

Chagas, M. S. V. <sup>1</sup>; Souza, E. A. B. de<sup>2</sup>

*Graduandos, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, Goiás, Brasil*

Canedo, N. R. de M. <sup>3</sup>

*Professora Ma., Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, Goiás, Brasil*

<sup>1</sup> [eduardoaraujobarbosa@gmail.com](mailto:eduardoaraujobarbosa@gmail.com); <sup>2</sup> [murilosimoncini22@gmail.com](mailto:murilosimoncini22@gmail.com); <sup>3</sup> [ninfa@pucgoias.edu.br](mailto:ninfa@pucgoias.edu.br)

**RESUMO:** A presente pesquisa busca entender e analisar os impactos da verticalização na cidade de Goiânia, na última década, tomando como estudo de caso os setores Oeste e Marista, caracterizando historicamente os principais processos e momentos relacionados a essa verticalização. O estudo de caráter descritivo exploratório tem como variáveis o padrão, a localização e a infraestrutura; estrutura-se em duas etapas: 1) levantamento bibliográfico; 2) estudo de caso, compilando o conhecimento teórico e os dados coletados através de pesquisas *in loco*, mapeamentos e levantamentos. Os resultados decorrentes do estudo de caso demonstram que a verticalização afeta diretamente o cotidiano da sociedade urbana, sendo que foi constatado que ela acontece em regiões que despertam o interesse dos agentes imobiliários. Ainda assim, foi evidenciado que o crescimento vertical altera a visão natural da cidade, transformando a consciência coletiva do espaço urbano compartilhado. O presente artigo demonstra ainda que a verticalização é composta de uma organicidade, possuindo a capacidade de se moldar diante das necessidades da sociedade, justificando a importância do estudo de sua formação e desenvolvimento.

*Palavras-chave: impactos, verticalização, padrão, localização, infraestrutura.*

**Área de Concentração:** 01 – Urbanismo; 02 – Construção Civil

## 1 INTRODUÇÃO

A saída abrupta do homem do campo na industrialização e a crescente necessidade de comércio e serviço trouxeram uma nova perspectiva da ocupação urbana. Dessa forma, as primeiras aglomerações surgiram desordenadamente e trouxeram consigo uma série de transtornos e desigualdades. Nesse contexto global, o processo de urbanização perfaz em claro reflexo da concentração populacional na necessidade de maximização do solo urbano, estando diretamente relacionado à temática da verticalização, que proporciona altos impactos nos índices de densidade construtiva.

Segundo Bellorio (2013), a polêmica do adensamento envolve a discussão sobre questões econômicas, ambientais, sociais e urbanas. Neste aspecto, o estudo das centralidades complementa o estudo da verticalização, no sentido de englobar algumas características intrínsecas de suas formações, tais como a infraestrutura física, a disponibilidade de serviços e a oferta de comércio.

O trabalho tem como objetivo analisar os impactos causados pela verticalização nas regiões centrais de Goiânia, tendo como objetivos específicos:

- Caracterizar historicamente o processo e momentos da verticalização na cidade de Goiânia (GO);
- Analisar os impactos desta verticalização na última década na centralidade local (Setor Marista e Oeste), tomando como variáveis a localização e a infraestrutura.

Nesse aspecto, o entendimento e a análise do processo de verticalização revelam-se como algo significativo, uma vez que pode esclarecer seus impactos (positivos e negativos) e seu reflexo na vida das pessoas. Isto se dá porque compreender o seu funcionamento, dinâmica e mecanismos apresenta-se como instrumento de relevância, a fim de amenizar as atuais desvantagens e maximizar os benefícios, subsidiando as ações de planejamento para o bem coletivo.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo, de acordo com alguns teóricos, serão abordados a verticalização, seu conceito e seu reflexo nas centralidades.

## 2.1 Verticalização

### 2.1.1 Conceito e evolução

A verticalização apresenta-se hoje como uma das principais formas de apropriação e uso do solo nas grandes cidades do mundo e no Brasil, uma vez que representa um modo de habitação intrínseca ao que há de avançado e tecnológico (SANTOS, 2011). A verticalização propicia, dessa maneira, a reprodução intensiva do solo urbano e a conseqüente mudança na dinâmica de concentração e multiplicação do capital imobiliário.

O processo de urbanização, atrelado à verticalização, trouxe consigo empecilhos em escala global, retratados de forma distinta em diversas partes do planeta. De acordo com Eberts e McMillen (1999), a criação das cidades verticais é condicionada pela demanda de seus usuários, justificando o contexto histórico de cada localidade. Em países subdesenvolvidos, a verticalização e seus subprocessos são relevantes a partir da segunda metade do século XX e acompanham sérios questionamentos estruturais da sociedade.

De maneira mais específica, no contexto histórico brasileiro, os investimentos voltados à industrialização foram iniciados na década de 1930, sendo que as conseqüências foram observadas entre as décadas de 1950 e 1960, categorizadas como desencadeadoras de diversos quadros da modernização da economia e mobilização das pessoas para as cidades, percebidas agora como posições centrais da vida brasileira (IANNI, 2010).

### 2.1.2 Padrões

A verticalização acontece de variadas formas e padrões em diversas partes do mundo, moldada de acordo com a cultura local e as necessidades impostas aos indivíduos (habitação, comércio, prestação de serviços etc.). O processo da verticalização pode ainda ser influenciado por eventos de diferentes naturezas, como esportes, políticas públicas, turismo, dentre outro, a fim de contribuir para o bem-estar social e econômico das regiões, podendo ser, por vezes, agrupados por similaridade de padrões ao redor do mundo (SANTOS, 2011).

No início do século XX, foram sancionadas em Nova York leis de zoneamento e o código de construção (*NYCZO – New York City Zoning*), responsáveis por regularizar as construções dos edifícios. Dessa forma, o termo “*setback*” foi incorporado na legislação, definido como a regulação da altura dos edifícios por meio de escalonamentos, em razão da largura de avenidas e ruas (RIBEIRO, 2010). Na figura 1, é possível observar padrões distintos; na parte

posterior, um padrão de verticalização em altura (centro empresarial e corporativo), com edifícios isolados e, na parte posterior, uma verticalização em blocos compactos com altura moderada (comercial e residencial), sendo que o primeiro padrão tem influenciado vários países afora, inclusive o Brasil.

