

Especulação imobiliária e verticalização urbana: um estudo a partir do Parque Municipal Cascavel em Goiânia

Ubiratan Pereira Resende

Property speculation and urban verticalization: a study on Cascavel Municipal Park, in Goiânia

RESUMO

O presente trabalho tem como foco a análise das transformações sócio-espaciais associadas à criação do Parque Cascavel, nas imediações dos bairros Parque Amazônia, Vila Rosa e Jardim Atlântico, na região sul/sudoeste de Goiânia. Objetiva-se, a partir da observação empírica, investigar os processos de verticalização e adensamento populacional ocorridos na área. A abordagem aqui apresentada tem como aporte metodológico a concepção do espaço urbano enquanto materialização da dinâmica social e econômica, marcada pelas relações de poder intrínsecas à ação do Estado e do mercado imobiliário.

Palavras-chave - Parques urbanos; especulação imobiliária; verticalização; Goiânia.

ABSTRACT

This work focuses on the analysis of socio-spatial transformations associated with the creation of Cascavel Park, located near Parque Amazônia, Vila Rosa and Jardim Atlântico neighborhoods, in the southern/southwestern Goiânia. Using empirical observation, its aim is to investigate the processes of verticalization and rising population density, both of which have been occurring in the area. The approach used in this study is based on the methodological concept that sees urban space as the materialization of social and economic dynamics, characterized by power relations inherent to the State and the housing market.

KEYWORDS - Urban park; property speculation; verticalization; Goiânia.

INTRODUÇÃO

O espaço urbano é um produto social advindo do trabalho de homens concretos. Nele, as sociedades deixam impressas suas marcas, suas obras e as contradições que permeiam a existência humana. Podemos afirmar que as cidades com suas diversas formas espaciais e conteúdos expressam em última instância a materialização de relações sociais que são condição e meio indispensáveis para a reprodução de toda a dinâmica social.

Foi por meio da observação dos processos espaciais verificados na Região Sul de Goiânia, que chegamos ao estabelecimento do objeto e recorte espacial deste artigo, qual seja: investigar o papel desempenhado pela especulação imobiliária enquanto agente promotor da verticalização urbana, da valorização imobiliária e simbólica de imóveis localizados nas imediações do Parque Municipal Cascavel, equipamento urbano localizado na zona de conurbação entre os Municípios de Goiânia e Aparecida de Goiânia, como podemos observar na Figura 1.

Figura 1- Parque Cascavel: Principais Vias de Acesso e os Grandes Equipamentos Urbanos. Org.: Silva, 2012.



Fonte: Prefeitura Municipal de Goiânia.

Vale ressaltar que neste artigo pretende-se, ainda, analisar os discursos por meio dos quais o Parque Cascavel tem sido apresentado para potenciais compradores de imóveis em suas imediações como indicador de qualidade de vida, conforto, bem-estar e status social.

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: BREVES PALAVRAS

O espaço urbano das metrópoles é palco privilegiado para a condução de processos ligados à mercantilização do solo e à especulação imobiliária. Nestes ambientes, os agentes imobiliários produzem condições ideais para a reprodução do capital a partir da configuração de novas centralidades, da expansão artificial das manchas urbanas e da formação de eixos de valorização fundiária e simbólica, denominados por (Silveira e Ribeiro, 2008) de “lugares vantajosos” ou “amenos”. Neste contexto, conforme Sposito (1994), a ação dos promotores imobiliários, conduzida a partir da adoção de mecanismos relacionados à especulação imobiliária torna-se fundamental para ampliar o grau de importância territorial, o poder de polarização e de atratividade de pessoas, de investimentos e de serviços para determinadas parcelas do tecido urbano.

Saboya (2008) afirma que não há uma definição consensual para especulação imobiliária, uma vez que o termo pode ser usado para indicar a modalidade de construção e comercialização de edifícios verticais dotados de muitos pavimentos, ou para designar a retenção da posse de imóveis urbanos em áreas de ocupação consolidada com a finalidade voltada para posterior negociação, mediante valorização e obtenção de lucro. Desta forma, a especulação ocorre quando os proprietários ou grupos econômicos adquirem ou retêm deliberadamente a posse da terra para futura negociação. Para Silva Junior (2007, p. 2), “especular é conter, guardar algo na probabilidade de realizar uma barganha vantajosa assim que surgir a necessidade de lucro, quando o valor a ser recebido pela barganha seria muito superior ao preço de valia.” Nas grandes cidades do Brasil e do mundo, este fenômeno se efetiva a partir da criação de novos eixos de circulação, implantação de linhas facilitadoras do deslocamento de pessoas, disponibilização de serviços mais sofisticados e diversificados, implantação de equipamentos urbanos como parques e promoção de verticalização e de adensamento. Como afirma Souza (1994), estas intervenções não alteram a posição original do espaço, que é fixa, mas promovem melhorias na localização, e são capazes de impactar positivamente no valor de troca dos imóveis transacionados no mercado imobiliário. A partir da percepção da relação quase simbiótica entre capital e especulação imobiliária, Martins (2009) afirma que o espaço urbano é (re)organizado e

(re)dimensionado por meio da ação do capital em um processo baseado na condução da retenção especulativa.

Bonfim (2005) chama a atenção para o fato de que a especulação imobiliária não ocorre de forma simples e isolada e não é induzida somente por proprietários. Há toda uma complexidade própria do ambiente urbano em constante processo de transformação. De acordo com Corrêa (2000), esta situação decorre da natureza social do espaço urbano e das necessidades múltiplas de acumulação que durante a reorganização espacial vão incorporando novas áreas, desvalorizando ou requalificando outras mediante a segregação socioespacial. Neste contexto, uma das conseqüências da especulação imobiliária diz respeito à remoção de antigos proprietários ou posseiros. Como destaca Santos (1995), a especulação imobiliária é responsável principal pelo deslocamento do habitat das classes populares para a periferia, situação que para o mesmo autor determina que a acessibilidade aos serviços varie em função da renda de cada grupo social, gerando “cidades justapostas”.

Kandir (1983), além disso, chama atenção para o fato de que a especulação imobiliária tem sido também a “parteira da corrupção nos órgãos públicos” (1983, p. 116), criando mecanismos de influência nas decisões governamentais, que passam muitas vezes a serem pautadas pelos interesses dos especuladores, inclusive no que diz respeito à concessão de autorização para implantação de parques urbanos ou grandes empreendimentos comerciais, alterações do gabarito construtivo e do padrão de uso do solo urbano. Em todos estes exemplos, notamos que o espaço é utilizado, com a anuência do Estado para alavancar os lucros obtidos pelos agentes incorporadores (construtoras, imobiliárias, financeiras, proprietários fundiários). Tal situação coloca em evidência a atuação de mecanismos de apropriação privada dos dividendos advindos do processo de valorização do solo urbano decorrente do trabalho social.

Nota-se ainda que o mecanismo de especulação, ao acarretar a expansão do tecido urbano a partir do centro original mais condensado, promove o desequilíbrio entre a oferta e a demanda por terra e moradia, através da produção de uma escassez artificial. Neste momento, os agentes imobiliários aumentam seus lucros, uma vez que torna a posse da terra urbana um importante instrumento de barganha, cobrando mais caro pelos imóveis disponibilizados em forma de torres de apartamentos.

De maneira geral, vale ressaltar, que ao serem criadas as condições objetivas para a efetivação da especulação imobiliária, faz-se necessária a implementação de campanhas publicitárias destinadas à promoção de uma demanda por apartamentos e a oferta de mecanismos de crédito imobiliário voltados para os estratos sociais dispostos a adquirir,

além dos imóveis propriamente ditos, os valores que estão a eles associados: riqueza, prestígio e qualidade de vida. Para Castells (1972, p. 212),

o princípio essencial que influencia a distribuição das residências no espaço é o prestígio social, cuja expressão positiva é a preferência social (preferência por vizinhos semelhantes) e a expressão negativa, é a distância social (rejeição de vizinhos diferentes)".

