

O bailar da elite em cinco atos: poder, qualidade de vida, verticalização, franjas urbanas e centro¹

Ninfa Regina de Melo Canedo^{ib}, Valério Augusto Soares de Medeiros^{ib}

^a Universidade de Brasília, PPG-FAU, Brasília, DF, Brasil.

E-mail: canedoninfa@gmail.com

^b Câmara dos Deputados, CEFOR e Universidade de Brasília, PPG-FAU, Brasília, DF, Brasil.

E-mail: valerio.medeiros@camara.leg.br

Submetido em 30 de junho de 2026. Aceito em 30 de julho de 2026.

<https://doi.org/10.47235/rmu.v14i2.526>

Resumo. No artigo analisa-se a movimentação habitacional da “elite” em Goiânia/GO, buscando identificar características espaciais que dialogam com o processo de mobilidade habitacional. A investigação ampara-se nas estratégias da Sintaxe do Espaço, por meio do confronto de dados configuracionais, especialmente aqueles relacionados ao mercado imobiliário, na visualização de movimentos, escolhas, atributos e definição do percurso de moradia do grupo assinalado. Os resultados obtidos permitem identificar cinco movimentos e localizações, diacronicamente: 1) fundação: sobrados próximos à Praça Cívica; 2) expansão inicial: sobrados e pequenos edifícios nos setores contíguos ao centro; 3) verticalização: edifícios multifamiliares elevados, em setores centrais; 4) periferação: condomínios horizontais dispostos nas franjas urbanas; e 5) verticalização acentuada: movimento de retorno ao centro. A leitura configuracional confrontada com os cinco movimentos, além de subsidiar a discussão do binômio centralidade/periferia, orienta a interpretação de que a elite se desloca buscando áreas de acesso facilitado com garantia de privacidade: os empreendimentos concentram-se nos arredores de vias estruturadoras, entretanto resguardando-se delas. Os elementos motivadores para o deslocamento assentam-se nos pilares de segurança, localização, exclusividade e poder, traduzidos como qualidade de vida. A elite, detentora de capital econômico, comanda, portanto, a dinâmica urbana, cabendo-lhe o privilégio de escolha tanto locacional quanto do empreendimento específico.

Palavras-chave. Mobilidade Habitacional, Configuração Espacial, Segregação Social, Elite, Sintaxe do Espaço

Introdução

Neste artigo explora-se a problemática do movimento migratório intraurbano da camada de alta renda de Goiânia, capital do estado de Goiás (Brasil), por meio da investigação de atributos de história urbana e configuração, com apoio de estratégias recomendadas pela Sintaxe do Espaço (Hillier e Hanson, 1984; Hillier, 1996; Holanda, 2002; Medeiros, 2013). A cidade, aqui, é compreendida enquanto uma estrutura física que comporta e afeta as relações/interações sociais (Canedo *et al.*, 2019; Canedo e Medeiros, 2021). Parte-se

da ideia de que, na sociedade, a divisão de classes tende a produzir uma estrutura urbana fragmentada e segregada. Os impactos na cidade resultantes do poder de dominação refletem-se não apenas no estrato e no espaço, mas nos demais grupos sociais e em todo o sistema; a ela cabem os privilégios, e os ônus são, na maioria das vezes, impostos às classes mais vulneráveis, dinâmica recorrente em sociedades fortemente estratificadas, como a brasileira. O resultado é a criação de territórios distintos e, por vezes, extremos: em um vivem os que usufruem dos benefícios e serviços

presentes no assentamento, em outro, aqueles que estão à margem (Canedo *et al.*, 2021).

A elite, enquanto categoria para o estudo, é o conjunto de indivíduos que possui renda mensal acima de 20 salários-mínimos (IBGE). É composta por médios e grandes empresários, inclusive do agronegócio, industriais, executivos de grandes empresas, investidores, profissionais liberais de alta performance, altos funcionários públicos e da iniciativa privada, pessoas de alta escolaridade, consumidores de bens duráveis, de lazer, cultura, turismo e de serviços de elevado custo. Compreende uma classe de alto poder aquisitivo com laços culturais e simbólicos comuns, que busca em sua ocupação (profissional e locacional) expressar suas características de distinção, conforme assinalam Bourdieu (1984, 2005, 2007) e Weber (1977).

A investigação das características que estão vinculadas às relações de interdependência física contribui, portanto, para o debate. O estudo dessas associações pode revelar novas interpretações sobre o fenômeno urbano, fornecendo insumos para a discussão sobre segregação habitacional, uso e distribuição de comércios e serviços, de acordo com o que apontam Holanda (2003) e Medeiros (2013). Parte-se do pressuposto de que a forma construída da cidade afeta seu desempenho, que a localização e a acessibilidade perfazem elementos primordiais na valorização do solo (Villaça, 2001; Holanda, 2002; Alarcón, 2004; Medeiros, 2013), e que a distribuição e a ocupação do solo nos assentamentos urbanos ocorrem em grande parte motivada pelo lucro (Cardoso, 2000; Maricato, 2001; Tramontano, 2006; Carvalho e Saboya, 2017). A localização e a acessibilidade são elementos associados à valorização do solo; a escolha quanto à localização residencial molda de certa forma a composição de nossas cidades.

A literatura tem demonstrado que alguns fatores condicionam a escolha do local de moradia e estão ligados diretamente às características do entorno. O consumidor é, além disso, influenciado por diversos aspectos culturais, sociais, individuais e psicológicos que resultam, ainda, de questões econômicas, tecnológicas e políticas (Villaça, 2001; Holanda, 2002; Alarcón, 2004; Medeiros, 2013). Nessa leitura, seria possível, de forma

macro, identificar três movimentos principais articulados às elites urbanas, que podem ser desdobrados repetidamente ou alternadamente.

Inicialmente, cabe destacar o estudo das centralidades e de sua articulação com o movimento de grupos sociais, o que tem despertado a atenção de diversos autores (Alarcón, 2004; Kneib, 2008, 2014, 2016; Ribeiro, 2009; Holanda, 2010; Oliveira, 2012). Áreas mais centrais, mais acessíveis (integradas) e servidas por melhor infraestrutura apresentam maior procura e, consequentemente, maior valor de mercado (Carvalho e Saboya, 2017). Alguns pesquisadores avaliam que sendo o valor do solo condicionado à sua proximidade com o centro principal, o padrão de verticalização resultante no Brasil tende a ser inversamente proporcional à distância do centro da cidade (Cardoso, 2000; Maricato, 2001; Tramontano, 2006): quanto mais próximo ao centro, mais altas seriam as edificações. O primeiro movimento é, portanto, direcionado para os centros.

Em sentido inverso, quando ocupar os centros das cidades torna-se muito caro e, portanto, pouco atrativo aos empreendedores imobiliários, o mercado volta-se para áreas distantes, gerando um outro padrão: o novo modelo habitacional, os condomínios horizontais fechados, vendidos como um local que agrega segurança e privacidade num estilo de vida perto da natureza. São classificados como ambientes socialmente homogêneos, prioritariamente formados por moradores de classes médias e altas, e definidos como propriedades privadas, de uso coletivo, isolados, controlados por guardas armados e “voltados para dentro, e não para a rua” (Caldeira, 2000).

O terceiro movimento, por sua vez, promove um retorno se não para os centros, pelo menos para áreas próximas das zonas centrais, bem servidas de infraestrutura e facilidade de acesso/deslocamento. No Brasil, os denominados “condomínios clubes” surgem em São Paulo na década de 1990, baseados em estratégias de ganho de escala e parâmetros tão segregadores quanto os loteamentos fechados. Consolidam-se nos anos 2000, vendidos pelas grandes incorporações como “oásis nas cidades”, com facilidades e acessos

rápidos aos bens e serviços, conforto e segurança e espaços livres de uso comum, impulsionado pela possibilidade de ampla verticalização em locais de maior acessibilidade e próximos ao centro. Entende-se a partir destes deslocamentos que a elite, como parcela da sociedade, ainda que de baixa representatividade numérica, é condutora de processos de rearranjo e valorização de partes do assentamento, redefinindo o protagonismo de zonas e setores.

A capital de Goiás, ao longo dos mais de 90 anos desde sua fundação, teve sua ocupação motivada por dinâmicas complexas. A população de menor poder aquisitivo distribuiu-se de forma centrífuga em direção às periferias, de modo compulsório, em territórios de pior condição em termos de infraestrutura e mobilidade. As áreas centrais abrigaram historicamente melhor infraestrutura e tenderam a concentrar grupos de maior poder aquisitivo e dominância econômica. No entremeio, ocorreu o processo de segregação voluntária, em que grupos sociais de renda elevada se assentaram, voluntariamente, em guetos periféricos, em razão de atributos específicos como contato com a natureza e tamanho dos imóveis, a despeito da distância aos centros principais de empregos e serviços.

Com base no panorama descrito, o propósito desta pesquisa é identificar as características espaciais e sociais desse processo para a cidade de Goiânia, que dialogam com o movimento habitacional refletido no comportamento do mercado imobiliário. No entendimento da cidade como ambiente de

interação, associação, herança e transformação, o trabalho procura articular esta movimentação com feições configuracionais do sistema urbano, tomando como apoio conceitual, metodológico e técnico os atributos da Teoria da Lógica Social do Espaço (Sintaxe do Espaço), a considerar a ênfase da abordagem na relação entre espaço e sociedade. Em termos de organização do artigo, além desta introdução e da exposição subsequente do método, constam os resultados e a correspondente discussão que antecede as conclusões.

Métodos

O método aplicado ao estudo estrutura-se em duas vertentes: a) pesquisa histórica urbana e b) análise configuracional. A discussão associada ao primeiro aspecto centra-se na busca dos movimentos da elite ao longo do processo de fundação e expansão de Goiânia até o contexto contemporâneo, enquanto o debate configuracional é construído em leitura diacrônica, consoante o aparato da Sintaxe do Espaço.

O propósito elementar é a busca por conexões entre a dinâmica dos movimentos da elite e a transformação configuracional da cidade ao longo do tempo. Para tanto, foram considerados estudos prévios (Alarcon, 2004; Torres e Costa, 2015; Torres, 2017; Arrais, 2022; Pires, 2024; Rocha e Medeiros, 2024) e modelagens preexistentes, além de atualização produzida para a pesquisa, resultando na investigação de 13 mapas temporais, conforme expresso no Quadro 1.

Quadro 1. Lista de mapas configuracionais diacrônicos de Goiânia investigados, com a indicação de créditos e fontes

ABRANGÊNCIA	ANO	CRÉDITO	FONTE
Goiânia	1939	André Torres e Rosângela Costa	Torres e Costa (2015)
Goiânia	1940	André Torres	Torres (2017)
Goiânia	1951	André Torres e Rosângela Costa	Torres e Costa (2015)
Goiânia	1959	André Torres e Rosângela Costa	Torres e Costa (2015)
Goiânia	1975	André Torres	Torres (2017)
Goiânia	1980	André Torres	Torres (2017)
Goiânia	2000	André Torres	Torres (2017)
Goiânia	2004	Leyla Alarcón e Valério Medeiros	Alarcón (2004)
Goiânia	2015	André e Rosângela	Torres e Costa (2015)
Goiânia	2017	André Torres	Torres (2017)
Goiânia	2020	Telmo Domingues	Arrais (2022)
AP Goiânia	2021	Ana Carolina Pires	Pires (2024)

É relevante esclarecer que o recorte territorial apresenta uma ligeira variação. Entre 1939 e 2020, os mapas compreendem a noção de mancha urbana relativamente contínua, de modo que as representações estão integralmente dentro dos limites políticos oficiais de Goiânia, entretanto avançando por áreas conurbadas contínuas de municípios vizinhos (como acontece com Aparecida de Goiânia no quadrante meridional do modelo). Na medida em que o sistema urbano se expande, entretanto, ampliam-se também estas conurbações para os municípios do entorno imediato.