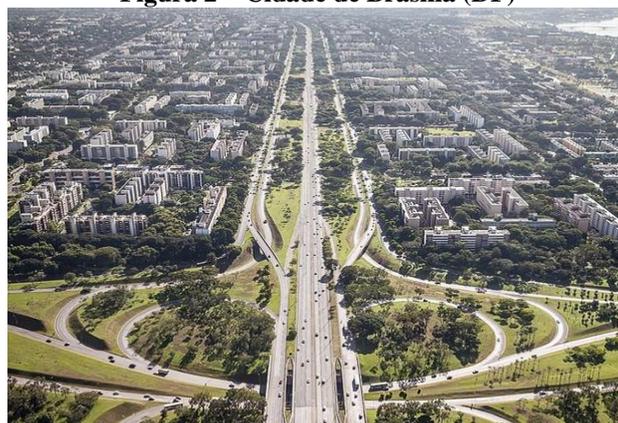
**Figura 1 – Cidade de Nova York**



Fonte: <https://expedicaooriente.com.br/conheca-nova-york-e-o-que-visitar/>

De outro modo, em Brasília-DF, o planejamento urbano, tendo seus princípios ancorados no *Plain Voisin* de Le Corbusier, preconizou em suas raízes a preferência pela adoção de baixas densidades demográficas (figura 2) e alturas das edificações controladas e amplas áreas de circulação, deixando suas marcas de traçado na história brasileira e mundial.

**Figura 2 – Cidade de Brasília (DF)**



Fonte: Casa Vogue (2020)

Ademais, como demonstrado na figura 3, com padrão de verticalização em altura controlada e de referência mundial, encontra-se a cidade de Barcelona, reformulada no plano Cerdà, que segue o padrão da baixa altura (até 20 metros), porém em blocos compactos em quarteirões ocios (área sem ocupação em seus centros), conferindo à cidade uma densidade demográfica maior que o padrão de Brasília.

**Figura 3 – Cidade de Barcelona**



Fonte: <https://chickenorpasta.com.br/guias/barcelona-uma-das-cidades-mais-divertidas-da-europa>

### 2.1.3 Variáveis

Villaça (2001), em concordância com alguns autores, apresenta a localização como o fator de maior peso, sendo para eles o principal componente na valorização do espaço. Desta forma, confere um dos elementos de maior interesse por parte das construtoras, agregando valor nas construções. Carvalho e Saboya (2017) reconhecem que regiões centralizadas, providas de diferenciais espaciais, proporcionam maiores buscas e investimentos.

A verticalização possui uma forte relação com a infraestrutura urbana, revelando que quanto mais extensa for a rede de infraestrutura, maior será a capacidade de atender às demandas físicas e sociais. Nesse sentido, os locais mais estruturados possibilitam e estimulam a inserção de serviços, comércio e as residências em sua proximidade. Assim, a supervalorização de regiões que desfrutaram de uma infraestrutura mais desenvolvida provoca, na generalidade, a expulsão das classes menos favorecidas para as periferias, em um movimento denominado involuntário (CANEDO, 2019).

## 2.2 Reflexo da Verticalização nas Centralidades

### 2.2.1 Conceito de Centralidades

As centralidades são estabelecidas como espaços na cidade que concentram um maior número de atividades economicamente ativas, concentrando nelas maior poder de articulação política. Logo, esses espaços acabam exercendo atração sobre as demais regiões do tecido urbano e concebem uma centralidade urbana, caracterizada como área capaz de gerar e manter fluxos de mercadorias, pessoas, capitais, etc. (OLIVEIRA JÚNIOR, 2008).

### 2.2.2 Características das Centralidades

As centralidades e suas implicações se relacionam diretamente com importantes questões urbanas,

dentre elas: eficiência dos sistemas de locomoção, padrões de deslocamento nas cidades, poluição, estruturação urbana em geral, etc.

Desse modo, uma das principais características pertinentes às centralidades é a busca na subdivisão da cidade em locais cada vez mais condicionados pelas técnicas e métodos dos agentes imobiliários, ou seja, estes “regem” o padrão de verticalização dessas localidades, de acordo com seus interesses econômicos. Portanto, são implementadas novas ferramentas que auxiliam e melhoram a reprodução do espaço urbano, transformando-o em um “produto social constrangido pela acumulação do capital” (OLIVEIRA JÚNIOR, 2008, p. 205).

A mobilidade urbana, a acessibilidade e a locomoção são propriedades intrínsecas às centralidades; segundo Kneib (2014), determinadas escalas da estrutura espacial urbana, formadas por redes de centralidades (policentralidades), devem ser relacionadas à específicas modalidades de transporte, tornando exequível a formação de uma rede integrada entre os diversos modos de deslocamento, desenvolvendo e aprimorando a relação entre transporte e uso do solo.

Considerando a organicidade das cidades, de acordo com Tourinho (2006, p. 287), os novos locais providos de instrumentos de modernização e serviços que surgem não devem ser denominados de “novas centralidades”, pois não são reconhecidas as “velhas centralidades”. Ainda conforme este autor, o que existem são novas áreas de centralidade e metodologias contemporâneas sobre como construir centralidades diante de um sistema que muitas vezes é ultrapassado e que possui uma tradição de produção desses lugares.

### 2.2.3 Benefícios

A depender do planejamento urbano, a construção de edifícios em altura pode representar benefícios, demonstrando uma maneira eficiente para atender às necessidades de habitação e trabalho dos cidadãos.

Além disso, a verticalização possui vantagens, tais como o melhor acesso dos cidadãos a serviços públicos, hospitais, escolas, comércio, divisão de custos entre os moradores, otimização do tempo gasto na locomoção, concentração de investimentos do poder público, entre outros (VILLAÇA, 2001).

