

Padronização Espacial da Expansão Urbana de Goiânia (1981-2020): Um enfoque sobre a região sudeste**Spatial Standardization of the Urban Expansion of Goiânia (1981-2020): A focus on the southeast region**

DOI:10.34117/bjdv6n10-516

Recebimento dos originais: 13/09/2020

Aceitação para publicação: 23/10/2020

Larissa Daniela Castro Moura

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás & Pontifícia Universidade Católica de Goiás

E-mail: mouralarissa@hotmail.com

Leonardo Guerra de Rezende Guedes

Pontifícia Universidade Católica de Goiás & Universidade Federal de Goiás

E-mail: prof.leonardo.guedes@gmail.com

RESUMO

Este trabalho busca compreender a padronização espacial dos condomínios horizontais surgidos do processo de expansão urbana na Região Sudeste de Goiânia, pela transformação de espaços rurais em urbanos. Para análise utilizou-se dados obtidos de consultas à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, Lei do Estatuto da Cidade e Plano Diretor de Goiânia. Os dados foram tratados por meio da técnica de Clusterização *k-means*. Verifica-se uma correlação entre os padrões espaciais das áreas destinadas para diversos fins dos condomínios em determinado cluster e as datas de seus decretos de parcelamento urbano, demonstrando que o fator político temporal tem influência na interpretação dos instrumentos de regulação urbana pelos poderes executivo e legislativo municipal de Goiânia.

Palavras-chave: Metropolização, Condomínios Horizontais, Territorialidade, Cidade Contemporânea, Goiânia.

ABSTRACT

This work seeks to understand the spatial standardization of horizontal condominiums that emerged from the urban expansion process in the Southeast Region of Goiânia, through the transformation of rural into urban spaces. For analysis, data obtained from consultations with the Municipal Secretariat for Planning and Urbanism, the City Statute Law and the Master Plan of Goiânia were used. The data were treated using the k-means Clustering technique. There is a correlation between the spatial patterns of the areas destined for different purposes of the condominiums in a given cluster and the dates of their urban parceling decrees, demonstrating that the temporal political factor influences the interpretation of the instruments and the instruments of urban regulation by the executive powers and municipal legislature of Goiânia.

Keywords: Metropolization, Horizontal Condominiums, Territoriality, Contemporary City, Goiania

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho busca compreender a padronização espacial dos condomínios horizontais surgidos do processo de expansão urbana na Região Sudeste de Goiânia, pela transformação de espaços rurais em urbanos.

O início desta expansão ocorreu com a implantação do Shopping Flamboyant (1981) ainda em área rural. Seguido de um adensamento e verticalização do Bairro Jardim Goiás (1990). No ano 2000 inicia a ocupação por condomínios horizontais fechados na região. Em 2015 começa lançamento de condomínios horizontais fechados em Senador Canedo (município divisa com a região) ultrapassando os limites do município de Goiânia.

De modo geral, pode-se afirmar que a região estudada tem forte ligação com as dinâmicas metropolitanas, em que se destaca o papel do shopping center para o adensamento da região e, conseqüentemente, “a valorização da terra, além do espraiamento por meio de elementos próprios da contemporaneidade...” (REZENDE, 2019)

O estudo analisa o efeito da padronização espacial dos loteamentos dos condomínios horizontais derivado do processo de expansão de Goiânia na Região Sudeste, a partir do contexto político temporal que exerceu ação sobre os instrumentos de regulação urbana – o Plano Diretor e o Estatuto da Cidade.

A importância do tema justifica na medida em que pretende discutir a expansão urbana relacionada aos instrumentos de regulação urbana, e a atuação política dos poderes executivo e legislativo municipais no tempo. Esta abordagem ainda é pouco explorada em estudos urbanos de Goiás. Busca-se contribuir para ampliar os estudos e pesquisas sobre a dinâmica urbana de Goiânia e estimular reflexões sobre o processo de expansão da região.

A expansão urbana é um assunto com muitas variáveis o que permite abordagens interpretativas diversas, neste estudo foi feita a opção pela ótica dos instrumentos de regulação urbana. A análise da legislação urbana é necessária para compreender sua influência na dinâmica da cidade.

