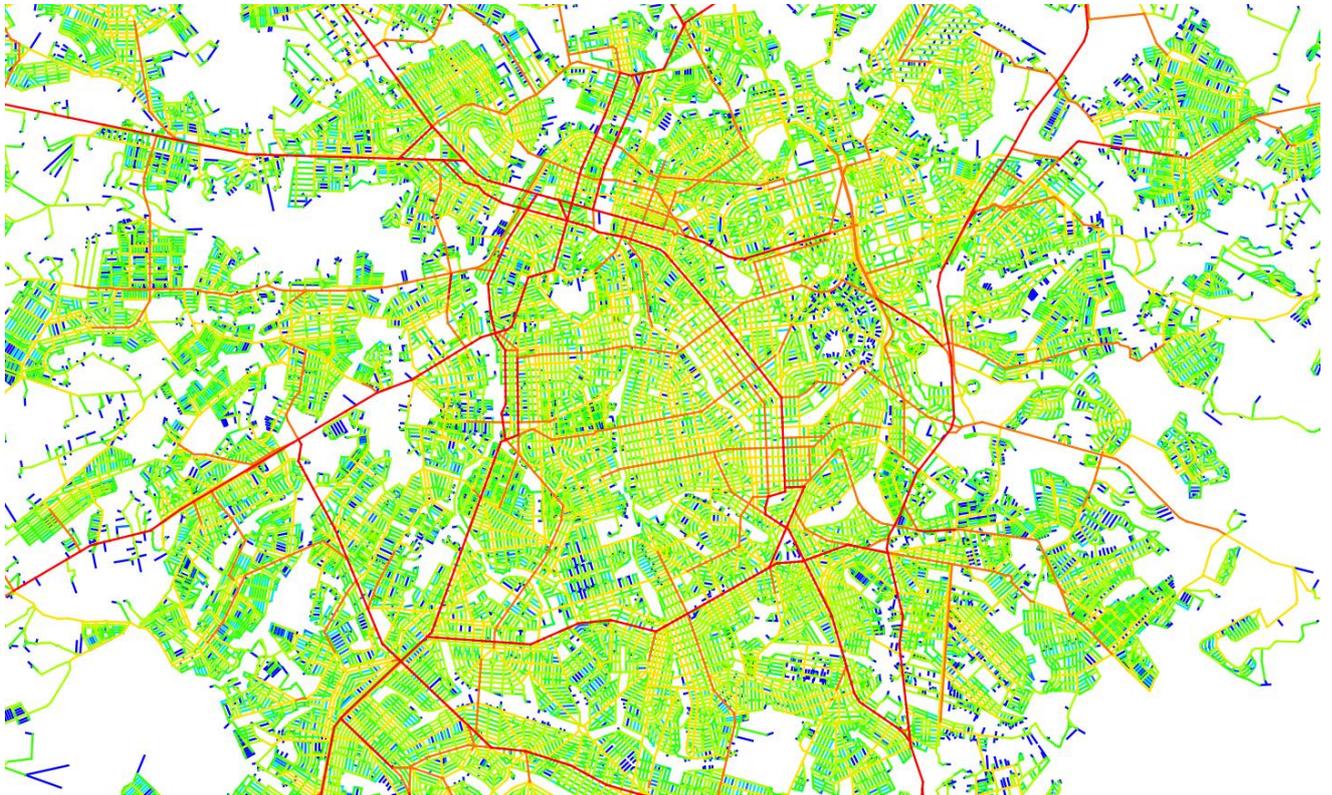


UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
Programa de Pós-Graduação

TESE

O BAILAR DA ELITE EM CINCO ATOS:

poder, qualidade de vida, verticalização, franjas urbanas e centro



Autora: **Ninfa Regina de Melo Canedo**
Orientador: **Prof. Dr. Valério Augusto Soares de Medeiros**
Brasília, julho de 2024

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO

TESE

O BAILAR DA ELITE EM CINCO ATOS:

poder, qualidade de vida, verticalização, franjas urbanas e centro

LINHA DE PESQUISA: Projeto e Planejamento Urbano e Regional

AUTOR: Ninfa Regina de Melo Canedo - Matrícula 2019/0008300

ORIENTADOR: Professor Dr. Valério Augusto Soares de Medeiros (PPG/FAU/UnB)

BRASÍLIA

JULHO/2024

TERMO DE APROVAÇÃO

Ao João, Luca, Raul e demais netos que virão...

AGRADECIMENTOS

Depois de quase cinco anos do meu ingresso ao programa, finalmente chega o dia da tão esperada conclusão. Espero que o meu esforço e o de tantos outros que me apoiaram, sejam traduzidos nesta tese, e que ela venha trazer contribuições àqueles que dela se apropriarem.

Tempo de celebrar a conquista, mas especialmente de agradecer a todos que fizeram possível este momento. Em primeiro lugar ao meu Deus, autor da minha vida, braço forte nos momentos de lutas e colo macio nos momentos de dúvida e dor.

Gratidão aos meus familiares que me apoiaram nesta caminhada cheia de idas e vindas, buscas e encontros, descobertas e perdas, choros e sorrisos. Obrigada, a vocês por se fazerem presentes: Múcio parceiro de uma vida (in memoriam); Murilo (marido); Maria Clara, Mucinho, Victor e Isabela (filhos); Jabes (in memoriam) e Zilda (pais); Adma e Cândida (irmãs).

Agradeço aos colegas que estiveram comigo nesta jornada acadêmica, numa troca de conhecimento, apoio e solidariedade, aqui representados pela Juliana Arraes, Ana Carolina Fernandes, Marecilda Rocha e Évelyn Soares.

Agradeço aos professores do programa, pelo repartir do conhecimento e orientações, em especial ao meu estimadíssimo orientador, Valério Augusto Medeiros, que aceitou o desafio de sonhar comigo neste tema, e que para além da academia me ensinou sobre compromisso, respeito e dedicação. Obrigada professor, por ter me conduzido por ruas, quadras e regiões que me levaram a descobertas e reflexões acerca da minha cidade; o seu olhar atento me fez uma pesquisadora e pessoa melhor.

Por fim, obrigada aos professores Frederico Holanda, Edja Trigueiros e Maria Carolina Branstetter, que compuseram a banca examinadora, doando seu tempo na leitura do trabalho.

RESUMO

A tese tem por objetivo analisar a movimentação habitacional da “elite” em Goiânia/GO, de modo a identificar as características espaciais e sociais da cidade que dialogam com a mobilidade habitacional refletida no comportamento do mercado de imobiliário, observando critérios de composição, necessidades, preferências e características espaciais. O problema norteador localiza-se na dinâmica de ocupação do solo urbano, fruto da divisão de classes, que produz um assentamento estratificado e segregado. A partir da premissa de que a forma construída da cidade afeta seu desempenho, assume-se que: a) a localização e a acessibilidade perfazem elementos relevantes na valorização, distribuição e ocupação do solo; e b) o consumo deste ocorre motivado pelo lucro. A investigação ampara-se nas estratégias da Teoria da Lógica Social do Espaço (Sintaxe do Espaço), por meio do confronto de dados configuracionais, especialmente aqueles relacionados ao mercado imobiliário, e pela construção da Carreira Habitacional, na visualização dos movimentos, escolhas, atributos e definição do percurso de moradia do grupo analisado. Os resultados obtidos permitem identificar 5 movimentos e localizações da elite diacronicamente, em Goiânia: 1) fundação: em sobrados próximos à Praça Cívica; 2) expansão inicial: em sobrados e pequenos edifícios nos setores contíguos ao centro; 3) verticalização: em edifícios multifamiliares elevados, ainda em setores centrais; 4) periferização: para condomínios horizontais dispostos nas franjas urbanas; e 5) verticalização acentuada: conformada nos condomínios-clubes, em movimento de retorno ao centro. A leitura configuracional ao longo do tempo confrontada com os cinco momentos apontou que a elite desloca-se buscando áreas de acesso facilitado, entretanto, com garantia de privacidade: os empreendimentos concentram-se nos arredores de vias estruturadoras, em que a própria noção de centralidade/periferia é discutida. Os elementos motivadores para o deslocamento habitacional da elite centram-se, além disso, em alguns pilares básicos, que dialogam com a dimensão morfológica: segurança, localização, exclusividade e poder, traduzidos como qualidade de vida. Os espaços ocupados são expressivos, complexos e tecnológicos, com áreas íntimas privativas, e áreas sociais e de lazer integradas à natureza. A elite, portanto, sendo detentora de capital econômico, tem o poder em comandar a dinâmica urbana, cabendo-se o privilégio de escolha tanto locacional quanto do empreendimento específico. Os custos para essa liberdade, entretanto, são compartilhados. O balé – e o protagonismo – é simultaneamente restrito, sedutor e excludente.

Palavras-chave: Mobilidade Habitacional. Configuração Espacial. Segregação Social. Elite. Sintaxe Espacial. Carreira Habitacional.

ABSTRACT

The thesis aims at analyzing the housing movement of the "high-income class" in Goiânia/GO, in order to identify the spatial and social characteristics of the city that dialogue with the housing mobility reflected in the behavior of the real estate market, observing composition criteria, needs, preferences and spatial characteristics. The guiding problem lies in the dynamics of urban land occupation, the result of class division, which produces a stratified and segregated settlement. Based on the premise that the built form of the city affects its performance, it is assumed that: a) location and accessibility are relevant elements in the valuation, distribution and occupation of land; and b) its consumption is motivated by profit. The investigation is based on the strategies of the Theory of the Social Logic of Space (Space Syntax), through the comparison of configurational data, especially those related to the real estate market, and through the construction of the Housing Career, in the visualization of the movements, choices, attributes and definition of the housing path of the group analyzed. The results obtained allow us to identify 5 movements and locations of the elite diachronically, in Goiânia: 1) foundation: in townhouses near Praça Cívica; 2) initial expansion: in townhouses and small buildings in the sectors adjacent to the center; 3) verticalization: in high multi-family buildings, still in central sectors; 4) peripheralization: towards horizontal condominiums on the urban fringe; and 5) accentuated verticalization: in the form of condominium-clubs, moving back towards the center. The configurational reading over time, compared to the five moments, showed that the high-income class move in search of areas with easier access, but with a guaranteed degree of privacy: the property developments are concentrated on the outskirts of structuring roads, where the very notion of centrality/periphery is discussed. The motivating elements for the high-income class's housing displacement are also centered on a few basic pillars, which dialogue with the morphological dimension: safety, location, exclusivity and power, translated as quality of life. The spaces they occupy are expressive, complex and technological, with private intimate areas and social and leisure areas integrated with nature. The high-income class, therefore, as holders of economic capital, have the power to control urban dynamics, with the privilege of choosing both the location and the specific development. The costs of this freedom, however, are shared. The ballet - and the leading role - is simultaneously restricted, seductive and exclusionary.

Keywords: Housing Mobility. Spatial Configuration. Social Segregation. High-income class. Space Syntax. Housing Career.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Domicílios no Brasil por Tipo e Condição - 2017 Erro! Indicador não definido.	
Figura 2 - Fluxograma da Pesquisa	57
Figura 3 - Sequência de Moradia ao Longo da Carreira Habitacional.	60
Figura 4 - Exemplo do Esquema Representativo da Carreira Habitacional.....	61
Figura 5 - Questionário Google Forms – Análise do Perfil e Carreira Habitacional.....	68
Figura 6 - Esquema da Carreira Habitacional.....	71
Figura 7 - Configuração Viária Hipotética com Indicação de Hierarquias das Vias segundo Potencial de Movimento oriundo da Articulação entre os Elementos.....	73
Figura 8 - Exemplo de Mapa axial - Cidade de Goiânia em 2021.....	78
Figura 9 - Vista Parcial de Goiânia.....	81
Figura 10 - Evolução Populacional da Região Metropolitana de Goiânia entre 1991 e 2010 a partir de Dados Censitários.....	82
Figura 11 - Esboço do Projeto de Goiânia por Attilio Correia Lima (1933-1935), com a Previsão dos Parques Urbanos (manchas/hachuras verdes).	85
Figura 12 - Sobrados Históricos Situados na Região Central da Cidade	87
Figura 13 - Região da Praça Cívica anos 50	87
Figura 14 - Setores Ocupados de Goiânia em 1945.	88
Figura 15 - Vista Geral da Praça Cívica, em Goiânia, Contemporaneamente.	89
Figura 16 - Número Médio de Unidades por Empreendimento – Goiânia – GO - 2008, 2013 e 2018	93
Figura 17 - Empreendimentos Lançados por segmento - Goiânia – GO. 2008, 2013 e 2018.	94
Figura 18 - Unidades Lançadas por Segmento - Goiânia – GO. 2008, 2013 e 2018.....	94
Figura 19 - Empreendimentos Lançados por Setor - Goiânia – GO (2008, 2013 e 2018)	95
Figura 20 - Perfil de verticalização da Região Sul de Goiânia em 2008 e 2018.....	96
Figura 21 - Vista Comparada do Parque Areão e Entorno em 2010 (esquerda) e 2018 (direita), situado no Setor Marista, em Goiânia.....	96
Figura 22 - Vista aérea da Praça do Sol e do Parque Lago das Rosas, situadas no Setor Oeste, em Goiânia, em 2018.	97
Figura 23 - Mapa de Edificações Acima de 20 Pavimentos do Setor Marista (vermelho) e Oeste (azul). Em verde estão destacados os parques e em laranja, o Shopping Bouganville.	99
Figura 24 - Planta de Apartamento 4 Suítes com Piscina no Setor Marista	104
Figura 25 - Planta de Apartamento 4 Suítes com Piscina no Setor Marista	105
Figura 26 - Planta Padrão Luxo no Setor Marista.....	106
Figura 27 - Planta Padrão Luxo com Piscina no Setor Marista.....	107
Figura 28 - Planta padrão Luxo com Piscina no Setor Oeste	108
Figura 29 – Planta Padrão Luxo com Piscina no Setor Marista	109

Figura 30 - Empreendimento Residencial de Alto Padrão no Setor Marista, Lançado em 2013.	110
Figura 31 - Empreendimento Residencial de Alto Padrão no Setor Bueno, Lançado em 2021.	111
Figura 32 - Residência Jardins Madri - Área Interna - 2023.....	116
Figura 33 - Residência Jardins Verona- Área Interna - 2023.....	117
Figura 34 - Residência Jardins Itália- Área Interna - 2023.....	118
Figura 35 - Residência Alphaville Cruzeiro do Sul - Área Interna - 2023.....	118
Figura 36 - Residência Aldeia do Vale - Área Interna - 2023.....	120
Figura 37 - Residência Aldeia do Vale - Área Interna - 2023.....	120
Figura 38 - Residência Jardins Madri - Área Externa - 2023.....	121
Figura 39 - Residência Jardins Verona - Área Externa - 2023.....	122
Figura 40 - Residência Jardins Itália- Área Externa - 2023.....	123
Figura 41 - Residência Alphaville Flamboyant - Área externa - 2023.....	123
Figura 42 - Residência Aldeia do Vale - Área externa - 2023.....	124
Figura 43 - Residência Aldeia do Vale - Área externa - 2023.....	125
Figura 44 - Imagens de Propaganda de Novos Lançamentos – Condomínio Jardins.....	127
Figura 45 - Imagens de Vídeo de Propaganda da Nova Etapa – Residencial Aldeia do Vale	127
Figura 46 - Vista Panorâmica do Condomínio Alphaville Ipê (“padrão luxo”).	128
Figura 47 - Vista Aérea do condomínio Portal II (“alto padrão”)......	129
Figura 48 - Imagens de Vídeo de Propaganda – Residencial Aldeia do Vale - 2023.....	129
Figura 49 - Áreas Comuns dos Condomínios Horizontais.	130
Figura 50 - Casas Década de 40. Rua 19 Centro – Goiânia.....	138
Figura 51 – Implantação das residências junto a Praça Cívica (década de 60) - Centro – Goiânia.....	138
Figura 52 - 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).	139
Figura 53 - 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).	141
Figura 54 - 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).	143
Figura 55 – Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 1959, com sobreposição de Bairros Atuais: Representação Linear (em cima), Variável NAIN (centro) e Variável NACH (embaixo).	144

Figura 56 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 1975, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) e Variável NACH (Embaixo).	147
Figura 57 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 1980, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) e Variável NACH (Embaixo).	148
Figura 58 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2000, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) E Variável NACH (Embaixo).	151
Figura 59 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2004, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) E Variável NACH (Embaixo).	153
Figura 60 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2015, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) E Variável NACH (Embaixo).	155
Figura 61 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2017, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) e Variável NACH (Embaixo).	156
Figura 62 – Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2020, com Sobreposição De Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (em cima), Variável NAIN (médio) e Variável NACH (embaixo).	157
Figura 63 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2021 (Aglomerado Populacional), com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (em cima), Variável NAIN (médio) e Variável NACH (embaixo).	158
Figura 64 - Modelagem configuracional do sistema urbano de Goiânia em 2023 (Região Metropolitana), com sobreposição de limites municipais contemporâneos: representação linear (em cima), variável NAIN (médio) e variável NACH (embaixo).	159
Figura 65 - Mapa ilustrativo da Região Metropolitana de Goiânia a partir da Localização de Goiânia.	161
Figura 66 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): Variável “ <i>área do sistema</i> ”	164
Figura 67 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>número de linhas/eixos</i> ”	164
Figura 68 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>número de segmentos</i> ”	165
Figura 69 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades Brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>razão segmentos/eixos</i> ”	166
Figura 70 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades Brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>comprimento médio de linhas/eixos (m)</i> ”	167
Figura 71 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>comprimento médio dos segmentos (m)</i> ”	167
Figura 72 - Gráfico com – Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades Brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>compacidade A</i> ”	168

Figura 73 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades Brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>compacidade B</i> ”.....	168
Figura 74 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>conectividade média</i> ”.....	169
Figura 75 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>integração global Rn</i> ”.....	169
Figura 76 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>integração local R3</i> ”.....	170
Figura 77 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>NAIN</i> ”.....	171
Figura 78 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>NACH</i> ”.....	171
Figura 79 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>sinergia</i> ”.....	172
Figura 80 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “ <i>inteligibilidade</i> ”.....	172
Figura 81 - Regiões Administrativas de Goiânia.....	181
Figura 82 - Localização dos Condomínios Horizontais Fechados de Alto Padrão Lançados dos Anos 2000 em Diante.....	182
Figura 83 - Condomínios Horizontais nas Regiões Sudeste e Sudoeste quanto aos Equipamentos Urbanos.....	185
Figura 84 - Condomínios Horizontais nas Regiões Sudeste e Sudoeste quanto aos Centros de Comércio e Parques.....	186
Figura 85 - Serviços e Comércio nas Mediações dos Condomínios Horizontais.....	187
Figura 86 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2004 e 2008.....	189
Figura 87 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2009 e 2013.....	189
Figura 88 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2014 e 2018.....	190
Figura 89 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2004 e 2008, por Bairro.....	191
Figura 90 - Lançamentos de CondomíniosV em Goiânia entre 2009 e 2013.....	192
Figura 91 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2014 e 2018.....	192
Figura 92 - Localização dos edifícios residenciais multifamiliares acima de 20 pavimentos nas regiões Sul e Sudeste de Goiânia em 2017.....	193
Figura 93 - Foto Aérea das Regiões Sul e Sudeste de Goiânia (2006) (esquerda) Regiões Sul e Sudeste de Goiânia (2016), com Marcação das Edificações acima de 20 pavimentos....	193
Figura 94 - Lançamentos de Unidades em Condomínios Verticais de Alta Renda em Goiânia por Década e Padrão.....	195
Figura 95 - Lançamentos de Unidades em Condomínios Horizontais de Alta Renda em Goiânia por Década e Padrão.....	197
Figura 96 - Empreendimentos Residenciais Verticais (esquerda) e Horizontais (direita) Lançados entre 2015 e 2018.....	201

Figura 97 - Profissão	203
Figura 98 - Renda Familiar Mensal	204
Figura 99 - Faixa Etária dos Filhos	205
Figura 100 - Número de Reuniões Sociais Domiciliares	206
Figura 101 - Frequência em Atividades Culturais.....	207
Figura 102 - Frequência de Vagens de Lazer Nacionais	208
Figura 103 - Frequência de Viagens de Lazer Internacionais.....	208
Figura 104 - Localização da Atual Moradia	210
Figura 105 - Motivação de Mudança para Atual Moradia.....	211
Figura 106 - Itens de Maior Relevância para a Atual Residência	211
Figura 107 - Importância da Localização como Escolha.....	212
Figura 108 - Configuração da Primeira Moradia.....	214
Figura 109 - Localização da primeira moradia.....	215
Figura 110 - Configuração da Segunda Moradia.....	216
Figura 111 - Localização da Segunda Moradia	216
Figura 112 - Configuração da Terceira Moradia	217
Figura 113 - Localização da Terceira Moradia	218
Figura 114 - Configuração da Quarta Moradia	219
Figura 115 - Localização da Quarta Moradia.....	220
Figura 116 - Motivação de Mudança para a Segunda Moradia	223
Figura 117 - Motivação de Mudança para a Terceira Moradia.....	224
Figura 118 - Motivação de mudança para a quarta moradia.....	224
Figura 119 - Motivação de Mudança para a Quinta Moradia	225
Figura 120- Satisfação com Atual Endereço	229
Figura 121 - Motivação para possível mudança de residência	229
Figura 122 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos crianças – Condomínio Vertical.....	231
Figura 123 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos adolescentes – Condomínio Vertical	231
Figura 124 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos jovens – Condomínio Vertical.....	232
Figura 125 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos crianças – Condomínio Horizontal.....	232
Figura 126 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos adolescentes – Condomínio Horizontal.....	233
Figura 127 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos jovens – Condomínio Horizontal.....	233

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Componentes do Déficit Habitacional no Brasil – 2016 a 2019 (%).....	47
Quadro 2 - Quadro de Perguntas Aplicadas no Questionário.....	67
Quadro 3 - Distribuição das Sete Regionais Administrativas em Goiânia, Conforme a População e a Superfície.	83
Quadro 5 - Lista de Mapas Configuracionais Diacrônicos de Goiânia Considerados na pesquisa, com a Indicação dos Respectiveiros Créditos e Fontes.....	132
Quadro 6 - Variáveis configuracionais geométricas analisadas diacronicamente para Goiânia.	133
Quadro 7 - Variáveis configuracionais topológicas analisadas diacronicamente para Goiânia.	135
Quadro 8 - Municípios que Conformam a RM de Goiânia, ordenados por População.	161
Quadro 9 - Variáveis configuracionais obtidas para a expansão urbana de Goiânia (1939 a 2023).....	172
Quadro 10 - Lançamentos de Condomínios Horizontais em Goiânia.....	183
Quadro 11 - Lançamentos de Condomínios Horizontais em Goiânia, Quanto a Dimensão.....	184
Quadro 12 - Equipamentos Públicos por Raios de Influência.....	185
Quadro 13 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia.....	194
Quadro 14 - Comparativo de Unidades dos Condomínios.....	198
Quadro 15 - Comparativo dos Valores de Unidades Residenciais Verticais Vendidas em 2017 e 2018.....	199
Quadro 16 - Comparativo dos Valores de Unidades Residenciais Horizontais Vendidas em 2017 e 2018.....	200
Quadro 17 - Comparativo entre os Valores de Unidades Residenciais Horizontais e Verticais Vendidas em 2018.....	200
Quadro 18 - Comparativo dos Valores de Unidades em Condomínios Verticais por Setores Lançadas em 2019 e 2022.....	202
Quadro 19 - Os Valores de Unidades Residenciais Horizontais Vendidas em 2023.....	202
Quadro 20 - Síntese Comparativo das Variáveis nas Mudanças de Domicílio.....	221
Quadro 21 - Atributos Urbanísticos Definidores de Escolha Residencial.....	227
Quadro 22 - Atributos do edifício definidores de escolha residencial.....	227
Quadro 23 - Atributos Econômicos e Sociais Definidores de Escolha Residencial.....	228

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	16
PROBLEMA.....	22
QUESTÕES DE PESQUISA.....	23
HIPÓTESES.....	23
OBJETIVOS.....	24
JUSTIFICATIVAS.....	25
ESTRUTURA DE CAPÍTULOS.....	27
PARTE 1.....	28
CAPÍTULO I – A CIDADE, AS PESSOAS E O MOVIMENTO.....	28
1.1 O Espaço e a Sociedade: o Papel da Localização.....	29
1.2 A Elite, a Ocupação e a Apropriação.....	32
1.3 A Mobilidade Habitacional.....	34
1.4 Expansão Horizontal, Crescimento Vertical e Configuração.....	37
1.5 A Moradia e o Mercado Imobiliário.....	46
1.6 “A Satisfação do Cliente”.....	51
1.7 Conclusão do Capítulo.....	54
CAPÍTULO II – ASPECTOS TEÓRICOS, METODOLÓGICOS E FERRAMENTAIS.....	55
2.1 A Carreira Habitacional.....	58
2.1.1 Procedimentos e Técnicas para a Investigação da Carreira Habitacional.....	67
2.1.2 Instrumento de Coleta: Questionário e Variáveis.....	67
2.2.1 Procedimentos e Técnicas para a Investigação da Configuração Urbana.....	76
PARTE 2.....	79
CAPÍTULO III – GOIÂNIA, CONDOMÍNIOS E CONFIGURAÇÃO.....	79
3.1. Goiânia: Notas sobre Formação e Movimentos.....	80
3.1.2 A Cidade Hoje.....	80
3.1.2 Diálogo entre Expansão Urbana e Movimentos da Elite.....	84
3.1.3 O Cenário Atual de Imóveis para Alta Renda: o Efeito da Localização e dos Atrativos Naturais (Praças e Parques).....	98

3.2 O Espaço Habitado pela Elite em Goiânia – Caracterização Atual dos Condomínios Verticais e Horizontais.....	101
3.2.1 Condomínios Verticais	102
3.2.2 Condomínios Horizontais	114
3.3. O Papel da Configuração para a Ocupação Prioritária da Elite em Goiânia	130
3.3.1. Goiânia: a Construção da Pesquisa Diacrônica	131
3.3.2. Goiânia: a Estrutura Configuracional no Tempo	138
3.4. Conclusões do Capítulo	175
CAPITULO IV – O MOVIMENTO DA ELITE.....	178
4.1 O Movimento do Mercado - Anos 1990, 2000, 2010 e 2020	179
4.1.1 Os Condomínios Horizontais Fechados	179
4.1.2 Condomínios Verticais Fechados	186
4.1.3 Condomínios Horizontais e Verticais: uma Comparação.....	197
4.2 O Movimento Extraído dos Questionários	202
4.2.1 Seção 1 – O Perfil do Morador.....	203
4.2.2 Seção 2 – O Perfil da Moradia Atual.....	209
4.2.3 Seção 3 – Sequências de Moradia (Situação, Configuração e Localização)	213
4.2.4 Seção 4 - Necessidades, Preferencias e Motivações de suas Mudanças	222
4.2.5 Seção 5 - Definição, Escolha e Satisfação.....	226
4.3 O Desenho da Carreira Habitacional	230
4.4 Conclusões do Capítulo	234
CAPÍTULO V – CONCLUSÕES: RESPOSTAS FISICAS E COMPORTAMENTAIS	237
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	254
APÊNDICES	266

INTRODUÇÃO

Nesta pesquisa explora-se a problemática do movimento migratório intraurbano da camada de alta renda em Goiânia, Goiás, por meio da investigação de duas estratégias de leitura amparadas pela noção de “movimento”: a Carreira Habitacional (nos últimos 30 anos) e a Sintaxe do Espaço (Teoria da Lógica Social do Espaço) por meio da configuração. A cidade, aqui, é compreendida enquanto uma estrutura física que comporta e afeta as relações/interações sociais (CANEDO *et al.*, 2019; CANEDO; MEDEIROS, 2021).

