças respostas favoráveis a um ordenamento físico-espacial por ele proposto. Apesar da tradição na elaboração de Planos Diretores e de legislações urbanísticas avançadas, nem sempre as diretrizes emanadas destes instrumentos foram respeitadas, tanto pela iniciativa privada quanto pelo próprio poder público.

Destaque-se que a idéia de planejamento da cidade está incrustada na história urbana de Goiânia desde sua implantação nos 1930. Entretanto, cabe salientar que os sonhos dos anos 30 e 40 de se construir e manter por muito tempo uma cidade planejada, com suas zonas urbana e suburbana inteiramente controlada e preservada pela mão forte do Estado foi interrompido pelo movimento de urbanização que se inicia em 1950.

Os anos 50 foram os anos da “corrida em busca do novo eldorado brasileiro”. Muitos dos migrantes possuíam espírito de “novos bandeirantes”, já que saíam de suas terras “livremente” em busca de melhores condições de vida, ou seja, não se deslocavam somente em função dos fatores de expulsão, mas também por fatores de atração, dentre eles a crença de que, numa terra distante, poderiam construir vida nova. A esse afluxo de migrantes acrescentam-se a perda do controle estatal sobre a expansão urbana da cidade para a iniciativa privada e a fragilidade do planejamento diante dos proprietários de terras, de imobiliárias, de incorporadoras ou de construtoras.

Da lógica estatal que orientara a construção de Goiânia, passa-se à submissão da lógica dos interesses políticos e econômicos emergentes. A ocupação do solo passa a ser determinada pelo mercado. A partir de então, as concepções originais de uma cidade planejada, em que o interesse pela cidade em si estava acima do interesse particular perdem sentidos. Essa inversão de perspectiva encerra os sonhos de Pedro Ludovico Teixeira e dos urbanistas, Atílio Corrêa Lima e Armando Augusto de Godóy. Um novo sonho impõe-se: o “sonho do imigrante em busca de um novo eldorado”, que se transforma em matéria-prima barata da economia do mercado imobiliário.

Assim, é compreensível que a cidade de Goiânia tenha ficado sem controle de seu espaço urbano durante a década de 1950. Compreende-se também a ausência do Estado nesse período, não como uma forma deliberada de se *(des) planejar* a cidade, mas porque ela se inseria num contexto em que o planejamento urbano não era de interesse do capital que estava se estruturando. Vale lembrar que a nova capital já estava consolidada. Era, portanto, um fato irreversível. Novas forças econômicas estavam se consolidando e não precisavam mais da mão forte do Estado. Pelo contrário. Nessa perspectiva, é oportuna a constatação feita por VÉRAS (2000:98),

o espaço criado é moldado pelo desenvolvimento do capital fixo; a mudança da composição orgânica do capital e o volume crescente de investimentos de capital constante ainda comandam o processo; a urbanização oferece oportunidades para o capital industrial dispor dos produtos que cria e por isso é *impulsionada por ele*, pois a criação de necessidades e a manutenção da demanda efetiva são produzidas pelo capitalismo industrial; produção, apropriação e circulação da mais-valia não se tornam subordinadas à dinâmica interna, *esse sim é que se adequa às exigências do capital industrial*; os circuitos de circulação da mais-valia e especulação da propriedade predominam. **(grifos são nossos).**

A fragilidade do poder político (executivo e legislativo), diante das forças do capital, também fez parte do processo de submissão que o capital imobiliário, gradativamente, foi impondo, marcando de

forma decisiva o ordenamento urbano de Goiânia, desde a década de 1950 quando o Estado perde a hegemonia sobre o controle do solo urbano, e, sobretudo a partir de 1970 quando se consolida a produção capitalista da moradia. Nesse jogo, não só o Estado se submeteu, mas também o proprietário de terra. Este, cada vez mais necessitou das imobiliárias, e estas, por sua vez, ganharam força enquanto mediadoras entre o dono da terra e o construtor. Dessa simbiose nasceu a força do capital imobiliário que se estruturou e evoluiu até chegar à maturidade da *promoção imobiliária*.

Boom do Mercado Imobiliário: meados dos anos 1950 até a década de 1980

Segundo dados da Secretaria Municipal de Planejamento enquanto na década de 30 haviam sido aprovados apenas 6 (seis) bairros, justamente os que compunham o plano original da cidade, nos anos 40 apenas 2 (dois) foram aprovados (MOYSÉS, 2004). Já na década de 1950 houve uma explosão na história dos parcelamentos urbanos de Goiânia: simplesmente 160 parcelamentos foram aprovados¹. O PDIG/2000, no capítulo Antecedentes Históricos (1992:12)², reconhece que, entre os meses de junho a dezembro de 1950, foram aprovados 1.300 lotes. Esse “boom” resultou de alterações feitas na legislação urbana em vigor (Lei Municipal 176, de 16.03.50, e Decreto nº 16, de 20.06.50). Os proprietários de terra desobrigavam-se da infra-estrutura, sendo responsáveis apenas pelo arruamento, e o custo da infra-estrutura era de inteira responsabilidade do poder público.

É certo que havia necessidade de se abrirem novos espaços para a construção de moradias, que o fluxo de pessoas era intenso. Mas também é certo que o volume de loteamentos abertos não resultava de uma “visão futurista” dos proprietários de terra nem das imobiliárias, para acomodar a grande leva de imigrantes.

Por detrás dessa “ganância”, o que existia de concreto era o receio de que os governos voltassem a “fechar” o mercado para novos loteamentos. De fato isso acontece só que no final da década, quando o governo municipal faz aprovar a Lei nº 1.566, de 11.09.59, suspendendo a aprovação de loteamentos particulares até que fosse feita uma revisão geral da situação atual. Vale lembrar que essa lei chega quando o caos já havia se instalado, não só por conta da explosão demográfica, mas, sobretudo sob o ponto de vista espacial, com a expansão horizontal da cidade. Mais uma vez a ação dos proprietários de terra e das imobiliárias, com a conivência dos governantes, foi nefasta para a cidade. A isenção da infra-estrutura possibilitou a proliferação de novos loteamentos, o que implicou o “alargamento” do espaço urbano. Todo esse processo pode ser assim resumido:

A eliminação da obrigatoriedade de se implantar infra-estrutura básica em novos loteamentos na cidade levou de imediato, à aprovação de um grande número de novos parcelamentos, bem como do número de construções ativando o circuito imobiliário. Os loteamentos se multiplicavam de maneira descontrolada, sem restrições ao tipo de utilização, fosse ela industrial, comercial ou residencial; estas atividades foram se espalhando espontaneamente, sem nenhum controle ... Os locais de moradia passaram a se dispersar por áreas distantes, sem serviços públicos e benfeitorias urbanas. (PDIG/2000, 1992:12).