Nessa perspectiva, e com o intuito de compreender o assentamento contemporâneo que ultrapassa a própria mancha contínua e provoca debate sobre o que seria, de fato, a estrutura que têm Goiânia como núcleo central, os dois últimos recortes foram inseridos para permitir a compreensão: a) do Aglomerado Populacional de Goiânia, conforme explorado por Pires (2024) – *mapa AP Goiânia*; e b) da Região Metropolitana de Goiânia legalmente constituída, segundo discussão proposta por Rocha e Medeiros (2024) – *mapa RM Goiânia*.

Para a interpretação sintática, foram adotadas variáveis que expressassem diferenças de desempenho relacionadas à acessibilidade

configuracional, a implicar o debate pretendido a respeito da localização. As medidas exploradas para cada momento são aquelas indicadas nos Quadro 2 e 3, contendo a explicação/interpretação no que diz respeito à leitura da modelagem resultante. As variáveis estão distinguidas em geométricas e topológicas, o que permite o escrutínio do desempenho em níveis de escala (ordem de grandeza), adensamento, acessibilidade topológica e percepção, seguindo tradição do campo (Medeiros, 2013; Loureiro, 2017; Loureiro e Medeiros, 2019; Rocha e Medeiros, 2019; Oliveira, Corgo e Medeiros, 2020).

A síntese das medidas coletadas consta na Tabela 1. Alguns dos mapas desenvolvidos, para fins de ilustração, integram o item subsequente e indicam a modelagem de cada momento histórico em três composições, conforme estabelecido como recorte para o artigo: a) a representação linear, *para permitir a visualização da rede de caminhos do sistema urbano*, b) o mapa de segmentos para a variável NAIN (integração angular normalizada, *para expressar a centralidade global do sistema*) e c) o mapa de segmentos para a variável NACH (escolha angular normalizada, *para expressar a hierarquia viária do sistema*).

Quadro 2. Variáveis geométricas analisadas diacronicamente para Goiânia (fonte: Coelho, 2017, e Medeiros, 2024)

VARIÁVEIS GEOMÉTRICAS			
	Variável	Categoria	Explicação/Interpretação
1	Área do Sistema	Ordem de Grandeza	<i>Indica a área, em Km², da mancha urbana correspondente à representação linear (não é a área oficial da cidade, mas sim aquela extraída do polígono que contém o mapa axial). Aqui se deve observar o ritmo de crescimento da cidade e os respectivos momentos de ruptura.</i>
2	Número de Linhas/Eixos	Ordem de Grandeza	<i>Indica o número de linhas total do sistema, o que será produto das características configuracionais (maior e menor regularidade afetam a medida). Independentemente do tamanho do sistema, cabe considerar que cidades com maior regularidade tenderão a ter um menor número de linhas, já que poucos eixos retos são capazes de cobrir grande parte do território. Num contexto de expansão urbana, é válido verificar se existem momentos que produzem um aumento maior ou menor no número de linhas e o que isso tem a ver com políticas de planejamento urbano que se baseiam em “tabuleiros de xadrez”.</i>
3	Comprimento Médio das Linhas/Eixos	Ordem de Grandeza	<i>Indica a média do comprimento das linhas do sistema e serve como parâmetro para avaliar o tamanho médio das ruas (estimativa).</i>

4	Número de Segmentos	Ordem de Grandeza	<i>Indica o número de segmentos do sistema. Ver item “Número de Linhas/Eixos”.</i>
5	Razão Seg/Eixos	Ordem de Grandeza	<i>Indica a taxa de conversão de eixos em segmentos. Quanto maior o valor, maior a tendência à regularidade da malha, quanto menor, o inverso.</i>
6	Comprimento Médio dos Segmentos	Ordem de Grandeza	<i>Indica a média do comprimento dos segmentos do sistema e serve como parâmetro para avaliar o tamanho médio da face dos quarteirões (estimativa).</i>
7	Compacidade A: Número de Linhas/Eixos por Km²	Grau de Adensamento	<i>É uma medida de densidade do sistema, associando a quantidade de linhas existente em unidade de área (em Km²). Quanto maior a regularidade em uma cidade, mais baixa a medida. Quanto mais irregular, mais alta.</i>
8	Compacidade B: Comprimento de Linhas/Eixos (em Km) por Km²	Grau de Adensamento	<i>É uma segunda medida de densidade do sistema, ao associar o comprimento total de linhas (em Km) por unidade de área (em Km²). A variável permite observar algo mais refinado em relação à medida anterior porque, independente da regularidade, aponta a “quantidade de rua” disponível por unidade de área.</i>

Quadro 3. Variáveis topológicas analisadas diacronicamente para Goiânia (fonte: Coelho, 2017, e Medeiros, 2024)

VARIÁVEIS TOPOLÓGICAS			
ID	Variável	Categoria	Explicação/Interpretação
9	Conectividade	Acessibilidade Topológica	<i>Indica o número médio de conexões dos eixos do sistema. A medida associa-se diretamente à quantidade de rotas e trajetos disponíveis para deslocamento em uma cidade. Sistemas de conectividade média elevada são mais acessíveis por oferecerem uma maior quantidade de possibilidades de percurso. A regularidade vinculada a malhas em tabuleiro de xadrez também produz valores mais altos. Tecidos irregulares ou em “estruturas de árvore” tendem a diminuir a conectividade média, o que compromete a acessibilidade potencial.</i>
10	Integração Global (Rn)	Acessibilidade Topológica	<i>A integração é uma medida de centralidade que indica, em um sistema, as linhas que podem ser mais facilmente alcançadas a partir de todas as demais existentes. Linhas mais acessíveis tendem a concentrar usos e atividades que se beneficiam desse movimento potencial, como comércio e serviços, o que resulta na coincidência com centros ativos urbanos. A medida pode ser avaliada globalmente, o que permite o destaque do núcleo de integração, correspondente ao conjunto de eixos mais integrados, ou localmente (análise em raio 3), que aponta os centros locais, conforme registra a literatura. As linhas mais integradas são aquelas que atuam como “destino”.</i>
11	Integração Local (R3)	Acessibilidade Topológica	<i>Ver item anterior.</i>
12	Sinergia	Percepção (Legibilidade)	<i>Indica a correlação entre a integração global e local do sistema. Quanto maior seu valor, maior a sincronia entre as propriedades globais e locais (uma boa sinergia significa que eixos mais integrados globalmente também são mais integrados quando analisados na escala local).</i>
13	Inteligibilidade	Percepção (Legibilidade)	<i>Indica o grau de legibilidade do sistema. Quanto maior o seu valor, significa melhor atendimento à expectativa de que as linhas mais conectadas sejam também as mais integradas na esfera global.</i>
14	NAIN	Acessibilidade Topológica	<i>(Normalized Integration) NAIN é uma medida de centralidade calculada a partir da análise angular global (raio n) (mapa de segmentos), que considera o ângulo das mudanças de direção para construção do menor caminho angular, ou seja, aquele que minimiza o ângulo das mudanças de direção (Coelho, 2017).</i>

15	NACH	Acessibilidade Topológica	(Normalized Choice) ou Escolha Angular Normalizada (NACH) é a medida normalizada da escolha obtida a partir da análise angular global (raio n) (mapa de segmentos) associada à distribuição da rede de caminhos pelo sistema (Coelho, 2017). A escolha indica o quanto os caminhos/eixos/segmentos são utilizados, o que significa a avaliação do papel enquanto “trajeto”. A medida é relevante para explorar questões de hierarquia viária, em razão da correspondência entre o potencial da configuração e o movimento real.
----	------	---------------------------	---

Tabela 1. Variáveis configuracionais obtidas para a expansão urbana de Goiânia (1939 a 2023) (fonte: elaborado pelos autores)

Abrangência	Ano	Área (Km2)	Número de Linhas/Eixos	Comp. Médio das Linhas/Eixos (em m)	Número de Segmentos	Razão Seg/Eixos
Goiânia	1939	9,53	990	212,97	2330	2,35
Goiânia	1940	15,66	1318	229,49	3387	2,57
Goiânia	1951	45,00	3015	273,16	8271	2,74
Goiânia	1959	169,92	8790	317,32	26969	3,07
Goiânia	1975	225,18	10398	305,48	32892	3,16
Goiânia	1980	275,69	13415	311,52	42029	3,13
Goiânia	2000	335,26	16554	308,99	51809	3,13
Goiânia	2004	569,19	20113	326,21	61706	3,07
Goiânia	2015	560,97	22823	320,67	69345	3,04
Goiânia	2017	628,90	24011	329,86	78843	3,28
Goiânia	2020	846,06	50196	237,58	150872	3,01
AP Goiânia	2021	2304,83	63977	248,69	180556	2,82
RM Goiânia	2023	5779,53	103437	233,68	240398	2,32

Abrangência	Ano	Comp. Médio dos Segmentos	Comp. A	Comp. B	Conectividade	Int. Global (Rn)
Goiânia	1939	81,15	103,9	22,1	3,967	0,822
Goiânia	1940	81,41	84,2	19,3	4,159	0,895
Goiânia	1951	90,38	67,0	18,3	4,513	0,727
Goiânia	1959	90,33	51,7	16,4	4,815	0,745
Goiânia	1975	91,07	46,2	14,1	4,828	0,638
Goiânia	1980	89,97	48,7	15,2	4,707	0,666
Goiânia	2000	88,94	49,4	15,3	4,590	0,628
Goiânia	2004	94,88	35,3	11,5	4,532	0,616
Goiânia	2015	94,07	40,7	13,0	4,504	0,581
Goiânia	2017	89,50	38,2	12,6	4,445	0,570
Goiânia	2020	72,69	59,3	14,1	3,890	0,550
AP Goiânia	2021	81,09	27,8	6,9	3,710	0,414
RM Goiânia	2023	85,94	17,9	4,2	3,209	0,235

Abrangência	Ano	Int. Local (R3)	Sinergia	Inteligibilidade	NAIN	NACH
Goiânia	1939	1,903	14,76%	2,38%	0,985	0,905
Goiânia	1940	1,953	25,92%	6,58%	0,883	0,938
Goiânia	1951	2,084	8,21%	1,78%	0,891	0,907
Goiânia	1959	2,211	12,91%	3,74%	0,925	1,000
Goiânia	1975	2,207	10,85%	2,87%	0,857	0,902
Goiânia	1980	2,195	17,77%	5,18%	0,980	0,907
Goiânia	2000	2,176	17,68%	5,43%	0,895	0,953
Goiânia	2004	2,140	17,39%	5,04%	0,888	0,907
Goiânia	2015	2,127	17,01%	4,48%	0,926	0,883
Goiânia	2017	2,106	17,47%	4,49%	0,924	0,881
Goiânia	2020	1,882	21,92%	5,59%	1,075	0,865
AP Goiânia	2021	1,784	23,21%	5,31%	0,964	0,850
RM Goiânia	2023	1,519	37,27%	9,64%	0,728	0,835

Resultados e Discussões

História urbana de Goiânia e os cinco movimentos

Situada a 190 km da capital federal, Goiânia teve sua pedra fundamental lançada em 1933, com fundação efetiva em 1937. O traçado foi elaborado pelo arquiteto Attilio Corrêa Lima, com implantação assumida enquanto resultado prioritário das características do terreno e da necessidade de tráfego, seguindo um modelo de cidade-jardim, em estrutura radiocêntrica, e incorporando uma área de ocupação prévia, o núcleo “Campinas”, posteriormente renomeado como Setor Campinas. Para Arrais (2022), Versalhes, Karlsruhe e Washington foram as inspirações iniciais e mais marcantes para o plano da nova capital, tendo em comum um traçado marcado por asterisco com o predomínio do efeito monumental e absolutista, características do urbanismo barroco – valorizava-se, por meio da monumentalidade, o caráter governamental (Vieira, 2011). O centro administrativo foi posicionado em destaque, como polo de convergência das principais avenidas: Goiás, Araguaia e Tocantins.

No plano original (Figura 1), Corrêa Lima previu a criação de vários parques e áreas verdes ao longo da estrutura urbana, o que se converteria futuramente nos parques dos Buritis, Vaca Brava, lineares Capim Puba e Botafogo, Paineira, Aquático Jaó e Zoológico (Martins Júnior, 2013). Quanto ao zoneamento, o urbanista idealizou a nova cidade a partir de cinco setores: o Setor Central, que abrigaria principalmente as funções administrativas e comerciais a partir da Praça Cívica, a receber os edifícios-sede dos poderes estaduais; o Setor Norte, abaixo da avenida Paranaíba, de traçado regular e grandes quadras, destinado às indústrias; o Setor Sul, voltado para o uso residencial; e os setores Leste e Oeste, que seriam detalhados posteriormente (Manso, 2001).