A Figura 4 representa a dualidade da verticalização, em suas vantagens e desvantagens e a sua estreita relação com a densidade, à medida que quanto mais alta for a densidade, mais problemas traz consigo e, quanto menor for, menos transtornos são gerados. Contudo, as baixas densidades populacionais não justificam e viabilizam a verticalização, cabendo uma

análise para se encontrar a sua melhor relação com a densidade.

**Figura 4 – As vantagens e desvantagens das baixas e altas densidades**



Fonte: Acioly; Davidson, 1998.

### 2.2.4 Transtornos

O espaço urbano sempre sofreu inúmeras ações executadas pelo homem. Dentre elas, a construção desordenada de moradias verticais tem favorecido o surgimento de diversos transtornos ligados a esse padrão de vida.

Sobre os transtornos que a verticalização “improvisada” pode causar, Costa (2000 *apud* Rosa, 2011) afirma que muitos dos problemas são devidos ao seu crescimento desenfreado em uma cidade ou região. Assim, cria-se alta densidade populacional, microclimas, dificuldades de abastecimento hídrico, maiores custos com eletricidade, problemas na instalação da rede de esgotos, escassez de áreas verdes, dentre outros.

As áreas urbanizadas propiciam efeitos no comportamento térmico à medida que a morfologia dos espaços é alterada. Com o aumento da verticalização e da impermeabilização do solo, tem-se uma maior superfície acumuladora de calor nas cidades. Isso gera impactos ainda maiores em áreas altamente verticalizadas, pois a ventilação natural é prejudicada pelas grandes fachadas de concreto, aumentando a temperatura local.

No caso de Goiânia, apesar de ser uma capital jovem, compartilha diversos problemas com metrópoles já consolidadas em décadas anteriores. Em uma comparação com o panorama do Brasil, a verticalização e o processo de ocupação de Goiânia foram acelerados; no entanto, apesar das facilidades encontradas, esse desenvolvimento geralmente é bastante conflituoso, em se tratando do poder público e das disputas das classes sociais para se estabelecer na nova área urbana (CORREA, 2010).

### 2.3 Goiânia – Contextualização Histórica

Buscando estabelecer a delimitação das variáveis relacionadas à verticalização em Goiânia, são percebidos dois importantes marcos legais, a lei complementar nº 015/1992, com o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia e o Plano Diretor de 2007, que marcaram de maneira definitiva a década de 1990 e os anos seguintes a 2007, respectivamente.

#### 2.3.1 Décadas de 1980 e 1990 – Lei Complementar nº 015 de 1992

Conforme descrito por Bellorio (2013), o crescimento da cidade, há aproximadamente 40 anos atrás, comportava-se de maneira orgânica, tanto horizontalmente quanto verticalmente. Logo, com o ineficaz processo de acompanhamento e regulamentação, a urbanização ocorreu de forma acelerada e desordenada, contribuindo para a marginalização das classes sociais mais desfavorecidas, uma vez que foram sendo progressivamente excluídas do debate social.

Por outro lado, as localidades que apresentavam melhores infraestruturas (rede de água, esgoto, etc.) concentraram os maiores índices de densidade demográfica. Ainda segundo a mesma autora, o bairro com a verticalização mais intensa nos primeiros cinco anos da década de 1980 foi o Setor Oeste, à medida que os demais bairros optaram, em primeira instância, pela construção dispersa de condomínios, caracterizados pelo alto índice de aproveitamento do terreno.

Considerando o contexto histórico da época, Goiânia também foi marcada pela necessidade de novas discussões e formas de tratar a cidade, uma vez que foram percebidas demandas por uma infraestrutura mais complexa, devido aos graves problemas observados, sendo reformulado o Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG/2000) (NASCIMENTO & OLIVEIRA, 2015). O documento objetivava a aplicação das ferramentas de desenvolvimento, controle e fiscalização do município para amenizar o cenário de desordem urbana.

Segundo o Plano de Desenvolvimento Integrado de 1992, a Lei de Zoneamento segmentou o território em zonas: de uso residencial, mista, atividades econômicas e ocupação. Tal divisão, portanto, estabeleceu em algumas localidades a predominância por residências de baixa densidade e previa até 250 habitantes por hectare, sendo tais regiões formadas por alguns bairros de grande importância, como os setores Bueno, Marista e Oeste (pequena parcela).

Ao decorrer dos governos, foram dispostas algumas tentativas que buscavam alavancar o debate acerca do contexto do planejamento urbano precário que a cidade de Goiânia vivenciava, porém sem muitas contribuições efetivas, uma vez que na época retratada, já se observava a predominância e a importância das atividades dos agentes imobiliários.

### 2.3.2 Plano Diretor de 2007

No que concerne ao panorama da década de 2000, Goiânia ainda possuía indícios de um satisfatório crescimento demográfico, fato que voltou as atenções do mercado imobiliário a diversas regiões. A criação ou implementação de parques como o Vaca Brava, Areião, Flamboyant e Cascavel, e a procura por lotes para a construção de edifícios residenciais provocaram a especulação imobiliária em bairros de relevância social (Setores Oeste, Bueno e Jardim Goiás), sendo necessários novos olhares e percepções sobre como a cidade se desenvolveria (BELLORIO, 2013).

Dividindo-se em seis eixos estratégicos, compreendidos em ordenamento territorial, mobilidade, sustentabilidade socioambiental, acessibilidade e transporte, eixo sociocultural, gestão urbana e desenvolvimento econômico, o novo Plano Diretor de 2007 seguiu as diretrizes após o evento da Conferência das Cidades, e foi moldado com base nas discussões propostas. Com base em legislações anteriores, preconizou-se para a cidade a verticalização em manchas urbanas, ou seja, regiões delimitadas para que o crescimento vertical acontecesse de forma intensa apenas em locais predeterminados.

Citado por Bellorio (2013), o Plano Diretor de 2007 também abrangeu as áreas reconhecidas como vazios urbanos na Região Sul da capital, onde localiza-se o Setor Marista, apresentando uma taxa de crescimento de apenas 0,50% entre os anos de 1991 e 2000. No entanto, investimentos realizados pelos agentes imobiliários nessas regiões provocaram uma tendência de apropriação, causando aumento significativo da densidade demográfica nos anos posteriores, caracterizados por uma verticalização intensa, amparada no Plano Diretor.