Esse processo gerou um tipo de ocupação de baixa densidade, já que do ponto de vista espacial predominavam edificações horizontais, principalmente nas regiões norte, leste e sul, dada a sua natureza residencial. Isto se deveu a um aspecto importante, que era o desinteresse do proprietário de terra em relação ao destino do lote. Era evidente a ausência de uma visão capitalista do solo urbano por parte do proprietário de terra dos anos 50, o que só vai acontecer mais tarde, quando o solo urbano passa a ser industrializado.

O empreendedor imobiliário desta época não tinha na atividade ‘construção do espaço urbano’ sua principal ocupação, e o circuito imobiliário não tinha se industrializado. Nesta fase, a atividade imobiliária gerou uma acumulação de capital suficiente para, no período seguinte, com os financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação se especializarem. A construção de obras públicas de equipamentos sociais,

infra-estrutura e serviços públicos, foi também bastante favorecida. O empreendedor imobiliário passou a ficar mais atento aos atos e ações do Estado, pressionando seus componentes tecno-burocráticos e políticos, ou mesmo participando dos governos, a exemplo do que aconteceu no início desta fase com a eleição para Governador do Estado, do primeiro loteador privado de Goiânia (Jerônimo Coimbra Bueno) (PDIG/2000, 1992:13).

A prática da estocagem de terras (lotes, loteamentos inteiros e glebas ainda por parcelar) na década de 50 foi muito pior do que a ocorrida na década de 40. Isso porque as áreas mais próximas do centro urbanizado ficaram reservadas à espera de valorização, enquanto que os loteamentos mais distantes, sem infra-estrutura, eram vendidos a preços mais baratos para as classes mais pobres, que os ocupavam rapidamente.

Como consequência, cabe-nos destacar quatro aspectos que caracterizam os anos 50 e 60 e que vão marcar a cidade nas décadas seguintes. Primeiro nunca o setor imobiliário maximizara tanto os seus ganhos, diga-se de passagem, a custo “quase zero” quanto nessa época³. Fazia dinheiro na ponta, isto é, com a venda dos lotes mais distantes, praticamente sem custos, já que a responsabilidade dos loteadores era obedecer à localização indicada e fazer apenas o arruamento, enquanto as áreas reservadas valorizavam-se com os investimentos que o poder público fazia, também sem custo, para a iniciativa privada, tais como *pavimentação das vias coletoras*⁴ para o transporte coletivo que ligava o centro urbanizado até os novos loteamentos e *rede de energia elétrica*.

O segundo aspecto refere-se à dispersão de moradias, o que provocou o fenômeno da expansão da cidade *via crescimento da periferia*. Nessa periferia alargada, as condições de vida eram extremamente precárias, pois os novos loteamentos estavam destituídos de benfeitorias urbanas (água tratada, esgoto, telefone público) e sem serviços públicos básicos, como postos de saúde, escolas, creches. Essa situação estimulou o surgimento de movimentos sociais urbanos em torno de reivindicações de serviços urbanos que, em última instância, beneficiavam tanto a construção civil quanto os especuladores. Esses movimentos terão expressão política mais adiante, sobretudo a partir dos anos 70, com grande repercussão sobre a organização social e política da cidade.

O terceiro aspecto relaciona-se à elaboração do primeiro Plano Diretor da cidade depois do Plano Original, em 1959, quando a Prefeitura e o governo estadual contrataram o arquiteto paulista Luís Saia⁵. Era a tentativa dos governos municipal e estadual de reassumirem o controle do crescimento urbano da cidade que, durante a década de 1950, estivera à mercê da iniciativa privada. O momento era propício, pois a política desenvolvimentista do governo federal sinalizava para a adoção do planejamento⁶. Luís Saia sugeriu uma reestruturação urbana baseada em “compartimentos”. Esses compartimentos compreendiam a implantação de seis regiões e tinham como objetivo organizar o espaço urbano buscando *soluções localizadas* de zoneamento. Em termos globais, a preocupação do plano de Saia foi apenas com a Bacia Hídrica da cidade, tendo em vista a sua preservação, e com o sistema viário, notadamente com as vias expressas. Esse plano foi concluído em 1962 e, dados os acontecimentos políticos que desaguaram no movimento militar em 1964, nunca foi executado.

O quarto aspecto refere-se à construção de Brasília, a partir de 1956, e o início da modernização da agricultura no Centro-Oeste em geral e no Estado de Goiás em particular a partir de meados dos anos 60. Ambos os fatos contribuíram significativamente para o desenvolvimento da cidade nos anos 60. Reconhece-se que as elevadas taxas de crescimento da população urbana nos anos 60 têm relação direta com a construção de Brasília e a onda modernizadora que por aqui se aportou. À medida que a vida foi ficando difícil para determinados segmentos na capital federal, no campo e nas pequenas cidades do Estado, só lhes restava migrarem para outros territórios. Goiânia passou, então, a ser um dos destinos da população sobrando do Distrito Federal e de outras regiões. A esse respeito Albuquerque AGUIAR (Entrevista: 2000) afirma:

Sob a influência de Brasília, Goiânia recebeu uma quantidade enorme de pessoas nos anos 60 (nessa fase estão as mais altas taxas de crescimento) de todos os segmentos sociais. Como nesta década

acentuava-se a pressão modernizadora do campo, aí já vieram também trabalhadores rurais que não tinham ali mais trabalho. Lembre-se de que em 64 já veio o estatuto da terra e foram grandes as consequências, no que se refere à expulsão de trabalhadores da terra rural. Aí você já começa a ter um eixo Goiânia - Brasília, com obras que já mandavam para as cidades trabalhadores e executivos de empreiteiras.

A década de 1960 foi a última que registrou enormes fluxos migratórios, sobretudo aqueles vindos de outros Estados em direção à nova capital. A partir dos anos 70, a migração assumiu caráter intra-regional, intra-metropolitana, mas em termos absolutos, Goiânia continuou atraindo contingentes expressivos de migrantes, assim como estimulou também a migração para o seu entorno.

Esse contexto ajuda a entender por que o planejamento urbano de Goiânia, apesar de ter sido institucionalizado no topo da hierarquia administrativa, nunca conseguiu se impor politicamente. Como exemplo pode-se citar o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia – PDIG-2000, aprovado em 1992 para vigorar por um período de 10 anos. Durante a sua elaboração, alguma forma de participação de atores sociais foi admitida sob a influência da Constituição Federal (Art^{os} 182 e 183), porém, na prática, a falta de regulamentação dos artigos citados impediu que se adotassem os instrumentos de intervenção previstos. Passados mais de 10 anos e com o advento do Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 10 de julho de 2001), o PDIG-2000 passou por revisão, cujo prazo deveria se esgotar em agosto de 2006. O processo de revisão passou pelo crivo de dois governos, com perfis diferentes, mas ambos tentando sintonizar com as exigências da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, ou seja, buscando ancorar as principais diretrizes num processo de participação ampla. Contudo, os atores mais interessados num ordenamento físico-territorial mais harmônico, sobretudo os empresários da construção civil e lideranças dos movimentos de luta pela casa própria, não tiveram força para sustentar as diretrizes mais significativas perante as ingerências do poder legislativo. Como consequência, depois de muitas idas e vindas o Plano Diretor de Goiânia foi aprovado pela Câmara Municipal (em abril de 2007), porém com alterações em sua estrutura principal.