Em 1935, Attilio foi desligado por motivos políticos e, em 1936, as obras de implantação e os projetos remanescentes passaram para as mãos do urbanista Armando Augusto de Godoy, que inseriu um novo plano, adaptado em relação ao original (Vieira, 2011). Naquela altura, a ocupação da elite dava-se em

sobrados (hoje remanescentes), com pequenas varandas, geralmente na configuração de 4 quartos (1 suíte) e sem garagem. As edificações situavam-se nas imediações do centro do poder, a Praça Cívica, e junto aos parques inicialmente implantados nas regiões Central e Sul – pode-se assumir que este é o movimento inaugural, que surge com a construção da nova capital.

Entre as décadas de 1930 e 1990, muitas áreas verdes de Goiânia foram extintas com vistas à expansão do aglomerado urbano. A Figura 2 contém a ocupação em 1945 e nela observa-se a relevância das duas áreas em vermelho: a mais periférica era ocupada por trabalhadores (operários), enquanto os grupos de maior renda assentavam-se nas imediações do centro do poder, derivando para o Setor Sul. No que se refere à elite, o segundo movimento iniciava-se em meados dos anos 1940, com a expansão para o Setor Oeste, nas áreas próximas aos parques e às praças (em cinza na imagem).

Goiânia viu sua urbanização “explodir” a partir dos anos 1960, sob influência da construção de Brasília, o que levou ao enfrentamento de desafios como o provimento habitacional para sua população, especialmente a de baixa renda e em vulnerabilidade social. Em 27 de novembro de 1980, a Lei Estadual Nº 8.956 criou o *Aglomerado Urbano de Goiânia*, composto inicialmente pelos municípios de Aparecida de Goiânia, Aragoiânia, Bela Vista de Goiás, Goianápolis, Goiânia, Goianira, Guapó, Leopoldo de Bulhões, Nerópolis e Trindade.

Para a elite, os anos 1980 (terceiro movimento) foram marcados pela substituição de residenciais unifamiliares por edifícios residenciais coletivos (nos setores Oeste e Bueno) da alta renda, ainda na região central do assentamento, e pela construção do primeiro *shopping center*, marcando o desenvolvimento do Setor Jardim Goiás e entorno (Alarcon, 2004). Os anos 1990 se destacaram principalmente pela criação de dispositivos legais (Plano Diretor de Goiânia de 1992), com intuito de reorganizar as atividades de comércio e serviço (Bellorio, 2013), além de permitir/efetivar algumas formas de ocupação associadas ao crescimento vertical e horizontal.

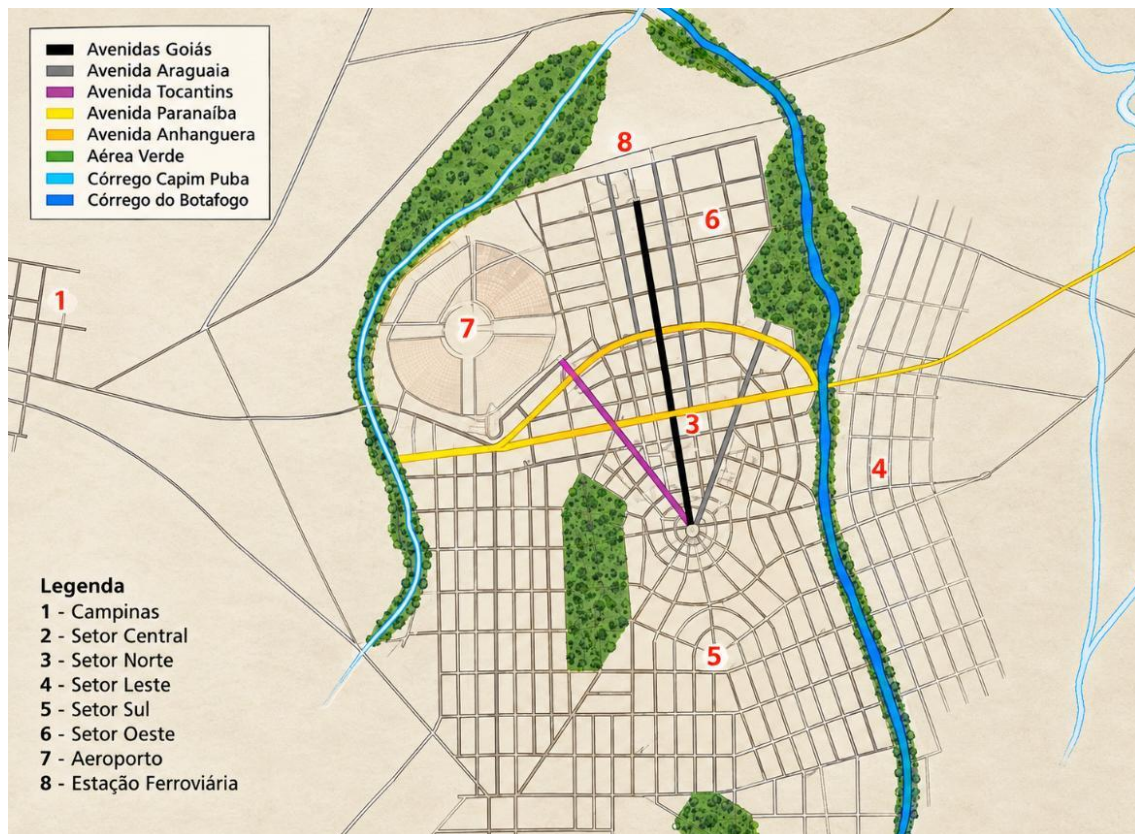


Figura 1. Esboço do projeto de Goiânia por Atílio Corrêa Lima (1933-1935), com a previsão dos parques urbanos (manchas/hachuras verdes) (fonte: Tânia Daher (2003, p. 134))

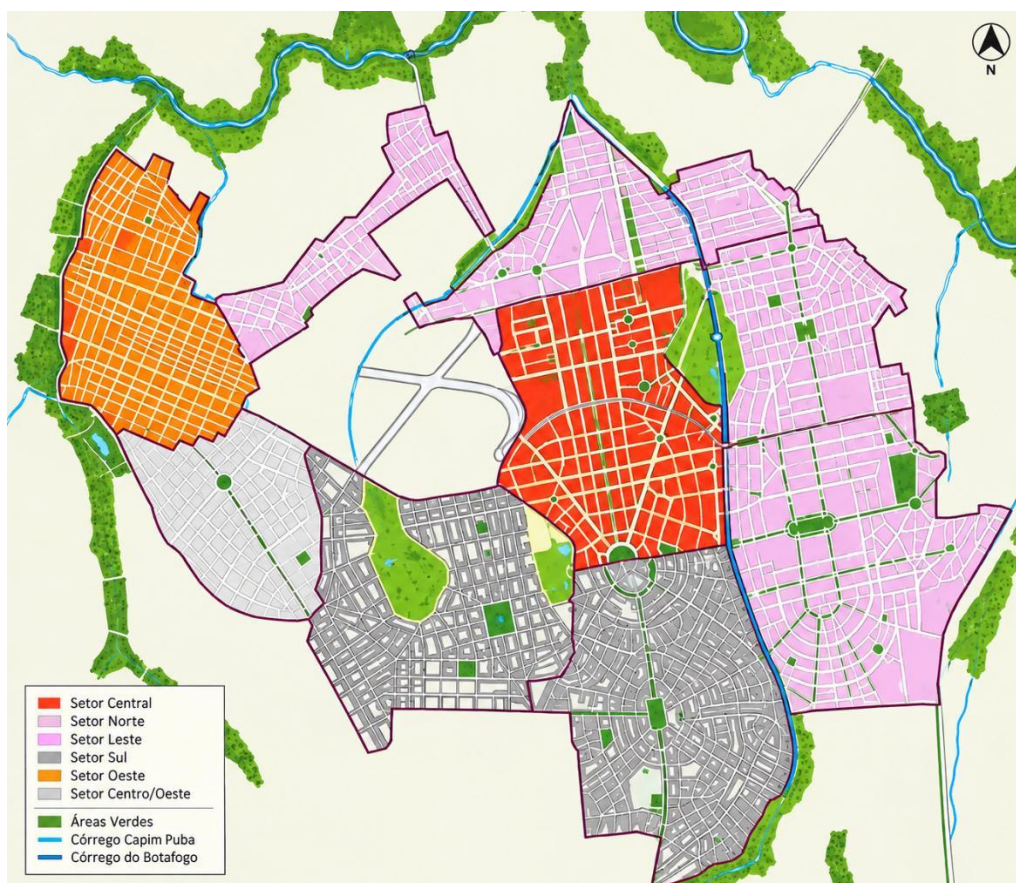


Figura 2. Setores ocupados de Goiânia em 1945 (fonte: Prefeitura de Goiânia, 2023)

Naquele momento, o tamanho médio da família brasileira já havia diminuído. Segundo o IBGE (2010), no comparativo das taxas de fecundidade nos anos de 1980 e de 2010, houve a diminuição de 4,35 para 1,90 filhos por casal, respectivamente. Em 1980, 65% da população era composta por casal com filhos; em 2010, o percentual havia caído para 52%. As famílias goianas de alta renda, em sua maioria, eram compostas por 4 ou 5 pessoas. Na época, ocupavam parcialmente o Setor Sul e iniciava-se o movimento de expansão pela Região Sul da cidade, principalmente nos setores Oeste, Sul, Marista e parte do Setor Bueno, onde se serviam da variedade de serviços e comércio ali presentes (Canedo, 2013).

Todavia, com a forte verticalização nos setores Bueno e Oeste, bem como com a deterioração do Sul e a crescente violência da cidade, a população se sentiu atraída pela proposta de espaços exclusivos, áreas verdes abundantes, segurança e qualidade de vida (Bellorio, 2013), o que resultaria na migração para os condomínios fechados nas periferias. A ação configura o início do quarto movimento.

O processo de ocupação nos condomínios fechados se deu inicialmente com o lançamento de 4 empreendimentos em regiões distintas: Sudoeste e Leste. A primeira encontrava-se inserida na malha urbana, já o condomínio Aldeia do Valle apresentava uma localização fora do aglomerado. Além dos condomínios fechados horizontais (loteamentos) para a construção de casas de alto padrão, surgiu também a modalidade de “condomínios seriados”, compostos pelo lote com a edificação, porém com um grau de exclusividade e valor menores. Os dois tipos tiveram seu apogeu nos anos 2000, com 69% dos condomínios fechados e 75% condomínios seriados lançados neste período (Canedo *et al.*, 2019).

A Região Sudeste foi a que apresentou o maior número de lançamentos nos anos 2000: a escolha do local advém dos inúmeros investimentos promovidos pelo empreendedor imobiliário Lourival Lousa, proprietário da fazenda que correspondia a grande parte do território nos anos 1950. A valorização da região fez parte de seu plano, que teve início já nos anos 1970, na doação de terras para a

construção como Autódromo Internacional de Goiânia (em 1972) e do Estádio Serra Dourada (1975) entre outros, mas principalmente pela execução do Flamboyant *Shopping Center* (1981), de sua propriedade. Registra-se ainda a presença de grandes hipermercados, como o Carrefour e o Sam's Club, e equipamentos de cultura e lazer, a exemplo do Centro Cultural Oscar Niemeyer e do Goiânia Arena. Tais empreendimentos trariam consigo o olhar do mercado imobiliário e a consequente ocupação para a região; o empreendedor também foi responsável por levar para Goiânia os condomínios “Alphaville”.