Por fim, a especulação imobiliária nega o caráter coletivo do espaço urbano enquanto obra e expõe por seu turno a ação diretiva dos grupos ou agentes sociais que se articulam com Estado e com os detentores do capital imobiliário. Cria-se, assim, no interior das cidades um mosaico de formas e espacialidades que reafirmam o valor de troca, a propriedade privada e a apropriação desigual dos espaços uma vez que nega a base social e coletiva que anima e dá vida às cidades. Isto pode ser notado a partir da presença dos chamados vazios urbanos no interior das cidades, materialização de relações assimétricas que regem o acesso ao solo urbano.

Os interesses dos grandes grupos e dos latifundiários urbanos se sobrepõem aos interesses coletivos, o valor de troca assume mais importância que o valor de uso. Segundo Santos e Chaves (2010), os espaços ociosos se relacionam com processos de segregação socioespacial, a distribuição desigual e diferenciada no acesso à infraestrutura urbana. A especulação imobiliária, neste caso, ocorre quando obras de infraestrutura urbana interligam estes espaços, favorecendo ainda mais a valorização das áreas desocupadas e o surgimento de ocupações mais distantes e desprovidas de infraestrutura. Este padrão de expansão urbana, de acordo com Nascimento (2008, p. 61), "poderia gerar lucros aos especuladores, tanto através da valorização, via investimentos públicos das terras ociosas mais centrais, como também com a venda de lotes na periferia distante".

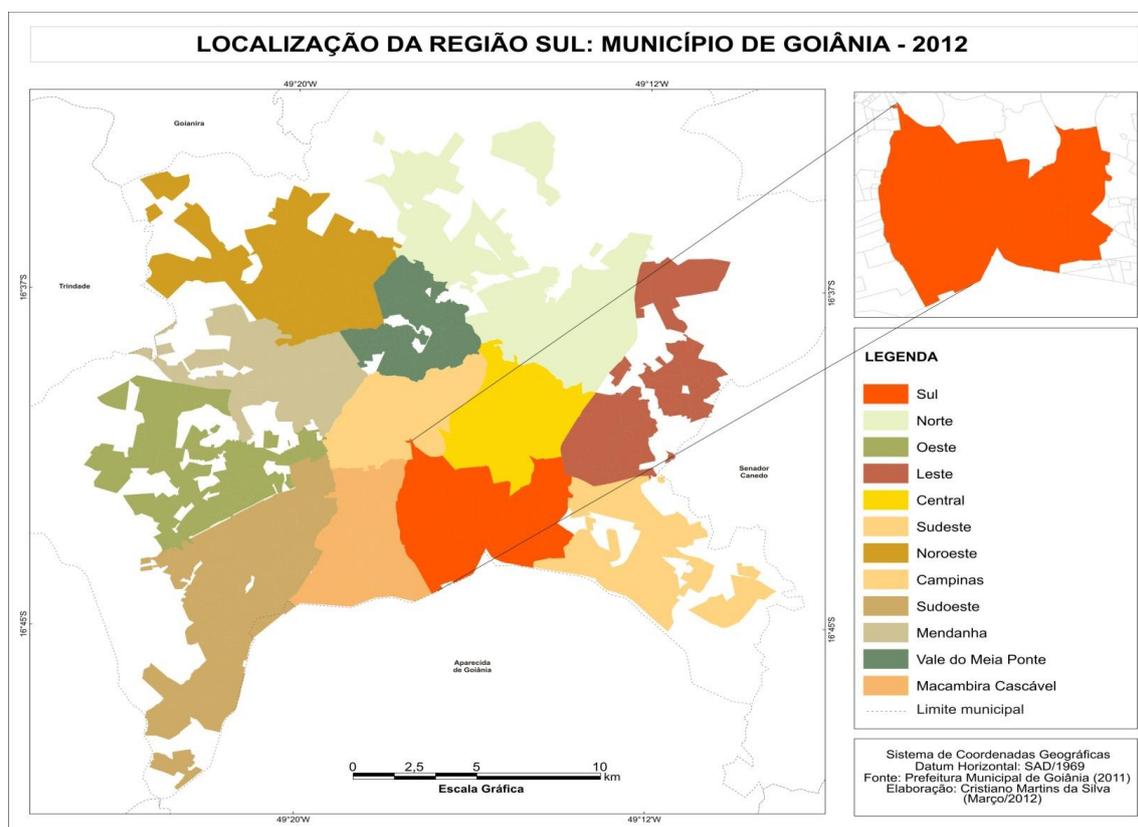
GOIÂNIA E A FORMAÇÃO DO EIXO DE VALORIZAÇÃO NA REGIÃO SUL

A cidade de Goiânia, a primeira capital planejada do Centro-Oeste brasileiro foi inaugurada no dia 24 de outubro de 1932. Na iminência de completar oito décadas de existência, a jovem capital do estado de Goiás, apresentou ao longo do século XX um elevado crescimento demográfico acompanhado do espraiamento de sua mancha urbana, a formação de espaços valorizados, segregação sócioespacial, além da conurbação com outros municípios.

De acordo com Vaz (2002), a partir da década de 1970, Goiânia, em função de seu rápido processo de crescimento demográfico, passou a atrair grandes investimentos

imobiliários, que se materializaram na paisagem em forma de condomínios verticais destinados às camadas sociais de mais alta renda, concentrados, sobretudo em um eixo de valorização imobiliária e simbólica que abarca preferencialmente os bairros localizados na Região Sul da cidade, assinalada na Figura 2.

Figura 2 – Localização da Região Sul: Município de Goiânia – 2012. Org.: Silva, 2012.



Fonte: Prefeitura Municipal de Goiânia

A expansão da infraestrutura urbana na Região Sul de Goiânia foi fundamental para acentuar processos de verticalização que serviram de suporte para a valorização imobiliária e atração das camadas de maior poder aquisitivo, ao viabilizar formas espaciais e sociais desejadas por elas, a partir de variáveis como acesso a bens e serviços, segurança e qualidade de vida como destacou Vaz (2002).

A Região Sul de Goiânia, já na virada do século, apresentava uma concentração marcante de equipamentos urbanos advindos de investimentos públicos e privados. Nela estão localizados importantes shoppings centers, como o Flamboyant, Bougainville, Buriti, Goiânia e o Buena Vista. Nota-se, sobretudo nos eixos mais valorizados dos bairros Setor Bueno, Oeste, Marista, Jardim Goiás, Nova Suíça, uma concentração bares, restaurantes, de clínicas médicas, laboratórios, concessionárias e hospitais. O setor de ensino conta com as escolas particulares mais disputadas da cidade.

Marinho (2006) vincula o processo de valorização dos bairros da Região Sul de Goiânia à saturação promovida pela ocupação de lotes nas áreas mais próximas ao centro original, verificada a partir dos anos de 1970. Neste contexto, observa-se o deslocamento paulatino de investimentos públicos e privados mais sofisticados para o eixo de valorização da Região Sul, bem como a liberação de áreas para a verticalização. Este período foi marcado pela intensificação da ação do Estado na estruturação da acessibilidade, através da implantação das redes de transporte e viária na capital. A autora destaca que 90% dos investimentos em pavimentação e obras de circulação foram direcionados para trechos da cidade localizados ao sul da Avenida Anhangüera. Afirma ainda que, “a pavimentação das vias da faixa sul dinamizou a sua acessibilidade, contribuindo, assim, para a produção de uma localização otimizada na capital” (MARINHO, 2006, p.128).