Metropolização e Segregação Urbana a partir dos anos de 1990

Goiânia, ao final da década de 1990, se depara com uma realidade inteiramente nova, mas que tem sido produzida há alguns anos, que é a constituição da sua Região Metropolitana. Essa nova realidade salta aos olhos de qualquer um que tenha conhecido aquela cidade por mais de 10 anos. E qualquer pessoa ficaria surpresa de ver essa nova cidade, que agora se tornou metrópole.

O processo de metropolização de Goiânia tem sido tema de estudos e pesquisas há algum tempo. Entre esses estudos destaca-se o realizado por Sergio MORAES (1991), que já em 1985, apontava o crescimento de Goiânia em direção sul, o que provocou conurbação com o município de Aparecida de Goiânia uma vez que este crescimento transbordou para o território do município vizinho. Outros estudos, como o de Aristides MOYSÉS (2004) e Elza CHAVES (1985), destacam o crescimento da cidade, mas priorizando a análise dos territórios segregados, como foi o caso da Região Noroeste. Aliás, uma das consequências notórias do processo de metropolização verificado em Goiânia é a tendência de agravamento da segregação social urbana.

Do ponto de vista teórico, SMOLKA (1987) lembra que a própria lógica de funcionamento do mercado imobiliário se associa a estruturação interna da cidade, gerando segregação social do espaço através do capital incorporador. Para o autor a intensificação da segregação social no espaço estaria intimamente associada ao desenvolvimento concreto dos capitais imobiliários e à subordinação da construção civil aos capitais envolvidos nas atividades de incorporação. A estratégia utilizada pelo capital incorporador de melhor adequar cada empreendimento imobiliário à área certa, de modo a extrair do consumidor o maior excedente possível na forma de ganhos de incorporação, propicia a valorização do capital não exatamente devido à produção de moradia em si, mas da própria alteração do uso do solo. Ou seja, o vigor do capital incorporador depende exatamente da sua capacidade de exacerbar as diferenças

na ocupação urbana, já que a habitação constitui-se mercadoria dotada de certas singularidades por estar vinculada a terra.

Na mesma perspectiva, Everaldo PASTORE (1985 p. 36-37), ao discutir a formação da renda da terra urbana em Goiânia, coloca a questão nos seguintes termos:

A acumulação de um capital social favorece a existência no espaço urbano da especulação imobiliária com profundo significado econômico e social. A certeza de que o título de propriedade vai garantir a apropriação de uma renda fundiária crescente faz com que mais pessoas adiantem uma importância por terrenos correspondentes a sobre lucros a serem ganhos com o rápido crescimento.

Fundamental para observação da questão, os postulados teóricos de David HARVEY, a partir das concepções da teoria clássica, exploram os conceitos de valor de uso e valor de troca de Adam Smith e, mais tarde, de David Ricardo, empreendendo profunda análise sobre as implicações que tem a formação de renda quando se trata o uso do solo urbano. Ao considerar o contexto norte-americano, HARVEY (1972) afirma que o valor alto da renda do solo nas cidades centrais não deveria ser necessariamente, interpretado como reflexo das diferenças na produtividade marginal do solo apenas, mas considerando também a renda absoluta, de monopólio e as rendas diferenciais. Ele completa esse raciocínio, esclarecendo que a evolução dos padrões de uso do solo urbano pode ser entendida somente em termos do processo geral pelo qual a sociedade é arrastada em direção a um padrão de necessidades sociais e relações humanas pelas forças cegas de um sistema envolvente de mercado. Além disso, observa que o valor de uso e o valor de troca dependem dos atores e grupos sociais que procuram determiná-los de maneira diferentes: os usuários diretos, os proprietários, as incorporadoras, as instituições financeiras e as instituições governamentais, cada qual a seu interesse determinam o valor de uso e valor de troca do solo urbano.

Por outro lado, ao utilizar o conceito de efeitos de exteriorização, similar às externalidades, Harvey considera que “a atividade de qualquer elemento em um sistema urbano pode gerar certos efeitos sem preço e talvez não monetários sobre outros elementos”. Ou seja, na medida em que as exteriorizações se fazem presentes elas conferem mais ou menos renda aqueles segmentos sociais por elas atingidos, implicando em redistribuição de renda real. Nas palavras do autor, as consequências sociais desse processo podem ser assim visualizadas:

Na teoria locacional sabemos que as forças que governam a localização do ponto de vista do produtor não são necessariamente benéficas, quando analisadas do ponto de vista do consumidor (...). Por isso, sabemos, também, que em qualquer situação de monopólio, duopólio ou oligopólio o processo de mercado é insuficiente para produzir um padrão de localização benéfico o bastante para o consumidor. (...) Há muitas razões teóricas, por isso, que levam a esperar uma considerável desigualdade na disponibilidade e acessibilidade dos recursos em um sistema urbano. Há, também, boas razões teóricas (...) para antecipar-se que essa desigualdade operará, usualmente, como vantagem para o rico e em detrimento do pobre. (HARVEY, 1972: 57).

Através dessas considerações podemos conhecer o comportamento e os interesses daqueles que estão interessados na expansão territorial, que se faz na medida em que a população de uma determinada cidade ou metrópole tende a crescer. Diante do poder de articulação e de força do capital imobiliário, o planejamento vira peça decorativa, tudo depende da correlação de forças entre os atores urbanos e dos lugares que os interesses dos atores hegemônicos indicam. Quem governa também se submete ao jogo de forças existente e, normalmente, os governantes não passam de meros representantes dessas forças. Diria apoiado em LEAL (s/d) que,

Os movimentos do capital imobiliário na busca por nichos do mercado do solo urbano se processam, tradicionalmente, de forma articulada com os vínculos políticos que este segmento estabelece com as instâncias de poder das administrações públicas. Vínculos estes que têm crescido em importância em face à presença crescente dos agentes econômicos na governança das cidades, como determina o receituário neoliberal que prescreve a participação do setor privado como requisito de “*good governance*”.

Esses agentes econômicos formam na verdade um sistema voltado à produção do meio ambiente construído, que procuram influir no funcionamento do mercado, no valor dos imóveis, nas decisões sobre os investimentos públicos e privados, e são também chamados de “promotores imobiliários” ou *city builders*⁷.