Segundo dados da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLANH), no ano de 2019 a cidade já contabilizava 22 condomínios horizontais fechados em seu território. Entretanto, passadas cerca de duas décadas da saída da elite para os condomínios fechados, mesmo com o deslocamento de vários equipamentos, as famílias começaram a se sentir desconfortáveis quanto à distância e ao tempo perdido na circulação cotidiana. O efeito foi a promoção de um quinto movimento, correspondente ao cenário de retorno da elite às regiões centrais, em que dois fatores podem ser destacados: 1) a promoção dos atrativos naturais de lazer por parte do governo com o auxílio da iniciativa privada – em 2005, Iris Rezende, o então prefeito, iniciou a implantação de diversos parques e bosques, atingindo, em seu segundo mandato, um total de 22 (dos seis totalmente implantados, apenas um se localizava fora das regiões Sul e Central); e 2) a reformulação da distribuição de uso do solo – na perspectiva de expansão urbana e metropolitana, no Plano Diretor de 2007 do município (Lei Complementar nº 171) foram alteradas limitações prévias à verticalização em algumas das áreas mais centrais.

O Plano Diretor (2007) trouxe como diretriz a construção de uma cidade compacta e miscigenada, assumindo como modelo espacial a linearidade, baseado no sistema viário e sustentado pela oferta de transporte coletivo. A legislação estabeleceu os elementos estruturadores, conforme registra o Art. 82, na forma de eixos de desenvolvimento exclusivo. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo regularam a densificação, a

volumetria e a espacialização do espaço construído, bem como as atividades.

Quanto ao ordenamento espacial, o plano substituiu o índice de aproveitamento pela fração ideal como forma de disciplinar a densidade imobiliária. Como controle de ocupação, definiu novos parâmetros urbanísticos quanto à ocupação e aos afastamentos e utilizou-se, como instrumento de política urbana, de ferramentas regulatórias conforme disposições do Estatuto da Cidade, especialmente a Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso (ODIR e ONAULT). Tais dispositivos abriram novas frentes para a verticalização, traçando um novo plano de adensamento baseado nas vias de escoamento da cidade, permitindo a construção de torres residenciais acima de 30 pavimentos em locais outrora vetados à verticalização.

O mercado imobiliário de Goiânia, que esquematiza a relação entre densidade do empreendimento, receitas, custos da incorporação e preço do terreno (Dipasquale e Wheaton, 1996), ao enxergar a possibilidade de minimizar o impacto do valor do lote com a comercialização de um número expressivamente maior de unidades, mobilizou-se para o lançamento de novos empreendimentos com foco no segmento de alta renda.

O plano de 2007, já de início, trouxe uma grande movimentação para os negócios imobiliários: em 2008 foram lançadas 10.630 unidades em 80 empreendimentos, incluindo aqui também os de padrão médio e os econômicos. O elevado número de lançamentos se manteve até 2011, impulsionado também pelo momento econômico vivido no Brasil. Se comparado o número de unidades habitacionais com o de empreendimentos, observa-se o seguinte cenário: 2008 – 132 uh/empreendimento; 2016 – 201 uh/empreendimento e 2018 - 150 uh/empreendimento. O resultado leva a crer que o mercado, partindo das possibilidades abertas pelo plano, buscou elevar seus ganhos, entretanto com forte impacto urbano em decorrência do aumento expressivo da densidade (Canedo *et al.*, 2021).

Entende-se, diante da dinâmica apontada, que a flexibilização da ocupação da cidade relativa às mudanças do uso do solo e à liberação de

construções em altura, ainda viabilizada por ferramentas como a licença onerosa, refletiu sobremaneira na produção imobiliária, voltando sua produção novamente para os centros, com a diminuição significativa de empreendimentos nas franjas da cidade, repercutindo mais uma vez na dinâmica urbana (Canedo *et al.*, 2021). O resultado foi de especial interesse para as classes de maior poder aquisitivo que, em certa medida, voltaram a se apropriar de espaços de infraestrutura mais consolidada.

Sendo assim, tão segregadores quanto os condomínios horizontais, os condomínios verticais retomaram sua força a partir desse período, contudo com uma nova roupagem. Se os condomínios horizontais estavam trazendo desgastes e descontentamento em razão da distância do centro urbano, a reestruturação do modelo dos condomínios verticais, com o acréscimo de atrativos de lazer e convívio, facilidades de serviços internos, plantas mais flexíveis e maiores, localização privilegiada próxima a parques e a praças, passou a representar uma alternativa para a volta dos moradores para as áreas centrais.

Em síntese, verifica-se que os movimentos na ocupação da elite em Goiânia ocorrem em bairros de infraestrutura completa e apazibilidade natural, ajustando-se em regiões próximas a parques e praças ou para as franjas urbanas, repletas de atrativos naturais. A dinâmica se processa amparada por necessidades como qualidade de vida e distinção.

Os resultados obtidos permitem identificar cinco momentos/movimentos claramente demarcados : 1) fundação – na ocupação de sobrados, à princípio nas imediações do centro do poder da cidade recém-implantada na década de 1930, a Praça Cívica, e nos setores Centro e Sul; 2) expansão inicial – no início da expansão, estabelecendo-se também em sobrados ou em pequenos condomínios verticais, próximos a parques urbanos, nos setores Oeste e Marista ao longo das primeiras décadas até a década de 1970; 3) verticalização – na expansão para o Setor Bueno em condomínios verticais entre 10 e 20 pavimentos, até a década de 1980; 4) periferação – na saída para as franjas da cidade em condomínios horizontais, nas regiões Sudoeste, Leste e Sudeste, a partir da

década de 1990; e, por fim, 5) verticalização em altura – no retorno ao centro expandido em condomínios verticais do tipo clube, na Região Sul, rumo a locais bem servidos de serviços, comércio e infraestrutura, principalmente nos setores Bueno, Oeste e Marista, que outrora já haviam abrigado essa população.

Os cinco movimentos e leitura configuracional

A leitura configuracional amparada pela Sintaxe do Espaço, em interpretação qualitativa e quantitativa das variáveis em perspectiva temporal, permite alcançar um conjunto de diálogos entre os cinco momentos identificados na seção anterior e o desempenho configuracional, conforme discussão a seguir.

a) Momento/Movimento 1: fundação e anos iniciais (o Centro)

Durante essa etapa, a partir da década de 1930, a ocupação da “elite” ocorreu prioritariamente em sobrados, nas imediações do centro do poder, a Praça Cívica, e junto aos parques inicialmente implantados nas regiões Central e Sul – este é o passo inaugural, quando a elite se instala nos territórios com melhor infraestrutura, prevista ou já implantada, acompanhando as áreas oficiais da capital recém-inaugurada.

O mapa referente ao ano de 1939 permite identificar uma malha que hoje corresponde aos bairros Centro, Sul, Campinas e Coimbra – os últimos relacionados ao assentamento preexistente à inauguração da capital (Figura 3). O núcleo central do sistema correspondia à Avenida Anhanguera, o eixo que conectava as duas partes do núcleo urbano. A elite, disposta prioritariamente da Praça Cívica para o sul, no Setor Sul, garantia simultaneamente proximidade da área central e isolamento, o que é legível pelo predomínio de eixos tendentes a cores frias. A busca por centralidade não estava, entretanto, nas vias de maior movimento; configuracionalmente, uma estratégia para facilitar o acesso sem perder privacidade. Os eixos hierarquicamente mais relevantes, conforme identificado no mapa de NACH, além da própria Avenida Anhanguera, margeiam a malha do Setor Sul (ao longo do Córrego

Botafogo), que abriga internamente padrão segregado.

A representação para 1940 (Figura 4) expressa o progressivo crescimento da malha viária. Aos trechos precedentes, surgem novas ocupações a leste, além do Córrego Botafogo, e a oeste, entre as duas manchas preexistentes. A centralidade (NAIN) se mantém ao longo do eixo da Avenida Anhanguera, agora funcionando como um grande articulador entre as frações urbanas, e em direção à Praça Cívica e acompanhando o Córrego Botafogo. A expansão da malha e a emergência de um sistema mais complexo, com um conjunto de desenhos de clara regularidade, propicia a dispersão de eixos hierarquicamente relevantes, inclusive penetrando no trecho da Praça Cívica para o Setor Sul, reduto principal da elite. Se assumirmos que as modelagens configuracionais antecipam tendências de desempenho que irão se efetivar no território anos ou décadas depois, como exploram Trigueiro e Medeiros (2000) a partir de análise diacrônica de Natal, podemos apontar que este momento aponta para a perda do isolamento do Setor Sul, o que poderia implicar o desinteresse da elite por essa área, já que não comportaria mais o binômio isolamento e centralidade, conforme descrito no recorte anterior.

b) Momento/Movimento 2: início da expansão e primeiras décadas

Passados alguns anos desde a fundação na década de 1930, o sistema urbano se expande de modo constante e acelerado, torna-se maior e mais complexo a partir do sítio fundacional ao redor da Praça Cívica, o que permite uma distinção mais clara entre as partes da cidade e suas respectivas classes ou grupos sociais de ocupação. A elite, de certo modo, mantém-se nas proximidades do sítio fundacional, agora desenvolvendo um segundo movimento – além da ocupação dos sobrados nos arredores da Praça Cívica e do Setor Sul, começam a surgir os pequenos condomínios verticais. Os empreendimentos passam a ocupar áreas próximas aos parques urbanos em formação, em trechos a oeste do trecho original do assentamento, no que se converteria em setores Oeste e Marista.

O mapa de 1951 (Figura 5) aponta um aceleração no processo de expansão da

mancha urbana diante das modelagens anteriores de 1939 e 1940, o que dialoga como próprio contexto nacional – a partir da década de 1940 as cidades no país começam a crescer substancialmente e Goiânia, em certa medida, é um passo importante para a efetivação da “Macha para Oeste”, com avanço sobre os territórios centrais do país e a fundação de diversas novas cidades. Agora o assentamento cresce em todos os quadrantes, com expressivas rupturas e vazios, especialmente para noroeste e oeste. A centralidade (NAIN) cristaliza-se na estrutura do momento anterior, ampliando-se especialmente sobre o Setor Central, o que reforça o caráter de centralidade ali instalado, em oposição àquela existente no Setor Campinas, mais popular. A hierarquia viária volta ao padrão do primeiro recorte no que diz respeito ao Setor Sul (NACH), de modo que a expansão acelerada pode ser assumida como algo que “salvaguarda” a permanência da elite nessa região, ao resgatar o isolamento com privacidade originalmente apontado. Em 1959 o consumo do território se acentua: os vazios urbanos nos trechos mais centrais do assentamento, identificados no recorte de 1951, praticamente desaparecem, restando áreas que, em razão das características geomórficas associadas a nascentes, córregos e vegetação se converteram em parques urbanos.

A centralidade identificada na modelagem da variável NAIN do mapa de segmentos se expande pela malha urbana, reforçando três aspectos: a) o papel estruturador da Avenida Anhangüera, do Setor Central para as áreas de expansão a noroeste, atravessando o Setor Campinas; b) a cristalização do Setor Central como o centro principal de Goiânia, seu centro ativo e concentrador das atividades institucionais diante da relevância da Praça Cívica; e c) a emergência do eixo Rua 83, Avenida Fued Sebba e BR-153, a articulação para o sul, em direção a São Paulo.

Ainda que não exatamente no formato da roda dentada, como estabelecido por Hillier e Hanson (1984) e Hillier (1996), pode-se assumir que o centro principal se expande em alguns dos quadrantes, em um movimento que valoriza as costuras para o núcleo precedente (Campinas) e para o centro urbano principal do país (incluindo as conexões históricas com Minas Gerais).

Com a ocupação plena dos setores Oeste e Marista, o que enrobustece o vínculo com Campinas e Bueno, na hierarquia (NACH) emergem vários conectores principais como a Avenida Assis Chateaubriand, que articula o Parque Zoológico de Goiânia, a Praça Tamandaré e o Bosque dos Buritis em direção à Praça Pedro Ludovico (Cívica). Os parques e áreas verdes começam a se tornar um emblema da cidade e passam por progressiva valorização, a implicar aumento no preço do solo.

c) Momento/Movimento 3: verticalização e décadas de 1970 e 1980

A expansão urbana, associada à consolidação da infraestrutura nas áreas mais centrais de Goiânia, à progressiva valorização das glebas próximas a parques e áreas verdes e ao início do processo de verticalização em diversas cidades brasileiras, rompendo a limitação geográfica da Região Sudeste, contribui para o surgimento de uma terceira fase. Esse momento é compreendido como o deslocamento da elite (ou talvez expansão), da área Praça Cívica/Setor Sul (Movimento 1) para Oeste e Marista (Movimento 2), agora alcançando o Setor Bueno (Movimento 3), de traçado mais regular, em quadras semelhantes a tabuleiros de xadrez, mas claramente articulado aos setores descritos – com habitação em altura. Grosso modo, a elite se expande e se desloca para o quadrante Sudoeste, o mais valorizado do núcleo urbano, passando diacronicamente de casas/sobrados para edifícios, primeiro mais baixos e depois mais altos, alcançando entre 10 e 20 pavimentos.