## 3 METODOLOGIA

Para o cumprimento dos objetivos propostos, a metodologia do presente trabalho foi dividida em três etapas principais. A primeira baseou-se na revisão bibliográfica acerca da temática sobre a verticalização e seus impactos positivos e negativos percebidos na sociedade. A segunda etapa, ainda no

âmbito do levantamento teórico de dados, preconizou o estudo e a compreensão do processo evolutivo da verticalização na cidade de Goiânia (GO), observado na última década. A última etapa, por fim, buscou a caracterização da verticalização em Goiânia com olhar na região sul da cidade, a partir do estudo de caso dos setores Marista e Oeste, visualizando o padrão, localização e infraestrutura para reconhecer sua forma urbana, explicitando os principais impactos e comparando-os em um período de 10 anos.

### 3.1 Levantamento bibliográfico

Para o levantamento bibliográfico, buscou-se compilar parte dos conhecimentos relacionados às temáticas da verticalização, além de transformações condicionadas nas centralidades. Destacam-se alguns autores que formaram o arcabouço teórico do presente trabalho: Villaça, (2001), Oliveira Jr., (2008), Santos, (2011), Bellorio (2013), Kneib (2014), Canedo (2019), dentre vários outros que contribuíram no desenvolvimento da discussão do tema proposto.

### 3.2 Coleta de dados

A coleta de dados se deu através da pesquisa *in loco* do espaço urbano estudado, levantando e mapeando informações relacionadas à infraestrutura social e ambiental, comércio e serviços, bem como visitas presenciais e em *sites* (Prefeitura de Goiânia, ADEMI-GO, entre outros) e aplicativos (Google Earth, Google Maps etc.).

Após a coleta, foram tratados os dados e elaborados mapas, tabelas e gráficos para a melhor visualização e comparação dos momentos do recorte da pesquisa, sendo utilizados como instrumentos programas como Excel e Google Earth (*My Maps*) para a confecção dos mapas.

## 4 ESTUDO DE CASO

Tomou-se como método de pesquisa o Estudo de Caso, acreditando ser o mais adequado aos propósitos deste trabalho. Como esclarece Yin (2001 *apud* CANEDO, 2013), esse é um tipo de pesquisa empírica que busca estudar um efeito contemporâneo inserido no contexto de vida real, principalmente quando a fronteira entre o fenômeno (objeto de estudo) e o cenário não são claros. Busca ainda demonstrar e discutir os impactos causados pelo processo de verticalização nas centralidades, tomando como referência de estudos os Setores Marista e Oeste.

## 4.1 Caracterização do Estudo de Caso

### 4.1.1 Setor Oeste

Depois de cinco décadas após a construção dos primeiros edifícios, o Setor Oeste atualmente conta com empreendimentos cada vez mais arrojados e imponentes. O bairro iniciou o seu processo de verticalização nos anos 1950, tendo seu ápice até meados de 1980. Em seguida, cedeu o seu protagonismo para outros setores e, a partir dos anos 2000, voltou a se destacar com várias construções edilícias sofisticadas.

Localizado entre dois grandes parques (Lago das Rosas e Bosque dos Buritis) e inúmeras praças, o Setor Oeste é um dos bairros mais populosos do Estado, apresentando nos últimos anos um enorme crescimento populacional. Possui uma área de aproximadamente 2,74 km<sup>2</sup>, concentrando grande parte dos serviços da capital, com destaque para as grandes edificações comerciais e residenciais, além de bancos, hotéis, escolas, hospitais, etc. É um bairro nobre desde o princípio e vem se verticalizando com vários empreendimentos para as classes de maior renda, localizados próximos aos parques e às praças, oferecendo áreas verdes e espaços ao ar livre para os moradores. A figura 5 representa o mapa do Setor Oeste e de seus bairros vizinhos.



Fonte: <http://portalmapa.goiania.go.gov.br/mapafacil/>

### 4.1.2 Setor Marista

Localizado na região sul da cidade, o Setor Marista já pertenceu ao Setor Pedro Ludovico, sendo desmembrado em 1962. Possui uma área de 2,31 km<sup>2</sup> e uma arquitetura marcante, com prédios imponentes e parques admiráveis. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2010, a população do Marista era de 6801 pessoas. Esse número não representa a realidade atual, visto que o bairro cresceu muito acima da média das projeções, tornando-se hoje uma região populosa e valorizada, justificando o processo de verticalização.

O Marista abriga diversos imóveis de luxo, possuindo um dos metros quadrados mais onerosos da capital, devido a uma infraestrutura mais complexa, apresentando escolas renomadas, shoppings, clínicas médicas e odontológicas, empórios e um diversificado polo gastronômico. Ademais, o bairro é amplamente arborizado e o maior exemplo disso é o Parque Areião, local bastante frequentado por pessoas que valorizam o contato com a natureza. A figura 6 ilustra a delimitação do Setor Marista junto a seus bairros vizinhos.

Figura 6 – Mapa do Setor Marista



Fonte: <http://portalmapa.goiania.go.gov.br/mapafacil/>

## 5 RESULTADOS E DISCUSSÕES

### 5.1 O Impacto nos Últimos 10 anos

#### 5.1.1 Densidade, Padrão, Localização e Paisagem

De acordo com o Anuário Estatístico de Goiânia (2013), que utilizou como base o último Censo Demográfico (2010), os setores Oeste e Marista apresentam os números em relação ao quantitativo populacional, que estão demonstrados na tabela 1.

Tabela 1 – Quantitativo Populacional – Setores Oeste e Marista

Bairro	Área (km <sup>2</sup> )	População	Densidade Demográfica (hab./km <sup>2</sup> )
Setor Oeste	2,74	26519	9670,10
Setor Marista	2,31	6801	2946,58

Fonte: IBGE (2010).

Ao analisar os números acima, percebe-se uma similaridade entre o tamanho das áreas dos dois setores; contudo, uma grande diferença é evidente, no que diz respeito aos números de habitantes que residem em cada bairro e às suas conseqüentes taxas de densidade demográfica.