Concentramos este estudo nos condomínios horizontais – condomínios de casas – que se caracterizam por: terrenos espaçosos, presença de áreas de lazer maiores (se comparados aos verticais), regras de construção e modificação, localização fora dos centros urbanos e maior cuidado com a privacidade de cada família (AMARAL et al, 2020).

Portanto, objetiva-se compreender a estruturação do processo de expansão da Região Sudeste de Goiânia, em especial quanto às características dos condomínios horizontais que surgem nesta região. E compreender o papel que a legislação exerce sobre a expansão urbana e identificar

as características entre os condomínios horizontais a partir de seus decretos municipais de parcelamento urbano.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

As ciências sociais promovem várias interpretações para o significado da palavra território. A compreensão desse termo é importante para entendermos às transformações nos espaços urbanos. No processo de expansão da Região Sudeste de Goiânia, que foi incentivada pela construção de um shopping Center, resultou o espraiamento e fragmentação de seu território.

A dicotomia material/ideal, o território envolvendo, ao mesmo tempo a dimensão espacial concreta das relações sociais e o conjunto de representações sobre o espaço (Haesbaert, 2011, p.46). O território numa perspectiva materialista tendo como base suas dimensões, portanto um espaço sobre o qual uma determinada sociedade garante meios materiais para sua existência e numa perspectiva idealista sendo construído mediante as relações de poder que nele se estabelecem.

As reflexões sobre as relações de poder na filosofia política, empreendido por Bobbio, considera a existência de três teorias fundamentais sobre o poder: a teoria substancialista sendo o poder uma coisa que se possui se usa como um outro bem qualquer; a teoria subjetivista adota que o poder não é a coisa que serve para alcançar o objetivo mas a capacidade do sujeito de obter certos efeitos; e a teoria relacional que considera o poder como uma relação entre dois sujeitos, dos quais o primeiro obtém do segundo um comportamento que, caso contrário, não ocorreria, sendo essa conciliável na definição do território.

Essa concepção de território vinculada à uma ideia ampla das relações de poder e apropriação do espaço através dos processos sociais discutida por Rogério Haesbaert também é abordada por importantes autores como Claude Raffestin, Marcelo Lopes de Souza e Marcos Saquet (TEIXEIRA & ANDRADE, 2010). Raffestin aponta que o território se forma a partir do espaço pela ação do homem, Souza concebe o território com espaço definido e delimitado por e a partir das relações de poder e na análise de Saquet o processo de apropriação dos espaços, controle e dominação gera o território. Essa percepção de território é importante para compreender a reestruturação urbana.

Goiânia uma cidade planejada que teve seu desenho embasado em teorias urbanísticas modernas, sofre ampliações de seu espaço urbano em locais distintos e de formas diversas gerando territórios diferentes. É uma cidade idealizada no início do século XX, sendo parte de um plano de desenvolvimento regional do governo de Getúlio Vargas denominada Marcha para o Oeste.

“A história do desenho urbano e concepção da capital do estado de Goiás estão inseridas em um cenário progressista e culturalista de planejamento urbano

do século XX, influenciado por urbanistas e filósofos do fim do século XIX. Concebida por Ebenezer Howard, o modelo de cidade-jardim foi pela primeira vez citada em seu livro publicado em 1898 na Inglaterra: *A Tomorrow: A Peaceful Path to Social Reform (Amanhã: um caminho pacífico para a reforma social)*” (DE ALMEIDA, DE REZENDE GUEDES, 2019)

A urbanização é o resultado da dinâmica da sociedade e o território, envolvendo questões sobre as desigualdades sociais e espaciais, mobilidade construindo o espaço. O processo de urbanização brasileira está pautado na explosão populacional, denominado “o turbilhão demográfico” (SANTOS, 2011), nos grandes centros sem condições estruturais de receber esta nova demanda. A partir de então, busca encontrar alternativas para controle da expansão urbana.

Com as dinâmicas que implicam crescimento das cidades, faz necessário o planejamento urbano, entendido como processos que busquem melhorar a qualidade de vida da população dentro de uma área urbana existente o a ser criada.