Ao longo dessas primeiras décadas, a despeito da significativa expansão do assentamento, também movida pelo aceleramento do processo de urbanização no Brasil (desde a década de 1940) e pelos efeitos da construção/inauguração de Brasília (considerando-se a data simbólica de 21 de abril de 1960), a elite permanece assentada na mesma região e entorno, entretanto experimentando uma alteração em seu modo de habitar, como se observou. Ocorre uma dinâmica de substituição de residências unifamiliares (sobrados) por multifamiliares, especialmente a partir dos anos 1970/80, mantendo-se, entretanto, no centro e

proximidades do marco fundador na Praça Cívica.



Figura 3. Modelagem configuracional do sistema urbano de Goiânia em 1939, com sobreposição de bairros atuais: representação linear (em cima), variável NAIN (centro) e variável NACH (embaixo) (fonte: Modelagem de André Torres e Elisângela Costa. Escala Aproximada 1:25000)

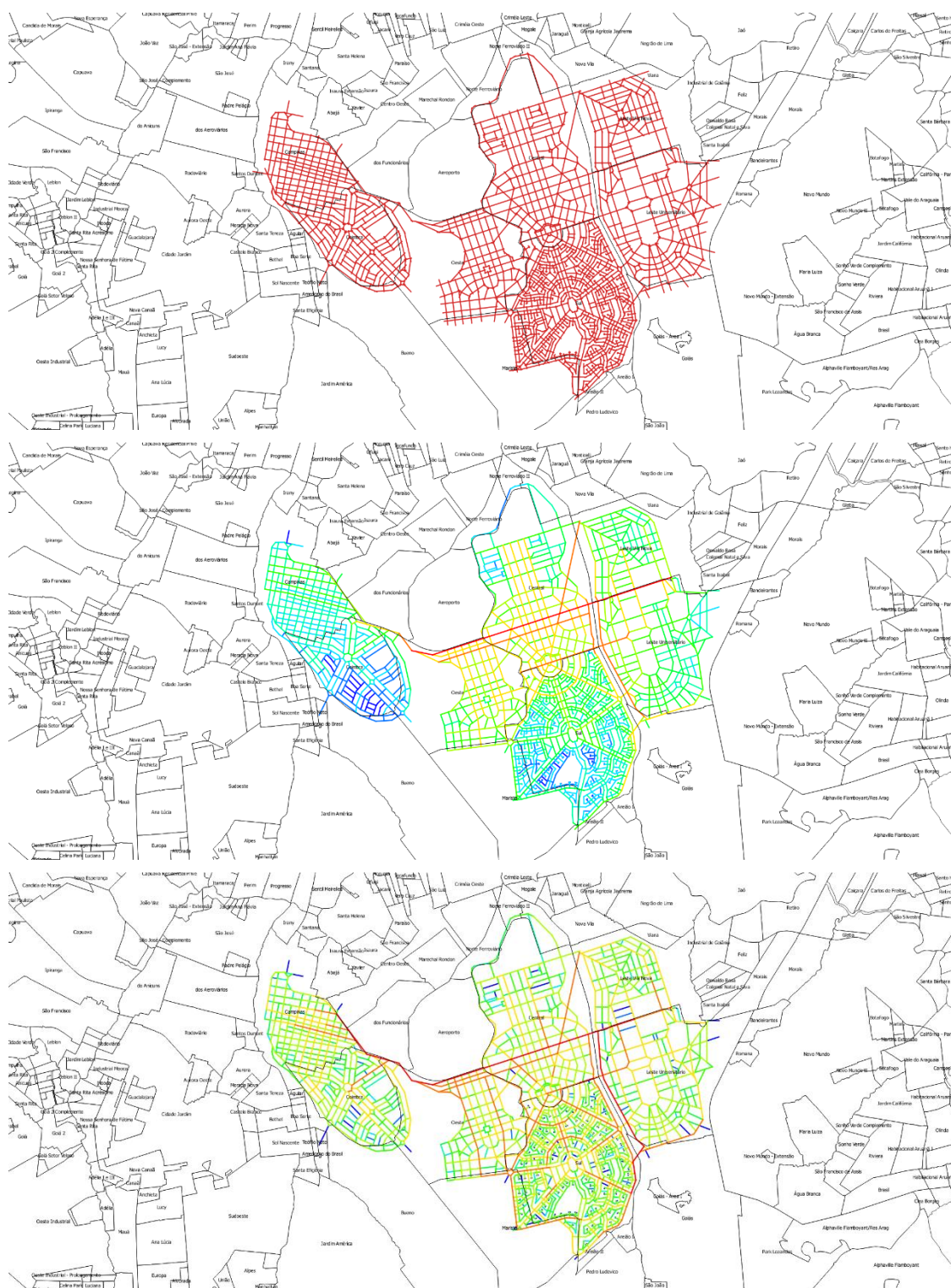


Figura 4. Modelagem configuracional do sistema urbano de Goiânia em 1940, com sobreposição de bairros atuais: representação linear (em cima), variável NAIN (centro) e variável NACH (embaixo) (fonte: Modelagem de André Torres. Escala Aproximada 1:25000)

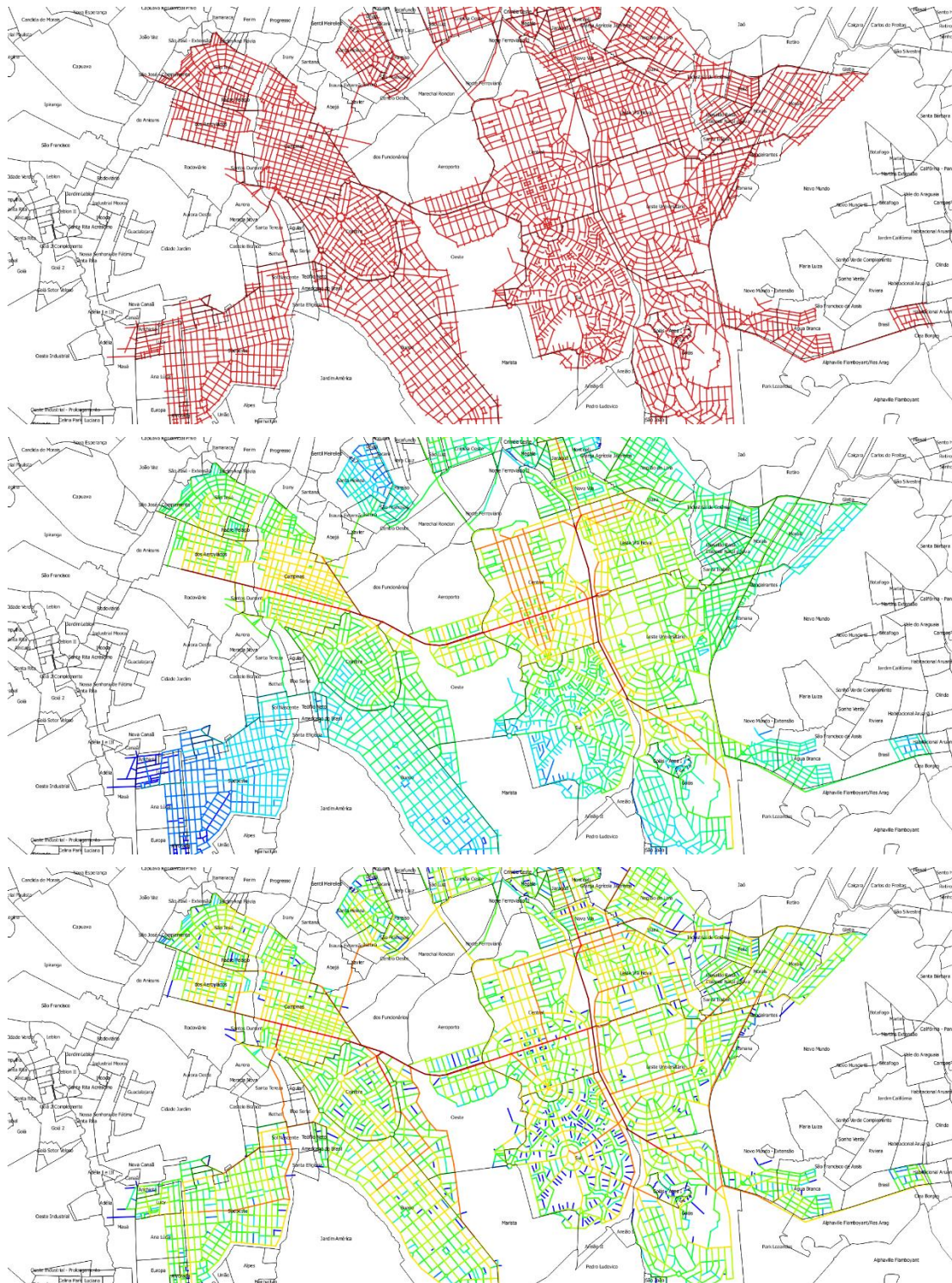


Figura 5. Modelagem configuracional do sistema urbano de Goiânia em 1951, com sobreposição de bairros atuais: representação linear (em cima), variável NAIN (centro) e variável NACH (embaixo) (fonte: Modelagem de André Torres e Elisângela Costa. Escala Aproximada 1:25000)

A representação de 1975 dá conta desse contexto (Figura 6): Goiânia cresce tentacularmente em todas as direções, o que se atribui ao processo de escolha do sítio para a implantação da nova capital, de modo que o território ao redor, em todos os quadrantes, é passível de ocupação. Ao crescer nesse

padrão, em termos configuracionais, o resultado claro é a possibilidade de permanência da centralidade principal (o núcleo de integração) no mesmo lugar, impedindo o deslocamento do centro antigo, como aconteceu em outras cidades no país.

Com a ampliação da mancha a partir da conurbação com Aparecida de Goiânia, a centralidade se expande (NAIN) consideravelmente diante do aumento do sistema. Embora continue ocupando o Setor Central, avança agora também sobre o Setor Bueno, que experimenta uma ampliação de sua respectiva acessibilidade. O processo gera, em razão de vazios urbanos diversos, o surgimento de uma espécie de anel de elevada acessibilidade, que se fecha com o destaque para o eixo da BR-153. A leitura pelo mapa com a variável NACH evidencia a compreensão.

A representação para 1980 (Figura 7) reforça a interpretação anterior – a mancha segue em expansão tentacular, para todos os quadrantes e, em seu interior, espaços previamente vazios são preenchidos, o que agora gera um sistema relativamente contínuo quanto mais próximo do centro geométrico. O centro morfológico permanece no padrão anelar (NAIN), na conexão Setor Central, Setor Bueno, BR-153, entretanto caracterizado por interior menos acessível: *seria o contexto de uma acessibilidade resguardada, útil para a ocupação da elite?* – o que se atribui a existência de vários parques e áreas verdes (além dos já citados, cabe mencionar o Parque Vaca Brava, o Parque Areião e o Jardim Botânico de Goiânia), que fragmentam a malha, mas principalmente em razão do padrão de desenho de alguns dos setores mais antigos da estrutura, como o Setor Sul, de maior irregularidade, cuja baixa articulação fica evidente, por exemplo, na representação de NACH – predominam os eixos azuis.

d) Momento/Movimento 4: fuga do Centro (condomínios fechados) e década de 1990

Em sincronia com o processo de deslocamento para os condomínios fechados que já ocorria em São Paulo há algumas décadas, a elite migra do centro para periferias selecionadas da estrutura urbana, isto é, aquelas não associadas a uma população mais pobre e/ou a indicadores sociais comprometidos. A compreensão aqui é assentada em alguns aspectos: a) a sensação de que o centro da cidade passa por um processo de deterioração, tanto por esgotamento de terra quanto por abandono da infraestrutura, que havia sido um motivador para a permanência nos momentos anteriores; b) a violência crescente produz

uma sensação de insegurança, em que a mudança para um condomínio fechado significa ter mais controle e tranquilidade; e c) a busca por espaços com maior oferta de atributos naturais, especialmente lotes grandes com presença de áreas verdes, resultado da emergência do discurso da qualidade de vida.