A densidade demográfica do Setor Oeste no ano de 2010 é considerada elevada e justificada pelo índice de verticalização, uma vez que possuía uma pequena área (menor que 3,0 km<sup>2</sup>), mas ao mesmo tempo agregava grande número de habitantes, devido ao crescimento vertical da localidade. O Setor Marista, por sua vez, era ainda um bairro que vivia os reflexos da legislação urbana anterior, tendo maior parte de seu território com limitação de baixa densidade.

Vale ressaltar que os dados explicitados não são comparativos no que se refere à data, contando apenas os do ano de 2010. Isto se deu em decorrência da falta do último Censo Demográfico de 2020, que não foi realizado em função da pandemia do COVID-19, não sendo possível a comparação conforme o recorte da pesquisa. No entanto, as informações contribuem positivamente para o trabalho, já que tais dados refletem a realidade de início do recorte, com uma verticalização já presente no Setor Oeste e atualmente sua acentuação substancial no Setor Marista.

Os estudos relacionados à paisagem urbana tiveram destaque a partir dos anos 1980, momento em que o processo da verticalização se tornou mais incisivo e perceptível às pessoas. De acordo com Santos (2015), as cidades perdem partes dos seus horizontes com o aumento da verticalização, reduzindo a perspectiva de visão natural de uma paisagem e a consciência do espaço urbano. Em Goiânia, referindo aos Setores Marista e Oeste, é notória a mudança da paisagem na última década. As figuras 7, 8, 9 e 10 ilustram a mudança desta paisagem em um intervalo de 11 anos, em que é possível verificar o aumento de edifícios em todas as dimensões, principalmente em áreas mais valorizadas (praças, parques e áreas verdes).

**Figura 7 – Mapa Setor Marista (2009)**



**Fonte: Google Earth (2009).**

**Figura 8 – Mapa Setor Marista (2020)**



**Fonte: Google Earth (2020).**

**Figura 9 – Mapa Setor Oeste (2009)**



**Fonte: Google Earth (2009).**

**Figura 10 – Mapa Setor Oeste (2020)**



**Fonte: Google Earth (2020).**

As residências unifamiliares dos Setores Marista e Oeste estão se transformando em edifícios de alto padrão, provocando um forte aumento do perfil e da densidade da região. Nesse contexto, alguns fatores condicionam a escolha dos empreendimentos, estando fortemente relacionados às características do entorno e seus diferenciais espaciais.

As imagens aéreas desses dois setores demonstradas nas figuras 11 e 12 revelam o grande potencial da verticalização atualmente. Os parques e praças incluídas nessas áreas junto a seus elementos agregadores de bem-estar intensificam esse processo. Portanto, esses atrativos vêm gerando novos valores e aceção na sociedade contemporânea, valorizando a vida urbana. Por outro lado, isso tem motivado cada

vez mais a especulação imobiliária e relações impessoais entre os indivíduos.

**Figura 11 – Imagem do Parque Areião – S. Marista**



Fonte: <https://seuimovelgoiania.blogspot.com>

**Figura 12 – Imagem do Bosque dos Buritis – S. Oeste**



Fonte: [https://twitter.com/jornal\\_opopular/status](https://twitter.com/jornal_opopular/status)

Segundo dados da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (ADEMI-GO), a verticalização nos Setores Marista e Oeste teve um crescimento vultoso nos últimos anos. Com o acesso a essas pesquisas, foram filtradas a quantidade de unidades lançadas e vendidas dos meses de dezembro dos anos de 2008 a 2017. As tabelas 2 e 3 revelam esse crescimento da verticalização nos dois setores abordados, apresentando também um crescimento 8% maior no setor Marista em relação ao Oeste. A partir de 2018, o método da pesquisa da ADEMI-GO foi alterado, inviabilizando o estudo dos anos recentes. Contudo, o intervalo estudado nas tabelas abaixo já demonstra um grande crescimento desses dois setores, provocando um aumento populacional considerável.

**Tabela 2 – Crescimento Residencial – Setor Marista**

Ano	Lançamentos	Vendas	% Vendas
2008	51	27	52,9%
2009	353	204	57,8%
2010	524	327	62,4%
2011	1320	893	67,7%

2012	1743	1286	73,8%
2013	2009	1652	82,2%
2014	2058	1688	82,0%
2015	2188	1716	78,4%
2016	2196	1538	70,0%
2017	2030	1438	70,8%

Fonte: próprio autor, baseado em dados da ADEMI-GO (2020)

**Tabela 3 – Crescimento Residencial – Setor Oeste**

Ano	Lançamentos	Vendas	% Vendas
2008	513	51	9,9%
2009	597	460	77,1%
2010	1089	619	56,8%
2011	1444	724	50,1%
2012	1463	935	63,9%
2013	1652	1190	72,0%
2014	1831	1314	71,8%
2015	1796	1349	75,1%
2016	1582	1184	74,8%
2017	1410	1083	76,8%

Fonte: próprio autor, baseado em dados da ADEMI-GO (2020)

A densidade populacional é uma ferramenta de suma importância para o planejamento urbano. É definida pela relação entre o número de habitantes e uma determinada área. Acioly e Davidson (2011) atribuem a essa ferramenta um importante referencial para visualizar a disposição e o consumo do solo urbano, provando ser um dos mais importantes indicadores para o planejamento e introdução de serviços de infraestrutura. Em se tratando de Goiânia, o Plano Diretor define e divide as áreas em adensáveis, adensamento básico e desaceleração de adensamento.

No âmbito dos setores Marista e Oeste, é notório que as regiões mais valorizadas possuem densidades populacionais elevadas. Fruto da especulação imobiliária e do alto valor agregado do terreno, regiões com atrativos como praças, parques e áreas verdes apresentam densidades populacionais mais elevadas, decorrentes do processo da verticalização, justificada muitas vezes pela necessidade de viabilização do empreendimento.