Cavalcanti (2001) e Vaz (2002), por sua vez, também chamam atenção para a tendência do deslocamento de atividades e serviços sofisticados para setores da Região Sul/Sudeste da capital em detrimento de outras áreas como o centro e a Região Noroeste. Para Ferreira Júnior (2007), esse processo decorre da aproximação entre os interesses das camadas sociais dotadas de maior poder aquisitivo com o capital imobiliário, que objetivam tornar obsoletos os centros até então existentes e promover novas frentes de valorização imobiliária. Essa situação responde pelas alterações significativas na configuração espacial da cidade, reordenando e realocando serviços e investimentos.

Marinho (2004), ao discorrer sobre a reprodução de espaços valorizados na Região Sul de Goiânia, ressalta a ação do Estado enquanto elemento da cadeia de valorização de determinadas áreas da Região Sul. A autora enfatiza que a abertura da Avenida T – 63, bem como a reforma/duplicação da Avenida 85 – ambas localizadas na Região Sul de Goiânia, contribuíram sobremaneira para potencializar a especulação imobiliária, a valorização urbana e o conseqüente processo de segregação socioespacial, a partir da formação de espacialidades privilegiadas. Estas vias funcionam como eixos capazes de facilitar os deslocamentos pelo interior da cidade, interligar as áreas de expansão com o centro tradicional, e articula o centro da metrópole com os contingentes populacionais que executam o chamado deslocamento pendular centro-periferia. Desta forma, as áreas adjacentes a estes corredores passaram a atrair investimentos da construção civil em condomínios verticais destinados às camadas de média e alta renda, o que implicou intensa ocupação populacional e instalação de atividades econômicas. Isso favoreceu a implantação de infraestrutura, atração de investimentos privados e da construção civil no seu espaço.

A partir de meados da década de 1990, inicia-se a distensão do tradicional eixo de valorização da Região Sul, que vai pouco a pouco abarcando trechos significativos do Parque Amazônia, do Jardim Atlântico e mais recentemente da Vila Rosa.

NOVA CENTRALIDADE EM FORMAÇÃO NA REGIÃO SUL DE GOIÂNIA

À medida que os bairros da Região Sul de Goiânia, vão sendo objeto de processos associados à especulação imobiliária, valorização e verticalização, problemas típicos de áreas de ocupação muito adensadas vão sendo observados. Os constantes congestionamentos, as elevações do preço do solo urbano, associados à necessidade de reprodução do capital demandam a incorporação de novas áreas da cidade no circuito de valorização do capital. Neste contexto, os bairros Parque Amazônia, Vila Rosa e Jardim Atlântico, relativamente próximos ao eixo de valorização imobiliária, com alguns pontos em via de saturação se apresentam enquanto locus de possibilidades para o mercado imobiliário.

Na Figura 3, a seguir, pode-se observar a disposição dos 28 bairros que formam a Região Sul de Goiânia. Nota-se que o bairro Parque Amazônia, pertencente à referida região da cidade, juntamente com o Jardim Atlântico e Vila Rosa, (bairros localizados na Região Sudoeste), ocupam áreas muito próximas de bairros de ocupação e valorização já consolidadas (Setores Bueno, Pedro Ludovico, Marista e Jardim América).

Cabe ressaltar que a posição geográfica desta parcela da cidade é propícia para a prática da especulação e promoção da valorização imobiliária, uma vez que os bairros Parque Amazônia, Vila Rosa e Jardim Atlântico apresentam em seu conjunto grande número de imóveis não edificadas (conforme Figura 4), altimetria elevada e presença de terrenos planos. Além disso, há que se destacar o fato de que as amenidades instaladas nos bairros vizinhos, já consolidados, podem ser desfrutadas sem que haja necessidade de realizar grandes deslocamentos pela cidade, o que é facilitado pela malha viária composta por avenidas largas e de mão dupla.

Figura 3 – Bairros da Região Sul e da área de estudo: Município de Goiânia. Org.: Silva, 2012.



Fonte: Prefeitura Municipal de Goiânia.

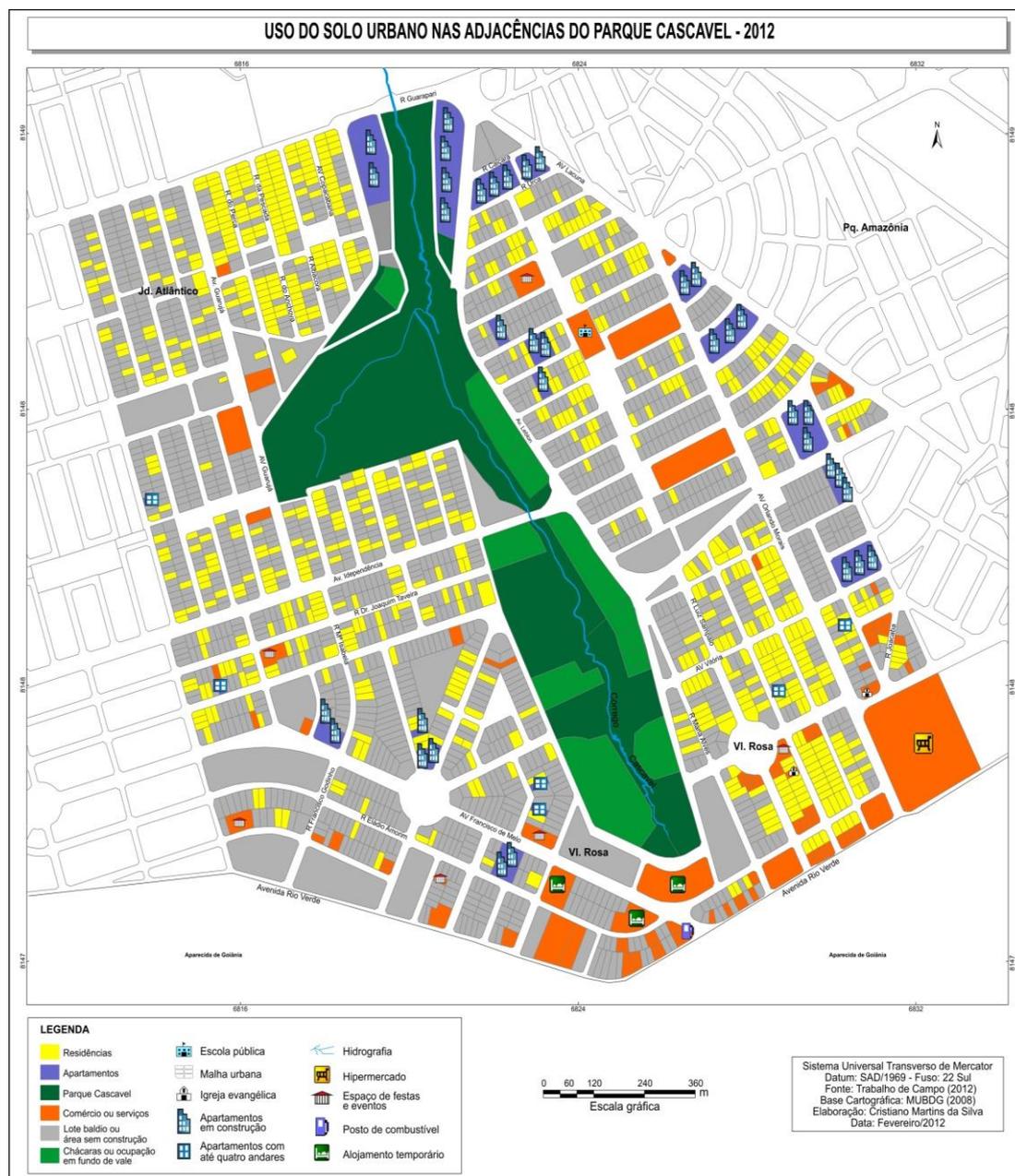
VERTICALIZAÇÃO EM CURSO NAS IMEDIAÇÕES DO PARQUE CASCAVEL

A partir da inauguração do Parque Cascavel, ocorrida no ano de 2009, tem início a um notável processo de mudança na dinâmica territorial, econômica e social dos bairros Parque Amazônia, Jardim Atlântico e Vila Rosa. Dentre os processos espaciais mais evidentes, nota-se a verticalização, o adensamento populacional, a instalação de novas empresas privadas dos ramos de serviços e comércio.