Apesar da distância em relação aos locais de maior oferta de empregos e serviços – o centro – o bem-estar e a segurança resultantes da vida em condomínios horizontais fechados compensaria os incômodos relacionados à mobilidade urbana. Os condomínios eram vendidos como “oásis” diante de uma cidade que, em certa medida, era negada.

Em termos espaciais, o deslocamento acontece da região central (especialmente setores Sul, Oeste, Bueno e Marista) na saída para as franjas da cidade em condomínios horizontais, nas regiões Sudoeste, Leste e Sudeste. A imagem relacionada ao mapa de 2000 (Figura 8) fornece alguns subsídios para a discussão acima. Os quadrantes de preferência da elite para deslocamentos em condomínios fechados integram, prioritariamente, a malha conurbada em direção à Aparecida de Goiânia, imediatamente ao sul, entretanto evitando-a. Os condomínios se abrem para sudoeste/leste (em direção a Abadia de Goiás e Anápolis) e sudeste (rumo a Senador Canedo), não alcançando o sul, também em razão do estoque de terra.

Na distribuição geral de acessibilidade, são áreas com desempenho inferior de NAIN, em que se observa o predomínio de eixos do verde para o azul – o que dialoga claramente com a perspectiva de segregação fornecida pelos condomínios fechados, como uma espécie de negativa da própria cidade. Entretanto, em uma leitura global, esses condomínios, embora segregados, estão relativamente próximos a vias de relevância estruturante para o assentamento, de modo que é importante destacar um quadro que parece ser de “segregação relativa” ou mantendo a ideia de acessível, embora com privacidade. Condomínios como Portal do Sol I e II, Alphaville (Cruzeiro do Sul, Ipê e Goiás) e Jardins Milão, Paris, Atenas, Verona, Valência e Munique são implantados ao longo ou nas proximidades da BR-352, em direção ao município de Senador Canedo. Este eixo

concentraria um conjunto de empreendimentos de grande porte que requerem acessibilidade plena e fácil, como o Centro Cultural Oscar Niemeyer (na conexão com a BR-153) e o Autódromo Internacional Ayrton Senna. Perto, ao longo da BR-153, já estão situados o Estádio Serra Dourada, o Complexo do Paço Municipal – Prefeitura de Goiânia, Procuradoria Geral da República (Ministério Público Federal) em Goiás, novo Fórum de Goiânia e nova sede da Assembleia Legislativa do Estado de Goiás, inaugurada em 2022. O mapa de NAIN reforça o papel desses eixos, o que auxilia no questionamento do quão segregados, de fato, estão estes empreendimentos horizontais. Aliás, se os próprios empreendimentos e/ou equipamentos se deslocaram em direção aos eixos BR-153 e BR-352, talvez seja o caso de observar que o movimento, antecedido pelo deslocamento habitacional da elite, também foi acompanhado pelo movimento institucional – com exceção do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás e da Governadoria, que se mantêm na região Central, as sedes do executivo municipal e do legislativo estadual estão nas proximidades desses condomínios.

A modelagem para 2004 dialoga claramente com a discussão referente a 2000. Com a continuidade do crescimento urbano, entretanto, o anel de elevada integração se desfaz (NAIN) em favor da emergência de um grande e único eixo articular do sistema, cada vez mais caracterizado por uma perspectiva de relacionamento com as estruturas urbanas contíguas, em direção à metropolização e à conurbação das manchas: BR-153 (para Aparecida de Goiânia), trecho 1 da Avenida Anhanguera (GO-060, atravessando a cidade e seguindo em direção à Trindade, posteriormente denominada Avenida dos Bandeirantes e Rodovia dos Romeiros) e trecho 2 da Avenida Anhanguera (GO-070, seguindo para Goianira na bifurcação com a GO-060). Todas essas avenidas mantêm um desempenho destacado na rede viária expressa pelo mapa de NACH.

e) Momento/Movimento 5: retorno para o Centro e os condomínios verticais, década de 2000 em diante

Cerca de 10/20 anos após o primeiro fluxo em direção aos condomínios fechados, alterações no Plano Diretor de Goiânia de 2007

permitiram a verticalização em algumas áreas centrais e adjacências, aumentando o gabarito e a possibilidade de construção de edifícios de padrão superior aos que já existiam previamente nessas áreas. Associado a isso, a possibilidade de aproveitamento de atributos como os diversos parques e praças que caracterizam o trecho, vinculados a uma infraestrutura consolidada e disponível, contribuíram para o processo de retorno. O fator central do discurso, entretanto, estruturou-se em questões de mobilidade urbana, afinal o *status* metropolitano já estava consolidado e o tempo perdido na circulação de e para os condomínios horizontais passou a afetar diretamente a qualidade de vida, na medida em que a população aumentava e, sincronicamente, a frota veicular e os impactos no tempo de deslocamento também – a questão seria menos a importância das vias de acesso e mais a quantidade de veículos circulando.

Os mapas referentes aos anos de 2015, 2017 e 2020 (Figura 9) dão conta dessa transformação progressiva, no que diz respeito ao entendimento do sistema enquanto mancha urbana contínua. O núcleo integrador linear lido a partir dos mapas com a variável NAIN – estruturado pelas vias BR-153, GO-060, GO-070 – se solidifica, expandindo-se ainda mais em todas as direções na representação de 2020, o que resgata a característica de anel para a região central do assentamento, por um lado, enquanto ao mesmo tempo demarca mais eixos estruturadores em diversas direções – somando-se à tríade BR-153, GO-060, GO-070, passam a integrar as vias BR-060, GO-040, Avenida 8 (em Aparecida de Goiânia) e Avenida Perimetral Norte, na porção superior do mapa. Com a progressiva transformação do centro de uma área (mancha urbana) para um conjunto de vias articuladas, assumindo uma composição mais linear e metropolitana, o núcleo integrador passa a ter uma correspondência mais sincronizada com a hierarquia viária presente na leitura via NACH. A elite, ao retornar para a região central, volta a se apropriar da área em que o centro de atividades diversas e heterogêneas coincide com o centro morfológico. A infraestrutura existente, associada à liberação legal para a permitir a maximização do uso do solo, beneficia a emergência de torres cada

vez mais altas.

Embora partindo para um recorte espacial diverso, que não mais considera a mancha contínua como prioridade, mas sim agrupamentos diante de questões socioeconômicas, as representações de 2021 e

2023 (Figura 10) contemplam o sistema entendido enquanto aglomerado populacional (conforme explorado por Pires, 2024) e região metropolitana formalmente constituída (segundo modelo discutido por Rocha e Medeiros, 2024).

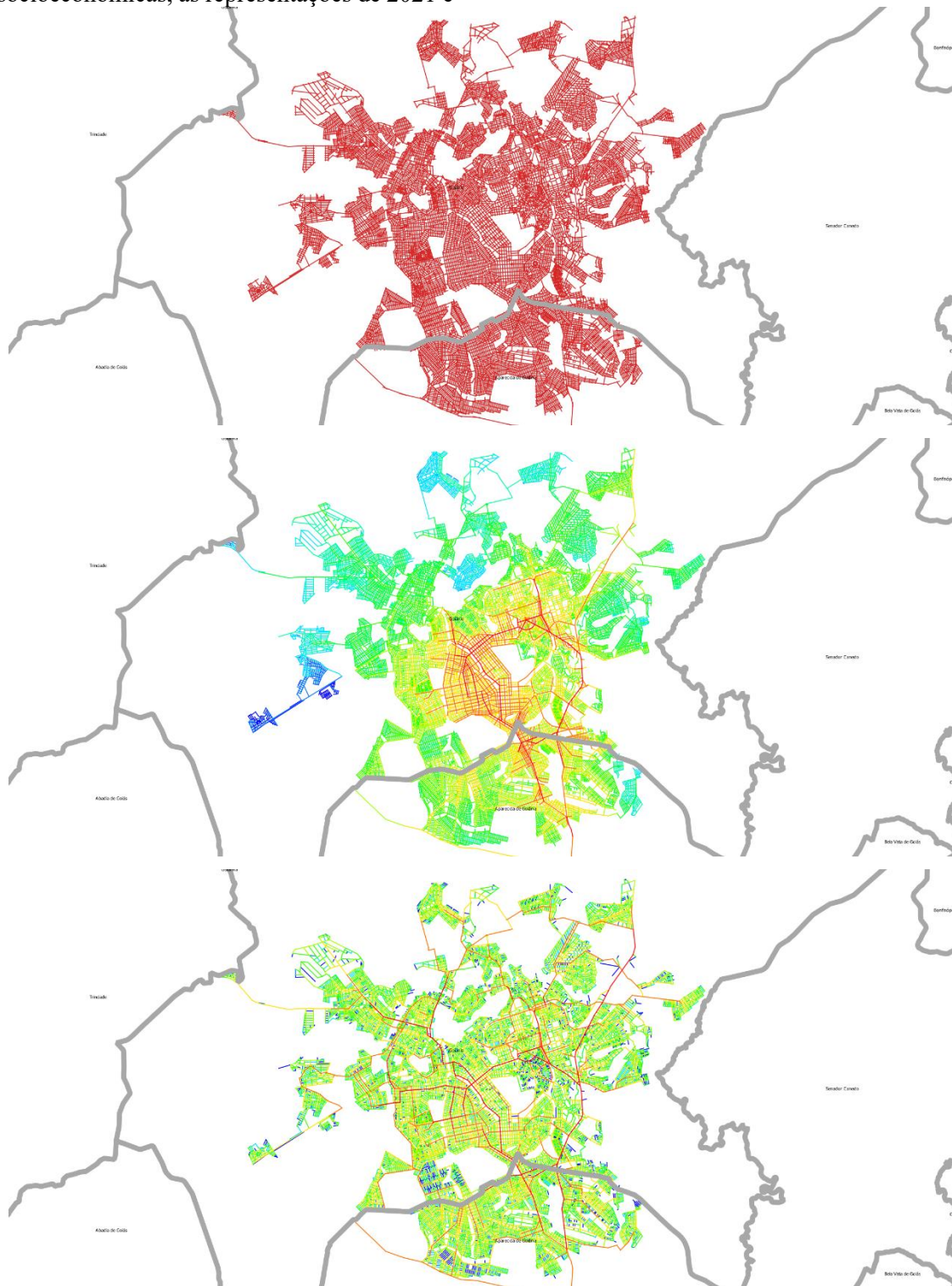


Figura 6. Modelagem configuracional do sistema urbano de Goiânia em 1975, com sobreposição de limites municipais contemporâneos: representação linear (em cima), variável NAIN (centro) e variável NACH (embaixo) (fonte: Modelagem de André Torres. Escala Aproximada 1:80000)