Na figura 13 são identificados os edifícios acima de 20 pavimentos nos setores Marista e Oeste, revelando as altas densidades populacionais em regiões com maiores atrativos. No Setor Marista (delimitação em vermelho) essa visualização é mais nítida, pois o processo de verticalização no bairro é mais recente e, por conta disso, é bastante perceptível a concentração de grandes edifícios nos entornos do Parque Areião.

**Figura 13 – Mapa das Edificações Acima de 20 Pavimentos do Setor Marista e Oeste**



Fonte: próprio autor, baseado em dados da Prefeitura de Goiânia (2020)

### 5.1.2 Infraestrutura

Os mapas dos setores Oeste e Marista, que podem ser vistos nos apêndices A e B, representam, de modo direto, a relação entre a proximidade de equipamentos fundamentais que possuem grande peso para a caracterização da infraestrutura (praças, pontos de ônibus, hospitais e clínicas, escolas, farmácias e drogarias).

Sobre o contexto da infraestrutura, percebe-se que o setor Oeste, por estar localizado em região mais centralizada e privilegiada da cidade e viver a verticalização desde a década de 80, apresenta uma grande infraestrutura no que diz respeito ao número e distribuição de hospitais e clínicas, assim como ao número de pontos de ônibus, uma vez que é caracterizado como um bairro misto (comercial e residencial).

O setor Marista, moldado mais recentemente pela verticalização intensa, possui concentração de clínicas e hospitais numa pequena região, junto à predominância de casas e comércios distribuídos ao longo do bairro. Os pontos de ônibus distribuem-se de maneira mais externa ao setor, concentrando-se nas principais vias arteriais dessa área: Avenida Mutirão, Avenida 85 e Avenida 136.

É percebido que em ambos os bairros retratados existe a relação de que quanto maior a proximidade de escolas e áreas verdes, maiores são as áreas adensadas e verticalizadas, visto que os agentes imobiliários utilizam tais equipamentos de infraestrutura como maneira de alavancar a especulação e, conseqüentemente, atrair uma quantidade significativa de potenciais clientes desses empreendimentos.

Portanto, comprova-se que a infraestrutura urbana possui uma forte relação com a verticalização, revelando que quanto mais extensa for a rede de infraestrutura, maior será a capacidade em atender as

demandas físicas e sociais. Nesse sentido, tais locais retratados possuem melhor estruturação, possibilitando e estimulando a inserção de serviços, comércio e residências em suas proximidades (CANEDO, 2019).

Vale ressaltar ainda que podem existir pequenas discordâncias e divergências no que diz respeito à existência de estabelecimentos retratados nas figuras devido à falta de constância na atualização de dados, visto que as informações foram fornecidas pela plataforma *Google*.

#### 5.1.2.1 Comércio e serviços (Mapas, Gráficos do CAE)

Com base nos dados cedidos pela Prefeitura de Goiânia, a quantidade de cadastros de atividade econômica (CAE) no intervalo de 10 anos pode ser vista nas tabelas 4 e 5, junto ao cálculo da taxa de crescimento anual.

**Tabela 4 – Quantidade de CAE - Setor Oeste**

Ano	Quantidade	Taxa de Crescimento
2010	6005	8,49%
2011	6458	7,01%
2012	6865	5,93%
2013	7265	5,51%
2014	7677	5,37%
2015	8185	6,21%
2016	8769	6,66%
2017	9247	5,17%
2018	9859	6,21%
2019	10609	7,07%
2020	11191	5,20%

Fonte: Prefeitura de Goiânia (2020)

**Tabela 5 – Quantidade de CAE - Setor Marista**

Ano	Quantidade	Taxa de Crescimento
2010	3706	7,18%
2011	4026	7,95%
2012	4336	7,15%
2013	4705	7,84%
2014	5042	6,68%
2015	5416	6,91%
2016	5896	8,14%
2017	6374	7,50%
2018	6924	7,94%
2019	7660	9,61%
2020	8285	7,54%

Fonte: Prefeitura de Goiânia (2020).

Comparando-as, é percebido que o setor Marista possui menos cadastros, mas apresentou, na última década, taxas de crescimentos mais elevadas quando comparadas às do setor Oeste.

Não obstante, vale ressaltar que existe certa semelhança entre os dois bairros no parâmetro comercial, uma vez que o impacto nos últimos 10 anos se comporta de maneira semelhante, com um maior crescimento no Marista, justificado pela movimentação do mercado imobiliário para lá: a quantidade atual no número de atividades comerciais é 46% maior no setor Oeste e 55% no Marista.

Neste ponto de vista, Villaça (2001) fundamenta que as áreas centrais beneficiadas de infraestrutura e serviços urbanos são ocupadas por classes de alta renda e seu alto valor é justificado pelo volume ofertado de serviços, empregos, comércio e outros privilégios, como a implementação de praças e parques, fatos percebidos em ambos os setores analisados.

### 5.1.2.2 Ambiental - Áreas Públicas (Áreas verdes, informações da prefeitura)

Ainda de acordo com a Prefeitura de Goiânia, os bairros retratados apresentam uma diferença grande no número de áreas verdes disponíveis, sendo elas retratadas na tabela 6.

**Tabela 6 – Quantidade de Áreas Verdes**

Bairro	Quantidade
Setor Oeste	29 <sup>1</sup>
Setor Marista	6 <sup>2</sup>

**Fonte: Próprio autor (2020)**

<sup>1</sup> As 29 áreas verdes são divididas em 11 praças, 17 áreas verdes pelo art. 128 e um zoológico.

<sup>2</sup> As 6 áreas verdes consideradas pela prefeitura foram somente praças.

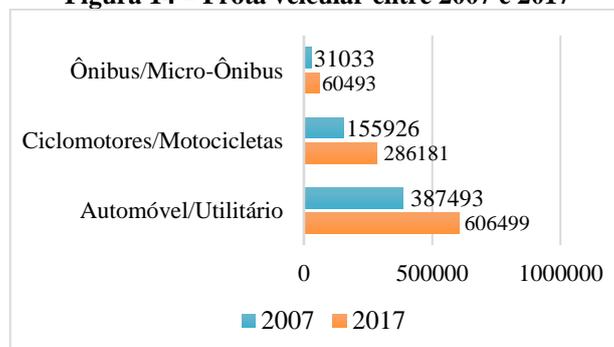
Essas quantidades interagem diretamente com a diferença observada no número de empreendimentos localizados próximos a essas áreas verdes, comprovando a intrínseca relação pela qual a intensidade de verticalização cresce à medida que existem mais parques e praças na região.