Parte-se da ideia de que, na sociedade, a divisão de classes tende a produzir uma estrutura urbana dividida, estratificada e segregada. 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 e, em outro, os que estão à margem dele (CANEDO *et al.*, 2021). O processo de consumo do solo ocorre de modos diferenciados de acordo com as classes sociais, especialmente em sociedades com expressiva desigualdade social, como a brasileira¹. Nessa perspectiva, a compreensão dos movimentos migratórios têm sido objeto de uma série de reflexões² em busca de explicações e padrões, uma vez que o impacto desse deslocamento resulta em uma série de problemas, tais como o esvaziamento de algumas áreas, a supervalorização de outras, bem como o efeito de “contaminação” social gerando fluxos e movimentações indesejadas. Acredita-se que a existência de fatores de expulsão e de atração, causas estruturais e motivações pessoais afetam o debate sobre esse deslocamento e precisam ser melhor compreendidos.

Cabe também, antes das apresentações do tema, um esclarecimento: nesta tese os termos movimento, momento e atos, palavras fundamentais para discussão, são adotadas como sinônimos. Uma vez que o “ato” está relacionado com a discussão do “bailar”, o “movimento” diz respeito ao processo de “deslocamento” que pode ser organizado cronologicamente em “momentos”.

¹Segundo os dados do relatório da ONU, o Brasil figura em 14º lugar, dividindo a posição com o Congo, que também tem índice 48,9. De acordo com dados do IBGE de maio de 2022, a parcela de 1% dos brasileiros mais ricos ganha uma renda média mensal 32,5 vezes maior que o rendimento da metade mais pobre da população do País. Em 2022, segundo o IBGE, o País teve o menor resultado no coeficiente de Gini desde 2012. <https://www.otempo.com.br/mundo/ranking-de-paises-com-maior-desigualdade-social> (01/05/2024).

² Reflexões acerca do panorama histórico e configuracional (capítulo 3); Reflexões acerca do movimento (capítulo 4).

O Brasil é um dos recordistas em concentração de renda no mundo. Relatório da Organização das Nações Unidas (ONU) divulgado no final de 2019, portanto antes da pandemia de Covid19, demonstrou que o 1% da população mais rica detinha 28,3% da renda do país, quase um terço do total (HAJE, 2021). O último relatório do IPEA³, apresentado em dezembro de 2023, confirma a situação e os números de desigualdade no Brasil, ocupando ainda a posição desconfortável de um dos países mais desiguais do mundo; ainda que ele tenha experimentado mudanças significativas em termos de desigualdade nas últimas décadas, especialmente nos anos 2000. No âmbito urbano, seguindo a lógica da desigualdade, há supervalorização de algumas áreas (servidas de maior infraestrutura, comércio, serviços e amenidades naturais⁴) por um lado, e a expulsão da população menos favorecida num movimento⁵ segregacional para territórios cada vez mais distantes, por outro. Os reflexos desta segregação (física e social) são observados e vivenciados tanto no particular quanto no coletivo.

É, portanto, o processo de reprodução do capital que vai indicar os modos de ocupação do espaço pela sociedade, baseados nos mecanismos da apropriação privada (CARLOS, 2008, p. 89). Significa que a maneira de assentar distintas populações no espaço urbano resultará da articulação entre dois aspectos essenciais: condição e oportunidade, habitualmente conduzidos por quem tem maior renda. A ideia corrobora o entendimento de Flávio Villaça, na visão do papel da elite como condutora do movimento social (VILLAÇA, 2001). Sendo assim, a análise da cidade através de uma classe específica transcende seus respectivos limites sociais em razão dos impactos resultados para todos: uma vez que a elite é detentora do poder econômico, por exemplo, tem o poder do controle da dinâmica urbana.

³ <https://www.ipea.gov.br/portal> (01/05/2024).

⁴ Entende-se por amenidades naturais o uso da natureza em diferentes aglomerações urbanas, incluindo biodiversidade urbana e serviços ecossistêmicos (BOLUND & AMP; HUNHAMMAR, 1999), e de que maneira essas aglomerações concorrem para a sua manutenção. Os serviços ecossistêmicos considerados são os culturais (praças e parques que compõem as áreas verdes urbanas). Serviços ecossistêmicos, segundo o Relatório de Avaliação Ecossistêmica do Milênio (MILLENNIUM ECOSYSTEM ASSESSMENT, 2005), são interpretados como os benefícios advindos da estrutura ecológica que a natureza oferece, enquanto os serviços ecossistêmicos culturais compreendem os benefícios não materiais que as pessoas obtêm dos ecossistemas” (REGO, 2019, p. 18).

⁵ Movimento: ato ou efeito de mover(-se), deslocar. Ação ou efeito de movimentar-se, de se dirigir de um lugar para outro, ação de um grupo de pessoas que se une com o mesmo propósito. Na física, o movimento consiste numa mudança de posição de um corpo ou de um sistema, em relação ao tempo, quando medido por um dado observador num referencial determinado. (DICIONÁRIO ONLINE DE PORTUGUÊS. Disponível em: < <https://www.dicio.com.br/movimento/> >; Acesso em: 14/10/2021).

Com base neste panorama, a presente tese objetiva analisar a movimentação habitacional da elite⁶, tomando a cidade de Goiânia, capital de Goiás, como estudo de caso. A cidade, de acordo com o relatório divulgado pela ONU-Habitat, é a mais desigual do país e figura também como décima em pior distribuição de renda do mundo⁷. Por outro lado, tem se destacado no cenário brasileiro como a capital do agronegócio, sendo considerada a sua capital brasileira⁸. Em 2023, o município registrou um crescimento notável de 15,1%, alcançando um impressionante volume de R\$677,6 bilhões em movimentação econômica, de acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Uma das áreas mais perceptíveis desse vigor econômico é exatamente o mercado imobiliário. A cidade testemunhou um *boom* em empreendimentos de alto padrão, especialmente nos bairros Bueno e Marista. Entre 2022 e 2023, o preço dos imóveis residenciais registrou um expressivo aumento de 18,2%, superando a média nacional e refletindo a demanda crescente por residências tidas por sofisticadas⁹.

O propósito da análise da cidade é identificar as características espaciais e sociais desse processo que dialogam com a movimento habitacional refletido no comportamento do mercado de imobiliário. Para tanto, são investigados aspectos de composição familiar, histórico de mudança social e residencial, necessidades, preferências e características do espaço habitado, segundo parâmetros apresentados nos capítulos subsequentes.

No entendimento da cidade como ambiente de interação, associação, herança e transformação, o trabalho procura articular esta movimentação com feições configuracionais do sistema urbano¹⁰, tomando como apoio conceitual, metodológico

⁶ Compreende classe de alto poder aquisitivo com laços culturais e simbólicos comuns, que buscam em sua ocupação (profissional e locacional) expressar suas características de distinção. (CANEDO, 2021)

⁷ <https://secom.ufg.br/n/38771-goiania-a-cidade-mais-desigual> (08/08/2024)

⁸ O registro foi publicado no Diário Oficial do município de 26/11/2021, por meio de decreto legislativo em reconhecimento à importância do município por sua centralidade estratégica nacional no contexto dos princípios motores da economia. <https://opopular.com.br/politica/goiania-recebe-titulo-de-capital-do-agronegocio-1.2361460>

⁹ <https://pt.linkedin.com/pulse/agronegocio> (08/08/2024)

¹⁰ Configuração corresponde ao modo pelo qual as partes do sistema ou objeto se relacionam entre si, fundeando-se na maneira de articulação ou arranjo das estruturas internas componentes; significa ainda um complexo de relações de interdependência das propriedades do sistema (MEDEIROS, 2014, p. 588). Nesta tese, o termo configuração espacial diz respeito ao estudo das relações dos elementos – “cheios” e “vazios”, ou “barreiras” e “permeabilidades” – morfológicos que estruturam o espaço urbano.

e técnico a Teoria da Lógica Social do Espaço (Sintaxe do Espaço)¹¹, a considerar a ênfase da abordagem na relação entre espaço e sociedade. Por outro lado, no conceituário do movimento habitacional, busca-se o entendimento do fenômeno que transcende o deslocamento, a locomoção e o fluxo, indo para além, na decodificação de uma carreira da habitação, com o registro e a análise das mudanças habitacionais das pessoas. Adota-se, para tanto, a estratégia denominada “Carreira Habitacional”¹².

É notória a transformação das cidades ao longo dos séculos: a análise de sua dinâmica de apropriação e movimentação possibilitam o entendimento do hoje e o planejamento do futuro. A maneira de habitar e de viver igualmente enfrenta transformações, produto de alterações substanciais de sua conformação. A globalização, a internacionalização da economia e o acelerado desenvolvimento da tecnologia levaram a mudanças profundas no modo de vida urbano. Além disso, o espaço do “morar” possui um significado muito maior que um simples abrigo: envolve aspectos de segurança física e emocional, traduz as relações familiares, culturais e econômicas de seus moradores, refletindo o seu estilo de vida e suas alterações (CANEDO, 2013).

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, sendo que eles 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 têm despertado a atenção de diversos autores (ALARCÓN, 2004; KNEIB, 2008, 2014, 2016; RIBEIRO, 2009; HOLANDA, 2010; OLIVEIRA, 2012). Áreas mais centrais, mais acessíveis (integradas¹³) e

¹¹ Criada por Bill Hillier e Julienne Hanson a partir da década de 1970, a Sintaxe Espacial (também denominada Teoria da Lógica Social do Espaço) comporta uma reflexão sobre o conjunto de regras e princípios ordenadores do espaço urbano, com o intuito de explorar as relações entre espaço e sociedade.

¹² Sequência de moradias, destacando o local que uma família ocupa ao longo do tempo (história residencial de uma família) (BRANDSTETTER, 2004)

¹³ Integração é uma medida de centralidade que indica as linhas que podem ser mais facilmente alcançadas a partir de todas as demais existentes em um sistema. Linhas mais acessíveis tendem a

servidas por melhor infraestrutura apresentam maior procura e, conseqüente, 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, que passam a ser vendidos como um local que agrega segurança e privacidade num estilo de vida perto da natureza. São classificados como ambientes socialmente homogêneos, na maior parte das vezes 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). Villaça (2001) caracteriza os condomínios pela “obsessão de construir muros e cercas fechando os bairros”. A ideia (ou obsessão) não é novidade e está registrada desde os primeiros assentamentos da Revolução Neolítica (ROCHA, 2017). A separação e a construção de barreiras formam um sistema de proteção contra o mundo exterior, seja ele o ambiente natural, ou grupos socialmente distintos. Este é o segundo movimento.

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. Os denominados “condomínios clubes” surgem em São Paulo a partir da década de 1990, baseados em estratégias de ganho de escala e parâmetros tão segregadores quanto os loteamentos fechados. O modelo, consolidado nos anos 2000, passa a ser vendido 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 mais próximos ao centro. Caracteriza-se por grandes torres isoladas, espaços comuns generosos paisagisticamente tratados, com diversidade de equipamentos como praças

concentrar usos e atividades que se beneficiam desse movimento potencial, como comércio e serviços, o que resulta na coincidência com centros ativos urbanos (MEDEIROS, 2013).

temáticas, bulevares, tudo isso fortificado por muros e aparatos de segurança. 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.

Percebe-se que os movimentos sinteticamente descritos são, em certa medida, um diálogo entre expectativas dos grupos sociais e a dinâmica de localização no espaço urbano. 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, conforme exploram Medeiros (2013) e Holanda (2013).

Partindo do pressuposto 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 pesquisa explora a problemática do movimento migratório interurbano da camada de alta renda principalmente nos últimos 30 anos, a partir do estudo da cidade de Goiânia.

A compreensão da dinâmica urbana aponta para uma realidade de segregação e conflitos – em vantagem está, exatamente, a própria elite, a comandar o fluxo, em seu benefício, a despeito dos demais estratos sociais; desta forma, o estudo busca, por meio da análise sociodemográfica, entender a motivação e os elementos cruciais para a ocorrência do fenômeno, bem como as mudanças observadas no espaço habitado produzido. O ponto de partida é o reconhecimento da existência de indícios deste movimento, visivelmente ocorrido nos três momentos (compartimentados em 5) citados nos parágrafos acima, partindo de uma ocupação central (expandindo-se em mais 2 momentos dentro da cidade) para posterior deslocamento em direção às periferias em loteamentos fechados (repetindo processo semelhante ao vivido por São Paulo no final dos anos 1980) e, recentemente nos anos 2010, resultando em um fluxo de retorno aos centros e subcentros, predominantemente nos chamados “condomínios clube”. Observa-se, porém, que pela amplitude do sistema, nos anos 2020 os movimentos parecem ter passado a ocorrer de forma simultânea, seguindo a

dinâmica urbana e o ciclo de vida do grupo social em suas necessidades e preferências.

A pesquisa se desenvolve, em síntese, a partir do estudo do movimento migratório assumido como inerentes às cidades, com um olhar aparentemente exclusivo na elite, que apesar da pequena representatividade numérica diante da população urbana, traz consigo um “peso” relevante em todo o processo. Os impactos urbanos resultante do seu poder de dominação refletem não só no seu estrato e espaço, mas nos demais grupos sociais e em toda a cidade; embora para ela caibam os privilégios, os ônus são na maioria das vezes são impostos às classes mais vulneráveis – cenário comum em sociedades fortemente estratificadas, como a brasileira.

PROBLEMA

As premissas e os dados apresentados na seção anterior dialogam com a ideia de que o crescimento das cidades brasileiras parece produto prioritariamente de questões de mercado, sem um planejamento global orientador (cf. MEDEIROS, 2013), de modo que o estudo da movimentação na ocupação do solo pode fornecer algumas respostas ou esclarecimentos a respeito do cenário contemporâneo desses assentamentos. Os movimentos migratórios têm sido objeto de uma série de reflexões na busca de sua explicação e de padrões de regularidade¹⁴. Muito há o que se pesquisar na ocupação e valorização do solo, no movimento de ocupação da elite, suas dinâmicas e “valores”; talvez parte de compreensão do quadro urbano brasileiro contemporâneo e seus desafios resida exatamente nessa perspectiva.

Em geral, a trajetória de análises dos movimentos populacionais tem sido marcada pela associação entre atividades econômicas e deslocamentos espaciais. No entanto, tais explicações estruturais requerem a complementação da força da decisão individual e familiar frente aos estímulos externos. Além disso, é relevante investigar o quanto o processo de expansão da cidade e rearranjo diacrônico de suas relações contribui para o ir e vir, na compreensão do eixo espaço *versus* sociedade.

¹⁴ Reflexões acerca do movimento (capítulo 4).

Há fatores de expulsão e de atração, causas estruturais e motivações pessoais que agem sobre o tema em debate.

Nesse âmbito, o estudo da movimentação da “elite” afeta não apenas o “seu” espaço, mas toda a sociedade, expressa na estrutura urbana. Se por um lado esse estrato busca seus interesses individuais e satisfação exclusiva, por outro o mercado procura a maximização de lucros em lotes compatíveis com sua dinâmica, ora longe dos centros urbanos em terras de menor valor para a venda de lotes, ora nos centros urbanos na venda de unidades habitacionais em arranha-céus, criando e adaptando o produto às necessidades do “seleto” público – com severos efeitos sobre a cidade. O presente estudo, amparado pelas afirmações, explora a movimentação ocupacional urbana, bem como as mudanças composicionais do espaço habitado sob a ótica da elite e o seu restrito mercado.

QUESTÕES DE PESQUISA

A partir da problemática descrita nos itens anteriores, a pesquisa explora o tema por meio da investigação de três questões:

- 1) Quais as principais demandas da elite quanto à ocupação da cidade em seus diferentes processos de movimentação?
- 2) Quais os principais atributos presentes nos novos empreendimentos (os “condomínios-clubes”) que justificam ao consumidor imobiliário da elite a perda de espaço individual e o aumento da densidade?
- 3) De que forma a configuração espacial contribui para o entendimento da movimentação da elite do centro para as franjas das cidades, e seu recente retorno para o centro expandido?

HIPÓTESES

Partindo do pressuposto que (a) a forma construída da cidade afeta seu desempenho (VILLAÇA, 2001; HOLANDA, 2002; ALARCÓN, 2004; MEDEIROS, 2013); (b) a distribuição e ocupação do solo nos assentamentos urbanos ocorre em grande parte motivada pelo lucro (CARDOSO, 2000; MARICATO, 2001;

TRAMONTANO, 2006), e (c) a localização e a acessibilidade perfazem elementos associados à valorização do solo, a pesquisa explorará a problemática do movimento migratório intrarurbano da elite goianiense, especialmente nos últimos 30 anos, consoante três hipóteses:

1) Ao ocupar os espaços, a elite busca equilibrar a equação segurança, baixa densidade e distinção *versus* acessibilidade a bens e serviços. A saída do centro urbano para os subúrbios representa a busca por segurança, espaços generosos e atrativos naturais; porém a falta de acessibilidade, com a incapacidade de adaptação “da cidade” e “com a cidade”, representa um desequilíbrio, o que motiva o grupo para o movimento de retorno. *A configuração, expressa na acessibilidade da estrutura do assentamento, parece ter ação direta nesse processo.*

2) O retorno ao centro está relacionado à adaptação da legislação (em favor do adensamento e da verticalização de novas áreas) e dos novos empreendimentos localizados em áreas ambientalmente atrativas no contexto goianiense (proximidade de parques e complexos de lazer), com revisão dos espaços individuais e compartilhados. Acreditou-se que a verticalização acima de 30 pavimentos diminuiria o impacto do valor do lote e a adaptação dos espaços construídos daria resposta às suas necessidades do momento. *A permissividade da legislação, conforme interesses específicos do mercado imobiliário, parece afetar o movimento da elite.*

3) É possível traçar uma Carreira Habitacional que viabiliza a identificação do movimento ocupacional da elite pela cidade, relacionando o seu ciclo de vida e suas potenciais demandas. *O registro da sequência de habitação parece permitir a extração de comportamentos universais e/ou tendências que caracterizam o deslocamento diacrônico da elite em Goiânia.*

OBJETIVOS

O objetivo geral desta tese é analisar o movimento migratório intraurbano da camada de alta renda em Goiânia, Goiás, especialmente nos últimos 30 anos, por meio da investigação de duas estratégias de leitura amparadas pela noção de “movimento”: a Carreira Habitacional e a Sintaxe do Espaço (Teoria da Lógica Social do Espaço) por meio da configuração.

Entendendo haver um confronto entre as expectativas dos grupos sociais e a dinâmica de localização no espaço urbano, assume-se a necessidade de análise de fatores espaciais/configuracionais e sociais/não-configuracionais. O resultado é a verificação das características da elite e atributos presentes nos empreendimentos a ela relacionados, refletidos no comprometimento das relações urbanas em espaços autossegregados.

De forma específica, os objetivos são:

- 1) Analisar diacronicamente a ocupação prioritária da elite em aspectos como conectividade/acessibilidade, integração, facilidades urbanas, exclusividade e componentes paisagísticos, entre outros, sendo estes desenvolvidos nos capítulos II e III;
- 2) Investigar as variáveis urbanas e os atributos presentes nos empreendimentos que motivaram os movimentos de saída dos moradores de alta renda para os loteamentos fechados nas franjas da cidade, e seu posterior retorno aos centros urbanos no formato de condomínios clube;
- 3) Identificar e discutir a mobilidade habitacional da elite expressa na investigação da sua Carreira Habitacional;
- 4) Compreender o movimento migratório das elites e a visualização das implicações para além dos limites de sua ocupação, expressos no território urbano.

JUSTIFICATIVAS

O estudo sobre a dinâmica ocupacional da elite é relevante para a geração de subsídios de monitoramento e planejamento urbano a partir do momento em que se entende que a) a cidade é composta por “lugares ora semelhantes, ora distintos”, habitados por pessoas de variados grupos sociais, culturais e étnicos, e b) o movimento de ocupação e apropriação pode não somente afetar configurações urbanas, mas a dinâmica da cidade em espectro amplo.

Em linhas gerais, a pesquisa se justifica pela intenção em suprir três lacunas: a) aprimoramento dos estudos desenvolvidos sobre o tema conforme a análise das características (cidade e edifício) constante nos condomínios verticais e horizontais, sendo elas capazes de motivar mobilidade habitacional; b) investigação da relação entre ciclo de vida familiar, renda, localização e mobilidade, possibilitando melhor

visualização das novas dinâmicas habitacionais, podendo servir como instrumento de planejamento; e c) desenvolvimento de novas investigações a respeito das características morfológicas facilitadoras e indutoras da ocupação residencial, avançando nas questões inerentes à segregação e à autosegregação, por meio do olhar sobre as camadas de alta renda.