O Estado possui um monopólio das reflexões sobre o planejamento do território (SANTOS, 2011). Sendo assim o planejamento territorial em uma cidade, depende do estado, que conforme descrito por Santos reúne todas essas decisões em uma rede de regulamentos.

Neste estudo serão abordos dois instrumentos de regulação urbana, o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor, dentre os vários listados na Figura 1.

Figura 1: leis urbanísticas de goiânia, goiás

Leis Urbanísticas	
Estatuto da Cidade	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001
Plano Diretor	Lei 171, de 29 de junho de 2007
Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia	Lei Complementar nº 177, de 09 de janeiro de 2008
Conjuntos Residenciais	Lei complementar nº 8.760, de 19 de janeiro de 2009
Parâmetros Urbanísticos	Lei nº 8.617 de 09 de janeiro de 2008
Outorga Onerosa	Lei nº 8.618 de 09 de janeiro de 2008
Loteamentos Urbanos e Remanejamentos	Lei Municipal nº 4.526, de 31 de janeiro de 1972
Parcelamento do Solo Urbano	Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Fonte: de araujo filho & boaventura, 2020

O Plano Diretor é um instrumento municipal básico estabelecido no artigo 182 citado, que ordena o desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O Estatuto da Cidade regula os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que são relativos à política urbana.

Estes instrumentos reúnem normas relativas à ação do poder público na regulamentação do uso da propriedade urbana em prol do interesse público, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, e devem assegurar o Princípio da Padronização pelo

parcelamento urbano em dimensões das áreas mais uniformes segundo seu uso. O que é averiguado neste trabalho para os condomínios horizontais estudados.

3 METODOLOGIA

A metodologia adotada neste estudo foi qualitativa e dialética, por meio da análise da realidade, com base na ideia de que todos os fatos da história recente da região sudeste de Goiânia apresentam fortes congruências e algumas contradições quanto ao desenvolvimento de sua territorialidade.

De acordo com Marconi e Lakatos (2009), o método dialético concebe o mundo como um conjunto de processos em que os fenômenos interligados se condicionam mutuamente. Assim, esse método contribui para conhecer e explicar melhor a atuação dos envolvidos na territorialidade da região sudeste de Goiânia. Logo, a pesquisa qualitativa é baseada na lógica da análise e da interpretação de documentos, situações e falas dos atores sociais envolvidos.

Para a classificação da pesquisa, recorreu-se aos estudos de Vergara (2006), que qualifica a pesquisa com base em dois aspectos: quanto aos fins e quanto aos meios.

Quanto aos fins, consistiu em pesquisa descritiva e exploratória, realizada na região sudeste de Goiânia.

Quanto aos meios, consistiu em descritiva, visto que as fontes históricas e a caracterização da região espacial e demográfica descreveram a evolução dos fatos.

Para analisar os objetivos descritos, debruçou-se sobre uma pesquisa bibliográfica, que tem como fontes: arquivos digitais, acervo documental; imprensa escrita; meios audiovisuais; material cartográfico, publicações diversas disponíveis nos sites da Prefeitura de Goiânia, jornais locais e das construtoras.

Para análise dos condomínios horizontais utilizou-se dados obtidos de consultas à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (SEPLAM-GO), Lei do Estatuto da Cidade e Plano Diretor de Goiânia.

Os dados foram tratados por meio da técnica de Clusterização *k-means*, que consiste em fixar *k* centroides de forma aleatória, um para cada grupo, associando cada condomínio ao seu centroide mais próximo.

Sobre a classificação em *clusters*, Cassiano (2014, p. 59) complementa:

"[...] elementos que compoñham um mesmo cluster devem apresentar alta similaridade, mas devem ser muito dissimilares de objetos de outros clusters. Em outras palavras, toda clusterização é feita com objetivo de maximizar a

homogeneidade dentro de cada cluster e maximizar a heterogeneidade entre os clusters".