Conforme explicitado por Canedo, Medeiros e Tenorio (2020) a preferência por condomínios verticais em detrimento dos horizontais, em algumas localidades, está diretamente relacionada à busca por comodidades nas proximidades e, dessa forma, a procura por praças (áreas verdes), juntamente ao alinhamento de políticas de convivência e socialização externa, caracteriza-se como a procura por qualidade de vida e status social.

### 5.1.2.3 Mobilidade e Acessibilidade

Apesar da análise da presente pesquisa ser no recorte de 2010, apresenta-se abaixo a evolução da frota veicular entre os anos de 2007 e 2017 (por este ser o recorte mais recente encontrado e fornecido pela Prefeitura de Goiânia), servindo como indicativo na progressão veicular relacionada à verticalização, como é possível observar na figura 14:

**Figura 14 – Frota veicular entre 2007 e 2017**



**Fonte: Próprio autor baseado nos dados da Prefeitura de Goiânia (2020).**

Portanto, evidencia-se que a frota de veículos particulares, tais como automóveis, utilitários e motocicletas aumentou de forma considerável ao longo dos anos, em média aproximada de 20% em cada categoria, demonstrando o fato de que o poder aquisitivo de parcela da população aumentou, mas também uma séria problemática: a desconfiança no sistema público de transporte.

Relacionando tal fato com as informações obtidas dos mapas presentes nos apêndices A e B, nota-se que no Setor Oeste os pontos de ônibus são distribuídos de maneira mais esparsa, presentes até em vias coletoras. Já no Setor Marista, os pontos localizam-se somente nas vias arteriais, de maneira menos difundida quando comparada com o bairro anterior, caracterizando concepções de mobilidade diferentes.

Corroborando tal assertiva, de acordo com a empresa Moovit, desenvolvedora de guias de transporte público, o Setor Oeste possui oito linhas para a rota de ônibus, enquanto o Setor Marista apresenta seis linhas.

Vale ressaltar ainda que, como visto no item 4.1.2.1, o crescimento do comércio impacta significativamente a infraestrutura das centralidades estudadas e, ao analisar a forma de locomoção nessas regiões, percebe-se que tais parâmetros não evoluíram de modo paralelo, comprovando o déficit citado acima.

Considerando ainda outra perspectiva, os setores Oeste e Marista, bairros considerados privilegiados em relação à localização e infraestrutura, possuem maiores índices de investimentos relacionados ao

transporte público quando comparados com áreas mais afastadas das centralidades, uma vez que os interesses e necessidades das classes sociais mais privilegiadas se sobrepõem aos daqueles mais marginalizados.

É nesse sentido que Villaça (2001) afirma que as periferias afastadas e subequipadas se transformam em locais exclusivos desses investimentos por não oferecerem recursos das centralidades, tais como grandes números de serviços, comércio, especulação do terreno, entre outros.

## 6 CONCLUSÕES

Diante do levantamento e do mapeamento de dados realizados, é possível afirmar que grandes impactos são gerados a partir do fenômeno da verticalização em qualquer localidade do mundo.

Dentre os parâmetros analisados, no que diz respeito à localização, a verticalização na cidade de Goiânia acontece em regiões que despertam interesses dos agentes imobiliários, constituindo várias centralidades, dentre as quais foram estudadas duas: Setor Oeste e Marista. Nesse contexto, as transformações nas paisagens dos dois bairros observados são significativas e expressam a redução da perspectiva da visão natural da cidade, o que implica no cotidiano da sociedade e na consciência coletiva do espaço urbano.

A partir da análise dos dados obtidos pela ADEMI-GO, é percebido um grande aumento nos números anuais de empreendimentos lançados no recorte analisado (2008 até 2017). Tal fato é justificado pela procura por parte da população de renda média e alta que busca boa infraestrutura e comodidades relacionadas à proximidade de suas moradias. Ambos os setores proporcionam tais requisitos e, dessa forma, explicam a grande densidade demográfica e concentração nos índices de verticalização na cidade goiana.

Evidencia-se ainda que os bairros analisados apresentam características pouco divergentes, intrínsecas ao parâmetro de infraestrutura, visto que o Setor Oeste apresenta uma estrutura mais consolidada e rígida, explicada pela verticalização mais antiga (desde a década de 1980). Por outro lado, o Setor Marista, apesar de possuir estrutura e concepção mais recentes, caracteriza-se por suprir e atender às necessidades da população dessa localidade e comportar-se tal qual o bairro anterior.

Não obstante, a partir dos dados fornecidos pela Prefeitura de Goiânia (GO), foram analisados três grandes parâmetros: atividades comerciais, mobilidade e acessibilidade, e quantidade de áreas

verdes. Primeiramente, percebe-se que na última década, o grande aumento no número de atividades comerciais situadas nos bairros estudados é fundamentado justamente pela boa infraestrutura fornecida nesses locais e pelo consequente volume de empregos voltados à população que demanda tais serviços.

Desse modo, as áreas verdes permeadas nos bairros estudados relacionam-se diretamente com a quantidade de empreendimentos lançados e, dessa forma, contribuem para a intensificação da verticalização nas proximidades.

Em relação aos dados da mobilidade e acessibilidade urbana, é válido afirmar que, de maneira geral, no período de 10 anos, o investimento no sistema de transporte coletivo foi irrisório, contribuindo para o aumento pouco significativo da frota veicular de ônibus e micro-ônibus, promovendo um déficit na acessibilidade e mobilidade urbana da capital, mais especificamente nos bairros analisados. Logo, a verticalização goiana, que segue a mesma tendência mundial, se intensifica com o passar dos anos, e apresenta o deficiente investimento em políticas públicas de transporte, acontecimentos estes que se contrapõem e geram um dos principais problemas de várias cidades do século XXI: o congestionamento da mobilidade urbana.