Durante a fase de levantamento de dados para a conclusão deste trabalho, notamos a existência de quarenta e três torres de apartamentos já edificadas, ou sendo erguidas nas imediações do Parque Cascavel. Deste total, apenas quatro edifícios construídos antes da implantação do Parque possuíam quatro pavimentos. Os demais empreendimentos mais recentes (pós 2009) localizados nas proximidades da orla do referido parque, apresentam número de pavimentos até 36 andares. A Figura 4 assinala a existência de processos de reconfiguração espacial e verticalização em curso, evidenciados

pelo significativo número de torres que vêm sendo construídas nas imediações do Parque Cascavel.

Figura 4. Uso do solo Urbano nas adjacências do Parque Cascavel – 2012. Org.: Silva, 2012.



Fonte: Autor.

Cabe destacar que o Parque Cascavel encontra-se localizado a 1,5 Km de distância do segundo maior Shopping Center do Estado de Goiás, além de estar próximo ao eixo comercial e de serviços representado pela Avenida Rio Verde, que estabelece a fronteira entre os municípios de Goiânia e Aparecida de Goiânia, conforme Figura 4.

Vale ressaltar que a Avenida Rio Verde ainda funciona como um verdadeiro eixo territorial de comando, concentrando número crescente de estabelecimentos de variados

portes, como hipermercados, Atacadões, duas grandes redes de materiais de construção civil, bares, pequenos restaurantes, floriculturas, postos de combustíveis, oficinas mecânicas, bancos, hospitais, laboratórios diversos, entre outros.

Como ainda se observa na Figura 4, à medida que se vai afastando da Avenida Rio Verde e aproximando do Parque Cascavel, nota-se a quase inexistência de estabelecimentos comerciais de vizinhança capazes de atender às demandas quotidianas dos moradores que venham a habitar os novos apartamentos localizados nas imediações do Parque. Ainda não há, por exemplo, panificadoras, açougues, pequenas mercearias ou feiras-livres instaladas nas imediações dos grandes empreendimentos que vem sendo edificados nas imediações do Parque.

Por fim, é neste contexto que o Parque Cascavel vem sendo utilizado enquanto elemento capaz de agregar valor aos imóveis erguidos em suas imediações, uma vez que as campanhas publicitárias, bem como a atuação dos corretores imobiliários que atuam na comercialização dos lançamentos são incisivos na utilização deste equipamento urbano enquanto elemento associado a conforto, qualidade de vida, e aquisição de status.

O PARQUE CASCAVEL: ESTRUTURA, USOS E FREQUENTADORES

O Parque Cascavel, inaugurado pelo Governo Municipal, em 2009, está localizado em uma faixa de preservação de fundo de vale, ocupando uma área de aproximadamente 230.000 m², onde foi aplicada a legislação que propõe o Zoneamento Urbano Ambiental em faixas de preservação. O Parque apresenta uma gama de atrativos para diversas faixas etárias e gostos diversificados, tendo dinamizado a vida comunitária, por meio da integração social dos seus usuários, incentivando e atraindo pessoas para a prática de esportes ou simplesmente a contemplação.

O Parque Cascavel, vale lembrar, apresenta atrativos para diversas faixas etárias e gostos, podendo vir a dinamizar a vida comunitária, por meio da integração social dos seus usuários, além de incentivar e atrair pessoas para a prática de atividades físicas (basicamente corrida e caminhada), recreação ou simplesmente contemplação e contato com a natureza. Esta unidade de conservação possui trechos de matas ciliares preservados, áreas livres destinadas às atividades de lazer e convivência, lago artificial, 1.793 metros de pista para caminhada, estações de ginástica, caminhos internos e parque infantil, como pode ser observado na Figura 5.

Figura 5. Vista panorâmica parcial do Parque Cascavel.



Fonte: Disponível em: <http://residencialnewlake.blogspot.com.br/>

Em fevereiro de 2012, foram realizadas entrevistas nos períodos matutino, vespertino e noturno com um conjunto de 20 freqüentadores do Parque Cascavel, objetivando identificar as diferentes maneiras como se apropriam dos espaços de lazer da área. Do total de entrevistados, 12 eram homens e oito mulheres; 14 estavam na faixa etária entre 25 e 40 anos, cinco tinham entre 18 e 25 anos e um possuía mais de 40 anos. Os mais jovens eram estudantes, entre as mulheres, cinco eram donas de casa e, entre os homens, sete eram profissionais liberais.

Dos entrevistados, sete eram moradores do bairro Parque Amazônia, quatro do Jardim Atlântico e os outros nove de bairros mais distantes (um do Parque Ateneu e os demais de bairros do Município de Aparecida de Goiânia (Nova Era, Setor dos Afonsos, Vila Brasília e Conjunto Cruzeiro do Sul).

Uma primeira constatação importante é que todos os entrevistados vêm a criação do Parque de maneira altamente positiva, particularmente, para os moradores e as pessoas que trabalham ou estudam na vizinhança. Os entrevistados também destacaram que o Parque é um equipamento público democrático, gratuito, bem localizado, seguro, com facilidades de estacionamento e ainda tranqüilo. Quando perguntados acerca das razões por que freqüentavam o Parque Cascavel, os entrevistados ressaltaram, em primeiro, a proximidade geográfica, mas também a busca de alternativas de lazer e de espaços públicos para a realização de atividades físicas, a exemplo de caminhadas/corridas, e para integração social e contato com o ambiente natural.

Vale ressaltar que os freqüentadores constroem diferentes formas de apropriação do Parque Cascavel, que por sua vez expressam diferentes territorialidades. Estas são formadas a partir dos interesses e necessidades que os levam ao Parque, em busca de variadas possibilidades de lazer, práticas de esportes ou contemplação. Assim, a

percepção dos freqüentadores em relação ao Parque tende a variar em função da maneira como se apropriam do espaço. A partir de nossa observação e das entrevistas, pudemos identificar três grupos principais de freqüentadores: as crianças e seus responsáveis (seis entrevistados); os praticantes de atividades físicas (nove entrevistados); e os que individualmente, em casal ou pequenos grupos buscam formas diversas de descanso e contemplação (cinco entrevistados). Deve-se destacar que a presença desses grupos distribui-se por horários diversos do dia, havendo uma maior presença de todos os tipos de freqüentadores no início da manhã e final da tarde e, particularmente, nos finais de semana.