Outro importante ponto considerado na opção temática trata-se do envolvimento pregresso da autora com o assunto, o que implica continuação dos estudos e atividades profissionais: 1) no curso de especialização, com a monografia¹⁵ sobre os parques urbanos na cidade de Goiânia; 2) no curso de mestrado, com a dissertação¹⁶ que estudou o comportamento do consumidor do mercado imobiliário goianiense nos edifícios multifamiliares com foco na flexibilização de projetos; 3) na vivência do escritório¹⁷ de arquitetura residencial em condomínios fechados e 4) nos estudos publicados em congressos nacionais ANPUR e internacionais ISUF e PLURIS (CANEDO, MEDEIROS e GONDON, 2019; CANEDO, MEDEIROS e TENÓRIO, 2021; CANEDO e MEDEIROS, 2021; e CANEDO et. al., 2021).

A pesquisa se justifica, portanto, pela intenção em compreender a cidade como palco das relações dinâmicas cuja leitura das movimentações habitacionais é capaz de trazer relevantes subsídios para o campo de conhecimento. Ao assumir que o espaço urbano é o lugar do coletivo, onde as pessoas se relacionam em cooperação ou individualmente, análises que explorem a compreensão das dinâmicas inerentes são relevantes.

Um exemplo de como o espaço apropriado individualmente pode trazer consequências coletivas é o próprio processo de consumo do solo, que ocorre de modos distintos conforme a classe social. A supervalorização de algumas áreas (servidas de melhor infraestrutura, incluindo oferta de comércio, serviços e amenidades naturais) promove a expulsão da população menos favorecida num movimento segregacional. O equilíbrio deste “sistema” é, portanto, um objetivo a ser

¹⁵ Parques urbanos: Estudo de Caso Parque Areão, Trabalho de Conclusão de Curso, Pontifícia Universidade Federal de Goiás, Goiânia. 1999

¹⁶ Flexibilização de projetos mediante a análise do perfil sociodemográfico do consumidor do mercado imobiliário. 2013. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal de Goiás. Goiânia, 2013.¹⁶ Escritório: Tetto de Arquitetura. Rua 1136, n. 246, sala 307, Setor Marista- Goiânia Go, 2012

perseguido, esperando que seja experimentado e apropriado por todos, em uma dinâmica viva de continuidade e reinvenção.

Além de uma perspectiva mais global sobre as dinâmicas urbanas, o estudo se justifica pela intenção em explorar o papel da configuração sobre os processos que são foco desta tese, o que contribui para novos aportes teóricos, metodológicos e ferramentais.

ESTRUTURA DE CAPÍTULOS

A tese, de caráter exploratório, divide-se em duas seções, cada uma delas fracionada em dois capítulos em sequência a esta introdução: a Parte 1 destina-se à fundamentação teórica e à metodologia, enquanto a Parte 2 é voltada para a investigação do estudo de caso. O primeiro capítulo trata da conceituação e do enquadramento teórico, compreendendo a visualização de experiências e estudos de caso na temática pelo mundo. Busca-se, por meio do repertório, o entendimento das similaridades e diferenças na ocupação do solo e dos espaços edificados pela elite.

O segundo capítulo consiste no enquadramento teórico, metodológico e ferramental da pesquisa, tendo em conta a exposição dos dois eixos estruturadores da investigação: a (1) Carreira Habitacional, que permitirá a organização e visualização das mudanças residenciais da elite ocorridas diacronicamente, bem como suas motivações; e a (2) Teoria da Lógica Social do Espaço (Sintaxe Espacial), com exposição de ferramentas e procedimentos analíticos para medir, quantificar e hierarquizar os diferentes níveis de acessibilidade na cidade e os espaços internos investigados.

O terceiro capítulo, a partir eixos investigativos indicados no capítulo anterior, contempla a análise do movimento de locação residencial das camadas de alta renda na cidade de Goiânia, desde sua formação, mas especialmente nos últimos 30 anos. Baseando-se em levantamento de expansão urbana configuracional diacrônica, explora-se o movimento migratório refletido tanto na cidade quanto no espaço edilício.

O quarto capítulo é dedicado especificamente ao movimento da elite interpretado segundo a Carreira Habitacional, em busca do entendimento das motivações e escolhas locacionais, relatados a partir de: 1) entrevistas e questionários junto a consumidores do mercado imobiliário, bem como a agentes e a grupos sociais

diretamente envolvidos; 2) registros fotográficos; 3) pesquisa documental; 4) sistematização e a organização dos dados coletados.

Por fim, nas conclusões, os resultados obtidos são consolidados diante das questões de pesquisa, objetivos e hipóteses, a partir dos achados oriundos do escrutínio do estudo de caso. Para consolidação, são retomados os conceitos subsidiadores da tese, em busca de padrões, similaridades e replicação.

PARTE 1

CAPÍTULO I – A CIDADE, AS PESSOAS E O MOVIMENTO

O capítulo 1 é dedicado ao debate sobre a dinâmica de uso, apropriação e movimento das pessoas na cidade. Para tanto, são abordadas questões tais como localização, configuração, moradia, mobilidade urbana, estratificação social e mercado imobiliário, buscando por experiências e relatos descritos na literatura visualizar as mudanças ocorridas e refletidas na produção da cidade e no espaço de morar, quer sejam nos ambientes coletivos ou individuais.

1.1 O Espaço e a Sociedade: o Papel da Localização

A maneira de ocupação das cidades, bem como do espaço habitado, está se modificando paulatinamente (CARDOSO, 2000; MARICATO, 2001; TRAMONTANO, 2006). Um exemplo disto são os edifícios de apartamentos produzidos no Brasil que chegaram ao final do século XX cerca de 50% menores que os dos anos 1950. A principal justificativa, por parte do mercado, é o fato deste modelo projetual ser mais economicamente viável, possibilitando o acesso de um maior número de usuários e, conseqüentemente, um maior volume e velocidade de venda (TRAMONTANO, 2000).

Sobre o tema da ocupação urbana, é possível afirmar que o espaço e a sociedade são duas faces da mesma moeda. O papel do espaço supera o conceito sociológico de suporte de atividade: não sendo a cidade um meio rígido, é capaz de oferecer possibilidades e restrições à realização de práticas sociais (KOHLSDORF, 1996). Zechlinski (2013) aponta que as unidades de espaço interagem entre si e geram fluxo de vários tipos, como os de natureza concreta – jornada, movimentos de migração, trocas comerciais – ou os de natureza mais abstrata – dependência e oportunidades.

Os modelos mais comuns de análise das áreas urbanas são simplificados porque consideram apenas um polo de atração; raramente, as cidades têm uma estrutura monocêntrica simples, possuindo, em geral, vários centros de interesse, os quais configuram complexos gradientes de preço. Além disso, a inserção de novos empreendimentos, parques, escolas e avenidas introduzem modificações, não apenas nos imóveis vizinhos, mas em toda uma área de abrangência (GONZALES e FORMOSO, 2000).

Hillier e Hanson (1984), baseados na observação da cidade quanto à integração dos aspectos físicos e sociais que ocorrem no domínio, desenvolveram estudos que buscaram a compreensão dessas relações e os efeitos para o modo

como as pessoas se movimentam nos espaços. A abordagem, denominada Teoria da Lógica Social do Espaço ou Sintaxe Espacial, teve seu ponto de partida na década de 1970 e desde então vem se dedicando a novas interpretações sobre o fenômeno urbano, trazendo informações sobre segregação da população, uso e distribuição de comércios e serviços, por exemplo (HOLANDA, 2002; MEDEIROS, 2013) – o que parece contribuir para a investigação do processo migratório da elite dentro da cidade, conforme o viés da localização em uma rede interdependente que compõe o sistema urbano.

Herman e Haddad (2005) afirmaram que parcela da satisfação dos indivíduos depende de características locais específicas e que a ausência ou presença destas características tem impacto no bem-estar. As amenidades urbanas, como se costuma chamar o conjunto dessas características, poderiam incluir aqueles naturais (clima, vegetação, lazer natural) ou criadas pelos homens, ou ainda resultado de sua ação (poluição, criminalidade e segurança, trânsito).

Dos aspectos acima mencionados, a localização é a mais recorrente na literatura e perfaz o principal componente de valorização do solo, pois está relacionada à fixação espacial do produto (imobilidade), vinculada, portanto, à acessibilidade (compreendida, preliminarmente, como a oferta e a qualidade das vias e dos meios de transporte disponíveis). Villaça (2001) explora esse entendimento e observa que áreas mais acessíveis tendem a ser mais caras pelo fato de minimizarem os custos de deslocamento, pelo volume de empregos, comércio, serviços e outras amenidades proporcionadas. Além disso, possuem maior quantidade de trabalho social aplicado no seu entorno, na forma de investimentos públicos em infraestrutura de água e saneamento, transportes etc.

A posição que os imóveis ocupam no espaço são caracterizados pela dependência espacial. O entendimento da dependência localização geral e específica pode ser de grande interesse para o empreendedor. Construções e infraestruturas iguais em terrenos diferentes possuem valores também diferentes, valores estes formados pela quantidade de dinheiro que os consumidores se dispõem a pagar pela acessibilidade aos locais de trabalho, compras e lazer (SOUZA, 2000). Os valores dos terrenos também variam entre comunidades distintas com base na qualidade do estoque habitacional, infraestrutura, acesso ao transporte e amenidades; bem como as reputações simbólicas dos bairros (ARIZTIA, 2014). Corroborando com a análise, Neto (2006) afirma que o valor da terra se estabelece por causa de "decisões

empresariais de maximização do lucro e das necessidades dos consumidores de uma localidade por produtos".

Alguns pesquisadores avaliam ainda que sendo o valor do solo condicionado à sua proximidade com o centro principal, o padrão de verticalização resultante tende a ser inversamente proporcional à distância do centro da cidade (TRAMONTANO, 2006; CARDOSO, 2000; MARICATTO, 2001), a afetar diretamente as relações morfológicas nos núcleos urbanos: quanto mais próximo ao centro, mais altas seriam as edificações.

O marketing, por sua vez, pode estimular o consumidor, ao destacar um conjunto de aspectos entendidos como relevantes: os produtos por meio de seu conjunto de atributos e de vantagens procuradas; preço representado como custo de aquisição e utilidade; distribuição como disponibilidade no tempo e no espaço; propaganda e promoção com informação e persuasão como motivador para a aquisição (KOTLER, 2010).

O valor de mercado do bem habitação é um parâmetro importante para tomada de decisão no setor público ou privado. Considerando que na composição do valor do imóvel muitas são as variáveis – tais como as estruturais (área privativa, número de cômodos, vagas na garagem, idade, conservação, padrão construtivo etc.), as locacionais (cidade, região, bairro, distâncias a polos de influência etc.) e as econômicas (forma de pagamento, época da transação, natureza do evento etc.), admitindo ainda sua interdependência – é relevante entender qual a importância da relação entre posição específica do imóvel e a sua localização geral.

A literatura internacional tem reconhecido a importância do espaço na determinação dos preços dos imóveis e tem tratado o problema de diversas formas. Um dos precursores desta avaliação foi Can (1990), que utiliza um índice de vizinhança construído a partir de análise fatorial, sendo este desenvolvido posteriormente por Dubin (1992) e Olmo (1995). O trabalho de Dantas *et al.* (2001) é uma das primeiras experiências de incorporar a questão espacial à avaliação de imóveis no Brasil. Entretanto, Machanhan *et al.* (2000), no ano anterior, ao avaliar imóveis direcionados a alta renda, observou que os localizados em regiões semelhantes, porém com maior proximidade ou com acesso direto à atrações naturais (praças e parques), eram mais valorados pelo consumidor e conseqüentemente apresentavam maior valor de mercado. No entanto, apesar da estreita relação, não

há no Brasil uma taxa de atratividade¹⁸ fixadas para imóveis residenciais. Existe uma estimativa utilizada pelo mercado de imóveis brasileiro que varia entre 0,7% e 0,8% (SECOVI) ao mês e uma indicação que quanto maior e mais luxuoso é o imóvel residencial, menor é a taxa interna de retorno. Exemplo disto é que a atratividade dos imóveis de luxo é baixa, não sendo considerado um investimento viável para locação.

1.2 A Elite, a Ocupação e a Apropriação

O termo elite¹⁹ é controverso, sendo utilizado pelo senso comum e por autores consagrados como Weber (1977) e Bourdieu (1994, 2005, 2007). O conceito é por demais amplo e às vezes ambíguo, associado ao mérito, à competência e ao talento; porém, quando se trata de elite econômica, nem sempre contempla estes atributos. Etimologicamente, o termo advém do verbo latim *elegire* (eleger), desdobrando-se em eleitos; indica a posição dos melhores, os selecionados, o topo. As posições privilegiadas, que dizem respeito àqueles que acumulam prestígio, riqueza e poder seriam o fruto do reconhecimento social de capacidades especiais.

Existe uma elite que é revelada na unidade de diferentes grupos proprietários (familiares ou não), que organizam os meios de produção, consomem rendas e heranças, comandam o processo produtivo e são politicamente dominadores e ideologicamente hegemônicos (OLIVEIRA, 1975). A divisão da sociedade em classes fundamenta-se no aspecto econômico, e a elas se adicionam outros elementos que fazem com que as classes sejam consideradas agregados sociais que não determinam necessariamente a formação de grupos efetivos (WEBER, 1977). Desta forma, a identidade de interesses não fundamenta a classe como grupo unitário e homogêneo, sendo necessário considerarem-se outros aspectos que configuram a estratificação e as dinâmicas sociais.

De maneira geral, ao caracterizarem economicamente a sociedade ou ao as estratificarem, países pelo mundo utilizam-se de variáveis chaves, tais como: ocupação, nível educacional do chefe da família, posse de bens duráveis, renda

¹⁸ A taxa de atratividade representa a "rentabilidade mínima exigida pelo investidor", ou seja, sua motivação para investir. Porém o valor assumido para cada taxa depende do porte da empresa e da conjuntura momentânea da economia (GONZÁLEZ, 2003).

¹⁹ No contexto brasileiro a classificação dos estratos sociais torna-se ainda mais complexa, porque na medida que vão sendo acrescentados itens e variáveis, a compartimentação se amplia; em virtude disto, recorre-se usualmente à variável renda como critério elementar e definidor, uma vez que é mais simples e objetiva.

corrente e tipo de residência. No Brasil, existem diversos parâmetros disponíveis para classificar a sociedade, de acordo com o perfil da instituição: ABEP – Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa; SAE – Secretaria de Assuntos Estratégicos, do Governo Federal; Centro de Políticas Sociais, da FGV; e IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. O critério adotado pela ABEP de classificação econômica tem como função estimar o poder de compra das pessoas e famílias urbanas, sem a pretensão de classificar a população em termos de classes sociais, toma como critério a renda corrente²⁰ declarada, associada a renda permanente²¹ baseado em comportamento de consumo, tais como: educação, ocupação, posse de bens, condições de moradia, acesso a serviços públicos, ativos financeiros e não financeiros (ABEP, 2021)²².

A SAE optou por utilizar um método unidimensional por considerar a simplicidade e a praticidade de interpretação, de modo que a variável escolhida é renda bruta mensal, classificando em oito grupos. Sendo o grupo extremamente pobre na base da pirâmide, pobre, mas não extremamente pobre, vulnerável, baixa classe média, média classe média, alta classe média, baixa classe alta e alta classe alta (KAMAKURA; MAZZON, 2016).

O IBGE divide a população brasileira em cinco classes sociais de acordo com o rendimento familiar bruto mensal, mensurado em salários-mínimos: a primeira classe compreende aquelas famílias que recebem até dois salários-mínimos; a segunda classe vai de mais de dois até cinco salários; a terceira de mais de cinco até dez; a quarta classe compreende quem ganha mais de dez até vinte; e a quinta engloba quem recebe mais de vinte salários mínimos (KAMAKURA; MAZZON, 2016).

Nesta pesquisa, a elite é definida a partir da análise combinada de dados estatísticos de renda e ocupação, consoante o conceito estabelecido por Pierre Bourdieu (2007) em sua obra “A Distinção”. As particularidades econômicas e espaciais requerem que esse estrato social seja compreendido de acordo com categorias sócio-ocupacionais. Portanto, é importante definir quem é essa elite que reside prioritariamente nos condomínios e loteamentos fechados. A renda econômica (capital econômico), a posse de um conjunto de bens simbólicos incorporados,

²⁰ A renda permanente é a capacidade que uma família tem de manter o mesmo padrão de vida por determinado período de tempo, mesmo que mude a renda corrente. <https://pt.wikipedia.org> (01/05/2024)

²¹ A renda corrente é aquela que a família tem garantida mensalmente, como salário, aluguel ou a pensão. <https://pt.wikipedia.org> (01/05/2024)

²² <https://www.abep.org/criterio-brasil> (01/05/2024)

adquiridos por um processo educacional (capital cultural) e a existência de relações sociais no sentido de laços afetivos ou profissionais é que geram relações de interdependência (capital social²³) e fazem parte do “pacote” definidor dos distintos estratos sociais. Leva-nos, portanto, a elaborar que a construção de grupos sociais, assim como suas possibilidades de inter-relação, é produto não apenas de critérios econômicos, mas também simbólicos.

Portanto, a “elite” aqui é aquela 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 serviço de elevado custo. Compreende classe de alto poder aquisitivo com laços culturais e simbólicos comuns, que buscam em sua ocupação (profissional e locacional) expressar suas características de distinção. Vale lembrar que na presente pesquisa, em alguns momentos para a melhor fluidez na leitura, são considerados os termos população de alta renda, classe alta e similares como sinônimos de elite, mesmo que o conceito aqui descrito seja mais amplo. Tais critérios serão observados na presente discussão e participam da elaboração do entendimento da mobilidade residencial a partir do recorte estabelecido.

1.3 A Mobilidade Habitacional

Na presente sessão, adota-se prioritariamente uma busca e interpretação a partir da literatura de origem norte americana, trazendo conceitos e experiências no âmbito internacional, na sequência serão abordados trabalhos de autores nacionais de forma a complementar e contextualizar a análise.

²³ “Capital social” é o agregado de recursos atuais ou potenciais que estão ligados à posse de uma rede de contatos durável de relacionamentos mais ou menos institucionalizados de familiaridade e reconhecimento, trata-se das relações sociais que podem ser revertidas e capitalizadas. “Capital econômico” é postulado como renda, salários, imóveis, sob a forma dos diferentes fatores de produção (terras, fábricas, trabalho) e do conjunto de bens econômicos (dinheiro, patrimônio, bens materiais); é acumulado, reproduzido e ampliado por meio de estratégias específicas de investimento econômico e de outras relacionadas a investimentos culturais e à obtenção ou manutenção de relações sociais que podem possibilitar o estabelecimento de vínculos economicamente úteis, a curto e longo prazo. “Capital cultural” é descrito como conjunto de recursos, competências e apetências disponíveis e mobilizáveis em matéria de cultura dominante ou legítima (saberes e conhecimentos reconhecidos por diplomas e títulos). O capital, seja qual for a sua espécie, subentende uma relação de dominação, de apropriação/desapropriação (BOURDIER, 2005).

Especificamente sobre mobilidade habitacional, o tema vem sendo tratado desde meados dos anos 1950, podendo Peter Rossi ser considerado um dos primeiros pesquisadores. Em seu estudo “*Why families move?*”, o autor afirma que a mudança de moradia ocorre principalmente em função do relacionamento entre a necessidade das famílias e a mudança de sua composição no decorrer do ciclo de vida (ROSSI, 1955), sendo motivadas por duas reações: 1) expulsão – impulso ocasionado por fatores externos (poluição, crime, acessibilidade da moradia) e de ordem pessoal (mudança na estrutura familiar com crescimento, morte ou divórcio) e 2) atração – associada a busca de novos atrativos externos (comércio e serviços de boa qualidade, emprego, lazer e oportunidades recreativas) (SANCHEZ; DAWKINS, 2001).

Um fator a ser contemplado refere-se ao tipo de posse²⁴, uma vez que tem impacto sobre a mobilidade, refletindo no mercado imobiliário. Os locatários em geral arcam com custos de relocação mais baixos, portanto são capazes de se mover com mais frequência do que os proprietários (CRANE, 1996; OSWALD, 1999). A posse não afeta apenas a frequência de movimentação das famílias, mas também as escolhas de localização. Burgess e Skeltys (1992), em seu estudo, verificaram que as áreas urbanas centrais são dominadas por residências de locatários que colocam maior ênfase na redução de tempo de viagem para o trabalho do que no tipo de posse, observando ainda que a acessibilidade é a principal preocupação na escolha da moradia.

A Teoria da Maximização da Unidade ou de Compensação sugere que existe uma compensação de custo de transporte e terra. Um resumo detalhado da abordagem é fornecido por Balchin *et al.* (1995): para os autores, em uma dada oportunidade, uma família padrão se mudaria para um lote onde pudesse satisfazer suas necessidades de espaço, pagando custos de transporte aceitáveis; isto é, realizar a troca acesso/espaço. As famílias literalmente buscam equalizar os custos de deslocamento e moradia: algumas minimizam os custos selecionando um local de moradia que forneça maior acessibilidade ao local de trabalho enquanto outras preferem se sujeitar a custos altos de deslocamentos em troca de uma moradia mais ampla e longe do emprego (HOANG e WAKELY, 2000; KRIZEK, 2003). Outra abordagem, conhecida por Teoria do Empate, criada por Tiebout (1956), tem como

²⁴ A associação entre posse da moradia e mobilidade residencial é apoiada por estudos empíricos australianos (BURGESS e SKELTYS, 1992; HASSAN, ZANG e MCDONNELL-BAUM, 1996).

hipótese que o principal fator de influência para a escolha da moradia é a qualidade dos custos municipais, afirmando que os serviços avaliados na hora da escolha incluem principalmente educação, saúde, coleta de lixo, serviços de lazer (parques e instalações esportivas) e segurança (FRIEDMAN, 1981; JOHNU, DOWDING e BIGGS, 1995). Esta interpretação recebeu muitas críticas, fundamentadas na observação do movimento de famílias mais ricas que saíram das áreas centrais para as áreas suburbanas nas cidades americanas, produzindo o efeito de “fuga da praga”, onde aqueles que podem pagar escapam dos problemas fiscais e sociais da cidade (BAYOH, IRWIN e HAAB, 2006).

Outro aspecto importante na escolha da moradia refere-se aos fatores socioeconômicos; estudos em pesquisas habitacionais mostram que a estratificação social e a homogeneidade são relevantes. South e Crowdwe (1997) observaram que a suburbanização é em parte impulsionada por um desejo de segregação das famílias de classe alta no movimento voluntário de distanciamento das famílias de classe baixa. Lindstrom (1997) enfatiza a importância de valores compartilhados e “mundos culturais” nas escolhas locais da moradia. Ademais, estudos norte-americanos como os de Toussaint-Comeau e Rhine (2004) relacionaram e contribuíram para a afirmação de que fatores raciais e étnicos influenciam na localização residencial, destacando, por exemplo, a tendência dos imigrantes hispânicos a se localizarem em regiões em enclaves étnicos.

Nessa discussão, outro conceito relevante é o de “Carreira Habitacional”, reformulado por Brandstetter (2004), que estrutura em uma linha de tempo os principais eventos do ciclo de vida familiar, adicionando marcos profissional e financeiro, como a venda de um imóvel ou o recebimento de uma herança. A autora avaliou seis variáveis (idade, estágio do ciclo de vida familiar, renda mensal familiar, patrimônio, propriedade do imóvel e razão para mudança de moradia) já consolidadas por outros estudos – Simmons (1968), Speare (1974), Clark *et al.* (1991) e Hooimeijer (1988) – e acrescentou outras seis, complementares, por entender que captavam aspectos relevantes de uma nova sociedade emergente: nível educacional, ocupação profissional, estado civil, composição familiar, estilo de vida familiar e tempo de permanência na moradia.

Utilizando-se metodologicamente do conceito ao estudar as razões indutoras da mobilidade e da satisfação residencial de famílias de Goiânia, Brandstetter (2004) concluiu que aquelas pertencentes ao mesmo estágio do ciclo de vida familiar e com

condições econômicas semelhantes (renda e patrimônio) possuíam comportamentos semelhantes em relação à moradia: valorização dos mesmos atributos e mesmas motivações para mudança, excluindo-se as alterações induzidas por motivos profissionais. As variáveis econômicas renda (em menor grau) e patrimônio (em maior grau) é que permitirão ou não que a mudança desejada seja concretizada.