Portanto, classificou-se e agrupou-se os condomínios em três clusters distintos, de acordo com as características de seus tamanhos, áreas destinadas e lotes. Assim, os condomínios de um mesmo cluster tendem a ser semelhantes entre si, porém, são diferentes de outras que compõem os demais clusters.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

O Bairro Jardim Goiás criado na década de 1950, teve um adensamento e verticalização somente a partir do final da década de 1990 conforme Resende (2019). Ele começou a despertar interesse da população após a construção do Shopping Center Flamboyant que acarretou uma melhor visibilidade da região.

Com a criação do Parque Flamboyant o bairro despertou grande interesse para empreendimentos imobiliários ocorrendo o adensamento em seu entorno.

Este processo de adensamento e verticalização ocorreu num período que houve troca de Plano Diretor em Goiânia e estes tinham orientações diferentes para região, sendo um estimulando o adensamento e o outro desacelerando.

Com a ocorrência do processo de suburbanização (ação em que as pessoas buscam moradias em áreas distantes das regiões centrais) no município de Goiânia novas centralidades estão sendo formadas na Região Sudeste, com os seguintes condomínios horizontais listados na Figura 2:

Figura 2: Condomínios Horizontais Localizados Na Região Sudeste De Goiânia

CONDOMÍNIO	Decreto Nº	Data do Decreto
Alphaville Flamboyant	2.329	02/07/1999
Portal do Sol I	949	30/05/2000
Portal do Sol II	2.098	31/10/2000
Jardins Atenas	2.427	04/12/2002
Jardins Paris	2.427	04/12/2002
Jardins Milão	3.111	28/12/2004
Jardis Valência	546	04/03/2008
Jardins Verona	547	04/03/2008
Jardis Munique	1.774	27/07/2010
Jardins Itália	171	01/01/2019

Fonte: os autores. (2020)

Concentrações de condomínios fechados neste espaço, com a implantação de equipamentos para suprir as necessidades desta população. Estes empreendimentos imobiliários vêm avançando sobre a área do município limítrofe promovendo a conurbação entre Goiânia e Senador Canedo.

A partir do uso da técnica de clusterização k-means, obtivemos os seguintes agrupamentos de condomínios segundo as características mais comuns entre eles os listados na Figura 3:

Figura 3: Clusterização dos condomínios horizontais localizados na região Sudeste de Goiânia.

	CONDOMÍNIO	DECRETO N°	ÁREA MÉDIA DO LOTE	ÁREA PARCELADA	ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS	ÁREA DO LOTE	QUANTIDADE DE LOTES
1	ALPHAVILLE FLAMBOYANT	2.329/99	863	2.308.637	646.506	446.109	957.385	1.110
2	PORTAL DO SOL I	949/00	443	629.937	235.237	155.297	233.928	528
	PORTAL DO SOL II	2.098/00	437	636.370	211.667	81.439	337.728	772
	JARDINS VALÊNCIA	546/08	415	491.143	138.993	86.029	264.573	638
3	JARDINS ATENAS	2.427/02	512	404.946	111.904	41.898	230.861	451
	JARDINS PARIS	2.427/02	793	424.059	94.468	55.201	253.882	320
	JARDINS MILÃO	3.111/04	737	342.836	83.060	50.554	207.927	282
	JARDINS VERONA	547/08	492	392.156	145.498	49.541	187.091	380
	JARDINS MUNIQUE	1.774/10	877	418.043	83.703	124.093	209.514	239
	JARDINS ITÁLIA	171/19	640	397.976	156.031	57.710	181.105	283

Fonte: os autores. (2020)

Pode-se verificar comparando-se as Tabelas 1 e 2 que há uma correlação entre os condomínios em determinado cluster e as datas de seus decretos, com exceção do Jardins Valência que se aproximou mais do Cluster 2 devido à sua área parcelada maior e, conseqüentemente, mais lotes.

5 CONCLUSÃO

A cidade de Goiânia caracteriza-se por um modelo de cidade espraiada e de cidade compacta, na região objeto de estudo temos esta configuração. O complicado equilíbrio entre estes dois modelos no mesmo espaço urbano deveria ser controlado pelo planejamento urbano (Plano Diretor) com medidas capazes de frear ou induzir a ocupação do solo de acordo com a realidade municipal. Constatamos que os instrumentos de regulação urbana como definidor da configuração urbana têm pouca influência.