O conjunto desses agentes relacionados à produção do espaço urbano faz da cidade uma espécie de “máquina do crescimento”⁸, uma organização de tipo empresarial voltada a aumentar o volume de renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra. Numa alusão à “máquina de crescimento” norte-americana, o termo foi usado pela primeira vez em 1976 para designar a ação do mercado imobiliário como indutora do crescimento econômico das cidades. Ou seja, refere-se à “máquina” como o lado “orquestrado” da ação imobiliária empreendida na produção das cidades e objetivando o crescimento. A justificativa para as apostas no setor imobiliário e as tentativas de manipular as leis de uso da terra e as decisões políticas é o grau de mercantilização pré-existente, uma vez que a especulação imobiliária estrutural tem suas bases não no investimento em si, mas na capacidade de influenciar as estruturas socioespaciais futuras que determinam o valor da propriedade.

A dinâmica imobiliária recente, na face mundial das metrópoles contemporâneas, guarda certas peculiaridades desse processo e atua na tentativa de projetar a imagem de uma cidade “globalizada”, uma “nova cidade”, ou “*global city*”. Como conseqüências do processo de globalização econômica, observam-se mudanças significativas no contexto das metrópoles, ao estabelecer novos sistemas de hierarquias urbanas mundiais e nacionais, resultando dele o redimensionamento das formas de organização espacial e cultural. A “cidade global”, ou as chamadas “cidades mundiais”, funcionam como sedes do capital transnacional, abrigoando nelas centros financeiros, bancos e sedes administrativas, promovendo a reconfiguração física, econômica e social dos espaços existentes⁹. Como lembra Mariana FIX (2007), com as cidades globais a convergência ocorreria não entre nações, mas entre cidades, que passam a competir pela atração de capital e de pessoas do “tipo certo”, por meio da produção de uma série de “vantagens comparativas”. Entretanto, “no lugar da convergência, além do aumento da distância entre países centrais e periféricos, aprofunda-se, internamente, o fosso entre dominantes e dominados”. “O mito da *global city* já nasce enfraquecido”.

A produção desses grandes *equipamentos urbanos* nos países em desenvolvimento vem ocorrendo num movimento que em escala modesta tenta reproduzir o *skyline* dos grandes centros como Londres e Nova York, e se traduz nos megaprojetos de torres de escritório, edifícios comerciais inteligentes, *shopping centers*, hotéis, casas de espetáculos, complexos de usos mistos, e novos estilos de moradia – condomínios fechados e torres de alto padrão etc., contudo, o efeito o mais precocemente sentido tem sido a produção de novas centralidades e o aumento da segregação social urbana.

Na região metropolitana de Goiânia esse movimento, intensificado desde os anos de 1990, se caracteriza pelo lançamento numeroso de novos empreendimentos do tipo condomínios horizontais fechados, intensificação da verticalização de alto padrão construtivo, Lofts, inclusive com a incorporação de áreas antes tidas como periféricas, edifícios inteligentes de escritórios, Malls, e de mega-empreendimentos de negócios que atingem todas as classes sociais. Ainda que não possamos transferir de forma automática o conceito de “cidade mundial” ou “cidade global” para a compreensão da região metropolitana de Goiânia, ao mesmo tempo há que se considerar que a presença dos grandes *equipamentos urbanos*, como vem ocorrendo, se inserem na “nova trama” através da assunção de funções ao processo de reestruturação econômica, dispersão das empresas, dos lugares de trabalho, do declínio do modelo de cidade industrial tradicional, da descentralização de empregos e da “polinucleação”, além do fato fundamental de a região ter como função regional articular a exportação de produtos provenientes do agro-negócio com o mercado internacional.

Emergência do Empreendedorismo: A “Nova” Goiânia

Tem chamado muito a atenção, a partir dos anos 1990, o “novo fenômeno urbano” dos espaços privatizados, fechados, verdadeiros “enclaves fortificados” – os *condomínios horizontais fechados*. Estes

espaços privados reproduzem a idealização do estilo de vida “em vilas”, com forte apelo à ecologia, oferecimento de infra-estrutura, equipamentos de segurança e serviços, lazer, longe da “violência urbana”, tendo como elementos centrais o *marketing* e o *status*.

Cada vez mais se torna uma opção crescente dos segmentos mais abastados, ricos e classe média, que passam a buscar por residências e ambientes de negócios em bairros elitizados e socialmente isolados. Para os críticos destes empreendimentos, eles contribuem para o aumento das desigualdades sociais e a periferização das áreas centrais das metrópoles. Para os defensores da idéia é o contrário, pois este novo modo de vida permite reunir num mesmo espaço, pessoas iguais que buscam uma vida mais harmônica.

Na verdade, os condomínios fechados não constituem total novidade, pois, há o registro de algumas experiências já nas décadas de 70 e 80¹⁰. O que desperta a atenção, desde os anos 90, é o aumento do seu número e sua disseminação pelo país. Na verdade, denota-se certa “popularização” dessa fórmula, com a reprodução dos condomínios horizontais fechados, extrapolando os limites geográficos das grandes cidades e se instalando em muitas cidades do interior do país, e com o mercado imobiliário acenando com modelos mais acessíveis à parcelas de menor poder aquisitivo da população.

Em Goiânia o primeiro condomínio fechado – Privê Atlântico – foi implantado ainda no final da década de 70, como conjunto habitacional voltado para a classe média, formado por casas pré-construídas e lotes para posterior construção, e só na década de 90 recebeu *status* de condomínio fechado pelo poder público. Todos os outros condomínios de grande porte têm sua implantação a partir da metade da década de 90, e, como lembra BERNARDES & SOARES JÚNIOR, atualmente “configuram em ícones da paisagem urbana da grande Goiânia”. Lembram que apesar de Goiânia caracterizar cidade de médio porte, ela é considerada hoje “a terceira capital do país em número de condomínios fechados, proporcionalmente ao número de habitantes”.

De acordo com dados da Secretaria Municipal de Planejamento, existem hoje na Grande Goiânia ao menos 19 (dezenove) condomínios fechados já implantados, legalizados e habitados, sendo que destes,

- a) quatorze (14) estão implantados na cidade de Goiânia {Privê Atlântico, 1978; Florença, 1997; Aldeia do Vale, 1997; Residencial *Granville*, 1998; Jardins Madri, 2000; Portal do Sol I, 2001; Complexo *Alphaville* Flamboyant - 3 etapas, 2001; Portal do Sol II, 2002; Jardins Paris, 2003; Jardins Atenas, 2003; Residencial Araguaia¹¹, 2004; Goiânia Golfe *Residence*, 2005; Jardins Milão, 2005; e Condomínio do Lago, 2005¹²} (Figura 1).
- b) dois (2) no município de Aparecida de Goiânia {Jardins Viena, 1995; Jardins Mônaco, 2000}.
- c) dois (2) no município de Goianira {Recanto das Águas, 2005; *Villaggio Baiocchi* Condomínio Horizontal, 2005}.
- d) um (1) no município de Santo Antônio de Goiás {Residencial, Califórnia, 2004}.

Todos estes tendo por característica unidades residenciais isoladas, de alto padrão arquitetônico, com áreas superiores a 500m².