O primeiro grupo identificado – crianças e seus responsáveis - geralmente ocupa a área do parquinho infantil, com a predominância de crianças entre 3 e 10 anos, que utilizam os vários equipamentos e brinquedos em um movimento à primeira vista caótico e festivo. Neste ambiente do Parque tem-se também a presença de adultos responsáveis pelas crianças, que guiam os menores nos diversos brinquedos ou ficam nos assentos, observando-as. No geral, esses adultos foram os mais receptivos a conceder entrevistas e ressaltaram que sua apropriação do Parque restringe-se à área do parquinho, dada a necessidade de cuidar das crianças, não usufruindo de outras possibilidades, como realização de exercícios e caminhadas. Tais adultos, quando entrevistados, ressaltaram principalmente que o Parque é importante para a socialização das crianças, além de permitir o contato com o ambiente natural e com espaços públicos destinados ao lazer, os quais são escassos na vida cotidiana. Além disso, tendem a ressaltar outros atrativos do Parque, como se observa no trecho de entrevista abaixo, com uma moradora do bairro Conjunto Cruzeiro do Sul, localizado no município de Aparecida de Goiânia:

Prefiro o Parque Cascavel, pelo fato de estar localizado próximo de minha casa, aqui posso trazer meus dois filhos para recreação no parquinho, além do trânsito ser mais fácil, aqui ainda há facilidade para estacionamento e tranquilidade e um conjunto de coisas que o torna agradável: o lago, o verde e as outras pessoas. (L.C.O, 24 anos, educadora)

Entre os freqüentadores que utilizam o Parque para a realização de exercícios físicos, há os que o fazem de maneira eventual e os que estabelecem uma rotina de três/quatro dias por semana de atividades esportivas, com ênfase em caminhadas e corridas. Geralmente, ao chegarem ao Parque, fazem seus alongamentos, e já iniciam suas caminhadas/corridas, que duram em média entre 40 minutos e uma hora. O local mais adequado para conseguir uma entrevista com esses usuários, com a promessa de brevidade dada, geralmente, sua resistência inicial, foi no momento do complemento da atividade de caminhada/corrida, onde praticam alongamento ou séries de abdominais nas duas estações de ginástica presentes nas extremidades da pista de 1.793 m. Em geral,

esses usuários afirmam que o principal fator para freqüentarem este Parque é a proximidade de suas residências, a segurança e facilidade de acesso e, particularmente, as boas condições da pista de caminhada/corrida, que é nova e bem conservada. Como aspectos negativos, dois entrevistados (A.P.S, 36 anos, corretor e A.F.R, 24 anos, estudante universitário) destacaram que a pista poderia ser mais larga e sombreada e outros dois (J.R.C, 19 anos, estudante e C.W.B, 23 anos, estudante) enfatizaram que a ausência de uma ciclovia no Parque Cascavel gera riscos de acidentes envolvendo corredores e ciclistas, forçados a partilhar o mesmo espaço para exercícios.

De acordo com um dos entrevistados, residente no Jardim Atlântico, vários problemas são comuns aos diversos parques de Goiânia, incluindo o Cascavel, quando se pensa na utilização desses espaços para a realização de atividades físicas e esportivas. Tais equipamentos urbanos tendem a não contemplar quadras esportivas e infraestrutura adequada que estimule a população a realizar outras atividades físicas que não apenas as caminhadas e corridas. Em suas palavras:

Não há espaço para ciclovia, para prática de esportes coletivos. Em nenhum parque de Goiânia tem sequer uma quadra de vôlei, basquete, campo de futebol. Simplesmente fazem uma pista para caminhada, um parquinho, plantam umas árvores, e fazem um lago muito pequeno. (G.L.S, 37, preparador físico).

Os freqüentadores integrantes do terceiro grupo – que buscam basicamente descanso e contemplação – são encontrados no Parque em todos os horários, inclusive, embora em menor número, naqueles em que não se observa grande número de crianças e pessoas que fazem exercícios físicos, os quais tendem a evitar os horários de maior calor e incidência solar. São indivíduos, casais ou pequenos grupos familiares e de amigos, que passeiam ou descansam nos gramados do parque, sob a sombra de uma árvore ou nos bancos espalhados em toda a extensão do Parque, alguns estudando ou ouvindo música, outros namorando e vários ainda simplesmente usufruindo da paisagem e tranquilidade locais. Trata-se, portanto, do grupo mais diversificado, que pode ser encontrado em localidades diversas do Parque, ocupando seus interstícios e mesmo áreas menos freqüentadas, construindo trilhas mais difusas, muitas vezes em horários de almoço, intervalos entre trabalho e escola ou mesmo em momentos reservados exclusivamente para o lazer descompromissado e a fruição. Os entrevistados representantes desse grupo afirmaram que a criação do Parque Cascavel foi muito importante, uma vez que proporcionou oportunidade de lazer e recreação numa área da cidade que antes não contava com nenhum espaço desta natureza. Ainda destacaram que o Cascavel é um lugar especial por proporcionar segurança e tranquilidade a seus freqüentadores.

O que se observa, então, é que o Parque Cascavel, a despeito de ter sido concebido e implantado como parte de uma estratégia de valorização capaz de exercer atração e agregar valor a novos empreendimentos imobiliários, é percebido por seus freqüentadores, independentemente de morarem ou não em suas imediações, como um espaço importante para o lazer, a diversão, a prática de atividades físicas e o descanso. Como característica importante a ser destacada, observa-se que os freqüentadores ressaltam o caráter democrático do Parque, aberto a todas as pessoas.

O USO DO PARQUE CASCAVEL EM CAMPANHAS PUBLICITÁRIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A partir do material publicitário analisado, divulgado em sítios da internet e na forma de folders, panfletos e outdoors, o que se observa é que a reconfiguração social e territorial em processo nas imediações do Parque Cascavel realiza-se por meio de imagens/representações que buscam valorizar esta parcela do espaço urbano, antes marcada por extensos vazios urbanos, lotes baldios, habitações horizontais rarefeitas e várias chácaras que avançavam sobre o fundo de vale do córrego Cascavel. Não é demais lembrar que a utilização de propaganda e publicidade para a comercialização de imóveis, sejam lotes, chácaras, casas ou apartamentos, é uma prática corriqueira no mercado imobiliário, uma vez que dá visibilidade aos empreendimentos e encurta o tempo necessário para que as transações sejam finalizadas.

Todo o esforço publicitário dos promotores do mercado imobiliário associado ao Parque Cascavel busca promover um conjunto de amenidades que valoriza a área e a aquisição de apartamentos nas imediações, a exemplo de qualidade de vida, status, segurança e contato com a natureza. No caso dos empreendimentos erguidos nas imediações do Parque Cascavel, notamos que o uso da publicidade é ainda mais ostensivo que aquele utilizado para a comercialização de imóveis localizados em outras áreas da cidade já consolidadas, a exemplo de bairros tradicionalmente associados a camadas médias e altas, como os setores Bueno e Jardim Goiás, onde se localizam, respectivamente, os parques Vaca Brava e Flamboyant. Salta aos olhos, no caso dos empreendimentos próximos ao Parque Cascavel, uma grande quantidade de stands de vendas, outdoors, painéis, luminosos e tendas onde são distribuídos folders para divulgar as obras que vão tomando forma a cada dia. A necessidade de uso ostensivo de publicidade e propaganda dos empreendimentos imobiliários próximos do Parque Cascavel parece decorrer da posição que essa área ocupa dentro da metrópole, numa região de fronteira

urbana cujo potencial econômico e imobiliário ainda não foi aproveitado de maneira mais consistente pelas grandes incorporadoras. Como destaca Sanfelici (2011), fronteiras urbanas são áreas de baixa capitalização das cidades que passam por processos significativos de valorização, mediante alterações quanto ao valor dos imóveis comercializados, provimento de infraestrutura e implantação de amenidades valorizadas pelo mercado.