Ainda assim, considerando o presente contexto histórico mundial, a respeito da pandemia causada pela COVID-19, observa-se um retardo nos números de lançamentos de empreendimentos nos bairros analisados (e na capital Goiânia como um todo), justificado pela estratégia de vendas dos agentes imobiliários. Junto a isso, são notórios os impactos da pandemia na esfera comercial e de prestação de serviços locais, na qual houve o fechamento de alguns comércios e lojas nos bairros retratados.

Por fim, a pesquisa confirma que a verticalização é um processo inevitável no contexto histórico urbano na qual a sociedade está inserida e apresenta impactos positivos e negativos, refletindo diretamente na vida das pessoas. Dessa maneira, o trabalho subsidia as ações de planejamento para o bem coletivo, complementando o estudo da verticalização, considerando as principais características relacionadas à sua formação e desenvolvimento.

## 7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ACIOLY JUNIOR, Claudio; DAVIDSON, Forbes.  
**Densidade Urbana:** Um instrumento de planejamento e gestão urbana. 2. ed. Rio de Janeiro: Mauad, 2011.  
ADEMI-GO – ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS. Goiás, 2020.

- BELLORIO, Grazielli Bruno. **Adensamento e verticalização em Goiânia nos Planos Diretores (1968-2007)**. 2013. 180 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Exatas e da Terra) - Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2013.
- CANEDO, Ninfa Regina de Melo. **Flexibilização de projetos mediante a análise do perfil sociodemográfico do consumidor do mercado imobiliário**. 2013. 380 f. Dissertação (Mestrado em Geotecnia, Estruturas e Construção Civil) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2013.
- CANEDO, N. R. M.; MEDEIROS, V. A. S.; GONDIM, M. F. O. A Ocupação da “Elite” na capital goiana: Um estudo da Mobilidade Habitacional. *In: XVIII ENANPUR*, 2019, Natal. Natal, 2019. p. 1 -27. Disponível em: <<http://anpur.org.br/xviiienganpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1492>>. Acesso em: 20 abr. 2020.
- CANEDO, N. R. M.; MEDEIROS, V. A. S.; TENORIO, G. S. Um espaço público apropriado pela elite: A praça de vizinhança. *In: 9º Congresso Luso-Brasileiro Para O Planejamento Urbano, Regional, Integrado E Sustentável (PLURIS 2021)*, 2020, Águas de Lindóia.
- CARVALHO, A.; SABOYA, R. T. de. A localização residencial em uma cidade vertical: um estudo sintático em Florianópolis. *Urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana*, Curitiba, v.9, n.3, p. 414-429, Dez. 2017. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S217533692017000300414&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S217533692017000300414&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em: 18 abr. 2020.
- CORREA, E. A. L. Lugares Centrais e Lugares Periféricos de Goiânia: Diversidade e Complexidade. *Geografia (Londrina)*, Londrina, v. 19, n. 2, p. 03-23, nov. 2010. Disponível em: <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/article/view/5006>>. Acesso em: 20 mar. 2020.
- EBERTS, R. W.; MCMILLEN, D.P. 1999. Agglomeration Economies and Urban Public Infrastructure. *In: Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol. 3, Applied Urban Economics. Editado por Paul Cheshire, e Edwin S. Mills. Amsterdam: Elsevier Science, p. 1455-1495. Disponível em: <<https://research.upjohn.org/bookchapters/77/>>. Acesso em: 03 abr. 2020.
- IANNI, Octavio. **Estado e Planejamento Econômico no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2010.
- IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, 2010.
- KNEIB, Erika Cristine. Centralidades urbanas e sistemas de transporte público em Goiânia, Goiás. *Urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana*, Curitiba, v.8, n. 3, p. 306-317, dez. 2016. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2175-3369201600030306&lng=pt&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2175-3369201600030306&lng=pt&nrm=iso)>. Acesso em: 06 abr. 2020.
- NASCIMENTO, Diego Tarley Ferreira; OLIVEIRA, Ivanilton José de. Mapeamento do processo histórico da expansão urbana do município de Goiânia-GO. *GEOgraphia*, Rio de Janeiro, ano 17, n. 34, ago/2015. p. 141-167. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13715>. Acesso em: 02 out. 2020.
- OLIVEIRA JUNIOR, G. A. Redefinição da centralidade urbana em cidades médias. *Soc. nat. (Online)*, Uberlândia, v. 20, n. 1, p. 205-220, 2008. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S198245132008000100014&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S198245132008000100014&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em: 20 abr. 2020.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. Goiás, 2020.
- RIBEIRO, A. J. C. **Edifícios Modernos e o Centro Histórico de São Paulo**: dificuldades de textura e forma. 2010. 302 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-10062010-163449/pt-br.php>>. Acesso em: 01 abr. 2020.
- ROSA, L. C. da. **O processo de verticalização e evolução demográfica de um setor censitário do centro de Criciúma/SC**. 2011. 73 f. TCC (Graduação) - Curso de Geografia, Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, Criciúma, 2011. Disponível em: <<http://repositorio.unesc.net/handle/1/752>>. Acesso em: 15 abr. 2020.
- SANTOS, L. E. N. Verticalização urbana e segregação socioespacial: Crise da cidade quadricentenária. *In: II Conferência do Desenvolvimento*, 2011, Brasília, DF, [s.n.], 2011. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo38.pdf>>. Acesso em: 05 abril de 2020.
- TOURINHO, A. O. Centro e centralidade: uma questão recente. *In: OLIVEIRA, A. U.; CARLOS, A. F. A. (Org). Geografia das metrópoles*. São Paulo: Contexto, 2006.
- VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 363 p. Disponível em: <<https://books.google.com.br/books?id=04Lmnl2ESVMC&printsec=frontcover&hl=pt-BR#v=onepage&q&f=false>>. Acesso em: 15 mar. 2020.

## APÊNDICES

### APÊNDICE A – Setor Oeste e os parâmetros de infraestrutura



Fonte: Google Earth (2020).

APÊNDICE B – Setor Marista e os parâmetros de infraestrutura



Fonte: Google Earth (2020).