Outros condomínios de menor porte existentes em Goiânia figuram na SEPLAM como condomínios residenciais ou habitações seriadas, apesar de alguns possuírem sistemas sofisticados de segurança, altos muros e outras características que os aproximam dos condomínios fechados. Os 05 (cinco) conjuntos residenciais seriados de maior porte, todos em Goiânia, são: Privê dos Girassóis (1999), *Housing Alphaville* Flamboyant (2001), Residencial Monte Verde (2001), *Fontana Di Trevi* (2001), este localizado em área nobre dentro da cidade, no Setor Marista, e Condomínio Alto da Boa Vista (2004). Assim contabilizados, a RMG soma hoje 24 residenciais de tipo condomínios horizontais fechados¹³.

É curioso observar, também, a denominação dada a esses empreendimentos, o que soa como elemento central do *marketing* imanente a essa tipologia residencial. Numa tendência “globalizada”, os nomes dos condomínios fechados fazem apologia à nomes de lugares de países centrais e lugares valorizados pela elite para cada tipo de residência, tendo por exemplo os da RMG: Florença, Madri, Viena, Mônaco, Paris, Califórnia, Atenas, Lisboa etc; além de outros com nomes americanizados – *Granville*, *Housing*, *Golfe Residence*, e o próprio *Alphaville* (Figura 2).

A ação do poder público na região metropolitana de Goiânia, Estado e Município, tem sido necessária para a expansão desse tipo de empreendimento. Cabe ressaltar que a malha urbana da cidade tem sido modificada ao longo da década de 1990, graças à parceria da Prefeitura com as incorporadoras com o propósito de assegurar a viabilidade jurídica para a implantação desses empreendimentos. Conforme BERNARDES & SOARES JÚNIOR, “houve a criação de um sistema viário exclusivo e de uso coletivo (avenidas, ruas e viaduto), que interliga regiões, antes separadas e modificadas vias intermunicipais, alterando o cotidiano das mesmas”.

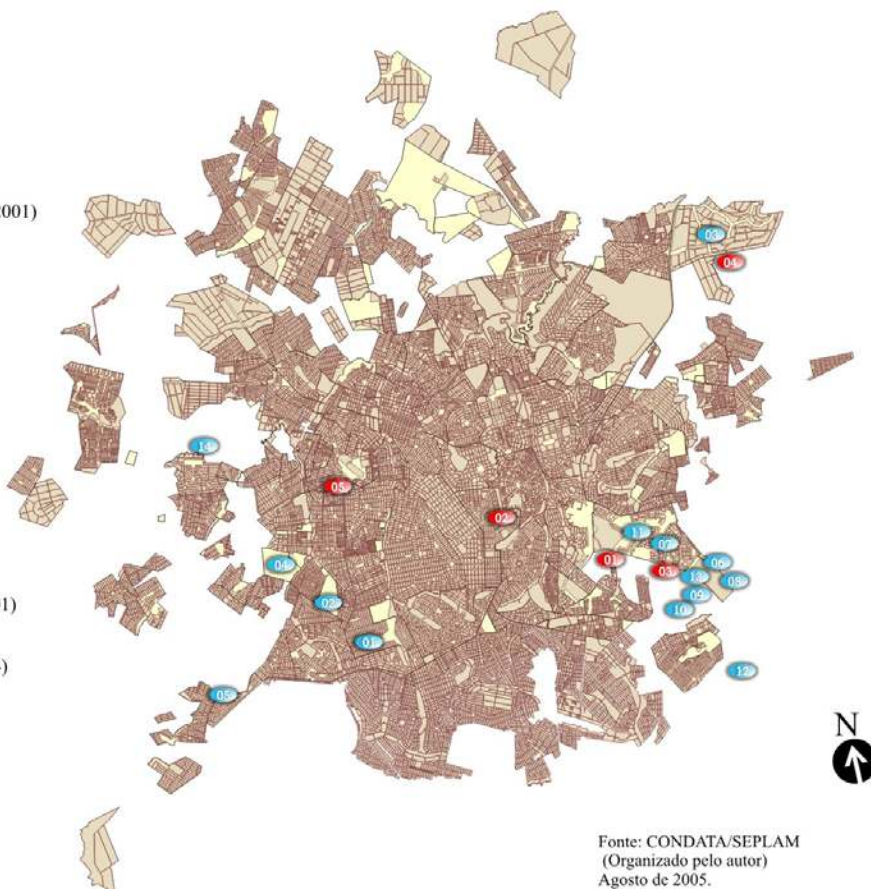
LEGENDA:

Condomínios Horizontais Fechados:

- 01 Privê Atlântico (1978)
- 02 Jardins Florença (1997)
- 03 Aldeia do Vale (1997)
- 04 Residencial *Granville* (1998)
- 05 Jardins Madri (2000)
- 06 Portal do Sol I (2001)
- 07 Complexo *Alphaville* Flamboyant (2001)
- 08 Portal do Sol II (2002)
- 09 Jardins Paris (2003)
- 10 Jardins Atenas (2003)
- 11 Residencial Araguaia (2004)
- 12 Goiânia Golfe *Residence* (2005)
- 13 Jardins Milão (2005)
- 14 Condomínio do Lago (2005)

Conjuntos Residenciais Seriadados:

- 01 Privê dos Girassóis (1999)
- 02 *Fontana Di Trevi* (2001)
- 03 *Housing Alphaville* Flamboyant (2001)
- 04 Residencial Monte Verde (2001)
- 05 Condomínio Alto da Boa Vista (2004)