As campanhas publicitárias utilizadas para divulgar os empreendimentos imobiliários nas imediações do Parque Cascavel, independentemente de qual seja a empresa incorporadora, geralmente colocam em evidência uma série de elementos que transcendem os atos de morar e habitar, uma vez que veiculam signos com o objetivo de criar novas identidades e percepções que associam o morar próximo ao Parque a projetos de realização pessoal, sucesso material e felicidade familiar. Notamos que o material apresentado veicula mensagens que associam a aquisição de um imóvel nas imediações do Parque a valores relacionados à tranquilidade, beleza paisagística, pessoas saudáveis e bonitas, bem ao gosto dos padrões hegemônicos. Desta forma, aparece uma correlação imediata entre o acesso à felicidade e a aquisição de um imóvel nesta área específica da cidade, em sintonia com as idéias de depuração e neutralização dos embates e das contradições sociais inerentes aos espaços urbanos, conforme esclarece Sanfelici (2009).

Portanto, notamos que os discursos aparecem depurados de mecanismos que indiquem segregação socioespacial. O caráter mercadológico articulador desta nova dinâmica espacial é negado, camuflado. São enaltecidos apenas os benefícios e as qualidades oferecidas aos possíveis compradores. O particular é apresentado como universal, além de disseminar representações alusivas à “posse privilegiada” de um bem imóvel, acompanhada de outros atributos valorizados socialmente – conforto, beleza, segurança, praticidade, entre outros.

Não restam dúvidas de que a presença destes equipamentos urbanos pode diminuir os níveis de stress dos moradores de sua vizinhança, facilitar a prática de atividades de lazer e esportes ao ar livre e possibilitar a contemplação da paisagem. Todavia, tais amenidades, à medida que promovem a valorização imobiliária excessiva, podem ser acompanhadas de um grande adensamento populacional decorrente da verticalização, que por sua vez gera inúmeros impactos de vizinhança, a exemplo de congestionamentos, poluição sonora, alteração do microclima, perda de privacidade dentro dos próprios imóveis, entre outros, o que coloca em xeque o próprio ideal de vida com qualidade que se tenta associar indiscriminadamente a todas as áreas próximas a parques urbanos. Nas palavras de Sanfelici (2009), quando analisa o processo de valorização imobiliária nas imediações de parques urbanos em Porto Alegre: O espaço neutralizado que é proposto nos anúncios do empreendimento mescla representações que fazem referência

ao urbano com aquelas que negam o urbano, tentando oferecer a ideia de que o habitante está em contato próximo com a “natureza” e, sobretudo, afastado das mazelas da urbanização capitalista (p. 110).

Se no passado recente os anúncios publicitários de empreendimentos imobiliários eram veiculados basicamente na forma de encarte em jornais e revistas ou de folders distribuídos em stands de vendas e feiras de imóveis, cada vez mais tem-se observado que a internet se torna veículo privilegiado para divulgar as novidades do mercado imobiliário. Como vem ocorrendo em todos os campos da vida e particularmente no âmbito comercial, a utilização da internet tem proporcionado uma verdadeira revolução na maneira como os profissionais de venda do setor imobiliário se relacionam com potenciais clientes, já que, além das tradicionais imagens ilustrativas do empreendimento, o comprador poder visualizar na tela de seu computador plantas, vídeos e imagens reais e/ou de projeções do edifício e dos apartamentos, com todos os seus benefícios e características. Além disso, pode ter acesso a detalhes completos acerca das condições de compra e financiamento do imóvel, sem ter que se deslocar até o local. Caso queira, também pode interagir diretamente com um profissional de vendas de plantão *on line*, que lhe dará todas as informações solicitadas.

Cabe destacar a elevada qualidade estética e técnica dos sítios utilizados na divulgação de empreendimentos imobiliários voltados para camadas médias e altas. Há que se destacar a facilidade de acesso a informações diversas, mapa com localização e vias de acesso, planta baixa, fachada, equipamentos de lazer, detalhes relativos ao acabamento, entre outras. No geral, as imagens são de ótima resolução e apresentam vários detalhes do apartamento e do edifício.

Além disso, no ciberespaço, sobretudo na internet, há uma profusão de dados, anúncios, imagens, blogs, chats, nos quais podemos encontrar informações relativas aos empreendimentos imobiliários, incorporadoras, corretoras e profissionais encarregados da comercialização dos imóveis. Também é possível identificar fóruns de debates nos quais os empreendimentos imobiliários, mesmo em fase de construção, são debatidos, avaliados e apresentados a potenciais compradores. A quantidade de dados sobre o mercado imobiliário disponibilizada no mundo digital supera hoje em grande medida os que estão disponíveis nos meios de divulgação tradicionais.

No caso dos empreendimentos nas imediações do Parque Cascavel, potenciais clientes encontram informações em sítios especializados de incorporadoras/construtoras, imobiliárias e mesmo em blogs de profissionais de vendas. Por exemplo, no sítio da Construtora Moreira Ortence (CMO) - www.cmoconstrutora.com.br/ encontra-se material publicitário referente ao empreendimento Varandas de Copacabana, erguido na orla do

Parque Cascavel (ver especificamente www.meucopacabana.com.br/hotsite-produto/). O edifício composto por duas torres, cada uma delas com 27 andares, é apresentado, a partir de sua localização na borda do Parque Cascavel, nos seguintes termos:

Goiânia ganhou um lindo presente. Com mais de 230 mil m² de puro verde e um dos maiores lagos urbanos da Cidade, o Parque Cascavel é a maior marca de desenvolvimento e valorização [...] exatamente às margens deste parque que está o Varandas de Copacabana. Um lugar com charme, beleza e muita alegria de viver. Resumindo: a sua praia [...] o empreendimento é tudo o que você queria para Goiânia, tudo o que faltava nessa cidade maravilhosa. Você precisa sentir a brisa no rosto e experimentar uma alegria diferente, a alegria de viver aqui.

Mais uma vez, o que se observa é uma forte valorização dos atributos naturais do Parque Cascavel como mecanismo de atração de potenciais consumidores. Esta localização é apresentada como elemento de destaque, pois, além da vista para o nascente, tem-se o privilégio da visão panorâmica do Parque e seus atrativos. Para agregar valor ao imóvel, as incorporadoras também procuram destacar outros elementos socialmente valorizados, traduzidos no chamado *Conceito Premium*, que reúne apartamentos de maior valor de revenda e área construída, acabamento com materiais de alta qualidade, isolamento acústico e térmico.

O material utilizado para divulgar o empreendimento New Lake, o primeiro edifício erguido na orla do Parque Cascavel, também apresenta elementos relacionados ao binômio qualidade de vida e natureza, enquanto fatores determinantes de valorização monetária e simbólica dos apartamentos à venda, que seriam expressão de sucesso material e realização pessoal. No sítio criado especificamente para divulgar este empreendimento faz-se alusão a sua localização:

Em frente ao Parque Cascavel, uma das regiões mais valorizadas da cidade, o Residencial New Lake traz um novo grau de satisfação ao seu dia-a-dia. Ar puro, muito verde, uma vista deslumbrante e todas as vantagens de um apartamento que une conforto e racionalidade. [...] O complexo de lazer também foi projetado para que você e sua família curtam os melhores momentos da vida, em plena harmonia com a natureza.

O já mencionado sítio criado para divulgar o New Lake conta com uma ferramenta que permite um tour de 360° pelo interior de uma projeção de apartamento decorado. Salta aos olhos que o início do tour coloca em grande evidência a vista panorâmica do Parque Cascavel e de suas imediações, proporcionada a quem se situa na varanda do apartamento.

Além da utilização de sítios específicos de incorporadoras, imobiliárias e profissionais autônomos, a divulgação de lançamentos imobiliários na internet tem utilizado o sítio do *Youtube* (www.youtube.com) como instrumento de divulgação de vários empreendimentos. Dentre as várias campanhas realizadas, destacamos a produzida pela

Empresa Imobiliária PDG (Poder de Garantir), responsável pela construção e venda das torres do New Lake (disponível em http://www.youtube.com/watch?v=dtjTxVEDP_A). O vídeo, com duração de 3:21 minutos, repete a mesma lógica de valorização do imóvel a partir de sua localização nas imediações do Parque Cascavel. É interessante registrar como no vídeo em questão está disponibilizado o telefone de contato de um corretor, o que expressa o lugar privilegiado que tais profissionais ocupam no processo de comercialização dos empreendimentos imobiliários da região.