Nesta perspectiva, Clark e Onaka (1983) defendem que existem três tipos de mudanças: voluntárias por ajustes, voluntárias induzidas e involuntárias. Contudo, vale lembrar que a importância da localização extrapola a motivação principal, uma vez que, sendo a razão da mudança o aumento de espaço, a dissolução familiar ou a mudança de emprego, existirão outros empreendimentos similares em preço e dimensões distribuídos na cidade; desta forma, não importa se a mobilidade ocorreu por movimento forçado, induzido ou por ajuste, parece caber à localização e seus atributos o papel decisivo na escolha final da aquisição.

Diante das novas necessidades e transformações da sociedade e do espaço construído, as cidades vêm se ajustando. Na maioria das vezes, o ajuste ocorre de modo segregador: os elevados valores das terras nos centros da cidade, onde há melhor infraestrutura, acabam expulsando as classes menos favorecidas para as periferias, em um movimento chamado involuntário. Como outra forma de segregação existente encontramos a periferização de forma voluntária, nos condomínios horizontais fechados. A exemplo, nos Estados Unidos, já nos anos 1960 e 1970, havia um plano geral de ofertas de bairros específicos para lazer e veraneio. Porém foi nos anos 1980 que os bairros murados se proliferaram. Em 1997 cerca de 8,5 milhões de norte-americanos viviam em condomínios fechados e aproximadamente 40% destes em novas residências na Califórnia (BLAKERY; SNYDER, 1997).

1.4 Expansão Horizontal, Crescimento Vertical e Configuração

Os loteamentos fechados constituem uma forma de morar cada vez mais presente mesmo em países desenvolvidos, embora nestes casos com pouca desigualdade social se comparada ao cenário brasileiro (LOW, 2003 *apud* D'OTTAVIANO, 2008). O trabalho de Marcuse (1989) sobre o assunto desenvolve o conceito de “cidade fragmentada”, e divide os espaços de acordo com o tipo de moradia, dentre elas: (i) *luxury housing spots* – enclaves ou prédios isolados ocupados pelos ricos e poderosos dentro dos centros urbanos; (ii) *gentrified city* – cidade

renovada e remodelada, ocupada por profissionais liberais, diretores etc.; (iii) *suburban city* – cidade dos subúrbios, moradia de famílias em expansão, reduto tradicional das classes médias, trabalhadores bem pagos e pequena burguesia; (iiii) *tenement city* – cidade operária, cidade dos cortiços e habitação social; e (iiiii) *abandoned city* – local dos excluídos, dos sem-teto.

Também nos anos 1980 foi observado o início da proliferação de residenciais fechados em Santiago, no Chile, e em Buenos Aires, na Argentina; o movimento cresceu nos anos 1990 e atingiu seu apogeu nos anos 2000. Nesta época, as regiões metropolitanas destas capitais receberam grandes empreendimentos imobiliários; Santiago, somente no ano 2000, abrigou mais de mil empreendimentos habitacionais, distribuídos de diferentes formas, compreendendo desde pequenas glebas com cinco casas unifamiliares até grandes glebas com mais de cem unidades (HIDALGO, 2004).

O Brasil teve o conceito primeiramente difundido em São Paulo. Atualmente é possível identificar três diferentes momentos a respeito da segregação espacial na metrópole durante o século XX: (i) até os anos 1940, com a cidade concentrada numa pequena malha urbana, quando a segregação se resumia aos tipos de moradia; (ii) dos anos 1940 até final dos anos 1980, no modelo centro-periferia, quando as classes altas e médias se concentravam nos bairros centrais providos de maior infraestrutura e as classes baixas foram expulsas para as áreas periféricas e precárias; e (iii) a partir dos anos 1980, com a superação do antigo modelo centro-periferia, com as classes de maior poder aquisitivo se deslocando voluntariamente para as periferias, em vetores distintos daquelas da população mais pobre (CALDEIRA, 2000).

No estudo de Caldeira (2000), que trata das dinâmicas de segregação, foi observado que nas metrópoles brasileiras a distinção de vetores não é regra. Não é rara a presença de uma região fora dos centros constituídos, na qual há uma crescente tendência em se concentrarem camadas de alta e baixa renda. A existência de edifícios de alto padrão e favelas ocupando territórios urbanos próximos indica o fenômeno de proximidade física e distância social (MEYER e GROSTEIN, 2000).

No livro “Cidade de muros”, Caldeira (2000) trabalha a ideia de que os cercamentos são responsáveis pela possibilidade de “convivência pacífica” entre diferentes classes sociais; para ela, os condomínios são o tipo mais desejável de moradia para as classes altas, perfazendo enclaves fortificados. Este modelo de ocupação, onde as classes altas comandam o movimento, foi observado por Villaça (2001) e Maricato (2001). Esta última, em seu estudo “Brasil: cidades alternativas para

a crise urbana”, justificava o modelo pelas raízes da sociedade colonial e pelas bases legais da urbanização que foram implantadas para um mercado imobiliário de corte capitalista, com o poder político relacionado ao patrimônio pessoal.

A mobilidade habitacional praticada pela elite ocorre no deslocamento em direção de bairros que representam, por meio da oferta de serviços e equipamentos urbanos, o reconhecimento de que necessitam, associados ainda a um pré-requisito cada vez mais determinante, a segurança (RIBEIRO, 2005). Sendo assim, comumente os deslocamentos ocorrem de duas maneiras: nas regiões centrais em condomínios verticais (locais de fácil acesso, abastecidos por comércio e serviços de excelência), ou em condomínios horizontais nas franjas da cidade (devido à segurança, à distinção e ao maior espaço individual de moradia). A cidade de São Paulo, desde o final do século XX, tem sido marcada pelo surgimento de novas formas urbanas, não só na área central da cidade, mas sobretudo em outras localidades. As transformações socioespaciais ao longo dos últimos 30 anos têm reforçado a apropriação heterogênea e desigual do território, sendo estas impulsionadas pelo mercado imobiliário. O movimento da ocupação da elite paulistana tem acontecido, em geral, de forma segregacional em condomínios fechados horizontais e verticais, e ambos têm modificado a dinâmica e configuração das cidades.

D'Ottaviano (2008) observou o movimento habitacional ocorrido para as franjas da cidade de São Paulo e verificou a pertinência do novo modelo fractal de segregação espacial; na caracterização, a autora apontou o crescimento exacerbado nas últimas décadas: entre 1992 e 2005 foram lançados 1.140 empreendimentos (condomínios fechados) na Região Metropolitana de São Paulo. Se considerados os anos de 2003 e 2004 (intervalo de maior crescimento), o número de lançamentos, somente na cidade de São Paulo, chegou a 437, representando 83,2% do total do período, conferindo alta concentração na própria cidade. Porém, a autora ressalta que apesar de estarem em maior número, representado 51,8% do total de residências da RMSP, os empreendimentos da capital são de menor porte. Na capital, apesar de não existirem lançamentos na considerada área central, quanto mais próximos os lançamentos se encontram do centro expandido, melhor é a tipologia da unidade residencial, de modo que altos valores do metro quadrado do terreno tornam as unidades acessíveis somente à elite. Por fim, conclui que os condomínios horizontais fechados se consolidaram na década de 2000 como modalidade importante de

moradia, tanto para a população de alta renda, quanto para as camadas próximas, entretanto localizadas ainda mais distantes aos centros.

O estudo “Para dentro das portarias, por detrás das cancelas”, de Silva (2016), caracterizou e apresentou as condicionantes da autossegregação das elites em Campinas. A autora avaliou, entre outros aspectos, a importância da localização distante e com vista privilegiada: horizonte livre da visão dos mais pobres, em contato perene com a natureza, era um atributo fundamental. Para ela, a ideia de bons terrenos e da proximidade com o meio natural foi básica para a consolidação dos modelos dos condomínios horizontais fechados.

Silva (2016) complementou expondo os paralelos com a cidade-jardim de Howard, ilustrando a idealização do *fugere urbem*²⁵, que é um dos principais motes publicitários dos condomínios horizontais fechados. A pesquisadora avaliou que o mercado imobiliário concebeu uma verdadeira valorização econômica da natureza, onde se pôs à venda não só a proximidade com o campo, mas a possibilidade de uma vida mais tranquila e clima ameno. No caso de Campinas, a pesquisa confirmou a hipótese de que os condomínios se expandiram na direção do clima mais ameno e de paisagens reconfortantes.

Complementarmente, foi elaborada uma comparação da cidade paulista com o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte, onde os condomínios horizontais se distribuem, em grande maioria, em um território que corresponde ao eixo sul de expansão da capital mineira, na direção dos municípios de Nova Lima e Brumadinho. Tal como em Campinas, a elite de BH se expandiu para a “periferia boa”, ou seja, aquela que apresentara vantagens ambientais em sua localização privilegiada. Os condomínios, nos dois casos, pareceram se estender por uma área próxima àquela que teria sido feita de reserva de valor por conta da “boa terra”; muitos deles utilizaram, inclusive, os nomes das fazendas que antes ocupavam estas regiões.

Endrigue (2008), por sua vez, analisou os condomínios fechados localizados na zona leste de São Paulo e tomou como estudo de caso o Bairro de Tatuapé. Para tanto, investigou o movimento de ocupação da área e as suas principais características, com o propósito de verificar como o território de industrialização recente se transformou em uma das regiões mais valorizadas da cidade, apoiada principalmente na produção vertical de luxo. Segundo o autor, o fenômeno se deu por

²⁵ *Fugere urbem*: termo originado do latim que significa, literalmente, “fugir da cidade”.

diversos motivos, dentre eles pela condição territorial (zoneamento, localização e infraestrutura), mas sobretudo pelo enriquecimento e concentração de famílias de alta renda do Jardim Anália, que rapidamente se estendeu para lá. Também o processo foi estimulado pela migração de comércios e serviços qualificados, inclusive com a implantação de *shopping centers*, hotéis e atrativos de lazer direcionados ao público de alto poder econômico.

A investigação reforçou os conceitos de Villaça a respeito da segregação advinda da concentração de riqueza e da pobreza, e confirmou a face da autosegregação das camadas de alta renda. O autor concluiu, entretanto, que apesar do aumento significativo do número de unidades habitacionais com a verticalização, o fenômeno não se refletiu em aumento de densidade, já que os apartamentos de alta renda geralmente são ocupados por pequenas famílias e apresentam metragem quadrada muito grande.

Cardoso (2017), em outra região do país, analisou os processos de expansão do mercado imobiliário com ênfase na verticalização em Belém e seus reflexos na (re)produção da segregação socioespacial no período de 1990 a 2015. O autor revelou que o fenômeno da verticalização, na última década do estudo, cresceu 356,6%, partindo de 648 apartamentos produzidos em 2006 até alcançar 2.959 unidades em 2015. Este fenômeno foi acompanhado por ações do Estado ao implementar obras de renovação urbanística em áreas estratégicas para apropriação do capital, como a macrodrenagem da Bacia da Estrada Nova e, ao mesmo tempo, provendo serviços de infraestrutura urbana aos eixos de expansão da avenida Augusto Montenegro e BR – 316, como o BRT. A leitura é a de que o Estado contribui para o aprofundamento da segregação espacial, quando em diferentes espaços da cidade fomentou tendências de verticalização concentradas nos segmentos de alta renda, garantindo a oferta da infraestrutura urbana em áreas cobiçadas pelo mercado imobiliário.

O trabalho de Carmo Júnior (2014), seguindo linha semelhante, procurou compreender a ocupação de alta renda em Natal/RN. O autor relatou que os anos 1990 foram marcados pela disseminação dos condomínios fechados direcionados à população de alta e média renda, principiando sua implantação nas franjas da cidade, localizados em sua maioria às margens da Região Sul (mais valorizada). Mais recentemente, a partir dos anos 2000, a Zona Sul viu surgirem empreendimentos verticais do tipo condomínio-clubes, o que parece ter sido disseminado pela chegada

na capital potiguar de grandes incorporadoras nacionais de São Paulo, Recife e Belo Horizonte. O pesquisador observou que os padrões da renda e da densidade demográfica, os quais representam a estrutura social, contêm associações espaciais notáveis, havendo estreita relação entre renda, acessibilidade e densidade demográfica, refletida na forma urbana. Carmo Júnior (2004) inferiu, ainda, que a apropriação do núcleo de integração²⁶ pelas camadas de alta renda tornou melhor a acessibilidade para estes, ao mesmo tempo em que provocou a piora para a população de baixa renda, de modo que os frutos e benefícios da forma urbana não se restringem aos fatores espaciais, mas também a econômicos e culturais, uma vez que áreas mais integradas e acessíveis apresentam maior predisposição ao movimento, num mecanismo “gerador de contatos”.

A respeito da homogeneidade e localização, a literatura descreve que as classes de alta renda tendem a se segregar espacialmente das outras classes sociais, criando, assim, um núcleo homogêneo. As habitações se localizam prioritariamente em espaços com apazibilidade natural, em muitos casos situadas em sítios elevados da cidade, com um claro privilégio de acesso a equipamentos urbanos (CASTELLS, 1983; VILLAÇA, 2001; CORRÊA, 2004).

Costa (2016), ao investigar a produção de habitação multifamiliar de alta renda da cidade de Porto Alegre, apontou que 92,95% dos edifícios multifamiliares estão a, no máximo, 500 metros de outra habitação de mesmo padrão social; 87,46% estão em localizações com altos valores de centralidades comerciais e 49,37% possuem uma boa oportunidade espacial aos parques urbanos. O autor concluiu que as edificações coletivas da elite: (1) estão concentradas espacialmente; (2) estão em cotas altimétricas médias mais altas que o restante das habitações da cidade; (3) estão em vias de menor movimento, porém próximas às vias importantes no sistema; (4) estão próximas a áreas comerciais; e (5) possuem uma maior oportunidade espacial a shoppings center e parques urbanos do que o restante das habitações da cidade.

No que diz respeito à capital brasileira, muito se tem estudado sobre seu crescimento e peculiaridades. A série de estudos comparativos produzida pelo

²⁶ O núcleo de integração é a área potencialmente mais acessível da cidade em termos de fluxos associados à configuração: é o conjunto de eixos mais integrados e tende a coincidir com o centro ativo urbano, isto é, o local para onde convergem, em maior intensidade e diversidade, os fluxos e onde há expressiva concentração de usos não residenciais, principalmente os de comércio e serviços (MEDEIROS, 2013).

Observatório das Metrôpoles, no livro denominado “Brasília: Transformações na Ordem Urbana” (RIBEIRO *et al.*, 2015), estabelece comparativos com outras cidades, abrindo novos olhares. A capital surge com um município para a classe média, sua característica marcante e de certa forma ímpar, o que acaba por imprimir marcas profundas não apenas no núcleo fundador da atual metrópole – o Plano Piloto e suas “cidades satélites” – mas em toda a área metropolitana. O traçado modernista traz embutidas características favoráveis à segregação socioespacial, que acabaram sendo agravadas por decisões políticas tomadas ao longo de sua história, como as que definiram o que hoje é sua estrutura metropolitana. Além disso, historicamente o fluxo migratório é intenso, com pessoas vindas de diversas regiões do país, com as mais diferentes formações, de modo que Brasília tornou-se um grande polo atrator de pessoas: parte deste fluxo, entretanto, encontrou barreiras socioeconômicas para permanecer na capital, em função do alto custo da terra urbana (RIBEIRO *et al.*, 2015). Em geral, os moradores do centro do sistema têm renda e formação superior e, quanto mais para a periferia, menor a renda e a formação educacional dos habitantes²⁷, a despeito de exceções: observa-se a presença de uma população de alta renda e escolaridade em áreas suburbanas como no Park Way e em Águas Claras.

O trabalho de Lauriano (2015), que trata da gentrificação em Brasília, apresenta uma cidade que se aproxima de tantas outras, na ocupação de alta e média renda das regiões centrais (negócios) e condomínios fechados nas franjas da cidade. Entretanto, difere-se em especial pela condição do monopólio da propriedade de terras pelo poder público, que a princípio poderia ter servido para melhor distribuir o acesso à moradia. Contudo, na contramão do esperado, tem servido aos interesses dos grandes empresários imobiliários. O autor argumenta que a ocupação urbana na Área Metropolitana de Brasília ocorreu de forma dispersa, com a incorporação de parcelamentos urbanos de maneira segregada e desarticulada, tanto os implementados pelos programas habitacionais do Governo, quanto os que surgiram de forma irregular. No Distrito Federal, um quarto da população reside em áreas irregulares, o que ressalta a dificuldade no atendimento à demanda habitacional.

O subúrbio brasiliense, por exemplo, é formado por tudo que não faz parte do projeto do Plano Piloto, incluindo as áreas suburbanas de alta renda (os Lagos Norte e Sul, Park Way, condomínios fechados etc.). Os parcelamentos irregulares, que são

²⁷ Essa conclusão será confrontada nas páginas seguintes com a pesquisa de Coelho (2017), que relativiza esses achados por conta da segregação voluntária.

ocupados também pela população de média e alta renda, foram agregados à malha urbana dos núcleos existentes, na forma de condomínios fechados, com guaritas de controle de acesso. Lauriano (2015), destaca, porém, que foi através da informalidade e da ilegalidade que proliferaram os condomínios de luxo e, também, condomínios para as classes populares, concluindo que ocorre a retroalimentação entre os mercados formal e informal, entre o mercado imobiliário do Plano-Piloto e o mercado das demais cidades (Regiões Administrativas) e municípios do entorno.

Os condomínios irregulares de Brasília, criados por iniciativa da população de classe média e especuladores, foram objeto de estudo de Freitas (2013). A autora buscou o entendimento da ocupação destes territórios numa leitura diacrônica de expansão física do Distrito Federal, no intuito de averiguar o grau de afetação dos condomínios em sua dinâmica urbana. A autora partiu sua leitura do processo de construção de políticas públicas sobre o tema e da elaboração de mapas de ocupação/configuração, segundo a Teoria da Lógica Social do Espaço, analisando as transformações em cinco períodos (de 1973 até 1988; de 1989 a 1991; 1992; de 1993 a 2005 e de 2006 até 2009), tomando para estratégia de interpretação as variáveis conectividade²⁸, integração²⁹, inteligibilidade³⁰ e sinergia³¹. Os resultados obtidos demonstraram que os condomínios vieram, progressivamente, a ocupar os vazios existentes no tecido urbano do DF. Entretanto, apesar de terem contribuído na composição das ocupações, com um maior adensamento do tecido, não trouxeram melhoras para a articulação da malha urbana.

Coelho (2017), também investigando Brasília, analisou os potenciais de centralidade da estrutura urbana, lidos por meio da configuração e confrontados com perspectivas socioeconômicas e de uso do solo. A investigação buscou encontrar

²⁸ Conectividade – é a quantidade de linhas que interceptam cada eixo dentro do sistema, conforme a representação linear. Linhas com elevada conectividade tendem a ter um papel importante na rede de caminhos, uma vez que potencialmente promovem acesso a um grande número de outras linhas axiais.

²⁹ Integração – a medida avalia o quão “profunda” ou distante uma linha axial está de todas as outras linhas do sistema (HILLIER *et al. apud* MEDEIROS, 2006, p. 357). A variável, quando analisada em escala local, é útil para a interpretação de centralidades locais, ou seja, para identificar aquelas áreas com potencial para funcionarem como centros de bairros.

³⁰ Inteligibilidade – a variável articula as variáveis de conectividade média com a integração global média do sistema e expressa a relação entre a quantidade de conexões existentes em um eixo e as possibilidades de deslocamento de cada eixo em relação a todos os outros eixos (HOLANDA, 2002, p.93).

³¹ Sinergia – a medida associa as variáveis de integração, demonstrando a sincronia entre as escalas global (integração global) e local (integração local). Sistemas de boa sinergia são considerados aqueles cujas propriedades globais e locais interagem positivamente, havendo uma reprodução em escala local das propriedades globais (MEDEIROS, 2006, p. 350).

padrões da expansão da cidade planejada além de diferenças e semelhanças de tendências nas partes que integram o assentamento segundo as relações entre a forma urbana e a sociedade. Coelho (2017) também utilizou as técnicas da Sintaxe Espacial para a leitura, por acreditar que a configuração espacial seria capaz de fornecer subsídios para a compreensão das hierarquias urbanas, uma vez que existiria uma interdependência entre as perspectivas configuracional, socioeconômica e funcional (uso do solo) na dinâmica urbana associada às centralidades em Brasília.

Além das variáveis geométricas (área do sistema, número e comprimento de linhas e compacidade) que possibilitam a visualização do tamanho do sistema, a autora explorou medidas topológicas, a incluir conectividade, integração, sinergia e inteligibilidade. Os resultados obtidos apontaram que a segregação socioespacial está associada à segregação configuracional, principalmente quando se trata do tipo voluntária, e que as centralidades funcionais se associam às centralidades configuracionais.

Igualmente observou que as centralidades em Brasília mantêm relação com o binômio riqueza/pobreza ao indicar claras questões de desigualdade. As áreas com menor potencial de centralidade são aquelas onde a população de maior renda reside; em contraposição, nas áreas com maior potencial de centralidade, a população tem renda mais baixa. As conclusões revelaram um processo complexo que relaciona a forma urbana às dinâmicas socioeconômicas, no qual o uso e a ocupação do solo materializam a desigualdade.

Como se percebe a partir dos estudos citados nos parágrafos anteriores, assim como suas particularidades, muitas são as semelhanças existentes nas grandes cidades brasileiras, a despeito de variações geográficas e cronológicas. Acredita-se que a interpretação de um estrato específico, como aqui se pretende desenvolver, pode contribuir para a linha de pesquisa e revelar, nas semelhanças e distinções, formas de entendimento do espaço urbano e planejamento futuro.

A escolha quanto à localização residencial molda de certa forma a composição de nossas cidades. O impacto local desta locação interfere no comportamento de viagem tanto dos diretamente envolvidos quanto dos demais moradores, de modo que a compreensão desta escolha se faz necessário para a formação de políticas públicas eficazes para gerenciar as demandas (GUO e BHAT, 2006), particularmente quando essas políticas se concentram em soluções de planejamento do uso do solo.

O estudo das decisões de escolha pode revelar muito sobre cultura, aspirações e expectativas dos residentes e tem despertado o interesse de estudiosos em diversas disciplinas. Economistas, geógrafos, sociólogos, planejadores, psicólogos, por exemplo, teorizam e pesquisam vários aspectos do movimento habitacional, contribuindo com um extenso e crescente corpo de literatura sobre o assunto. O *marketing*, por sua vez, pode estimular o consumidor, ao destacar um conjunto de aspectos entendidos como relevantes: os produtos por meio de seu conjunto de atributos e de vantagens procuradas; preço representado como custo de aquisição e utilidade; distribuição como disponibilidade no tempo e no espaço; propaganda e promoção com informação e persuasão como motivador para a aquisição (KOTLER, 2010).

Os imóveis direcionados a elite são preferencialmente passíveis de personalização, possuem características específicas, acabamentos de alta qualidade com valor agregado, a sua aquisição é mais planejada sendo a expectativa de permanência maior; portanto, na maioria das vezes, a aquisição destes tem como objetivo o uso e não a locação (CANEDO, 2013).

1.5 A Moradia e o Mercado Imobiliário

Para o entendimento do movimento habitacional de um estrato social específico no Brasil, no presente estudo a elite, faz-se necessário uma varredura da literatura mais recente a respeito do tema. A primeira conclusão é o entendimento de que grande parte dos estudos são dedicados ao estrato de baixa renda ou ao escrutínio do espaço interno das residências (quanto à configuração dos compartimentos) (cf. AZEVEDO, 2007; AZEVEDO; ANDRADE, 1992; HOLSZ e MONTEIRO, 2008; LORENZETTI, 2001; MARICATO, 1998; MARQUES, 2005^a; MARQUES, 2005^b; MELAZZO, 1993).

A demanda por habitação é, tradicionalmente, determinada por três principais fatores: 1) demográficos (idade, taxa de urbanização, taxa de formação de novas famílias etc.), 2) condições macroeconômicas que afetam os rendimentos das famílias (taxa de juros, emprego etc.), e 3) disponibilidade de crédito para habitação e pela política tributária do governo. A oferta é condicionada, entre outros fatores, pela disponibilidade de terras para uso residencial, pelos materiais de construção e pela

infraestrutura local. A dinâmica muitas vezes é complexa, com oferta e demanda afetadas diretamente pelo ambiente regulatório e institucional, e vice-versa.