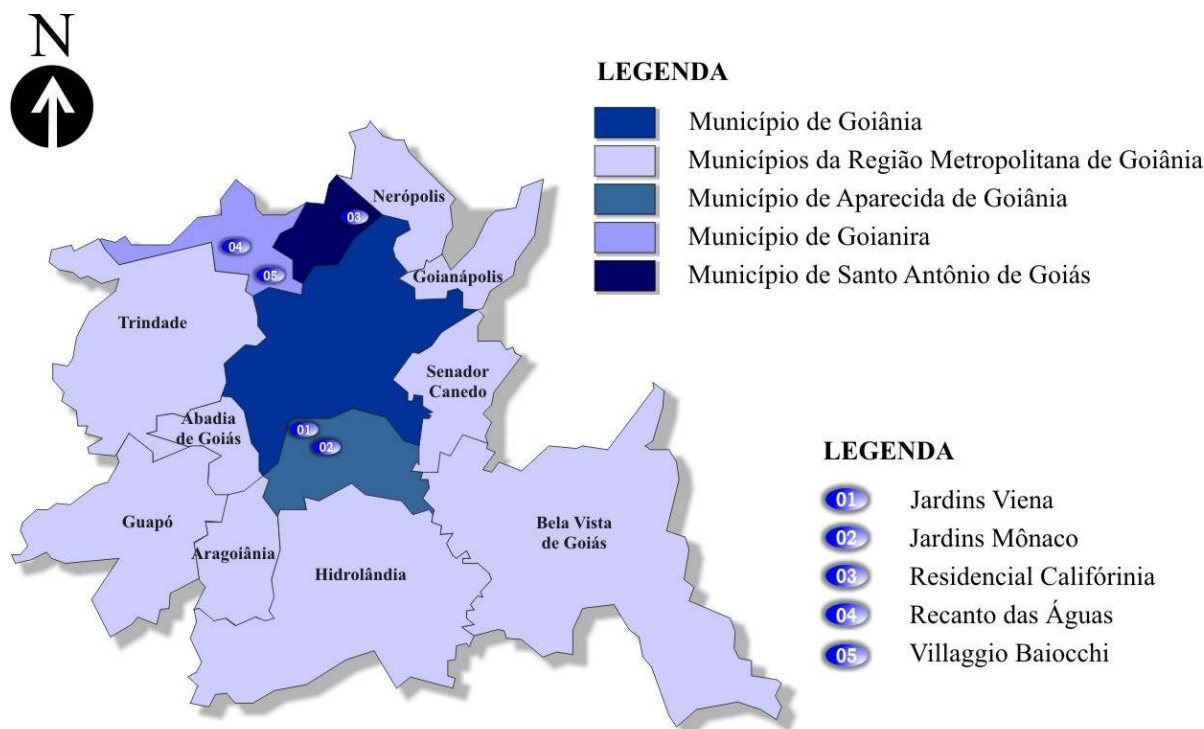
Fonte: BERNARDES, G. D. & SOARES JÚNIOR, 2006.

Mapa 1 – Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia

Além da promoção de desenvolvimento e dinamismo à cidade, com o aumento de atividades comerciais e sociais nessas áreas, certamente pesa o fator da obtenção de divisas e receitas, como por exemplo, a geração de IPTU quando da transformação de áreas rurais em urbanas e o próprio parcelamento do solo¹⁴. Além disso, os órgãos públicos passam a seguir um eixo de expansão urbana semelhante às elites locais, migrando para áreas distantes do centro da cidade, e, assim, contribuindo igualmente para a periferização das áreas centrais da metrópole e para a “produção de uma nova centralidade”.

Neste sentido, recentemente houve a migração da Prefeitura Municipal de Goiânia do centro da cidade para a região sudeste, numa área próxima ao eixo de expansão dos residenciais *Alphaville* e *Housing Flamboyant*, além dos verticais Lofts (*Loft Gyn*) e Edifícios de Escritório e de Serviços (*Office Flamboyant*, *Alpha Mall*)¹⁵.

Vale dizer que as áreas que estão sendo ocupadas na região sudeste de Goiânia com funções públicas (órgãos governamentais) e privadas (condomínios horizontais fechados de alto luxo) é resultado de uma visão de planejamento de longo prazo, de um grupo empresarial local muito dinâmico. Este grupo, proprietário de uma vasta gleba de terra rural, reteve este espaço para futuras especulações e hoje está colhendo os frutos desta retenção.



Fonte: SEPLAN (Organizado pelo autor)
Agosto de 2005

Fonte: BERNARDES, G. D. & SOARES JÚNIOR, 2006.

Figura 2 – Condomínios Horizontais Fechados da RMG

O ponto de partida foi a construção do *Autódromo de Goiânia* (mais tarde transformado em Autódromo Internacional Ayrton Senna) e do *Estádio Serra Dourada* em meados dos anos 1970. Nos anos 1980 lançou um empreendimento de grande porte – *Shopping Flamboyant*, o primeiro de Goiânia e da RMG, no meio do nada, fora da área urbanizada. Este empreendimento já foi expandido várias vezes. Sem muita pressa foi forçando o poder público a intervir na área de modo que esta intervenção viabilizasse os interesses de longo prazo, ressalte-se, pré-concebido pela iniciativa privada.

Assim como este grupo empresarial de caráter familiar, outros também pavimentam sua aproximação com o poder público e vão entronizando suas concepções de cidade e de cidadania junto ao executivo (no planejamento urbano), ao legislativo (na formulação das leis urbanísticas) e até mesmo nos fóruns onde a participação social é mais ampla, como por exemplo, nas plenárias das Conferências municipais e estaduais da cidade e nas audiências públicas.

Hoje, o Jardim Goiás (região sudeste), abriga grandes empreendimentos imobiliários, tais como: escolas, Universidades, flats, hotéis, edifícios inteligentes para escritórios, torres de apartamentos para possuidores de renda média e alta, hipermercados (Carrefour Sul e Wal Mart), grande loja de bricolagem e plantas comerciais para acomodar um comércio diversificado voltada para a população de renda mais elevada. Valorizando ainda mais a região, no ano de 2006 foi inaugurado nas proximidades, que ficou cunhada como “eixo da expansão endinheirada da cidade”, o Centro Cultural Oscar Niemeyer, um amplo conjunto voltado à arte, com 17.000m² de área construída – “numa homenagem ao arquiteto de mesmo nome, o desenho arquitetônico segue o seu estilo, sendo quatro edifícios diversos no formato: uma cambota, um triângulo, um cilindro suspenso e um pavilhão, sobre uma esplanada retangular” que chama a atenção de qualquer um que sobrevoe os céus da cidade¹⁶.

Num movimento similar, também está ocorrendo no município de Goiânia, o fenômeno da verticalização construtiva de alto “luxo”, edifícios com padrão arquitetônico internacionais, Lofts e condomínios clube – como o *Loft Gyn*, *Ilhas de Flamboyant Condominium Club*, *Eldorado Bairro Planejado* (condomínios-clube e um shopping center), bem como os sucessivos lançamentos de prédios de apartamentos “3 e 4 suítes”, estes por sua vez espalhados entre os bairros nobres da cidade e até em áreas mais isoladas¹⁷.

Como parte integrante dessa “nova paisagem do poder e do dinheiro” que vem se instituindo na grande Goiânia, principalmente a partir dos anos de 2000, são empreendimentos construídos como um investimento, seguindo a tendência global, e com a finalidade de serem alugados, de modo que a idéia de “sede própria” perde importância em relação à busca das empresas por maior liquidez e, conseqüentemente, por menor imobilização do seu patrimônio. Estilo de empreendimento elitizado, e que geralmente propicia o *status* que o empresário idealiza necessário para a prosperidade do seu negócio.

Atualmente alguns empreendimentos lançados na Grande Goiânia oferecem “padrões mundiais de conforto e segurança, *desing* contemporâneo baseado no conceito *mixed use* de projeto arquitetônico”, verdadeiros marcos de modernidade em termos de inovações tecnológicas e sistema de automação no gerenciamento predial, tais como: o *Aton Business Style* (Praça do Sol); o *Office Flamboyant* (no Jardim Goiás); o *Absolut Business Style* (no Setor Bueno); o *Alpha Mall Centro Comercial* (dentro do Alphaville Flamboyant); o *Condomínio Cidade Empresarial*, em Aparecida de Goiânia, com grandes edifícios no seu entorno – *Edifício Montreal Office* e *Free Center*, e outros.