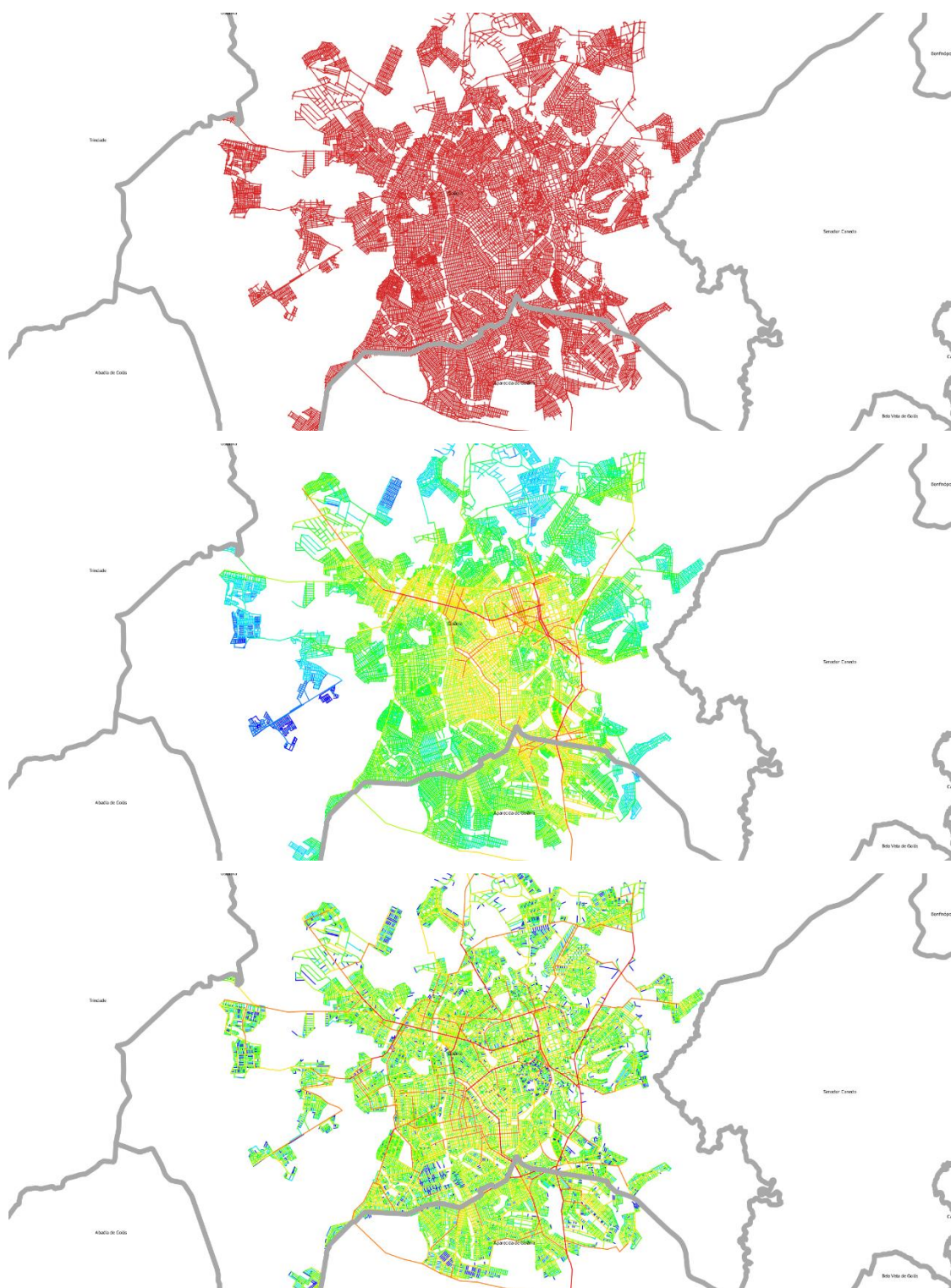


Figura 7. Modelagem configuracional do sistema urbano de Goiânia em 1980, com sobreposição de limites municipais contemporâneos: representação linear (em cima), variável NAIN (centro) e variável NACH (embaixo) (fonte: Modelagem de André Torres. Escala Aproximada 1:80000)

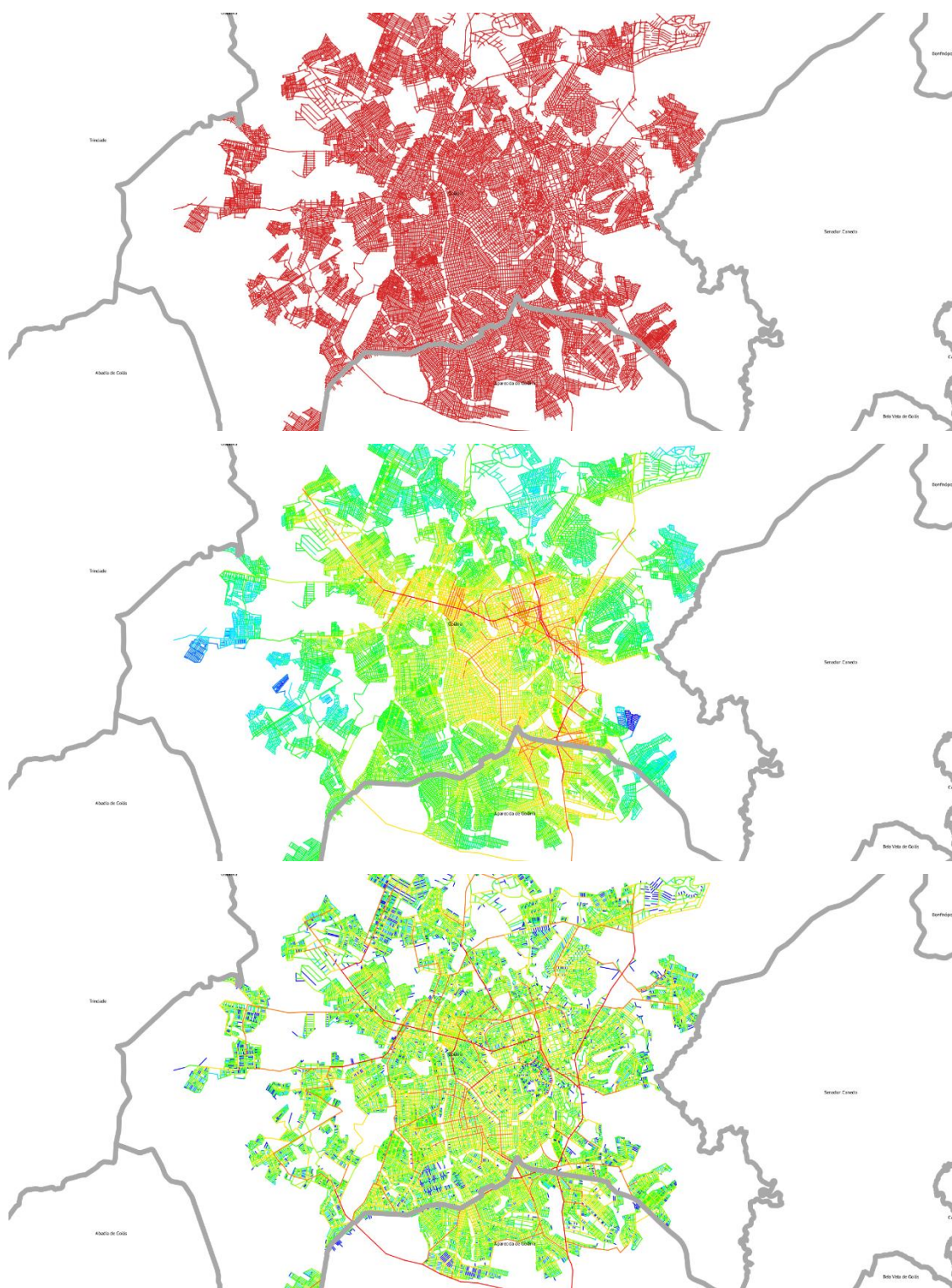


Figura 8. Modelagem configuracional do sistema urbano de Goiânia em 2000, com sobreposição de limites municipais contemporâneos: representação linear (em cima), variável NAIN (centro) e variável NACH (embaixo) (fonte: Modelagem de André Torres. Escala Aproximada 1:80000)

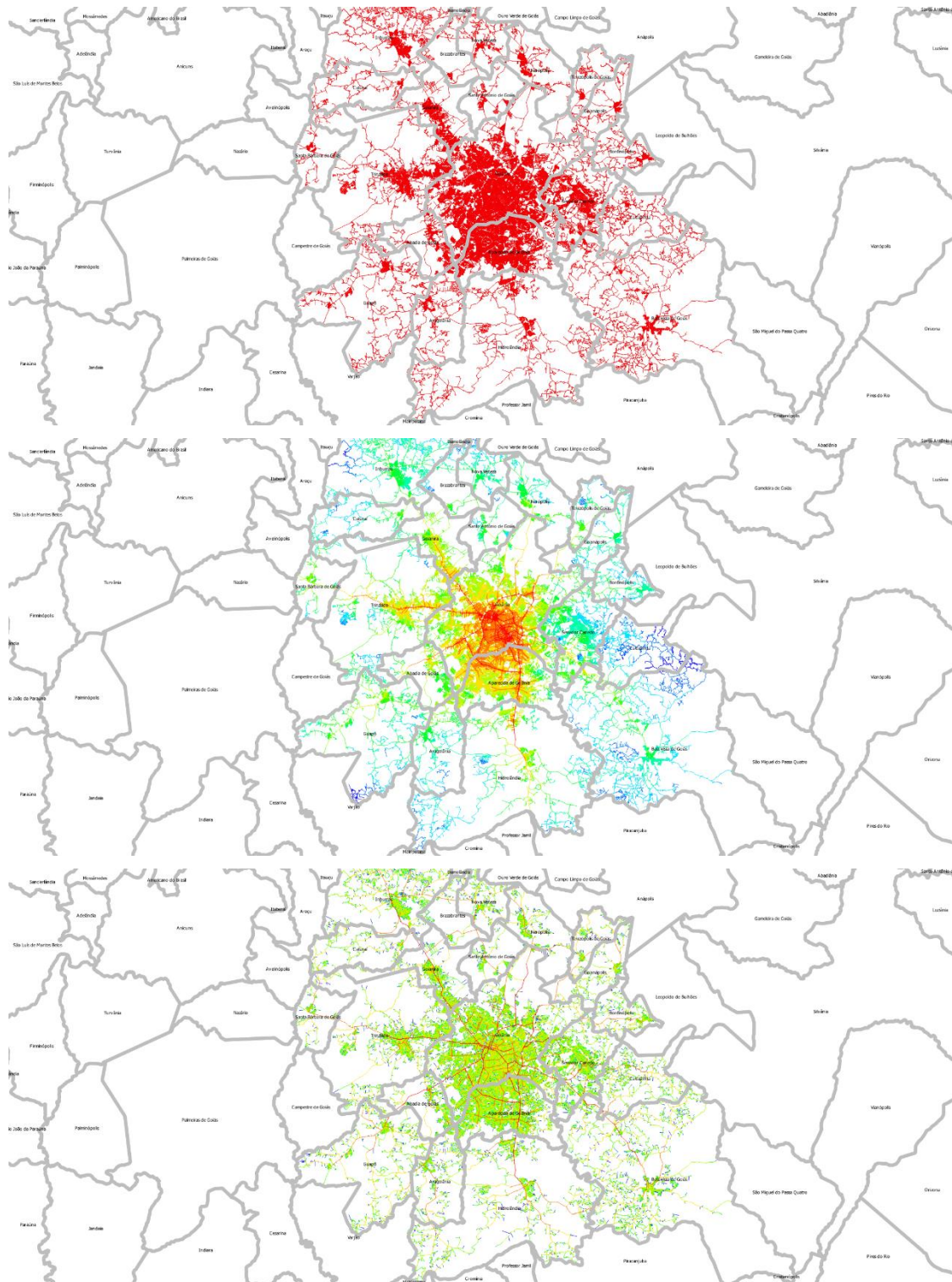


Figura 10. Modelagem configuracional do sistema urbano de Goiânia em 2023 (Região Metropolitana), com sobreposição de limites municipais contemporâneos: representação linear (em cima), variável NAIN (centro) e variável NACH (embaixo) (fonte: Modelagem de Telmo Domingues e Marcilda Rocha. Escala Aproximada 1:400000)

Para este cenário alargado (de Aglomerado Populacional e Região Metropolitana), o que ocorre é o reforço da centralidade de Goiânia enquanto município-sede: boa parte do sistema está coberto por áreas concentradoras de eixos vermelho associados ao NAIN (o que também é compartilhado parcialmente por Aparecida de Goiânia), especialmente no quadrante do centro (próximo ao núcleo fundador) para o sul, incluindo os quadrantes sudeste e sudoeste. Não é por acaso que elite, historicamente, habita essas regiões, em um processo que favorece a implantação de uma infraestrutura mais bem articulada. A expansão para a Região Metropolitana revela claros tentáculos em direção a alguns dos municípios mais proeminentes da rede estabelecida, como Aparecida de Goiânia e Trindade: o resultado assemelha-se claramente à roda dentada.