CORRETORES IMOBILIÁRIOS: TRANSFORMANDO MERCADORIAS EM SONHOS

Para a realização deste trabalho, contamos com doze entrevistas concedidas por profissionais do setor de transações imobiliárias encarregados da efetivação de vendas de imóveis localizados nas imediações do Parque Cascavel. Nesta etapa do trabalho tivemos como objetivo levantar considerações sobre a participação destes profissionais no ciclo de negócios que culmina com a venda dos imóveis erguidos nas proximidades do Parque Cascavel.

Segundo os entrevistados, o setor imobiliário está passando por uma boa fase, uma vez que, as vendas estão aquecidas e reagindo bem ao momento de crises e incertezas econômicas que rondam o cenário político-financeiro internacional. Na opinião destes profissionais é consensual o entendimento de que os bairros que circundam o Parque Cascavel (Jardim Atlântico, Vila Rosa e Parque Amazônia) tiveram, recentemente, alterações quanto à aplicação de leis do uso do solo urbano, que os tornaram zonas de elevada densidade, fator fundamental para a viabilização de empreendimentos habitacionais de grande porte. Ressaltam também como essa alteração foi acompanhada por outro movimento visando conter o adensamento populacional e os investimentos em áreas da cidade já consolidadas, como o Setor Bueno e trechos do Jardim Goiás e Nova Suíça. Apontaram também como fator de atração de novos investimos nas imediações do Parque Cascavel a proximidade com áreas nobres da cidade, a exemplo do Setor Bueno, Nova Suíça e Jardim América, e a existência de bons corredores de circulação, que proporcionam facilidades de deslocamento. Enfatizam ainda e particularmente a importância do Shopping Buriti e do Parque Cascavel como equipamentos urbanos próximos capazes de agregar valor aos imóveis. Como fatores de ordem mais geral, os entrevistados tendem a destacar também que o mercado imobiliário, em geral, está aquecido em função do incremento de renda das camadas médias, a estabilidade econômica do país e as facilidades de crédito imobiliário.

Quando perguntados sobre os principais argumentos utilizados para estimular os clientes a comprar imóveis nas imediações do Parque Cascavel, os entrevistados tendem a destacar, em primeiro lugar, o fator “valorização” monetária do investimento, o qual asseguraria retornos financeiros seguros para os proprietários. A presença do Parque Cascavel nas imediações dos empreendimentos tende a ser vista como fator também fundamental, mas secundário diante da suposta certeza de valorização do dinheiro empregado. Acreditamos que tal situação advém de circunstâncias já apresentadas em outros momentos deste trabalho, no qual analisamos o peso que a universalização da mercadoria e que uma visão de mundo pautada na mercantilização da vida quotidiana exercem sobre todas as dimensões da vida social, incluindo o morar e o habitar, subjugadas à lógica de reprodução do capital, como destacado por Lefebvre (2008). Não é demais ainda lembrar, neste contexto, a contribuição de Carlos (2001), quando destaca que

a generalização do valor de troca no espaço, englobando-o ao mundo da mercadoria aparece como possibilidade de realização do consumo produtivo. O espaço, nesta condição, se reproduz enquanto mercadoria sob a forma de áreas incorporáveis para a construção de prédios [...] a partir das necessidades de crescimento do mercado imobiliário (p. 4)

Se nas entrevistas com os corretores o fato de ser um ótimo investimento aparece como argumento mais forte para convencer o cliente interessado na compra do imóvel nas imediações do Parque Cascavel, já nas campanhas publicitárias veiculadas em folders e sítios da internet, a ênfase nessa dimensão da rentabilidade financeira do investimento geralmente não aparece. Ao invés, como destacado anteriormente, o que se nota nas campanhas publicitárias é que o Parque Cascavel e sua relevância como amenidade capaz de propiciar contato com a natureza, qualidade de vida e bem-estar é enfatizada como fator principal que agrega valor material e simbólico aos investimentos.

Ao discorrer sobre outros fatores responsáveis pela valorização dos imóveis nas imediações do Parque Cascavel, um dos corretores entrevistados destacou a presença de boa rede de infraestrutura urbana (água, eletricidade, esgoto, transporte público, asfalto, escolas, postos de saúde), o fato de haver um movimento significativo de grandes investimentos imobiliários na área, juntamente com a oferta de serviços, comércio e lazer presentes na região. O mesmo entrevistado ainda destaca a possibilidade de retornos expressivos dos investimentos feitos por meio da aquisição de imóveis na área:

As áreas localizadas nas imediações do Parque Cascavel (Jardim Atlântico e Parque Amazônia, especialmente) ainda apresentam valores do metro quadrado bem barato, se comparadas com áreas de ocupação já consolidada. Aqui há possibilidades reais de valorização superior a 15% ao ano, [...] Já as áreas consolidadas apresentam possibilidades de 7% de valorização ao ano (L.M.A, 45 anos).

Outra corretora entrevistada também destaca esse aspecto da valorização do investimento imobiliário na região, ressaltando a importância da localização dos empreendimentos nas imediações de um parque urbano:

O investimento em obras nas orlas de parques sempre é um bom investimento. Isso pode ser observado em outros parques da cidade, que já passaram por processos de valorização há mais tempo. A pessoa que compra o imóvel está adquirindo de certa forma também o parque. A região em torno do Parque Cascavel apresenta elevada capacidade de valorização se comparada com imediações de outros parques. Os parques mais valorizados da cidade geralmente estão com o metro quadrado em torno de cinco a seis mil reais. Aqui nas imediações do Cascavel esse valor está em torno de três mil e quinhentos reais, ou seja, quem adquire imóvel nesta porção da cidade terá possibilidades de valorização de seus investimentos (S.R.A., 32 anos).

Resta dizer que não há dúvidas de que a instalação do Parque Cascavel reforça o processo de requalificação urbana dos bairros Vila Rosa, Jardim Atlântico e Parque Amazônia. Todavia, a dinâmica territorial em curso está à mercê de projetos e decisões tomadas no âmbito das relações entre o governo local e as grandes incorporadoras/construtoras, responsáveis pela dinâmica da política urbana e suas implicações sobre a vida cotidiana, o morar e o habitar. Isso porque a produção do espaço nas metrópoles está marcada pela ação de sujeitos detentores do capital, que utilizam mecanismos capazes de direcionar os rumos e a dinâmica socioespacial urbana. São capazes também de alterar e imprimir novas imagens, discursos e percepções, num processo que pode ser melhor apreendido a partir das ferramentas conceituais e metodológicas da geografia urbana em sua vertente que concebe o espaço enquanto produção social do trabalho humano.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste trabalho procuramos analisar os processos espaciais que vêm operando transformações na paisagem e nos lugares próximos ao Parque Municipal Cascavel, localizado em zona de confluência entre os bairros Parque Amazônia, Jardim Atlântico e Vila Rosa, na área de conurbação entre os municípios de Goiânia e Aparecida de Goiânia. Tais processos vêm sendo desencadeados pela especulação imobiliária, estão associados à verticalização e conseqüente adensamento demográfico. Notamos que tal dinâmica tem provocado alterações no perfil de ocupação urbana da área, promovendo o deslocamento de antigos moradores e atraindo para a região um número significativo de investimentos para um público de alto poder aquisitivo.