Vale lembrar que desde os anos de 1980 foram muitos os lançamentos de edifícios do tipo comercial/empresarial em Goiânia, de alto padrão construtivo, embora, não tivessem ainda a concepção arquitetônica dos atuais. Pode-se citar uma infinidade destes: Parthenon Center; Centro Empresarial Rizzo Plaza; Centro Empresarial Monte Líbano; Centro Empresarial Epitácio Pessoa; Centro Empresarial Sebba etc.

O fato é que esse forte mercado empresarial justificava grandes empreendimentos de apoio logístico, construídos com o propósito de inserir Goiânia no circuito do turismo de eventos e de negócios, tais como o *Centro de Convenções de Goiânia*, fundado em 1994, com mais de 51.000m² de área construída, com projeto multifuncional, moderno e muito suntuoso¹⁸. Nessa mesma perspectiva, observa-se o oferecimento de novos empreendimentos hoteleiros, adensando a infra-estrutura já existente, idealizados ao atendimento de “homens de negócios”, tais como: o Biss In – Hotel Empresarial, Plaza In Flat Hotel, Hotel Comfort Flamboyant (nas proximidades do Office Flamboyant), entre outros.

Com a valorização das áreas de suas proximidades, esse tipo de empreendimento torna-se um forte atrativo aos negócios de maior porte e dificulta a sobrevivência dos pequenos negócios nessas localidades, e em conseqüência começa a ocorrer um outro fenômeno: a produção de uma nova centralidade. A região central de Goiânia hoje, como ocorre em muitas metrópoles na atualidade, é vítima de um certo abandono pela classe empresarial, sentindo a “fuga” de vários segmentos do comércio e principalmente da prestação de serviços, como serviços de informática e outros do gênero.

O fenômeno é tão real que o poder público municipal já implementou várias medidas de revitalização do centro da cidade e entre estas o oferecimento de incentivo fiscal, isenção de IPTU, para as empresas de informática se instalarem no local, e já estuda a expansão do incentivo para outros setores.

Em contrapartida, os pequenos negócios, principalmente aqueles que atuavam na informalidade vão

se adensando no centro da cidade, com o crescimento dos *camelódromos*, que hoje dispõe de espaço reservado e boa infra-estrutura oferecida pelo poder público municipal. Outros comerciantes, principalmente da *atividade confeccionista*, devido ao forte pólo existente em Goiás, encontram uma nova forma de atuação e vem se aglomerando nos muitos *shoppings populares* – conceito de *Shoppings de Fábricas* – espalhados no centro da cidade e no Bairro de Campinas, que passam a ser o espaço sobrando às classes baixas e aos pequenos negócios.

Esse tipo de negócio vem crescendo tanto no centro da cidade, que os atores da produção imobiliária idealizaram, e implementaram mesmo a contragosto do poder público, um mega-empreendimento para o atendimento específico dessa classe. Trata-se da construção da ESTAÇÃO GOIÂNIA, já concluída – FEIRA E EVENTOS – ESPAÇO COMERCIAL, estrategicamente localizada ao lado do terminal rodoviário (hoje *Terminal Rodoviário Araguaia Shopping*), na Praça do Trabalhador e nas proximidades da antiga Estação Ferroviária (tombada como parte do conjunto art déco de Goiânia).

Com o slogan de “a maior feira coberta da América Latina”, tem “aproximadamente 63.000m² de área construída e 35.000m² de área coberta”, destinado a sediar grandes eventos como shows, exposições e feiras em dias; e exclusivamente para a Feira da Estação nos fins de semana – “com espaço para 3.624 bancas, que serão distribuídas por tipo de produto, setorização por segmento específico e identificadas por endereço”, além de moderna infra-estrutura de segurança, banheiros, provadores de roupas, limpeza, estacionamento, área de alimentação, caixas eletrônicos, telefones públicos e outros.

Enfim, nas palavras de um empresário responsável “a estrutura da Feira da Estação foi planejada para atender plenamente às necessidades de sacoleiros e pequenos consumidores”. Ou seja, idealizou-se um mega-empreendimento especialmente voltado aos negócios populares, efetivando o centro da cidade como o *locus* específico de consumo para as classes de menor poder aquisitivo, tornando evidente mais uma vez o caráter segregacionista da configuração estrutural da “nova Goiânia”.

Esse movimento estrutural recente, considerando os novos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais aqui retratados, ou seja, os condomínios horizontais fechados, a verticalização construtiva de alto luxo, Loft’s, condomínio-clubes, edifícios inteligentes de escritórios e consultórios, Malls, mega-empreendimentos comerciais de negócios populares, o que se observa é uma mudança profunda na “paisagem” da metrópole goiana nos últimos anos.

Todavia, não se pode dizer que as mudanças são somente físicas e espaciais, implicam também mudanças sociais e simbólicas na sua vida urbana, com a emergência de um novo estilo de vida, relacionada a novos comportamentos de como viver, trabalhar e habitar a cidade. Essas várias modalidades de habitar, trabalhar, consumir e comercializar interferem nas formas urbanísticas da cidade, no seu desenho arquitetônico, e também nas dimensões sociopolíticas, no que tange ao direito à cidade, como processo coletivo de apropriação desigual, enfatizando as desigualdades sociais inter-classes.

Notas

(1) Não existem informações mais detalhadas sobre os loteamentos dos anos 40. Trabalho nesse sentido está em elaboração na SEPLAN e visa recuperar informações perdidas no tempo.

(2) Este capítulo do PDIG foi integralmente elaborado pelos técnicos do IPLAN, Aristides Moysés, Kátia do Carmo de Paiva e Maria Aparecida de Jesus Cuevas, economista e arquitetas respectivamente, especialmente para o PGIG/2000, sendo de suas responsabilidades as opiniões nele emitidas.

(3) Não foi possível levantar o volume de negócios imobiliários da época, mas é possível inferir que a atividade imobiliária e da promoção imobiliária movimentou grandes somas de investimentos. Os sinais estão na quantidade de apartamentos lançados nesse período.

(4) Muitas dessas vias, de qualidade precária, foram construídas sem galerias de águas pluviais, necessitando logo de manutenção.

(5) Para discutir o Plano de Luís Saia, utilizaremos o trabalho elaborado por Adriana Vaz de OLIVEIRA (1985), ainda estudante do curso de Arte e Arquitetura da Universidade Católica de Goiás. É o único trabalho de que se tem conhecimento sobre o referido plano e que traz a riqueza de detalhes.

(6) No plano nacional, Juscelino Kubitschek havia sido eleito (período de 31.01.56 a 31.01.61).