De acordo com as estimativas das Nações Unidas em 2017, cerca de 100 milhões de pessoas em todo o mundo não têm onde morar e mais de um bilhão não têm uma habitação adequada. A estimativa, caso não haja melhoria na situação, é que em 2050 o número pode chegar a três bilhões de pessoas vivendo em assentamentos precários. De acordo com a ONU-Habitat, em 2021, cerca de 56% da população do planeta vivia em áreas urbanas, e essa taxa deve subir para 68% em 2050.

No Brasil, a situação não é muito diferente: de acordo com a Fundação João Pinheiro (FJP), o déficit habitacional absoluto³² no Brasil passou de 5,657 milhões em 2016 para 5,877 milhões em 2019. O déficit habitacional relativo³³ foi de 8% em 2019. Também no Brasil, as favelas e os assentamentos informais localizados nas áreas centrais e nas periferias das principais regiões metropolitanas (RM) constituem a expressão mais visível dos problemas habitacionais brasileiros.

O relatório da Fundação João Pinheiro (FJP)³⁴ que contempla os dados do parágrafo anterior inclui também as edificações em condições inadequadas como: a) domicílios rústicos, b) domicílios improvisados, c) unidades domésticas conviventes³⁵, d) domicílios identificados como cômodo, e) domicílios identificados com ônus excessivo de aluguel urbano. É possível verificar, por meio do Quadro 01, que o ônus excessivo com aluguel é o principal componente do déficit de moradias no País. Em 2016, ele respondia por 49,7% do déficit; em 2019 essa participação cresceu para 51,7%.

Quadro 1 - Componentes do Déficit Habitacional no Brasil – 2016 a 2019 (%)

³² O “Déficit Habitacional Absoluto (DHA)” é utilizado para se referir a um determinado número de famílias que vivem em condições de moradia precárias em uma região – seja um bairro, uma cidade, estado ou um país, ou que não possuem qualquer moradia. São consideradas moradias inadequadas aquelas construídas com materiais não duráveis ou improvisados, que estão em risco, que possuam um número excessivo de pessoas vivendo em um pequeno espaço – como no caso da coabitação, ou aquelas que não foram construídas com o objetivo de serem habitadas por uma família. Disponível em: <<https://www.labcidade.fau.usp.br/por-que-o-deficit-habitacional-brasileiro-e-feminino> > 02/05/2024.

³³ O “Déficit Habitacional Relativo (DHR)”, segundo a FJP, é calculado pela relação entre o número total de domicílios de uma localidade e os que podem ser considerados em situação de déficit.

³⁴ Disponível em: < <http://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/> > 02/05/2024.

³⁵ “Unidades domésticas conviventes” ou “coabitação”: compreende o contexto em que mais de uma família convive em uma mesma habitação, com intenção de se mudar, ou residente em cômodos. PNAD Continua 24.

Especificação	Ano			
	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	22,9	25,0	24,3	25,2
Rústicos	13,4	13,4	12,1	11,9
Improvisados	9,5	11,5	12,1	13,4
Coabitação	27,3	25,6	23,9	23,1
Cômodos	2,4	2,0	1,7	1,7
Unidades Conviventes	24,9	23,6	22,2	21,5
Ônus excessivo aluguel urbano	49,7	49,5	51,9	51,7
Déficit Habitacional	100	100	100	100

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC) – 2019; Cadastro Único (CadÚnico). Elaborado por Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi).

Segundo FJP³⁶, o déficit habitacional do Brasil totalizou 6 milhões de domicílios em 2022, o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país. Em termos absolutos, na comparação com 2019 (5.964.993), houve um aumento de cerca de 4,2% no total de déficit de domicílios.

A considerar a relevância do tema, a moradia como direito tem sido discutida no âmbito das Nações Unidas (ONU), e recebe contribuição do Brasil nos fóruns internacionais. O pioneirismo da Constituição brasileira de 1988 em incluir a moradia como um direito é resultado de um movimento conhecido como reforma urbana, iniciado pelos movimentos sociais, com dispositivo consolidado no Estatuto das Cidades de 2001 (Lei 10.257). Nos últimos 30 anos, além da promulgação do estatuto, com regras para as políticas de urbanização, o Brasil teve avanços com programas de habitação e aumento no acesso a serviços, mas em escala ainda insuficiente, com severas críticas quanto à qualidade. Em termos de políticas públicas, o “Programa Minha Casa, Minha Vida”, criado em 2009 (denominado “Casa Verde e Amarela” entre 2019 e 2023), procura combater o déficit habitacional, além de impulsionar o setor da construção civil.

O déficit habitacional no país, entretanto, parece não se resolver, além de ser crescente. Os problemas habitacionais brasileiros são particularmente visíveis nas aglomerações urbanas e incluem a) a exclusão social e a segregação espacial da

³⁶ Fundação João Pinheiro - Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios>. < Acesso em 02/05/2024.

população pobre nas comunidades/favelas, b) a carência de moradias, c) a escassez de serviços de infraestrutura urbana, d) a falta de acesso às oportunidades de emprego produtivo, e) a ocupação de áreas de risco e legalmente protegidas. A escassez relativa e os elevados preços da terra urbana decorrentes de uma política de uso do solo inadequada colaboram para elevar os problemas habitacionais (MOTTA, 1998).

De acordo com FJP o déficit habitacional absoluto por região, em 2022, é de 773.329 no Norte do Brasil; 1.761.032 no Nordeste; 499.685 no Centro-Oeste; 2.433.642 no Sudeste e 737.626 na região Sul. Regionalmente, as habitações precárias (domicílios improvisados ou rústicos) são o principal componente responsável pelo déficit habitacional no Norte (42,8%) e Nordeste (39,9%), onde há maior relevância do déficit habitacional rural. Na porção Sudeste, Sul e Centro-Oeste do país, o predomínio é do ônus excessivo com o aluguel urbano.

Segundo projeções da ONU-Habitat 2022, cerca de um bilhão de pessoas vivem atualmente em favelas e assentamentos informais, em todo o mundo. Esse número pode estar subestimado, frente às dificuldades de captação dos dados em diversos países e à dinamicidade de formação e dispersão desses territórios.

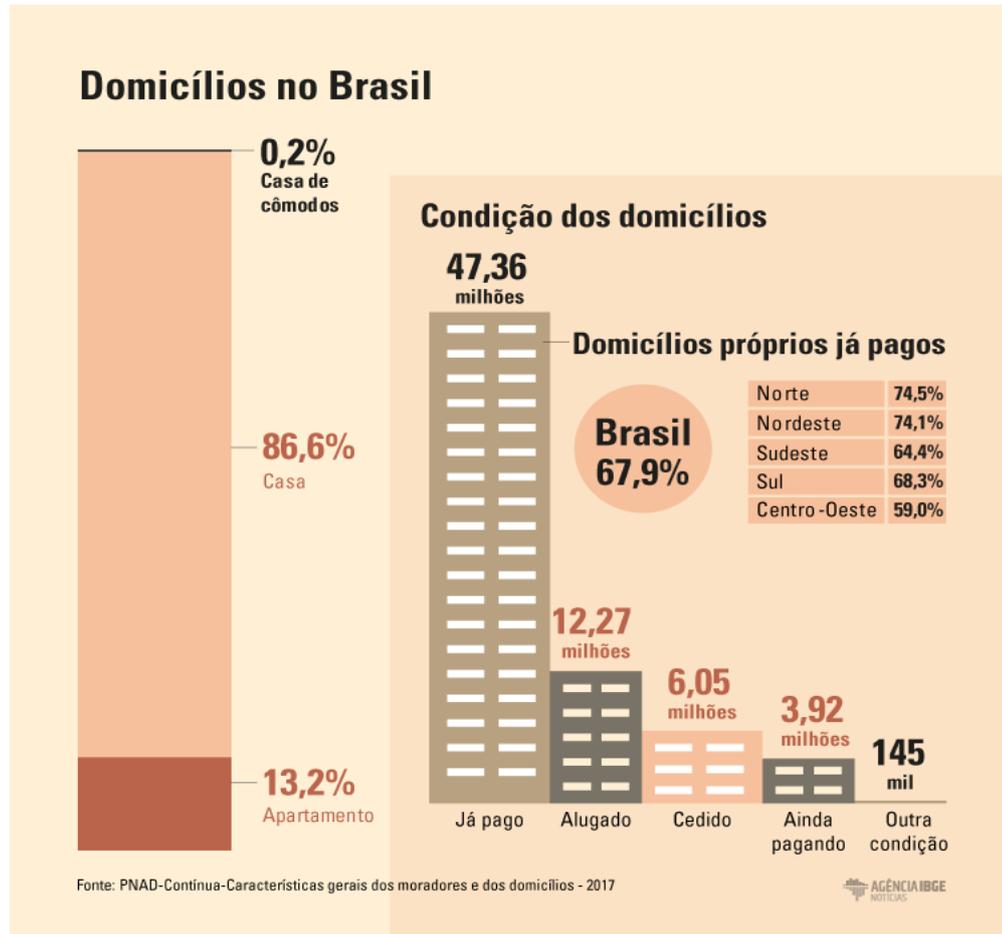
Ao observamos as moradias (Figura 1) apenas em relação ao tipo e à propriedade, relatório do IPEA (2017)³⁷ apresenta o perfil de uma população residente em 69,745 milhões de moradias distribuídas 86,6% em casas, 13,2% em apartamentos e 0,2% em cômodos, sendo estes em 67,9% de unidades na condição própria e quitada. Se considerado a região, o Centro-Oeste é a que apresenta menor porcentagem de domicílios próprios quitados, com 59%, enquanto as regiões Norte e Nordeste aparecem com mais de 74% das moradias nesta condição.

Ao se avaliar a condição de moradia, o relatório do PNAD³⁸ de 2022 revelou 64,6% da população brasileira residia em domicílio na condição de ocupação próprio - já pago, isto é, sem financiamento pendente; 6,2%, em domicílio próprio - pagando (quando há ainda dívida relacionada ao imóvel); 20,2%, em domicílio alugado; 8,8%, em domicílio cedido 45; e 0,2%, em outra condição.

Figura 1 - Domicílios no Brasil por Tipo e Condição - 2017

³⁷ Disponível em: < <https://www.ipea.gov.br/portal/> >. Acesso em 14/10/2021.

³⁸ Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102052.pdf> > Acesso em 02/05/2024.



Fonte: PNAD (2017)

Ao olhar para o movimento do mercado imobiliário, é possível delimitar alguns contornos do cenário da habitação hoje, agregando ao levantamento do PNAD os novos lançamentos em São Paulo até 2020. Os dados a seguir tomaram como referência o Anuário do Mercado Imobiliário 2020, produzido pelo SECOVI-SP³⁹ (Sindicato da Habitação/São Paulo), que se abastece trimestralmente de informações da CII/CBIC (Comissão da Indústria Imobiliária da Câmara Brasileira da Indústria da Construção), por meio do Indicador Nacional⁴⁰

Partindo para outro viés relacionado ao tema, o problema da habitação tem sido palco de muitas discussões em diversas disciplinas, com olhares e pensamentos divergentes em muitos momentos, às vezes desconsiderando as realidades locais. A exemplo, para alguns economistas, a habitação é uma simples questão de oferta e demanda. Para o economista Evan Mast, quando alguém se muda, cria-se uma

³⁹ Disponível em: < <https://www.secovi.com.br/> >. Acesso em 02/05/2024.

⁴⁰ O Indicador Nacional, desenvolvido pela consultoria *Brain – Bureau de Inteligência Corporativa*, reúne informações de lançamentos, vendas, oferta, entre outros dados, além de uniformizar e consolidar as pesquisas sobre o mercado imobiliário de imóveis residenciais novos em 150 cidades do país.

vacância na sua casa anterior e assim por diante, e esta cadeia de eventos produz uma mudança muito mais abrangente do que poderíamos esperar inicialmente. Nesta visão, construir mais unidades de moradia pelo próprio mercado imobiliário propiciaria uma reação em cadeia no aumento da oferta que atinge, inclusive, bairros mais pobres. Mast (2019), centrado em uma visão norte-americana, explica que:

100 novas unidades de luxo criam cerca de 60 unidades equivalentes para faixas de renda abaixo da mediana. As estimativas também são altas para áreas que são ainda menos similares a áreas de alta renda, com cerca de 30–40 unidades equivalentes criadas em bairros de população predominantemente negra, com renda abaixo da mediana, na faixa de renda 20% mais baixa e em áreas com ônus excessivo com o aluguel. Adicionalmente, o efeito se estende além do mercado de habitação multifamiliar — cerca de 50 unidades equivalentes de moradia são criadas em regiões de moradia unifamiliar. Note que o número de unidades equivalentes de diferentes tipos de moradia deve ser considerado separadamente ao invés de somados, porque uma unidade equivalente de um tipo gera uma cadeia de migração que pode abrigar uma unidade equivalente em outro tipo (MAST, 2019, p. 29).

Essa perspectiva realça o argumento econômico que construir mais unidades de moradia, mesmo para uma elite, é uma política crítica para promover a acessibilidade à moradia para famílias de rendas médias e baixas. Para Mast (2019), políticas que desincentivam a construção de novas unidades de moradia pelo mercado provavelmente prejudicará a acessibilidade. Isto inclui políticas como o zoneamento inclusivo (exigindo a construção de unidades populares), que aumentam os custos de construção e desincentivam a construção de novas unidades pelo mercado. O estudo mostra que não é preciso uma grande redução na taxa de construção pelo mercado para eliminar todos os supostos ganhos de exigir que incorporadores construam unidades populares nos mesmos. Vale, porém, lembrar que a realidade brasileira é bastante distinta da norte-americana e europeia; o cenário aqui é de uma desigualdade social mais pronunciada e crescente; portanto, o que parece ser um atenuante lá, pode não corresponder aqui, já que não se trata apenas da posse, mas principalmente da distribuição.

1.6 “A Satisfação do Cliente”

De acordo com Crawford (1994), existem quatro fatores que afetam o comportamento do consumidor perante o mercado imobiliário: 1) mudança de longo

prazo na demografia – quanto maior a população, mais moradias são necessárias para abrigar essas pessoas; 2) dispersão causada pela tecnologia que permitiu a construção de casas e apartamentos onde, há algum tempo, isso seria impossível, tais como em ilhas, montanhas e subterrâneos; 3) inflação devido à emergência da economia do conhecimento; e 4) transformação das demandas locais por conta das mudanças do estilo de vida. O autor afirma ainda que esses fatores atuam de diferentes maneiras e, quando interagem, podem criar uma transformação nos valores dos imóveis.

Na análise da ótica da diversidade imobiliária, um dos aspectos importantes a serem observados diz respeito à distribuição espacial e à renda. Considerando que famílias de rendas diferentes se distribuem espacialmente de forma diferente nas áreas urbanas, é de se pressupor que apresentam também critérios de escolha e disparadores de mobilidade distintos. Sobre o tema, Bartolome e Ross (2004), em pesquisa realizada em nove grandes cidades norte-americanas, analisaram o comportamento dos moradores relacionando localidade à renda familiar. Os resultados obtidos apontaram que famílias com menor poder aquisitivo priorizavam a escolha a partir da localização em detrimento da compartimentação e da conservação do imóvel, muitas vezes buscando imóveis muito pequenos, velhos, e menos conservados, mas próximos dos centros urbanos, alegando que a economia com transporte e o ganho de tempo compensaria a falta de espaço e de conservação. As famílias com renda superior, por sua vez, valorizavam prioritariamente a compartimentação e a conservação do imóvel em detrimento da localização central, preferindo locais um pouco mais afastados, mas que atendessem às necessidades de compartimentação, espaço e vizinhança, já que podiam arcar com as despesas de infraestrutura e transporte.

Savage *et al.* (2004) e Savage (2014), em seus trabalhos realizados no Reino Unido, avaliaram que as famílias de classe média valorizam as dimensões estéticas da moradia e dos bairros, enquanto as famílias trabalhadoras percebem o lar como um lugar para cultivar o parentesco.

Na investigação de Carvalho (2007), realizada em Florianópolis e dedicada à análise de famílias de alto poder aquisitivo, observou-se um comportamento diretamente relacionado às necessidades individuais; entrevistando 244 usuários, os principais fatores que influenciaram a decisão sobre compra de imóveis de luxo foram:

1) conforto e qualidade de vida; 2) relacionamentos sociais; 3) inserção profissional; 4) *status*; 5) bem-estar; e 6) relacionamentos afetivos.

No campo da distribuição espacial e renda, o estudo de Lakshmanan *et al.* (2010), ao avaliarem tipos de habitação e estilo de vida na cidade de Boston, permitiu concluir que pessoas com maior renda tendiam a viver em regiões periféricas, distantes do centro econômico da cidade e próximas às rodovias. A busca aqui era por residências maiores, com maior área de lazer em regiões de fácil escoamento para viagens, mesmo que isso resultasse em mais tempo com deslocamento diário.

Na mesma linha, a pesquisa de Petersen e Danilevich (2006), realizada na cidade de Porto Alegre, procurou identificar os principais atributos valorizados pelo consumidor no momento de escolha do imóvel. Ao final, cinco atributos tiveram seus pesos de importância, assim distribuídos pelos entrevistados: localização, 27,47%; planta/conforto, 22,71%; segurança, 20,51%; padrão/incorporação, 17,58% e lazer, 11,73%.

Álvarez-Rivadulla (2007) argumentaram que os residentes de condomínios fechados em Montevidéu, no Uruguai, são membros estabelecidos da classe média alta e usam suas residências para reproduzir seu capital social, cultural e econômico, evidenciando continuidades com ambientes residenciais anteriores. Pelo estudo, sugeriu-se que as motivações e preferências agregadas a este estilo de vida tinham como amparo a segurança, a noção de comunidade e o contato com a natureza.

Por outro lado, López-Morales (2015, 2016) explorou os efeitos da construção de apartamentos em arranha-céus sobre os residentes nos bairros centrais de Santiago, Chile. O pesquisador argumentou que os subsídios do governo encorajando famílias de classe média a se mudarem para o centro da cidade e a promulgação de planos diretores que permitiram a construção em alta densidade pelos governos municipais colocaram grandes empreendedores imobiliários em poderosa posição em relação à classe baixa, cujos membros se viram compelidos a vender de seus imóveis, desocupando as áreas mais bem servidas de infraestrutura. Também os valores dos terrenos variaram entre comunidades distintas com base na qualidade do estoque habitacional, infraestrutura, acesso ao transporte e amenidades, bem como segundo as reputações simbólicas dos bairros (ARIZTIA, 2014).

Entender o consumidor na sua essência, conhecer os desejos, para enfim satisfazê-los são, portanto, premissas de um mercado exigente e competitivo. Segundo Campos Jr. (2006), é de fundamental importância conhecer quais valores

estão inseridos no inconsciente coletivo dos usuários e quais os atributos mais valorizados no momento de escolha e os benefícios óbvios que trarão ao usuário o empreendimento. O autor afirma, ainda, que os valores em geral são implícitos, não articulados e não mencionados, e o principal parâmetro para a avaliação de desempenho dos ambientes construídos é a satisfação do cliente. Portanto, aferir a opinião deste perfaz em importante ferramenta para a elaboração de novos empreendimentos.

1.7 Conclusão do Capítulo

No panorama apresentado neste capítulo, partindo da relevância do papel da localização, foram discutidos diversos aspectos relacionados a cidades, pessoas e movimento segundo a perspectiva da moradia/habitação.

Observou-se, consoante o debate apresentando, que a cidade vem se transformando ao longo das últimas décadas, de modo que a análise de sua dinâmica de apropriação, bem como movimentação, possibilita o entendimento do hoje e o planejamento futuro no viés da moradia. É notório que a ocupação urbana acontece muitas vezes de forma segregadora, em um processo de expulsão da população mais pobre para as franjas do assentamento. Acontece igualmente um movimento autossegregador, associado ao fenômeno de emparedamento, chamado de “cidades entre muros” (CALDEIRA, 2000); ora na implementação dos condomínios fechados verticais, ora nos condomínios horizontais, podendo ser observado tanto nas regiões centrais como periféricas, e vinculado à estratificação socioeconômica.

Por meio da literatura explorada, identificou-se complementarmente que o movimento migratório de distintos estratos sociais vem comprometendo as relações urbanas, resultando em desequilíbrio físico, ambiental e socioeconômico. Entender como o fenômeno aconteceu, seus desdobramentos e consequências pode contribuir, também, para a compreensão da cidade em sua escala global.

Adicionalmente, percebeu-se que existe um aumento progressivo no número de habitações no Brasil, o que de certa forma melhoraria a questão do déficit habitacional. Entretanto, o problema é mais amplo e estas novas moradias muitas vezes não são acessíveis àqueles que mais necessitam, uma vez que seus custos, quer seja de aquisição ou de aluguel, estão fora da capacidade dos estratos mais pobres da sociedade, na maioria das vezes subempregados ou desempregados. Se

o estoque é alvo da especulação imobiliária ou não atende às necessidades de quem precisa, resulta em um outro fenômeno associado, que é a vacância habitacional, observada principalmente nas áreas centrais (com imóveis antigos em áreas degradadas) e na periferia. A chave para entender o contexto também está na investigação do movimento migratório das elites dentro do tecido urbano.

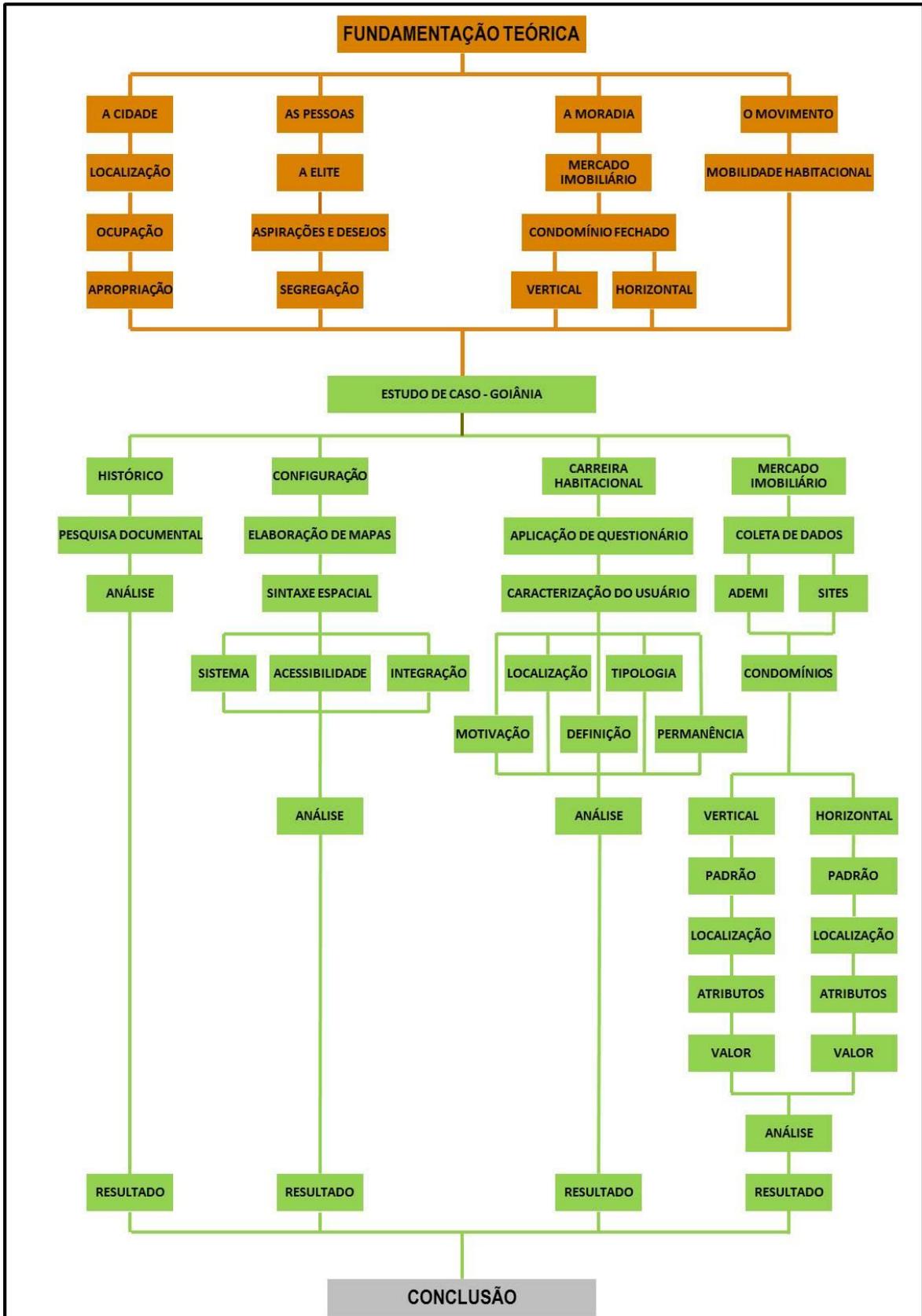
CAPÍTULO II – ASPECTOS TEÓRICOS, METODOLÓGICOS E FERRAMENTAIS

Para o cumprimento dos objetivos propostos na presente pesquisa, é necessário estabelecer uma metodologia que compreenda a espacialidade das relações sociais, a interdisciplinaridade, a multiplicidade de abordagens teórico-metodológicas na construção de um pensamento crítico e que revele a dinâmica espacial, seus conflitos e contradições do momento histórico pretendido para análise.