Conclusões

Na perspectiva morfológica, a análise configuracional procedida fornece alguns insumos para uma discussão a respeito não apenas da elite e seu respectivo deslocamento na cidade, mas também a compreensão do que seria o centro urbano. A leitura diacrônica confrontada com os cinco momentos identificados aponta que a elite em Goiânia, em seu processo de deslocamento, sempre expressa a busca por áreas que tenham acesso facilitado, por um lado, e por outro consigam se resguardar da cidade ao redor, o que garantiria certa privacidade.

A elite em Goiânia não está disposta na testada das vias mais integradas ou acessíveis do sistema urbano lido ao longo do tempo, mas sim imediatamente próxima a elas, em espaços que podem ser assemelhados, em alguns casos, a enclaves – sejam resultantes do desenho urbano fragmentado, como no Setor Sul, produto de um certo labirintismo, claro para quem é morador (Torres, 2017), mas de difícil compreensão para quem é de fora; ou então acompanhando a rodovia BR-352 em direção a Senador Canedo – os condomínios fechados, de acesso restrito, estão distribuídos ao longo ou próximos a uma das principais vias estruturadoras de Goiânia e de seu respectivo sistema, se considerada a perspectiva metropolitana.

A partir dos aspectos discutidos – a incluir notas sobre a história urbana, identificação dos movimentos da elite, valorização imobiliária, ênfase locacional e configuração urbana – observa-se que, no contexto da capital de Goiás (e possivelmente de muitas cidades brasileiras), a elite, em sua ocupação, busca não apenas a qualidade de vida, mas também distinção e *status* sociais.

Por outro lado, acredita-se que, a partir destas dinâmicas, em curto prazo, um conjunto de transformações será ainda mais visível na cidade, como o aumento densidade, a implicar alterações de mobilidade, nas relações de comércio e serviço e no emparedamento das quadras a partir da formação de maciços de arranha-céus. As consequências futuras podem não ser muito animadoras, a resultar em outros movimentos estruturados por novos atrativos ou resgates de antigos pontos de interesse.

Além dos aspectos citados, o cenário oriundo da pandemia Covid-19 trouxe novos impactos que se inserem no debate dos fluxos e deslocamentos da elite no território. As novas relações sociais e de trabalho transformaram a realidade e o cotidiano, exigindo maior permanência em casa com trabalhos *online* e convívio mais reservado das famílias, demandando espaços internos amplos e adaptados individualmente, e espaços externos privativos de lazer. Assume-se que esta realidade trouxe a capacidade de transformar o mercado imobiliário, agora em sentido inverso, na valorização das casas em condomínios horizontais, com a elite despontando como a primeira interessada. Passado o período de emergência sanitária – oficialmente estabelecido pela Organização Mundial da Saúde entre janeiro de 2020 e maio de 2023 – a proximidade temporal ainda não permite uma avaliação sólida, entretanto primeiros indícios começam a ser identificados: talvez estejamos diante de um sexto movimento, de volta para as periferias (ou pelo menos emergência de movimentos sincrônicos, porém concorrentes: para dentro e para fora do centro).

Notas

¹ Uma primeira versão do artigo foi apresentada e publicada nos anais do SintaxeBRASIL 3, terceiro Simpósio

Brasileiro de Sintaxe Espacial, realizado em maio de 2026 (UnB/UFRN).

Referências

- Alarcon, L. E. L. (2004) “A centralidade em Goiânia”. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de Brasília, Brasília.
- Arrais, J. S. S. (2022) “O mosaico morfológico: vitalidade urbana em áreas centrais de Goiânia”. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de Brasília, Brasília.
- Bellorio, G. B. (2013) “Adensamento e verticalização em Goiânia nos Planos Diretores (1968-2007)”, Dissertação (Mestrado em Ciências Exatas e da Terra), Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia.
- Bourdieu, P. (1984) “Distinction: A social critique of the judgment of taste”, translated by Richard Nice. Harvard University Press, Cambridge, Estados Unidos.
- Bourdieu, P. (2005) “The social structures of the economy”. Polity, Cambridge, Inglaterra.
- Bourdieu, P. (2007) “A distinção: crítica social do julgamento”, São Paulo: Edusp; Porto Alegre, RS: Zouk.
- Caldeira, T. P. do R. (2000) “Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo”, 2ed, São Paulo: ED. 34/Edusp.
- Canedo, N. R. M.; Medeiros, V. A. S.; Gondim, M. F. (2019) “A ocupação da elite na capital goiana: Um estudo da mobilidade Habitacional”, In: XVIII ENANPUR, 2019, Natal, p. 1 -27.
- Canedo, N. R. M.; Medeiros, V. A. S. (2021) “A ocupação da elite na capital goiana: uma análise a partir da Sintaxe Espacial”, In: 9º PLURIS, Águas de Lindóia.
- Canedo, N. R. M.; Lucas, E. R.; Lacerda, L.; Schvarsberg, B. (2021) “Extremos: os impactos da política urbana na oferta de habitação de alta e baixa renda em Goiânia (2008-2018)”, In: 9º PLURIS, Águas de Lindóia.
- Cardoso, A. (2000) “Mercado imobiliário e segregação: a cidade do Rio de Janeiro”. In: Ribeiro, L. O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade, Rio de Janeiro: Revan.
- Carvalho, A; Saboya, R. T. (2017) “A localização residencial em uma cidade vertical: um estudo sintático em Florianópolis”, *Revista Brasileira De Gestão Urbana*, 9(3), 414–429.
- Coelho, J. (2017) “Na riqueza e na pobreza: o papel da configuração para o estudo de centralidades e desigualdades socioespaciais em Brasília”. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de Brasília, Brasília.
- Daher, T. (2003) “Goiânia - uma utopia europeia no Brasil”, Goiânia: Instituto Centro-Brasileiro de Cultura.
- Dipasquale, D.; Wheaton, W. (1996) “Urban economics and real estate markets”, Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
- Hillier, B.; Hanson, J. (1984) “The social logic of space”, Cambridge: CUP.
- Hillier, B (1996) “Space is the machine”, Cambridge: CUP.
- Holanda, F. (2002) “O espaço de exceção”, Brasília: EdUnB.
- Holanda, F. (2003) “Arquitetura & urbanidade”. São Paulo: Próeditores Associados Ltda.
- Holanda, F. (2010) “Brasília: cidade moderna, cidade eterna”. Brasília: FRBH.
- Kneib, E. C. (2008) “Subcentros urbanos: contribuição conceitual e metodológica à sua definição e identificação para planejamento de transportes”. Tese (Doutorado em Transportes), Universidade de Brasília, Brasília.
- Kneib, E. C. (2014) “Mobilidade e centralidades: reflexões, relações e relevância para a vida urbana”. In: Kneib, E. C. (Org.) Projeto e cidade: centralidades e mobilidade urbana, Goiânia: Editora UFG/FUNAPE.
- Kneib, E. C. (2016) “Goiânia: características, relações e potencialidades entre centralidades, sistemas e projetos de transporte na capital”. In: Kneib, E. C. (Org.) Projeto e cidade: mobilidade e acessibilidade em Goiânia, Goiânia: Editora UFG/FUNAPE.
- Loureiro, V. R. T. (2017) “Quando a gente não tá no mapa: a configuração como estratégia

para a leitura socioespacial da favela”. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de Brasília.

Loureiro, V. R. T.; Medeiros, V. A. S. (2019) “A lógica socioespacial da favela: padrões da informalidade auto-organizada”. *Revista de Morfologia Urbana*, v.7, p.e. 00077 – 20.

Manso, C. (2001) “Goiânia: uma composição urbana, moderna e contemporânea – um certo olhar”, Goiânia: Edição do Autor.

Maricato, E. (2001) “Brasil Cidades. Alternativas para a crise urbana”, Rio de Janeiro: Vozes.

Martins Júnior, O. (2013) “Os fundamentos de gestão do espaço urbano para a promoção da função socioambiental da cidade o caso de Goiânia”, Tese (Doutorado em Ciências Ambientais), Universidade Federal de Goiás, Goiânia.

Medeiros, V. A. S. (2013) “Urbis Brasiliae: o labirinto das cidades brasileiras”, Brasília: EdUnB.

Oliveira, V. (2012) “Morpho. Uma metodologia de análise morfológica. morfologia urbana de Portugal: Abordagens e Perspectivas”. In: 1º. PNUM, Porto.

Oliveira, V.; Medeiros, V. A. S., Corgo, J. (2020) “The urban form of Portuguese cities”, *Urban Morphology*, v.24.2, p.145 - 166, 2020.

Pires, A. (2024) “Análise Comparativa Configuracional das Metrôpoles Funcionais Brasileiras”. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de Brasília.

Ribeiro, R. J. C. (2009) “Índices de Qualidade Configuracional Urbana”. In: XIII ENANPUR, 2009, Florianópolis.

Rocha, M. S., Medeiros, V. A. S. (2024) “Morfologia urbana em Goiânia e sua área de

Influência”. In: 2º. SintaxeBRASIL Simpósio Brasileiro de Sintaxe Espacial, 2024, Brasília.

Rocha, M., Medeiros, V. A. S. (2019) “Configuração e urbanidade em ssentamentos da Amazônia: as lições de Afuá (Pará, Brasil)”, *Revista de Morfologia Urbana*, v.7, p.e. E00071 – 12.

Torres, A. L. T. e S. (2017) “O frágil limiar entre espaços públicos e vazios urbanos: uma análise das condições para assegurar a vitalidade nos assentamentos”. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de Brasília.

Torres, A. L. T. e S.; Costa, E. (2015) “Análise diacrônica da cidade de Goiânia a partir de mapas axiais”, EEDU, Programa de Pós-Graduação da FAU/UnB, Universidade de Brasília.

Tramontano, M. (2006) “Apartamentos em São Paulo: brevíssimo exame de uma história controversa”, *Revista AU Arquitetura e Urbanismo*, v.4, p. 68-71.

Trigueiro, E.; Medeiros, V. A. S. (2000) “Sobre ruas, relatos e vestígios: concatenando fragmentos de Natal em três períodos”. In: 6º SHCU, Natal.

Vieira, P. (2011) “Attilio Corrêa Lima e o planejamento de Goiânia, um marco moderno na conquista do sertão brasileiro”, *Revista Urbana*, v.4, n.4.

Villaça, F. (2001) “Espaço interurbano no Brasil”. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp: Lincoln Institute.

Weber, M. (1977) “Class, Status, Party”, In: Gerth, H., Mills, C. From Max Weber: essays in Sociology. New York: Oxford University Press.

The dance of the elite in five acts: power, quality of life, verticalization, urban fringe, and the city center

Abstract. This paper analyzes the housing movements of the "elite" in Goiânia/GO, seeking to identify the spatial and social characteristics of the city that interact with housing mobility. The investigation relies on the strategies of Space Syntax, through the comparison of configurational data, especially those related to the real estate market, in the visualization of movements, choices, attributes, and definition of the housing path of the selected group. The results obtained allow the identification of five movements and locations diachronically: 1) foundation: townhouses near Praça Cívica; 2) initial expansion: townhouses and small buildings in sectors adjacent to the center; 3) verticalization: high-rise multi-family buildings in central

sectors; 4) peripheralization: ecological condominiums on the urban fringes; and 5) accentuated verticalization: movement of return to the center. The configurational reading, confronted with the five movements, in addition to supporting the discussion of the centrality/periphery binomial, guides the interpretation that an elite moves seeking areas of easy access with guaranteed privacy: the developments are concentrated in the vicinity of structuring roads, however, protecting themselves from them. The motivating elements for the displacement are based on the pillars of security, location, exclusivity, and power, translated as quality of life. The elite, holders of economic capital, therefore control the urban dynamics, having the privilege of choosing both the location and the specific development.

Keywords. *Housing Mobility, Spatial Configuration, Social Segregation, Elite, Space Syntax.*

Editores responsáveis pela submissão: Edja Trigueiro, Frederico de Holanda, Valério Medeiros.

Licenciado sob uma licença Creative Commons.