Percebe-se que a composição da Câmara Municipal, bem como o governo Municipal, buscaram definir padrões de dimensões de áreas nos parcelamentos e loteamentos, cada um a seu tempo, contudo diferentes em ter si para cada período, sendo os períodos do ano de 1999, do ano de 2000, e a partir de 2002 adiante, com a única exceção do Jardins Valência.

Mesmo sendo um padrão de urbanização tão questionado quanto os seus impactos, este se encontra em plena amplificação. Seja pela cultura do status, pela falta de segurança, pelo marketing urbano esse formato de empreendimentos imobiliários vem mudando a paisagem desta região, e contam com a política municipal para sua padronização espacial.

REFERÊNCIAS

ABRANO, P.; LOURENÇO, L. F. **Características Estruturais da Mobilidade Residencial Intraurbana no Rio de Janeiro: uma perspectiva espacial a partir do geoprocessamento.** Anais da XIII Semana do Planejamento Urbano e Regional, Rio de Janeiro, 2007.

AMARAL, A. B. et al. **Gestão de condomínios: diferenças do vertical versus horizontal/Condominium management: differences from vertical versus horizontal.** Brazilian Journal of Development, v. 6, n. 4, p. 20040-20047, 2020.

CASSIANO, K. M. **Análise de Séries Temporais Usando Análise Espectral Singular (SSA) e Clusterização de Suas Componentes Baseada em Densidade.** 2014.172 f. Tese (Doutorado) – Departamento de Engenharia Elétrica, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, 2014.

DE ALMEIDA, R. A. F.; DE REZENDE GUEDES, L. G. **Desenvolvimento urbano e condição pós-moderna do setor sul da cidade de Goiânia/Urban development and post-modern neighborhood condition of south sector of Goiânia city.** Brazilian Journal of Development, v. 5, n. 11, p. 25371-25385, 2019.

DE ARAUJO FILHO, J. C.; BOAVENTURA, Deusa Maria Rodrigues. **Condomínio alphaville flamboyant, uma experiência urbana/Alphaville flamboyant condominium, an urban experience.** Brazilian Journal of Development, v. 6, n. 1, p. 190-212, 2020.

HALL, P. **Cidades do Amanhã.** São Paulo: Perspectiva, 2016.

HAESBAERT, Rogério; MONDARDO, Marcos. **Transterritorialidade e antropofagia: territorialidades de trânsito numa perspectiva brasileiro-latino-americana.** GEOgraphia, v. 12, n. 24, p. 19-50, 2011.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos da metodologia científica.** 6. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais de política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/L10257.htm

PREFEITURA DE GOIÂNIA. **Planos Diretores e Leis Municipais.** Disponível em: <http://www.goiania.go.gov.br>

RESENDE, S. C. P.; TREVISAN, R. **A Cidade Planejada e a Cidade Construída: Entre Paradigmas Modernos e Híbridos Contemporâneos.** Anais do XIV Encontro Nacional ANPUR, Rio de Janeiro, 2011.

RESENDE, S. C. P. et al. **Da Vila Redenção ao Condomínios Horizontais Fechados: Sprawl Urbano, especulação imobiliária e cidade-região na Região Sudeste de Goiânia.** Anais do XVI Simpósio Nacional de Geografia Urbana-XVI SIMPURB, Vitória, v. 1, p. 665-684, 2019.

REZENDE, S. C. P. **Expansão e fragmentação do território: Goiânia de cidade planejada à metrópole regional.** DRd-Desenvolvimento Regional em debate, v. 9, n. ed. esp., p. 22-42, 2019.

SANTOS JUNIOR, O. A.; MONTANDO, D.T. **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.

SANTOS, M. et al. **Território, Territórios: ensaios sobre o ordenamento territorial.** 3. ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2011.

SANTOS, M. A. **Urbanização Brasileira.** São Paulo: Edusp, 2005.

TEIXEIRA, T. R. A.; ANDRADE, Á. **O conceito de território como categoria de análise.** Anais XVI Encontro Nacional dos Geógrafos, Porto Alegre/RS, 2010.

VERGARA, S. C. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração.** São Paulo: Atlas, 2006.