Entendendo que o tema principal é o movimento habitacional de uma camada específica, a elite, a estratégia de investigação escolhida busca responder alguns questionamentos deste fenômeno, desde o perfil do agente e suas motivações e escolhas (as pessoas), o produto gerado (os condomínios) e os impactos na cidade. Com base nesse enquadramento, o presente tópico está fracionado em duas seções. A primeira dedica-se à explanação da abordagem denominada Carreira Habitacional, enquanto a segunda compreende o conjunto de explicações a respeito da Teoria da Lógica Social do Espaço (Sintaxe Espacial). Em ambos os casos, são apresentadas as estratégias adotadas em cada âmbito, inclusive para permitir a articulação entre perspectivas a ser produzida ao final do estudo.

Para a compreensão global da pesquisa foi elaborado um fluxograma representado pela Figura 2, onde são expressas as etapas de desenvolvimento e o processo metodológico, sendo eles divididos em 3 grupos: 1) fundamentação teórica, contemplando os assuntos e teorias mais relevantes tratadas no documento, sendo ela descrita no Capítulo I; 2) coleta de dados, processamento dos dados, análises das variáveis e resultados do estudo de caso, desenvolvida nos Capítulos III e IV e 3) conclusão encerrando as discussões no Capítulo V.

Figura 2 - Fluxograma da Pesquisa



Fonte: Elaborado pela autora.

2.1 A Carreira Habitacional

O primeiro eixo metodológico de interpretação da dinâmica habitacional da elite é a denominada Carreira Habitacional. A aplicação da ferramenta, em âmbito exploratório, objetiva apresentar caminhos de discussão tendo por foco a movimentação da elite pela cidade a partir da investigação de sua trajetória habitacional. A respeito da abordagem, Pickles e Davies (1991), Hooimeijer (1988) e Bransdtetter (2004) a descreveram como a sequência de moradias que uma família em particular ocupa ao longo do tempo de sua vida, ou seja, a história e as mudanças habitacionais por ela vivenciadas. Para estes autores, a estratégia possui a capacidade de sintetizar ou pelo menos organizar vários importantes conceitos a respeito dos estudos sobre moradia.

A respeito o tema, a pesquisa de Winter e Stone (1999), intitulada “A reconceituação da Carreira Habitacional dos australianos”, objetivou analisar o comportamento de mobilidade das famílias australianas, de modo a identificar as principais etapas identificadas. A análise se iniciou nos anos 1980, quando os autores avaliaram que, em virtude da estabilidade econômica e familiar dos australianos naquela década, existia uma forte tendência à aquisição da casa própria. Naquele momento, a carreira poderia ser dividida em etapas: (I) jovens – saída da casa dos pais para espaços alugados; (II) início da fase adulta – casamento e nascimento do primeiro filho – aquisição da primeira casa própria e (III) fase madura – mudanças para imóveis maiores e próprios em virtude da ascensão econômica e social até o fim da mobilidade na fase idosa. A pesquisa foi realizada a partir de dados retrospectivos coletados da ALCS (*Australian Life Course Survey*), com 2.685 entrevistados, e da AFP (*Australian Family Project*), com 4.729 entrevistados. Os resultados obtidos permitiram observar que, entre os anos 1980 e 1990, a taxa de aquisição de imóvel caiu de 70% para menos de 66%.

Os autores apontaram, complementarmente, que não havia indícios de grandes transformações referentes à propriedade dos imóveis. Contudo, a partir da saída da casa dos pais, muitas seriam as variáveis intervenientes na Carreira Habitacional. A partir disso, concluíram então que, mediante a grande complexidade e diversidade da formação das famílias contemporâneas e as novas relações de trabalho, tentar definir uma trajetória única seria uma ação cada vez mais complicada, pois muitas seriam as motivações geradoras da necessidade de mobilidade. Por fim, Winter e Stone (1999)

recomendaram que a Carreira Habitacional fosse alvo de constante monitoramento, pois o entendimento contemplaria uma importante ferramenta para decisões do mercado.

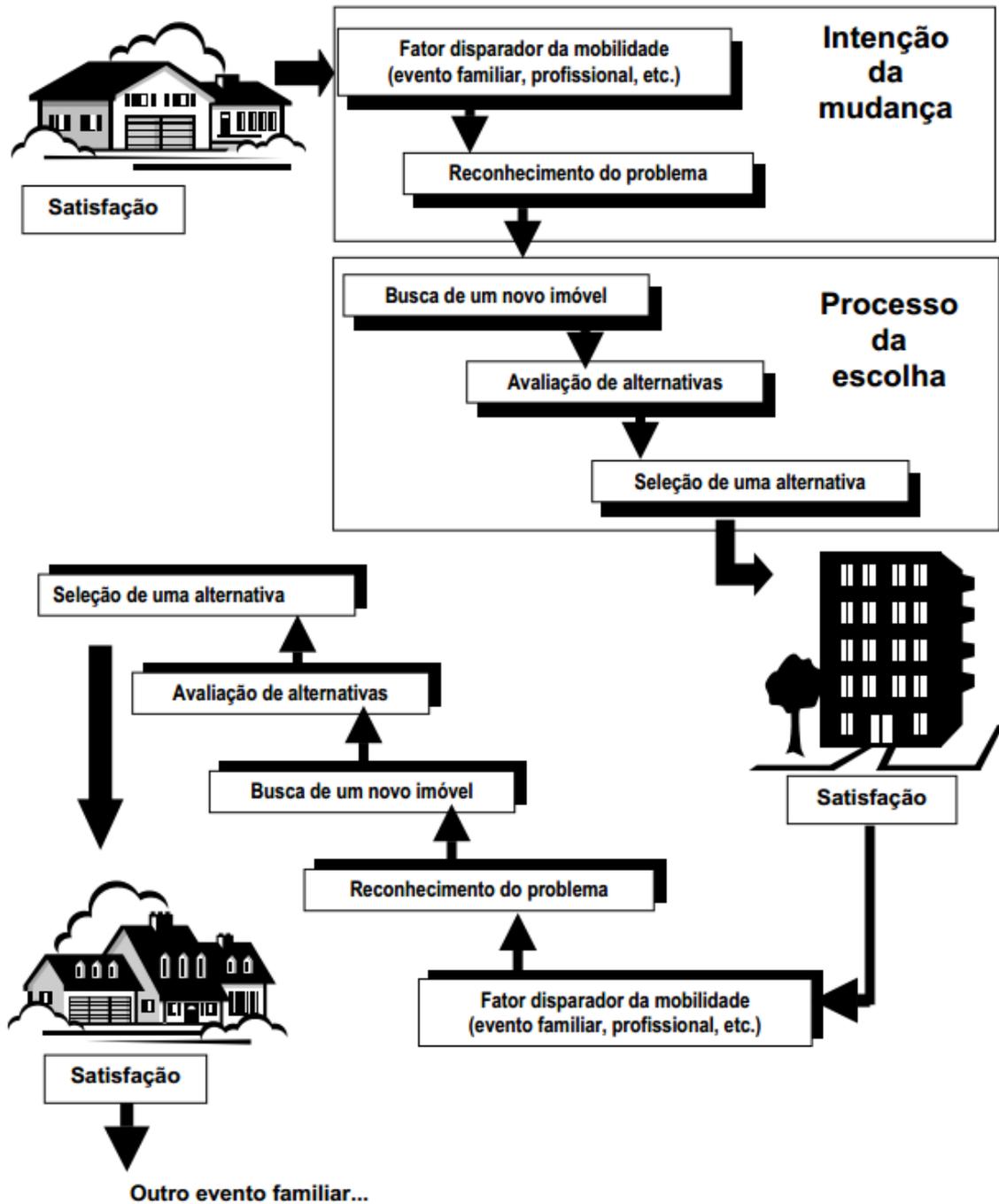
Segundo Brandstetter (2004) existe uma correlação direta entre os processos de mobilidade, escolha e satisfação ao longo de todos os imóveis que integram uma Carreira Habitacional. A investigação permite sinalizar não só as mudanças, mas também as motivações da mobilidade, quer sejam elas induzidas ou voluntárias, e assim analisar de forma profunda o comportamento do consumidor frente às novas necessidades habitacionais, servindo de importante ferramenta para o mercado imobiliário. A Figura 3, oriunda de sua pesquisa, ilustra as sequências de habitações ao longo da vida e os processos de mobilidade residencial, incluindo o evento disparador, a intenção de mudança, os critérios de escolha da nova moradia, a mudança e posteriormente a nova insatisfação, capaz de disparar o processo. Com o intuito de melhor analisar o conceito, a autora desenvolveu um esquema representativo tendo como premissa a noção do paralelismo entre as carreiras profissional e habitacional, os eventos ligados ao ciclo de vida familiar e os aspectos financeiros determinantes dos processos de mobilidade residencial ao longo do tempo.

Com estudo de caso no Canadá, Perks e Hasn (2008) buscaram identificar quais eram as necessidades e possibilidades habitacionais do grupo denominado *Baby bommers*⁴¹ e qual seria o impacto ao mercado imobiliário que trariam. Os autores assumiram a importância da análise da Carreira Habitacional para o planejamento estratégico do mercado e por isso realizaram uma vasta análise da pesquisa *Aging and Social Support Survey*, executada entre 2002 a 2006, contemplando a entrevista de cerca de 25.000 canadenses. A partir dos resultados obtidos, constatou-se que os idosos eram e serão mais saudáveis e economicamente capazes do que as gerações passadas e, portanto, terão condições de manterem suas residências, sendo possível mudanças para unidades menores, em virtude da otimização do trabalho, bem como a adaptação às suas necessidades físicas e de acessibilidade. Os achados vieram ao encontro das hipóteses por eles levantadas de que nível educacional elevado, boas

⁴¹ Geração Baby Boomers, são os nascidos entre 1945 e 1964, sendo que seu nome deve-se ao fato de terem nascido durante o período do baby boom, isto é, a época em que a taxa de natalidade disparou em vários países anglo-saxônicos, sobretudo nos Estados Unidos, Canadá e Nova Zelândia, depois de a Segunda Guerra Mundial.

condições físicas e econômicas e apoio social influenciam positivamente na aquisição e na manutenção de imóveis por parte dos idosos.

Figura 3 - Sequência de Moradia ao Longo da Carreira Habitacional.

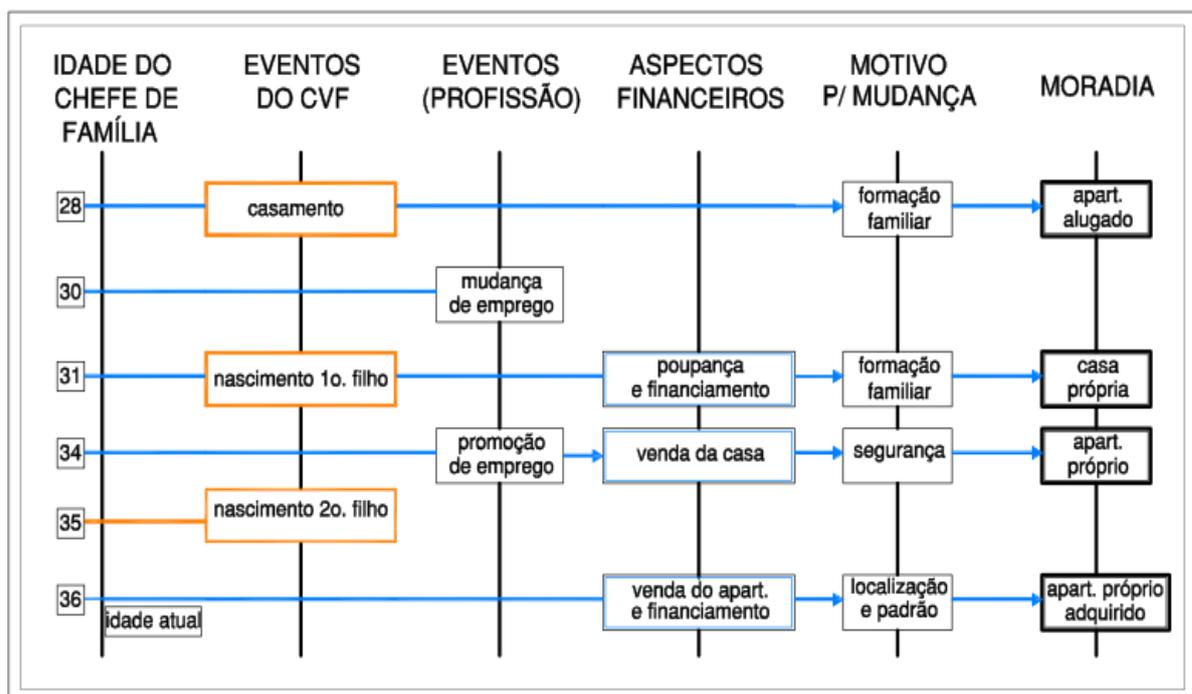


Fonte: Brandstetter (2004).

Canedo (2013) buscou entender a necessidade de flexibilização de projetos na adaptação de desejos e necessidades nos diversos momentos do ciclo de vida familiar. Para tanto, usou o conceito da Carreira Habitacional para analisar os eventos relacionados à mudança e seus critérios motivadores, de forma a identificar os fatores disparadores da mobilidade habitacional e relacioná-los a um novo espaço, sendo, portanto, auxiliar aos gestores do mercado imobiliário na proposição de novos imóveis adaptáveis aos variados tipos de família em seus diversos estágios de vida.

Por meio do trabalho foi possível identificar as unidades flexibilizadas num edifício multifamiliar de alta renda em construção tendo por base a entrevista aos moradores para a construção da Carreira Habitacional. O empreendimento encontrava-se em um bairro nobre de Goiânia/GO, com uma metragem quadrada elevada por unidade e de alto valor agregado. Possuía predominância de moradores jovens, na fase de formação familiar. Para a melhor visualização, a autora criou um eixo de referência temporal, a partir da idade do chefe de família, de modo que a linha do tempo marcaria a idade de quando aconteceu a mudança e as colunas relacionam os eventos familiares e profissionais, aspectos financeiros, motivação e tipo de moradia. Representado na Figura 4, o esquema abrange as principais variáveis de investigação do comportamento da demanda.

Figura 4 - Exemplo do Esquema Representativo da Carreira Habitacional.



Fonte: Canedo (2013).

Foi observado no estudo de caso que os eventos vinculados ao ciclo de vida familiar (CFV) respondem pela grande maioria das mudanças residenciais ocorridas ao longo do curso de vida. Os motivos específicos das mudanças, bem como a escolha da nova moradia, encontram-se fortemente relacionados à composição familiar do momento e aos eventos que a alteram. Na análise das Carreiras Habitacionais apresentadas foi possível encontrar várias semelhanças e algumas diferenças importantes. Além do poder aquisitivo e das aproximações, pode-se destacar o elevado nível de escolaridade, a idade de início de suas carreiras próximo aos trinta anos, a mudança de propriedade relacionada à carreira profissional e à formação de patrimônio, sendo a escolha do imóvel baseada na localização e planta.

Apesar do empreendimento analisado ter sido idealizado para um perfil de morador jovem, atendia às expectativas e às necessidades de casais maduros ou idosos, na medida em que casais de bom poder aquisitivo, depois da formação de suas famílias e com a saída de seus filhos de casa, buscavam imóveis mais compactos e bem localizados. Outra importante constatação identificada pela leitura e análise da Carreira Habitacional, referia-se à confirmação da necessidade de flexibilização do imóvel. Assim, mesmo que o imóvel fosse idealizado para um perfil de morador, poderia e deveria atender a outros perfis, quer seja na primeira venda, quanto nas demais que surgiriam com o envelhecimento dos moradores e do próprio imóvel. Constatou-se também não ser possível estabelecer um usuário padrão frente a tantas transformações identificadas, nem tão pouco “desenhar” um modelo de planta que atendesse às necessidades deste consumidor tão heterogêneo e mutante (CANEDO, 2013).

Em outra perspectiva, estudiosos como Ford, Rugg & Burrows (2002) e Clapham (2015) integram análises bourdieusianas do consumo cultural e do campo de habitação, e se apropriam do conceito da Carreira Habitacional para demonstrarem que o diferencial dos indivíduos ao acesso e à implantação do capital cultural, econômico e social moldam os resultados habitacionais distintos. Corroborando com estes, Boterman (2012) e Hochstenbach & Boterman (2015) usam o conceito de pertencimento eletivo para entender os gostos e as identidades habitacionais das classes média e alta.

A posse da moradia tem sido considerada crucial para transmissões intergeracionais do *status* social (ENGELHARDT; MAYER, 1998; HELDERMAN; MULDER, 2007), assistência dos pais na transferência vitalícia ou apoio à posse de

moradia aos filhos, aspectos que têm se mostrado cada vez mais presentes nas últimas décadas, visivelmente identificada na Carreira Habitacional.

Lenmarz e Ronald (2019) investigaram as carreiras habitacionais e as relações familiares em Londres, explorando como o papel de transferência de riqueza habitacional impacta nas cidades. Os autores afirmam que propriedade assistida ou transmitida pelos pais tem efeito de concentração, imobilidade e desigualdades contemporâneas; em geral, as habitações dos filhos se localizam nas proximidades dos pais, gerando maior sociabilização entre pares, diminuindo a mobilidade habitacional. Complementam ainda que as pressões sobre as cidades, especialmente aquelas com elos globais mais profundos, geraram geografias particulares de demanda, com aumentos desiguais no valor da propriedade.

O trabalho de Stillerman (2017), que analisou 68 famílias da classe média no Chile em suas carreiras habitacionais, revelou que o acesso destas à riqueza familiar e aos subsídios do Estado as classifica em nichos distintos no mercado habitacional. Além disso, elas são mais ricas em capital social e reproduzem o capital cultural por meio de educação dos filhos, buscando habitações próximas às escolas de alto desempenho para facilitar a reprodução social. Complementarmente, também por seu alto poder econômico, exibem pertencimento eletivo por meio de seleção de bairros esteticamente atraentes (BRIDGE, 2003).

Para a presente tese, no desenhar da Carreira Habitacional, buscou-se nas teorias comportamentais embasamento teórico que viesse complementar esta construção, no entendimento do consumidor do mercado imobiliário em seus hábitos, costumes e formação de critérios e escolhas. As teorias do comportamento do consumidor buscam compreender a geração de valores, procurando identificar os fatores que resultam nas escolhas. A mais dominante e aceita por parte dos profissionais de marketing é a Teoria Cognitivista, assumida como aquela que possibilita uma melhor compreensão dos diferentes comportamentos de compra. Por meio da abordagem, entende-se o consumo como resultado de um processamento de informações provenientes do indivíduo, da cultura e do meio ambiente, além de integrar produto, consumidor e ambiente num processo de tomada de decisão. Em termos epistemológicos, modelos cognitivistas são mentalistas, ou seja: 1) admitem a existência de uma realidade mental (insubstancial, intangível) para além da realidade material, e 2) atribuem *status* causal a eventos mentais, na medida em que afirmam

que tais eventos determinam eventos comportamentais (apesar da distinta natureza física destes) (OLIVEIRA-CASTRO, FOXALL 2005).

Para o cognitivismo, a chave para compreensão do comportamento de consumo está em entender a inter-relação entre construtos como atitude, intenção, crenças, valores, dentre outros, e sua inter-relação com o indivíduo, acreditando que tais fenômenos influenciam no processo de decisão e compra de um produto. As teorias e modelos concebidos com ênfase nesse componente sugerem que o consumidor vai aprendendo cognitivamente através de uma relação com o meio físico e social ao qual pertencem. O consumidor pode aprender como consumir coisas através de ajustamentos cognitivos com fatores ambientais e fatores sociais tais como: a influência de seus pais, grupos sociais mais próximos e mídias de forma geral (TV, rádio, revista etc.). Esse processo ocorreria ao longo do desenvolvimento de vida da pessoa consumidora por meio de acúmulo de informações adquiridas nesses processos sociais (LOUREIRO,2020).

Sendo assim, o indivíduo forma crenças sobre os objetos, pessoas e situações. As atitudes são compostas por aprendizagem cognitiva; em metáfora ao computador, a reação de entrada (inputs) aconteceria no contato com o objeto e ao receber uma nova informação através de verbalizações do meio social (mensagem persuasiva, por exemplo: publicidade ou opiniões dos pais), a pessoa formaria crenças (componente cognitivo) a partir das quais avaliaria afetivamente e, então, aconteceria a saída (outputs) onde a atitude é mudada ou uma nova atitude é criada. A partir dessa avaliação, o indivíduo teria uma predisposição de querer se comportar com aquilo que foi pensado e sentido (FOXALL, 2001).

Desta forma, os comportamentos são a somatória dos reforços do passado, dos estímulos discriminativos, das operações motivadoras, e da história de aprendizado, estes interagem para formar a situação do consumidor, sendo associados a reforços utilitários (ou funcionais) e informativos (ou simbólicos) que resultarão do comportamento atual (FOXALL, 2008)

O reforço utilitário traz consequências associadas ao aumento na utilidade, ou seja, no valor de uso para o indivíduo, em sua funcionalidade e, por isso, consiste no reforço pelo próprio produto ou serviço, e está atrelado diretamente aos benefícios que a posse, ou o consumo do produto ou serviço pode trazer. Alguns exemplos: o quarto que propicia maior descanso, a cozinha que possibilita o melhor armazenamento e fabricação dos alimentos, a sala que permite o convívio e o lazer,

o carro como meio de locomoção, etc. O reforço informativo é simbólico, geralmente mediado por outras pessoas e relacionado ao valor de troca, resulta em status social, prestígio, e aceitação no grupo; como uma casa ou um carro que exprime elegância e poder; refere-se, portanto, ao feedback da sociedade em relação à adequabilidade do desempenho do indivíduo como consumidor. Vale lembrar que qualquer produto pode trazer características utilitárias e informativas muito marcantes, como um carro de luxo que traz consigo benefícios utilitários (é um meio de transporte rápido e traz maior conforto) e informativo (oferece status) (SALOMON, 2018).

O consumidor, portanto, é educado durante a sua vida para fazer continuamente inferências mentais de determinados comportamentos. Deste modo, do ponto de vista cognitivista, a escolha do consumidor pode, resumidamente, ser descrita e explicada a partir da seguinte cadeia de eventos: 1) informação, 2) atitude, 3) intenção e 4) aquisição. As variáveis ambientais são consideradas apenas como “disparadores” dos processos cognitivos, admitindo que o processamento cognitivo ocorre, principalmente, no nível da atitude e da intenção (FOXALL, 2008).

O Behavioral Perspective Model (BPM), como modelo teórico para análise do comportamento de consumo, tem sido usado como ferramenta de interpretação de evidências empíricas sobre relações de consumo situadas contextualmente. Foxall (1990) propõe a utilização do BPM e apresenta uma interpretação do comportamento do consumidor a partir do contexto ambiental e de histórico de aprendizagem por meio de realização de pesquisas de consumo sobre comportamento real e em situações de laboratório, representando também uma concepção inovadora da natureza das estratégias de marketing.

A estrutura do modelo se divide em: antecedente, comportamento e consequências. A essência do modelo é a situação do consumidor no consumo em si que acontece na interseção entre cenário e histórico de aprendizagem, que faz parte dos antecedentes. Segundo Foxall (2001), no início de qualquer situação específica do comportamento do consumidor, as únicas consequências comportamentais relevantes (reforço e punição) são aquelas que ocorreram no passado quando comportamentos semelhantes foram emitidos em situações semelhantes. Estas consequências estão agora incorporadas no histórico de aprendizado do consumidor e no cenário do comportamento do consumidor (compreendendo estímulos discriminativos e operações motivadoras), cuja interação compreende a situação do consumidor.