Não restam dúvidas, porém, de que a instalação do referido parque propiciou a criação de oportunidades de lazer e recreação para os novos moradores da área – e para os

que ainda resistem ao processo de segregação espacial. Notamos ainda, que a apropriação de áreas verdes com o objetivo de implantar parques urbanos aparece, assim, como estratégia capaz de alavancar investimentos e promover o acúmulo do capital, como foi observado no material publicitário de divulgação dos empreendimentos imobiliários nas imediações do Parque Cascavel.

Desta forma confirma-se que áreas verdes são incorporadas ao mundo da mercadoria e seu consumo passa a ser valorizado a partir da mesma lógica que atribui valor substantivo ao que é percebido como raridade. Vista panorâmica do Parque e de seus atributos naturais e paisagísticos, bem como contato imediato com a natureza materializada na forma de parques urbanos, são negociados e vendidos como meios de ampliação das possibilidades de lazer, contemplação e formas de sociabilidade livres das pressões urbanas, bem como indicadores de status e prestígio material.

Em um mundo onde a urbanização se faz cada vez mais presente, o que implica o agravamento de problemas típicos da vida em cidades – a exemplo de violência, caos no trânsito, grandes distâncias entre locais de moradia e de trabalho, mercantilização das relações interpessoais e graves desigualdades socioespaciais -, a existência de número expressivo de parques em áreas urbanas pode proporcionar acesso a verdadeiras ilhas de conforto, nas quais as sensações de liberdade e tranquilidade proporcionadas pelo contato com a natureza funcionam como antídotos contra o stress da vida urbana.

Paradoxalmente, apesar da esperança de maior qualidade de vida, a ocupação de áreas de fundos de vales revitalizadas a partir da implantação de parques urbanos geralmente se faz em sintonia com processos marcados por excessiva verticalização, adensamento demográfico e todos os impactos de vizinhança já identificados em outras áreas das cidades: ilhas de calor, rebaixamento de lençol freático e conseqüente comprometimento da capacidade de recarga de lagos, congestionamentos, perda de privacidade mesmo dentro dos imóveis, segregação socioespacial e especulação imobiliária. Tais impactos negativos associados à mercantilização da ocupação de áreas nas imediações dos parques, contudo, não são nem de longe cogitados no material de divulgação dos empreendimentos ou pelos corretores no momento da apresentação e venda dos imóveis. Nesse contexto, os parques correm o risco de se tornarem simulacros de fragmentos da natureza, capazes de agregar valor a determinados espaços da cidade, mas longe de proporcionar, por si sós, a tão propalada qualidade de vida a seus freqüentadores e moradores de seu entorno.

Por outro lado, o cenário que se apresenta para a consolidação de ganhos com investimentos no setor imobiliário mantém relação com a estabilidade econômica crescente

adquirida pelo Brasil nas últimas duas décadas. Além disso, o aumento do PIB nacional e o fortalecimento do poder aquisitivo de significativas parcelas da população reaqueceram o setor da construção civil de maneira substantiva, envolvendo ações do Estado e de todos os principais promotores urbanos, a exemplo dos proprietários de terra, incorporadoras e construtoras. Ainda há que se destacar e dar relevância às políticas de concessão de crédito que, aliadas às diversas estratégias de promoção imobiliária, começaram a atender uma demanda por moradia reprimida por décadas.

Por fim, acreditamos que a aproximação entre a propalada qualidade de vida urbana, a implantação de parques e a especulação imobiliária, evidenciada nesta dissertação, ainda precisa ser muito melhor compreendida, a partir de outras investigações que busquem evidenciar a dinâmica da produção do espaço urbano e da ocupação das cidades. Afinal, como ensinam grandes teóricos de uma geografia urbana crítica, a cidade, enquanto construção coletiva, é muito mais que um simples receptáculo de objetos e formas urbanas desumanizadas, já que se caracteriza por ser lugar pleno de significados, sentidos e esperanças para seus moradores.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BONFIM, V.C. **A alta vacância na área central da cidade de São Paulo**. São Paulo: EPUSP, 2005. Disponível em: <<http://publicacoes.pcc.usp.br/PDF2005/BT392-%20Bomfim.pdf>>. Acesso em: 12.08.13.
- CARLOS, A. F. São Paulo hoje: as contradições no processo de reprodução do espaço. Scripta Nova - **Revista Eletrônica de Geografia y Ciencias Sociales**. Universidad de Barcelona, nº 88, may. 2001, p. 1-14. Inserir endereço
- CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1972.
- CAVALCANTI, L. de S. Uma geografia da cidade – elementos da produção do espaço urbano. In: CAVALCANTI, L.de S. (ORG.). **Geografia da Cidade: a produção do espaço urbano de Goiânia**. Goiânia: Editora Alternativa, 2001, p. 11-32.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 2000.
- FERREIRA JÚNIOR, L.de C. B. **Os reflexos do processo de ocupação, apropriação do espaço intraurbano de Goiânia: o caso do Setor Bueno**. Dissertação, mestrado em Desenvolvimento Sustentável, UnB, Brasília, 2007. Completar
- KANDIR, A. **A instabilidade do mercado habitacional**. IE: Unicamp, Dissertação de mestrado. Campinas, 1983.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte. Editora da UFMG, 2008.
- MARINHO, C. B. **Espaço urbano e valorização: a produção de lugares na Região Sul de Goiânia**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Estudos Sócio-Ambientais (IESA), Universidade Federal de Goiás, 2004.
- _____. Região sul de Goiânia: um lugar valorizado na metrópole. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, nº 19, 2006, pp. 113-29.
- MARTINS, P. C. **A Verticalização em Catalão (GO): os condomínios residenciais (1975 – 2005)**. 2009. Disponível em <http://egal2009.easyplanners.info>. Acesso em 02.06.2010

- NASCIMENTO, E. **Espaço e desigualdades**: mapeamento e análise da dinâmica de exclusão/inclusão na cidade de Ponta Grossa – PR. Dissertação. Mestrado em Gestão do Território. Universidade Estadual de Ponta Grossa. 2008. Completar
- SABOYA, R. **O que é especulação imobiliária**, 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09>>. Acesso em 20.09.2011. Link quebrado
- SANFELICI, D.. **A produção do espaço enquanto mercadoria: novos eixos de valorização imobiliária em Porto Alegre/RS**. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Completar
- _____. Sobre fronteiras urbanas e valorização imobiliária: reflexões em torno da produção capitalista do espaço na metrópole gaúcha. **Boletim Gaúcho de Geografia**, nº 37. Porto Alegre, mai. 2011, p.129-40.
- SANTOS, F. de O. e CHAVES, M. R. Chaves. Evolução urbana, especulação imobiliária e fragilidade ambiental em Caldas Novas (GO). **Caminhos de Geografia** - revista on line, 2008. Disponível em <<http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>>. Acesso em: 31/05/2013.
- SANTOS, M. **Manual de geografia urbana**. São Paulo: Hucitec, 1995.
- SILVA JUNIOR, C.C. Especulação imobiliária e loteamentos irregulares: um estudo de caso em Caldas Novas - GO. **Revista Mirante**, Pirenópolis-Go, v.1, n.2, 2007, p. 1-18.
- SILVEIRA, José A. R. da & RIBEIRO, Edson L.. **Novas centralidades e expansão intraurbana**, 2008. Disponível em: http://www.vivercidades.org.br/publique_222/web/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?infoid=1405&sid=21&tpl=printerview. Acessado em 06.06.2013.
- SOUZA, M.A.A. de. **A identidade da metrópole**. São Paulo: Hucitec e Edusp, 1994.
- SPÓSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1994.
- VAZ, M. D. A. C. **Transformação do centro de Goiânia: renovação ou reestruturação**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Estudos Sócio-Ambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2002. Completar

Recebido em 16/07/2012

Aceito em 11/08/2014