(7) *City builders* é o termo adotado por S. Fainstein (uma tradução literal seria “construtores da cidade”). C. Topalov, entre outros

autores, usa “promotores imobiliários”; Logan e Molotch, entrepreneurs. In: FIX, M. São Paulo Cidade Global – Fundamentos Financeiros de uma Miragem. Ed. Boitempo, São Paulo. 2007. 4. PRÊMIO BRASILEIRO “POLÍTICA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL”/ ANPUR.

(8) O termo é usado por Molotch. H. A cidade como uma máquina do crescimento: Para uma economia política do lugar. *Jornal Americano de sociologia*. Universidade da Califórnia, Santa Bárbara, 1976. Ver também os trabalhos de: Logan J. e Molotch H. em *Urban Fortunes*. de Ferreira, J.W. São Paulo: o mito da cidade-global; Apud M. FIX (2007). Op. Cit.

(9) Nas palavras de Sassen (1998), a cidade na contemporaneidade tem-se constituído objeto de reflexão no tocante aos processos de globalização geradores de redes formadas por *grandes equipamentos como shopping centers, hipermercados e CHF's*. Apud BERNARDES, G. D. & SOARES JÚNIOR, ANPOCS (2006).

(10) Segundo Tramontano (1999), Apud BERNARDES, G. D. & SOARES JÚNIOR, A. A. (Op.Cit.), a concepção de condomínio surgiu nos EUA, na década de 50, quando os arredores das cidades foram invadidos por casas de campo. No Brasil, inicialmente, os condomínios surgiram ao redor da cidade de São Paulo, ocupando grandes glebas, em forma de chácaras, ao longo das rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares. A implantação do empreendimento *Alphaville* Barueri, em São Paulo, marca o surgimento dos primeiros Condomínios Horizontais Fechados – conforme o modelo habitacional assentado no tripé: casa própria – autoconstrução – loteamento periférico.

(11) Este residencial está em processo de implantação, não possuindo, portanto, residentes.

(12) Encontra-se em tramitação junto à SEPLAM, projeto para a implantação, ainda este ano, de um outro condomínio de grande porte na região sudeste da cidade, o Jardins Lisboa.

(13) Conforme informações de BERNARDES, G. D. & SOARES JÚNIOR, Op. Cit.

(14) Um exemplo é o condomínio *Goiânia Golfe Residence* inaugurado no ano de 2005, e que foi implantado em área originariamente rural – que precisou ser redefinida em projeto de lei como área de expansão urbana, tendo seu projeto tramitando na SEPLAM desde 1997.

(15) Existem gestões para a transferência da Assembléia Legislativa Estadual, por enquanto suspensa por limitações orçamentárias e da Justiça Federal, já em andamento, bem como se fala na migração de outros órgãos públicos.

(16) Os edifícios também têm usos distintos: Biblioteca, Monumento aos Direitos Humanos, Museu de Arte Contemporânea e Palácio da Música. A obra foi considerada uma das mais importantes do governo e custou R\$ 60 milhões ao Tesouro Estadual.

(17) Dois destes empreendimentos são torres residenciais de 35 andares em áreas valorizadas da cidade.

(18) Com capacidade para sediar eventos simultâneos, dispondo de teatro, auditório, salas, pavilhões, pátios externos, restaurante de comidas típicas, lanchonete, área vip climatizada e estacionamento coberto – já recebeu inúmeros congressos internacionais de comunidades científicas, empresariais e feiras de negócios.

Bibliografia

BERNARDES, G. D. & SOARES JÚNIOR, A. A. **Condomínios Horizontais Fechados: Reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia**. ANPOCS 2006 – Texto apresentado no GT01 - Cidades: sociabilidades, cultura, participação e gestão.

CAPELANI, Rodrigo e UEDA, Vanda. **Condomínios Horizontais: Um novo estilo de moradia em Novo Hamburgo e São Leopoldo, Região Metropolitana de Porto Alegre – Brasil**. (mimeo), (s/d).

CASTELLO, Iara Regina **Loteamento e Condomínio: Segregação ou Interação sócio-espacial**. (mimeo), (s/d).

CHAVES, Elza Guedes. **De Invasor a Posseiro: Estado-Igreja e a Luta pela Terra Urbana**. João Pessoa: Universidade Federal da Paraíba. (Dissertação de Mestrado), 1985.

FIX, M. **São Paulo Cidade Global – Fundamentos Financeiros de uma Miragem**. Ed. Boitempo, São Paulo. 4. PRÊMIO BRASILEIRO “POLÍTICA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL”/ ANPUR. 2007.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. Editora Hucitec: São Paulo, 1980.

LEAL, Suely. **Empresarialismo Competitivo e Produção Imobiliária no Processo de Organização do Espaço Metropolitano do Recife**. X Colóquio Internacional Sobre Poder Local Desenvolvimento e Gestão Social de Territórios. Mimeo, (s/d).

Molotch. H. **A cidade como uma máquina do crescimento: Para uma economia política do lugar**. *Jornal Americano de sociologia*. Universidade da Califórnia, Santa Bárbara, 1976.

MORAES, Sérgio de. **O Empreendedor Imobiliário e o Estado: O Processo de Expansão de Goiânia**

- em Direção Sul (1975-1985).** Brasília: Universidade de Brasília. (Dissertação de Mestrado), 1991.
- MOYSÉS, Aristides. **Goiânia, metrópole não planejada.** Goiânia: Editora da UCG. 2004.
- MOYSES, Aristides. **Contradições de uma Cidade Planejada no Planalto Central brasileiro: segregação sócio-territorial em Goiânia.** Tese de Doutorado. Pontifícia Universidade Católica – São Paulo. 2001.
- Observatório Porto Alegre. Projeto de Pesquisa. **Condomínios fechados: novas formas de segregação e fragmentação urbanas na Região Metropolitana de Porto Alegre – 1980-2000.** (s/d).
- OLIVEIRA, Adão Francisco. **A Reprodução do Espaço Urbano de Goiânia: Uma Cidade para o Capital.** In MOYSES, Aristides. Cidade, segregação urbana e planejamento. Goiânia: Ed. da UCG. 2005.
- OLIVEIRA, Adriana Mara Vaz de. **Plano Diretor de Goiânia: Luis Saia/1962.** Goiânia: Departamento de Arquitetura da Universidade Católica de Goiás. Mimeo, 1985.
- PASTORE, Everaldo A. **Renda Fundiária e Parcelamento do Solo: Goiânia (1933-1983).** Dissertação de Mestrado. Universidade de Brasília: Mestrado em Planejamento Urbano. 1984.
- PDIG/2000. **Antecedentes Históricos.** Goiânia. 1992.
- SINGER, Paul. O Uso do Solo na Economia Capitalista. In: MARICATO, Ermínia(1982) (org). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial.** São Paulo: Editora Alfa Omega. 1978.
- VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. **Trocando Olhares: Uma Introdução à Construção Sociológica da Cidade.** São Paulo: EDUC/Studio Nobel. 2000.

Trabalho enviado em janeiro de 2008

Trabalho aceito em março de 2008