O histórico de aprendizagem do consumidor apresenta o efeito cumulativo de resultados de reforço e punição de escolha de consumo passada, podendo sinalizar os hábitos, pensamentos e valores na hora da efetivação da compra, sendo reflexo da experiência própria e de relatos de outros consumidores. Salomon (2011) descreve em seu trabalho que os consumidores em geral coletam informações antes de tomarem uma decisão de compra, buscando bons preços, melhores condições de pagamentos, marcas específicas, características e qualidades dos produtos, dentre diversas outras variáveis, mas muitas vezes a compra ocorre com procura mínima. Tais afirmações corroboram com os achados de Oliveira-Castor, Pohl, Dias & Chang (2008).

Foxall (2008) avalia que o comportamento do consumidor é também influenciado por estímulos presentes, de acordo com o cenário. O cenário pode ser aberto ou fechado, sendo que no fechado as possibilidades de ação consumidora são planejadas por outros indivíduos e, portanto, há uma quantidade restrita de alternativas para respostas de consumo, por exemplo, “apartamentos com vista definitiva”. Por outro lado, no cenário aberto, há um grande número de alternativas para respostas, existem poucas imposições de regras, as decisões são mais livres, não ocorrendo tantas restrições regulatórias, a exemplo de “lotes em condomínios fechados”. Com regras mais flexíveis, e com mais suporte social, o consumidor experimenta maior sensação de liberdade no processo de consumir, podendo até mesmo estabelecer autoregras de consumo.

No modelo não somente o cenário deve ser levado em consideração, mas especialmente as consequências do comportamento de consumir, pois é por meio dessas consequências que o comportamento é modelado e mantido. A tendência à aproximação é função do contato do consumidor com consequências potencialmente benéficas (tecnicamente, “consequências reforçadoras”; por exemplo, ganhos em eficiência, produtividade, conforto e *status* social) decorrentes da realização das atividades de consumo. Outra tendência é a da emissão de respostas de afastamento dos produtos ou serviços ofertados no mercado, visto que, com a realização das ações de consumo, o contato normalmente acarreta também consequências potencialmente malélicas (tecnicamente, “consequências punitivas”; por exemplo, dificuldades no uso, dispêndio de recursos financeiros e aumento de restrições orçamentárias).

2.1.1 Procedimentos e Técnicas para a Investigação da Carreira Habitacional

Para a investigação da Carreira Habitacional, o instrumento básico de investigação foi o registro da sequência de moradia da elite goianiense em formulário próprio. Para tanto, nesta tese, foram assumidas três etapas: a) delimitação da amostra de respondentes, b) aplicação de questionário para captação de dados associados à Carreira Habitacional, e c) interpretação do questionário consoante a geração de gráficos.

Em relação aos respondentes, foram selecionados os condomínios que enquadravam-se no escopo da pesquisa (alta renda), de acordo com a classificação localização e área (em metros) de moradia/terreno: para os condomínios verticais foram selecionados residentes de unidades com área privativa de planta superior a 199m², situados na Região Sul da cidade (área nobre); e para os condomínios horizontais foram selecionados os moradores de residências implantadas em lote superior a 450m² situados em sua maioria nas regiões Sudeste e Leste (franjas da cidade repleta de elementos paisagísticos naturais).

2.1.2 Instrumento de Coleta: Questionário e Variáveis

O questionário para a captação da Carreira Habitacional foi estruturado e, após a execução de testes, foi encaminhado aos moradores de condomínios selecionados, conforme esclarecido no item anterior. O instrumento de coleta foi elaborado digitalmente, composto por 85 perguntas abertas e fechadas, divididas em 5 seções: (1) caracterização do morador; (2) caracterização da moradia atual; (3) montagem do esquema Carreira Habitacional (idades que ocorreram eventos familiares e profissionais); (4) movimento habitacional (quantitativo de mudanças, localização e características das moradias); e (5) critérios de escolha da moradia (necessidades, preferências e motivações, definição, critérios e atrativos) (Quadro 2). Produzido com auxílio da ferramenta *Google forms*, o link para acesso foi compartilhado digitalmente, com tempo de resposta de cerca de 15 minutos, sendo aplicado no período de 26 de janeiro a 28 de fevereiro de 2023. No total, foram obtidas 151 respostas.

Quadro 2 - Quadro de Perguntas Aplicadas no Questionário

Seção	Eixos para Coleta de Dados	No. de Questões
-------	----------------------------	-----------------

1	<i>Perfil do Morador Respondente e Cônjuge (se houvesse)</i> (gênero, idade, profissão, escolaridade, renda, estado civil, número de filhos, idade dos filhos e quantidade de pessoas residentes no domicílio); <i>Perfil Sociocultural</i> (quantidade de veículos em casa, número de funcionários trabalhando regularmente na residência, propriedade de casa de veraneio, frequência de reuniões sociais em casa e número médio de convidados, frequência a ida em restaurantes, cinema e teatro, frequência de viagens nacionais e internacionais de lazer e principais itens de consumo).	22
2	<i>Caracterização da Moradia atual</i> (tipo e condição da atual moradia, localização, metragem estimada, configuração - suítes) Tempo de permanência, motivação para a mudança, itens de maior relevância na escolha atual, nível de satisfação quanto a localização e possibilidade de permanência por mais 5 anos no local.	11
3	<i>Montagem da Carreira Habitacional a partir de Eventos Familiares e Profissionais</i> (idade da saída da casa dos pais, idade do casamento, idade do nascimento de cada filho, idade em caso de divórcio, viuvez, idade de promoções de carreira, idade de recebimento de herança)	9
4	<i>Quantidade de Mudanças de Residência, Caracterização de cada Moradia</i> (tempo de permanência, tipo e condição, localização, configuração, motivação de mudança, idade na mudança) <i>Definição de Escolha da Moradia</i> (tempo de definição, estágio da construção e limitação de oferta)	25
5	<i>Motivação e escolhas</i> (localização estratégica, proximidade de escola, unidades de saúde, comércio e serviço de excelência, arborização, proximidade de parques e praças); <i>Atrativos</i> (de lazer interno e externo, dimensão interna e compartimentação da planta, vista definitiva, segurança, vizinhança, status social e valor/valorização do imóvel)	18

Fonte: Elaborado pela autora.

A Figura 5 representa as etapas percorridas na elaboração e análise do questionário aplicado, com o questionário em suas perguntas e seções, tabulação das respostas pelo Excel e montagem dos gráficos.

Figura 5 - Questionário Google Forms – Análise do Perfil e Carreira Habitacional

1) Perguntas

docs.google.com/forms/d/1svYAtMBRVfeGV8SZuZ6xOj2uGDDFG-cAs7QPPsMn5D0/edit

Análise do perfil e Carreira Habitacional de moradores de condomínios re

Perguntas Respostas 151 Configurações

Seção 1 de 7

Análise do perfil e "carreira habitacional" de moradores de condomínios residenciais em Goiânia/GO: escolhas e motivações para a mobilidade habitacional da alta renda

B I U  

O estudo tem como objetivo analisar o perfil e a história habitacional de moradores de condomínios fechados (horizontais e verticais) em Goiânia, no intuito identificar suas escolhas, motivações e movimentação locacional pela cidade. O questionário integra pesquisa de doutorado em desenvolvimento no PPG/FAU/UNB com o propósito de analisar o movimento habitacional da população de alta renda em Goiânia.

2) Tabulação

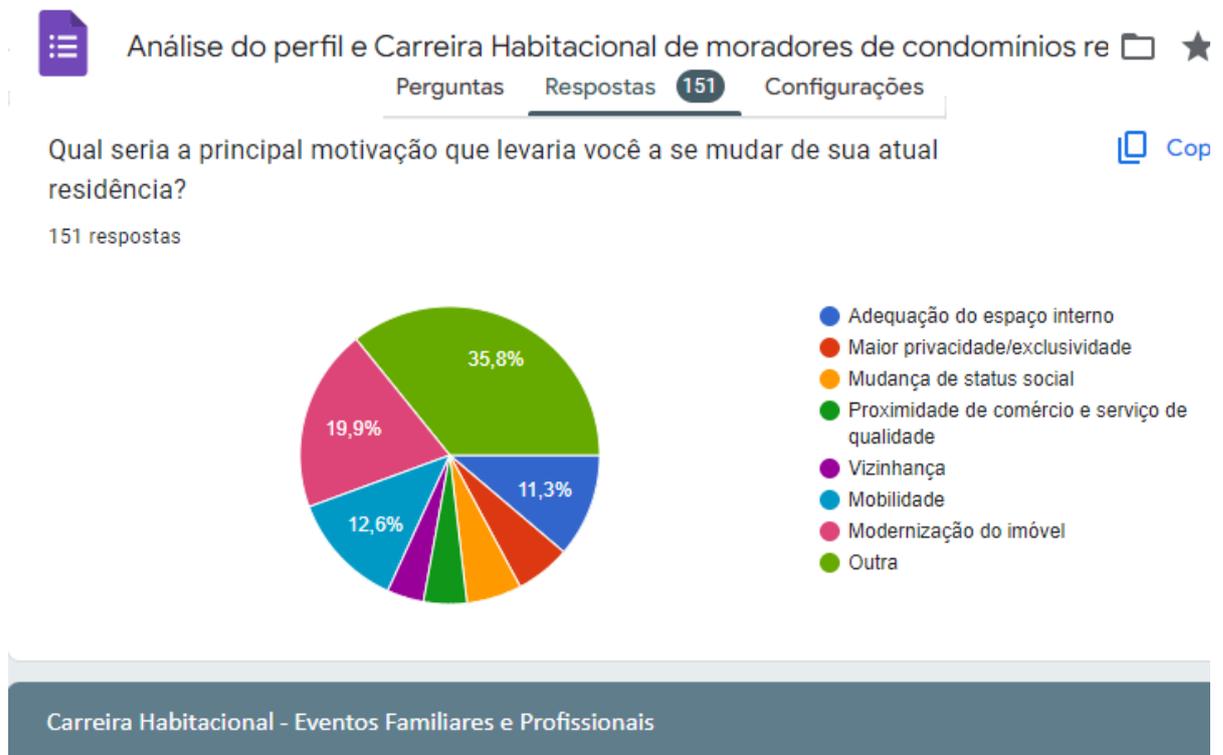
Análise do perfil e Carreira Habitacional de moradores de condomínios residenciais e

Arquivo Editar Ver Inserir Formatar Dados Ferramentas Extensões Ajuda

100% | R\$ % .0 .00 123 | Padrã... | - 10 + | **B I**

	A	B	Ninfa Canedo	D	E
1	Carimbo de data/hora		Qual o seu gênero?	Qual a sua idade?	Qual a sua prof
2	24/01/2023 18:10:13		Feminino	De 30 a 39 anos	Produtor Rural
3	24/01/2023 18:43:52		Feminino	De 50 a 59 anos	Profissional Lib
4	24/01/2023 18:46:12		Feminino	De 40 a 49 anos	Empresário
5	24/01/2023 18:48:00		Feminino	De 30 a 39 anos	Profissional Lib
6	24/01/2023 18:50:03		Masculino	De 40 a 49 anos	Empresário
7	24/01/2023 18:54:18		Feminino	De 50 a 59 anos	Funcionário Pú
8	24/01/2023 19:06:46		Feminino	De 40 a 49 anos	Empresário
9	24/01/2023 19:21:51		Feminino	De 40 a 49 anos	Profissional Lib
10	24/01/2023 19:26:22		Masculino	De 50 a 59 anos	Empresário
11	24/01/2023 19:48:41		Feminino	De 40 a 49 anos	Profissional Lib
12	24/01/2023 19:56:58		Feminino	De 30 a 39 anos	Funcionário Pú
13	24/01/2023 20:01:53		Feminino	De 40 a 49 anos	Funcionário Pú

3) Gráficos



Com que idade você saiu da casa dos pais (ou responsáveis) para morar como independente? Cop

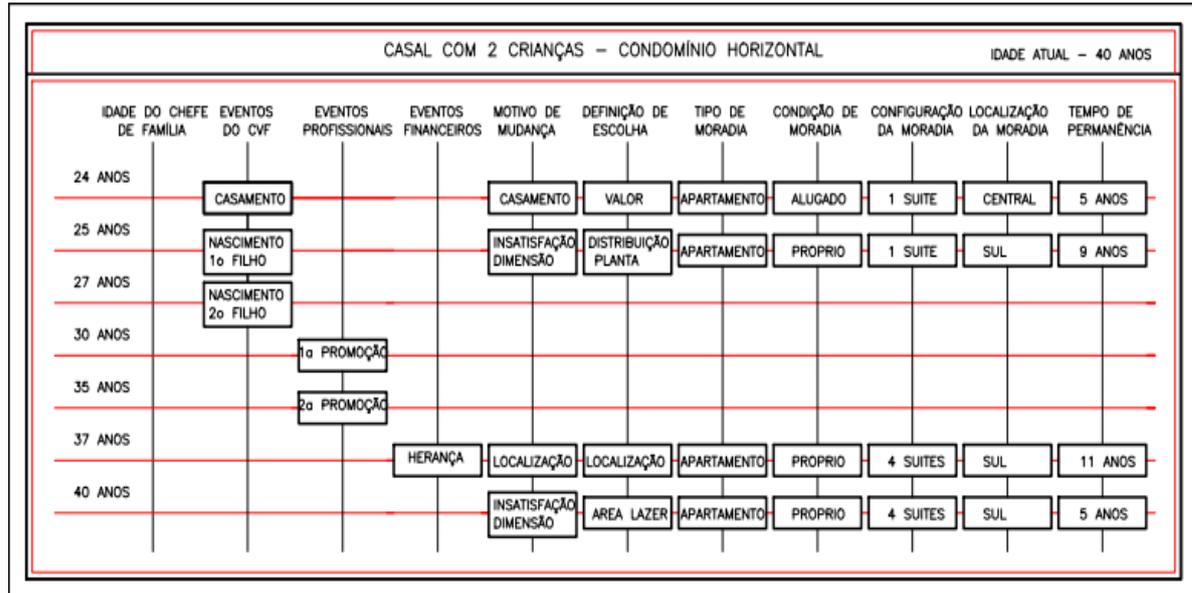
Fonte: Elaborado pela autora.

Portanto com o instrumento preenchido, foram levantadas as mudanças de moradia dos respondentes, suas motivações e eventos que nortearam a escolha de locação, bem como a apropriação, a satisfação e a expectativa de permanência no local. Os resultados obtidos na etapa pretendem fornecer um panorama geral da movimentação da elite no território goianiense, a partir da amostra.

O questionário permitiu, além disso, duas saídas de análise: 1) a montagem de tabelas no Excel para cruzamento de dados e obtenção de correlações, possibilitando a resposta a alguns questionamentos sobre o comportamento do consumidor em suas escolhas e definições geradoras do movimento habitacional; e 2) a montagem de gráficos (Figura 6) a respeito da Carreira Habitacional, seguindo o esquema de paralelo dez colunas em eixo, representando os eventos: a) ciclo de vida familiar, b) eventos profissionais, c) eventos financeiros e patrimoniais, d) motivação da mudança, e) escolha, f) tipo de moradia, g) condição da moradia, h) configuração, i) localização e j) tempo de permanência. Cada evento acontecido foi registrado temporalmente pela

idade do chefe de família, representando suas correlações, de modo a gerar tendências e padrões por meio de similaridades e repetições.

Figura 6 - Esquema da Carreira Habitacional



Fonte: Elaborado pela autora.

2.2. A Sintaxe do Espaço (Teoria da Lógica Social do Espaço)

O segundo eixo de investigação da dinâmica habitacional da elite é a configuração urbana, interpretada por meio da Teoria da Lógica Social do Espaço, ou Sintaxe do Espaço. A técnica adotada, no presente estudo, pretende dar respostas quanto a conformação assumida pela cidade na ocupação da elite. Assume-se, conforme a abordagem, que a organização espacial é resultado da conexão entre espaço e sociedade. A compreensão da cidade como espaço socialmente utilizado implica o entendimento da configuração espacial e como esta afeta suas relações. A forma como o organizamos tem profunda relação com o satisfazer e o reproduzir sistemas de encontros interpessoais, que se estabelecem a partir de “padrões de relações compostos essencialmente de barreiras (cheios: como edifícios e quarteirões) e permeabilidades (vazios: como vias e passeios) de diversos tipos” (TRIGUEIRO e TEIXEIRA, 2011). Os autores complementam que a configuração desses elementos pode favorecer o encontro de pessoas e promover o uso dos espaços, ou o contrário, incentivar os desencontros e criar lugares ociosos ou com pouca utilização.

Medeiros (2013), amparado por literatura da Sintaxe do Espaço, afirma que as barreiras e os acessos presentes na configuração urbana interferem no fluxo de pessoas e geram padrões de movimento. O mesmo autor, em 2009, inferiu que a configuração é oriunda de vontades políticas, estratégias militares, definições econômicas e experiências culturais, concluindo que na investigação das leis associadas à forma construída verifica-se que a sociedade delimita a construção urbana a partir de diversos parâmetros dependentes de naturezas, objetivos, interpretações e propósito peculiares.

O espaço urbano ou a cidade, em seus arranjos e intenções, podem ser entendidos como palco das manifestações sociais. Kostof (2009) enumera diversas características que levam um assentamento humano a tornar-se cidade. A primeira é a densidade, enquanto a segunda consiste na delimitação material ou simbólica associada a uma rede urbana com hierarquia definida, que tende a acompanhar a hierarquia social. Para ele, a cidade materializa a divisão social do trabalho na qual a riqueza não é distribuída equitativamente, sendo que a heterogeneidade é um marco inerente das estruturas urbanas. Coelho (2017), na mesma linha, afirma que é necessário conhecer e compreender as hierarquias sociais presentes nos assentamentos, como se refletem no espaço urbano, e ainda reconhecer que as riquezas não são distribuídas de forma equitativa. Porém, adverte que aceitar que a sociedade e as cidades simplesmente são desiguais não quer dizer que a desigualdade é algo natural. A diferença é natural, a desigualdade não.

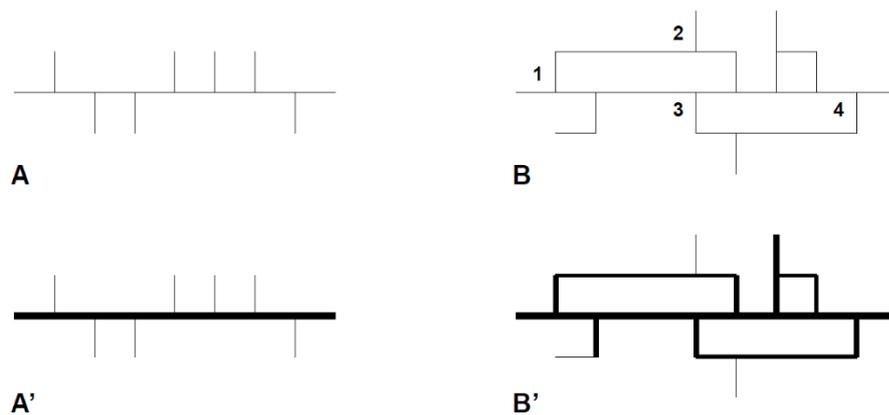
Portanto, entende-se que a leitura dos padrões espaciais é relevante para auxiliar na compreensão das hierarquias sociais presentes na cidade, de modo que a percepção ocorre na visualização e análise de como estas se materializam no espaço urbano; de igual forma, também, na inversão do objeto, como as hierarquias afetam a sociedade, a resultar numa arquitetura “sociológica”.

Amparada por esta interpretação, a Teoria da Lógica Social do Espaço compreende as relações entre o espaço organizado para fins humanos, tanto na escala do edifício quanto da cidade, e a estrutura social, os modos de interação entre os indivíduos e grupos, clivagens sociais e estruturas de poder (MEDEIROS, 2013). Também os padrões de movimento podem ser interpretados e quantificados por ela, o que permite avaliar cenários passados e prever desempenhos futuros. A abordagem surgiu na década de 1970 e teve como marco referencial o livro *The Social Logic of Space* (HILLIER e HANSON, 1984), no qual se explora a cidade de modo sistêmico

no estudo das características globais e locais, considerando que os atributos dos elementos integrantes do sistema devem ser associados ao todo.

Para Hillier (1996), uma cidade pode ser modelada de acordo com um conjunto de eixos interconectados que representam todas as possibilidades de deslocamento em uma trama urbana. Observa-se, porém, que esses eixos, a partir de suas respectivas articulações no sistema urbano, assumem papéis distintos em termos de relevância para os deslocamentos: alguns são mais fáceis de serem alcançados ou apresentam maior permeabilidade do que outros. A Figura 7 exemplifica o modelo de deslocamento: a proporção do movimento determinada em cada linha pela malha viária é denominada de movimento natural. A configuração espacial, produto de hierarquias de acesso entre as vias, promove um potencial de movimento na malha viária que, por sua vez, é capaz de afetar o estabelecimento de determinados usos que se beneficiam deste movimento. A Sintaxe Espacial tem sido utilizada de maneira ampla e muitas vezes reveladora em várias as abordagens, desde temáticas de aplicação direta, como a mobilidade urbana, até outras, como segregação, criminalidade, comportamento, turismo e outros.

Figura 7 - Configuração Viária Hipotética com Indicação de Hierarquias das Vias segundo Potencial de Movimento oriundo da Articulação entre os Elementos.



Fonte: Hillier (1996) e Medeiros (2013).

Em estudo realizado em Londres, Zako (2015) relacionou as percepções dos residentes sobre a condição do ambiente construído e aspectos do comportamento antissocial, associando-os aos atributos físicos e espaciais. Para tanto, foram avaliados vinte e quatro critérios relacionados ao ambiente construído, dentre eles condição do tecido urbano, atributos físicos e espaciais, e efeitos do tráfego. Primeiro, foram identificadas e mapeadas as áreas mais problemáticas (drogas, embriaguez,

vandalismo e lixo) indicadas pelos residentes no intuito de extrair as principais características morfológicas e geográficas destas localizações, servindo-se da Sintaxe Espacial para a análise da dinâmica de intervisibilidade e movimento. Ao contrário do que acreditava o autor, os locais indicados como os de maior problema situavam-se principalmente nas partes totalmente acessíveis do domínio urbano e sob o olhar dos residentes na área e dos usuários dos seus espaços públicos, sendo estes selecionados a princípio para oferecer ao jovem opções de movimento e dispersão dentro da área mais ampla.

Visando avaliar os efeitos da industrialização e massificação das atividades de lazer e o impacto da atividade turística em quatro vilas pesqueiras costeiras ao longo de duas costas do Oceano Atlântico (Litoral paranaense – Brasil e Algarve – Portugal), Batista *et al.* (2015) utilizaram a Sintaxe Espacial no estudo configuracional, explorando as regiões em dois níveis: global (o padrão da relação entre o núcleo de pesca original) e local (o tamanho, a escala e a forma do núcleo de pesca). Foram observadas semelhanças em suas características turísticas relacionadas ao sol e à praia, porém distintas estruturas no que diz respeito aos seus aspectos geomorfológicos. Os autores destacaram, entre os achados, que a proximidade entre o núcleo de integração e o litoral variava de acordo com a tipologia da rede urbana, sendo que duas delas possuíam um núcleo de integração próximo ao litoral, enquanto as demais apresentavam-no dentro do assentamento urbano. As análises sugeriram uma relação direta entre as medidas de acessibilidade topológica (baixa, mediana e alta) e as classes de uso geral (A, B e C), especialmente em relação aos fins turísticos. Os pesquisadores concluíram existir uma relação explícita entre as propriedades configurativas desses assentamentos e sua capacidade de suportar mudanças, ou seja, na sua capacidade adaptativa; afirmaram ter sido a Sintaxe Espacial uma estratégia adequada para uma primeira avaliação e diagnóstico, podendo ser utilizada na proposição de regras de planejamento no gerenciamento e desenvolvimento do turismo das regiões.

O estudo de Eika (2015), realizado nas ruas da cidade em Oslo na Noruega, explorou a correlação entre a segregação étnica das moradias e o *layout* físico. A pesquisa teve como hipótese que os bairros que abrigavam minorias e seus residentes seriam mais hábeis em acumular capital social, humano e econômico, e, portanto, mais propensos a atrair visitantes de outras áreas. Ponderou-se, além disso, a possibilidade de as áreas com uma alta porcentagem de minorias experimentarem

menor crescimento em sua participação se sua rede de vias estivesse bem integrada, o que reduziria a segregação étnica diante da cidade. Em primeiro lugar, foi descrita uma série de razões econômicas, sociais e culturais que explicavam porque ocorria a segregação étnica por moradias e como ela era mantida, e como esses fatores poderiam ser influenciados pelo fato de a maioria e as minorias viverem ou não em áreas com redes rodoviárias globalmente bem integradas.

Em seguida, servindo-se da Sintaxe Espacial, foram comparados os valores médios de integração global para todos os segmentos de estradas em cada bairro e observou-se que os bairros com elevado percentual de minorias apresentavam um crescimento menor, independente do fato de estarem fisicamente integrados. O autor avaliou que os atributos sociais, culturais e econômicos das populações imigrantes eram afetados pela integração global, porém registrou-se que uma rede de vias fisicamente integrada parecia ser importante, mas não suficiente para que um bairro com uma grande proporção de minorias atraísse membros de alta renda da maioria étnica. Apesar da afirmação de Legeby & Marcus (2012) de que áreas globalmente bem integradas tendem a atrair mais não-locais do que áreas globalmente isoladas, mesmo que essas áreas tenham altos valores de integração local e possam ter uma comunidade interna vibrante, não foi possível estabelecer uma indicação clara de que a segregação étnica das moradias é mitigada por uma boa integração global.

O trabalho Rooij e Nes (2015), realizado em três diferentes bairros em Rotterdam, buscou identificar a relação entre a percepção de segurança e o comportamento espacial. Servindo-se da Sintaxe Espacial na análise das variáveis conectividade e visibilidade, foram avaliados os espaços considerados mais seguros. Os resultados obtidos apontaram que a estrutura da rede viária e a relação público-privada entre prédios e ruas desempenham um papel de definição da estrutura física, sendo capazes de estimular a vida nas ruas com a consequente percepção de segurança. As conclusões permitiram inferir que a alta integração espacial da rede viária contribuiu na diversificação e aumento de pessoas nas ruas, repercutindo na sensação de segurança.

O trabalho de Silva *et al.* (2019) investigou a relação espacial existente entre a renda da população e a forma urbana, tomando como estudo 166 municípios brasileiros, mapeados e classificados em sete grupos de cidades com distintas características de distribuição espacial. O método procurou identificar padrões e sua relação com a forma urbana; na investigação, depois da elaboração dos mapas de

todos os municípios, foram selecionados três casos para a comparação de aspectos morfológicos, demográficos e de renda: Brasília, Recife e Salvador. Os autores observaram que, em Brasília, as maiores rendas têm localização coincidente com os loteamentos horizontais fechados, superquadras na área do Plano Piloto e de quadras verticalizadas no bairro de Águas Claras. As baixas rendas têm localização coincidente com edificações horizontais de pequeno porte e médio porte. No caso de Recife, as maiores rendas têm localização coincidente com as quadras verticalizadas que, na capital pernambucana, são compostas por torres com mais de 30 andares. As menores rendas têm localização coincidente com edificações horizontais de pequeno porte. Por fim, no município de Salvador, as maiores rendas têm localização coincidente com as quadras de condomínio vertical e quadras verticalizadas nas localidades da Barra e Pituba. Em Jaguaribe e na Praia Stella Maris, a noroeste, existe uma concentração de responsáveis por domicílios com média e alta renda que coincide com edificações horizontais de pequeno porte. As baixas rendas têm localização coincidente com edificações horizontais de pequeno porte e médio porte. Os autores concluíram que interessa discutir os processos sociais que impactam na maneira de viver nas cidades e relacioná-los a sua forma constituída, sendo que a consequência deste desvendar pode abrir novos horizontes, que servirão de suporte na elaboração de legislações urbanas e políticas públicas que incidirão sobre a cidade.

A partir da literatura consultada é possível perceber a utilização de ferramentas configuracionais para a leitura da cidade na relação espaço *versus* sociedade. Percebe-se que os exemplos atravessam diversos cenários ao redor do mundo, muitas vezes confirmando proposições, outras revelando e despertando novos olhares, inclusive refutando ideias pré-concebidas; porém, em todos os casos, a literatura consultada mostrou-se útil na interpretação da cidade como espaço do movimento e de relações, expressando as dinâmicas de grupos, estratos e classes sociais, conforme os respectivos recortes de pesquisa.

2.2.1 Procedimentos e Técnicas para a Investigação da Configuração Urbana

Para o desenvolvimento de análises configuracionais mediante o uso da Sintaxe do Espaço, é necessário cumprir um conjunto de etapas específicas, na

seguinte ordem: (1) a escolha/elaboração de uma base cartográfica adequada e consistente que permita (2) a modelagem das representações dos eixos interconectados, (3) seu processamento analítico e (4) o estabelecimento das correlações necessárias para a interpretação pretendida dos resultados, vinculando variáveis geométricas e topológicas – conforme os objetivos pretendidos na investigação.

Para esta tese, uma vez escolhidas as imagens de satélite (Google Maps©) como base cartográfica inicial, em razão de sua atualidade e precisão, e delimitada a área de ocupação prioritária (os limites municipais de Goiânia), teve início o processo de elaboração da modelagem do cenário contemporâneo do assentamento. Para o estudo, foram produzidos dois modelos: o mapa axial e o mapa de segmentos. O mapa axial é resultante da modelagem das vias de circulação de uma malha viária, a partir de uma base cartográfica, e compreende o traçado dos eixos que representem a menor quantidade das maiores linhas retas (DIAS, 2014). Para o desenho são traçadas linhas correspondendo às ruas da cidade, utilizando o *software* de geoprocessamento QGIS, posteriormente processadas no *software* Dephtmap, com o auxílio do *plug-in* Space Syntax Toolkit. O processamento do mapa axial resulta em dois tipos de saída: a gráfica e a numérica. A gráfica, expressa na Figura 8, oferece a clara visualização dos espaços mais integrados ou acessíveis de um sistema, representados por cores quentes (vermelho e laranja), tendo as cores frias (verde e azul) correspondência com as áreas mais segregadas ou menos acessíveis (neste caso, para a variável integração global). A saída numérica compreende a tabela de dados contendo as variáveis quantitativas de análise.

A partir do mapa axial, é possível a geração do mapa de segmentos, que considera como elemento básico o segmento existente entre dois nós ou cruzamentos entre eixos. Na prática, cada linha do mapa axial é quebrada nos cruzamentos, de modo que os resultados obtidos permitem perceber as diferenças de desempenho para cada tramo, o que em algumas situações fornece um panorama mais preciso dos potenciais de movimento oriundos do “movimento natural”, isto é, aquele associado à maneira de articulação das partes do sistema, entendido em sua configuração.

Figura 8 - Exemplo de Mapa axial - Cidade de Goiânia em 2021



Fonte: Elaborado pela autora.

Após a obtenção dos resultados da análise configuracional, é possível estabelecer correlações entre estas variáveis e outras decorrentes das diversas leituras possíveis de um mesmo sistema, de modo a entender de que maneira a configuração, avaliada por meio da Sintaxe do Espaço, relaciona-se a diversas dinâmicas sociais, em perspectiva qualitativa ou quantitativa. Na tese, o conjunto de aspectos configuracionais fornece esclarecimentos a respeito da apropriação do território pela elite a partir dos seus padrões de localização, tendo em conta uma compreensão história/diacrônica. O debate configuracional permite avançar na interpretação das relações de interdependência que caracterizam a cidade e perceber o posicionamento desse estrato social diante das alterações experimentadas pelo assentamento.

A leitura de Goiânia ao longo do tempo foi estruturada de acordo com um conjunto de treze mapas da expansão urbana (da década de 1930 até o cenário contemporâneo), investigados diante de variáveis geométrica e topológicas, conforme explicações que constam no momento da análise, no Capítulo 3 (ver Quadros 5 e 6).

PARTE 2

CAPÍTULO III – GOIÂNIA, CONDOMÍNIOS E CONFIGURAÇÃO

O terceiro capítulo destina-se à apresentação e à análise da cidade de Goiânia segundo os parâmetros de pesquisa. Conforme discutido na introdução do estudo, o município foi selecionado para investigação devido a três eixos prioritários: 1) a cidade possui padrões de ocupação comuns a outros assentamentos brasileiros (apesar de um planejamento global em suas primeiras décadas, ocorreu um crescimento “desordenado” ditado na maioria das vezes pelo capital; a forma urbana prioritária é caracterizada pela “colcha de retalhos” em forma de quadriculas; predominam investimentos de recursos e infraestrutura nas regiões centrais, e bolsões de pobreza na periferia), permitindo a replicabilidade do estudo e derivação dos possíveis achados; 2) existe o conhecimento prévio da autora quanto ao objeto de estudo (CANEDO, 2013; CANEDO *et al.*, 2019; CANEDO *et al.*, 2021; CANEDO e MEDEIROS, 2021; CANEDO *et al.*, 2021), que convive com suas dinâmicas urbanas; e 3) a pesquisa possibilita o registro de informações sobre a ocupação e movimentação da população de alta renda ainda não investigados sob a perspectiva configuracional.

O ponto de partida é a disposição de um breve panorama do assentamento, iniciando com seu planejamento histórico dialogado com sua correspondente trajetória de ocupação. A seção também compreende o debate a respeito da autosegregação da elite na criação dos condomínios verticais e horizontais em seus movimentos de idas e vindas, ora se estabelecendo na região central da cidade, ora se deslocando para as periferias. Para tanto, os empreendimentos são classificados, de modo a permitir a identificação de suas características e principais atributos. Por último, a cidade é investigada em seus aspectos morfológicos, de acordo com a aplicação das estratégias vinculadas à Teoria da Lógica Social do Espaço (Sintaxe do Espaço).

A estruturação do presente capítulo consoante os dados e as discussões que o integram tem como objetivo responder dois dos três questionamentos da tese: (1) *“Quais as principais demandas da elite quanto à ocupação da cidade em seus diferentes processos de movimentação?”* e (3) *“De que forma a configuração espacial contribui para o entendimento da movimentação da elite do centro para as franjas das cidades, e seu recente retorno para o centro expandido?”*.

Em síntese, por meio do olhar sobre a oferta do mercado imobiliário, é possível identificar preferências e escolhas quanto à localização habitacional da elite no território, bem como perceber a estreita relação entre a iniciativa privada e poder público na distribuição e valorização do solo urbano. Na descrição e classificação do grupo, identificaram-se as ocorrências, localização e tipologia dos empreendimentos, o que permite o entendimento das motivações e o critério de escolha na ocupação da elite pela cidade. A caracterização dos empreendimentos, dividido em grupos, trouxe respostas quanto às variáveis e aos atributos (físicos e naturais, internos e externos) presentes nos empreendimentos, e a respectiva relevância no processo de escolha.

Questões como acessibilidade, integração e centralidade, por sua vez, tornam mais clara a discussão dos movimentos identificados, o que subsidia a interpretação do comportamento da elite em sua distribuição pela cidade, dialogada com a questão da busca em satisfazer os desejos individuais/familiares de moradia.

3.1. Goiânia: Notas sobre Formação e Movimentos

3.1.2 A Cidade Hoje

A capital do Estado de Goiás é uma cidade de grande porte, com problemas urbanos e sociais comuns a diversos municípios brasileiros. Apesar do destaque em relação à qualidade de vida, Goiânia já foi considerada pela Organização das Nações Unidas como a capital mais desigual do país e décima do mundo (HABITAT, 2010-2011). Outra característica marcante diz respeito a sua representatividade no cenário brasileiro, com destaque econômico no agronegócio. Dados fornecidos pelo Governo de Goiás mostram que o município desponta como polo de manifestação de riqueza e prosperidade: o agronegócio respondeu por 78,6% das vendas externas de Goiás e Goiânia recebeu o título de Capital Nacional do Agronegócio em 2022⁴².

O município de Goiânia (Figura 9) conta hoje com quase um milhão e meio de habitantes segundo o Censo do IBGE para 2022 (1.437.366 pessoas). Em sincronia com outras grandes estruturas urbanas brasileiras, apresenta uma expansão metropolitana marcada por processos de segregação, redes formadas por grandes

⁴² (<https://www.jornalopcao.com.br/ultimas-noticias/goiania-recebe-titulo-de-capital-do-agronegocio-363309/>)

equipamentos como shopping centers, hipermercados e crescentes bolsões de miséria que se localizam em bairros periféricos.

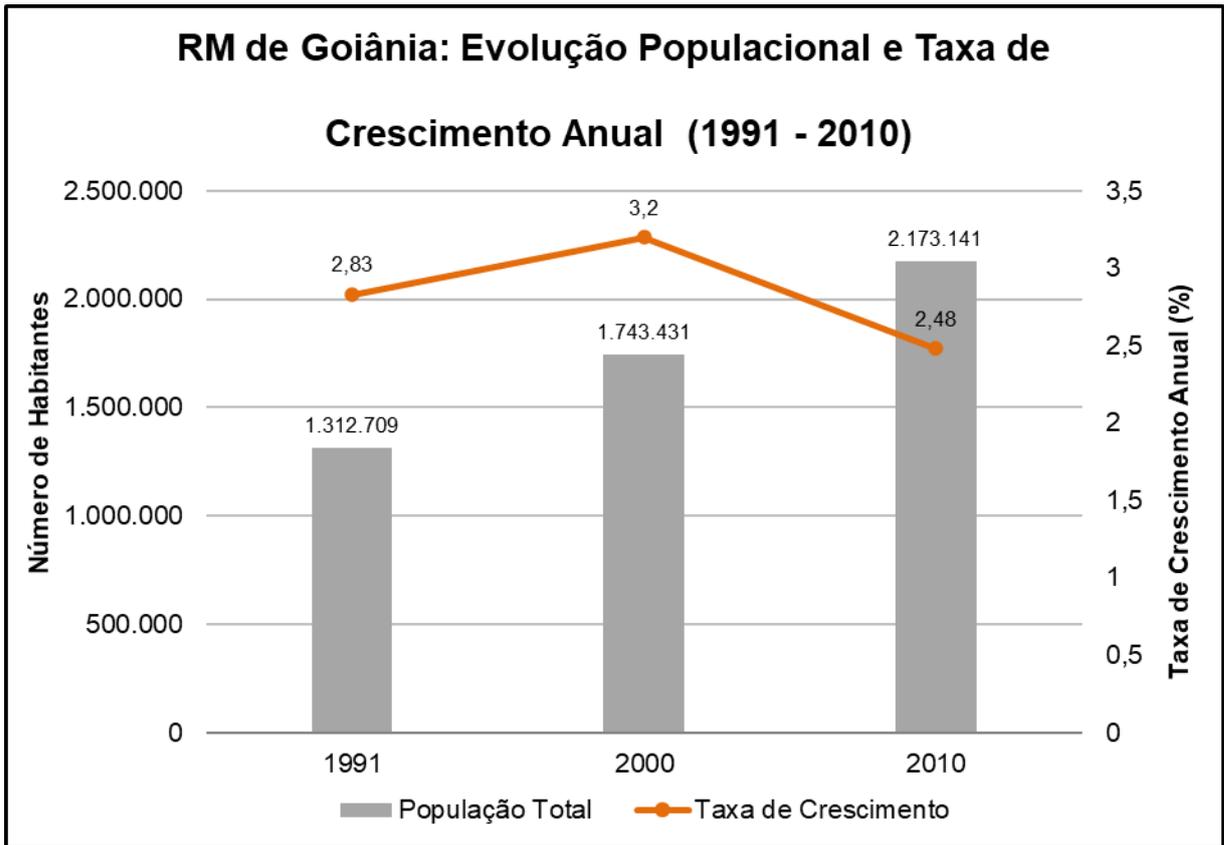
Figura 9 - Vista Parcial de Goiânia.



Fonte: Portal Uol (2023) (www.uol.com.br)

Segundo o IPEA (2015), em análise dos indicadores populacionais das últimas décadas, constatou-se um expressivo crescimento populacional na Região Metropolitana de Goiânia, com taxas médias em torno de 3%. Considerando-se as últimas três décadas, a população da RM passou de 1.312.709 habitantes para 2.173.141 em 2010, valor 1,7 vezes superior (Figura 10).

Figura 10 - Evolução Populacional da Região Metropolitana de Goiânia entre 1991 e 2010 a partir de Dados Censitários.



Fonte: Elaborado pela autora com informações dos Censos Demográficos do IBGE.

Na condição metropolitana, em leitura global, Goiânia conta com três municípios (Aparecida de Goiânia, Senador Canedo e Trindade) conurbados à capital, em cenário de mancha urbana contínua. A Região Metropolitana é composta por 20 cidades⁴³, apresentando vários desafios de ordenamento territorial e mobilidade urbana. Possui atualmente uma área territorial de aproximadamente 729.296 km² com densidade de 1.970,90 hab./Km², a ser detalhado no Capítulo III.

Numa leitura local, interna aos limites do município, Goiânia subdivide-se em sete regiões administrativas, conforme expresso no Quadro 3. Ainda que sem a atualização dos números do último Censo referente a população por região, o quadro serve como indicador das regiões e parâmetro para análise. Ele demonstra que em termos de densidade, eram destacadas como as maiores as regiões Central e Sul,

⁴³ A Região Metropolitana de Goiânia (RMG) ocupa uma área de 7.397,203 km² e é composta pelos municípios de Goiânia, Abadia de Goiás, Aparecida de Goiânia, Aragoiânia, Bela Vista de Goiás, Bonfinópolis, Brazabrantes, Caldasinha, Caturai, Goianápolis, Goianira, Guapó, Hidrolândia, Inhumas, Nerópolis, Nova Veneza, Santo Antônio de Goiás, Senador Canedo, Terezópolis de Goiás e Trindade. Fonte: ROCHA e MEDEIROS (2024).

com 7.542,95 e 6.874,37 hab./Km² respectivamente, sendo as menores as regiões Oeste e Norte, com 1.430,99 e 1.637,60 hab./Km².

Quadro 3 - Distribuição das Sete Regionais Administrativas em Goiânia, Conforme a População e a Superfície.

	Regional	População	Superfície (km ²)
1	Centro	282.559	37,46
2	Sul	248.990	36,22
3	Sudoeste	187.676	71,88
4	Leste	186.959	79,53
5	Noroeste	160.030	46,35
6	Norte	140.098	85,52
7	Oeste	124.239	86,82
	Goiânia¹	1.318.189	729



Notas: Os dados referentes à população do município são de projeção populacional do IBGE/2011.

Fonte: Wikipedia (2023).

Como em qualquer estrutura urbana, a ocupação do território na capital goiana é motivada pela condição econômica dos habitantes, produto das dinâmicas sociais locais, regionais e nacionais. A população de menor poder aquisitivo vai se distribuindo de forma centrífuga em direção às periferias, de modo compulsório, ainda que (ou também porque) estas se apresentem em muito pior condição em infraestrutura e mobilidade. As áreas centrais abrigam melhor infraestrutura e tendem a concentrar populações de maior poder aquisitivo. No entremeio, há o processo de segregação voluntária, em que grupos sociais de maior poder aquisitivo se assentam, 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.

O valor do imóvel, precipuamente, está relacionado às condições de seu entorno, sendo assim, a valorização relaciona-se também com a localização específica dentro das regiões internas, inclusive em compreensão diacrônica, como se verá adiante.

3.1.2 Diálogo entre Expansão Urbana e Movimentos da Elite

Situada a 190 km da capital federal, Goiânia teve sua pedra fundamental lançada em 1933, com fundação efetiva em 1937. A cidade teve seu traçado desenvolvido pelo arquiteto Attilio Correia 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 renomeada como Setor Campinas.

Contextualizando a capital no cenário nacional, segundo Assis (2019), em 1930, Getúlio Vargas (1882-1954) chegou ao poder acabando com a hegemonia dos grandes proprietários rurais, conhecidos como coronéis. O poder dessas oligarquias ganhou força desde a Proclamação de República, em 1889. Vargas tinha como um dos principais objetivos do seu governo a “Marcha para o Oeste”⁴⁴, ou seja, colonizar o oeste do Brasil. Vargas nomeou como interventor em Goiás o político Pedro Ludovico Teixeira. Ludovico foi ferrenho crítico dos coronéis goianos, sendo preso durante a Revolução de 1930 a mando dessas elites e libertado em seguida, após a vitória de Vargas e seu grupo.

A construção da cidade também teve um fator político. A cidade de Goiás era controlada politicamente pela família Caiado, desde o início do século XX. A família fazia parte das antigas oligarquias, que foram derrubadas por Vargas em 1930. A construção da nova capital, distante da antiga e com novos funcionários públicos, retiraria poderes da família Caiado, o que de fato aconteceu. Um ditado popular da época afirmava: “se não dá para tirar os Caiados da capital, tiremos a capital dos Caiados” (ASSIS,2019)."

A ação de transferência da capital da cidade de Goiás para Goiânia, em termos políticos, foi conduzida por Pedro Ludovico Teixeira (governador e interventor de Goiás em períodos alternados), e visava atender aos interesses das classes agrárias paulistas e às necessidades do mercado externo: Goiás iniciava naquele momento

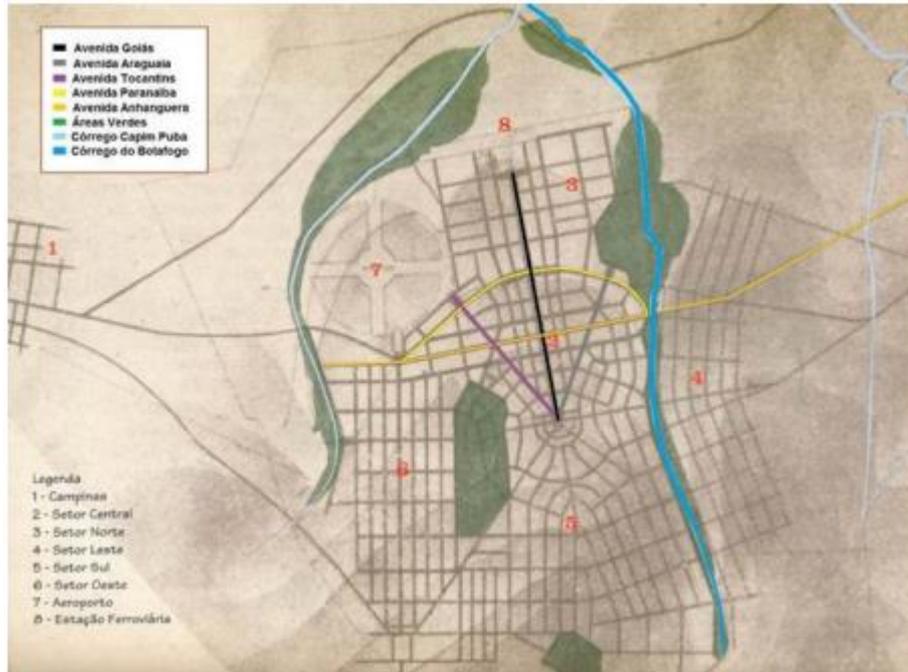
⁴⁴ Marcha para Oeste foi um projeto governamental que buscou povoar e desenvolver o interior do Brasil, inicialmente previa ocupar o sertão, sair do litoral, desbravar o interior, inserir a região na Nação. visando uma maior integração nacional e aproveitamento dos potenciais naturais e humanos do sertão, entendidos como fundamentais para a garantia da prosperidade da Nação.

uma nova fase de ocupação agrícola. A construção da nova capital correspondia, portanto, aos interesses políticos e econômicos da época.

Na época da Marcha para o Oeste, concebida por Vargas, tinha como uma de suas características, a criação de cidades planejadas simbolizando um momento específico na história do desenvolvimentismo do Brasil (OLIVEIRA, 2005). Do ponto de vista de concepção arquitetônica, a Goiânia idealizada por Atílio, de acordo com Arrais (2008), recebeu da cidade barroca e cidade jardim suas principais matrizes, não sendo elas, porém, as únicas referências existentes na cidade construída de fato. Versalhes, Karlsruhe e Washington foram indubitavelmente as inspirações iniciais e mais marcantes para o plano, tendo em comum, um traçado marcado por asterisco com o predomínio do efeito monumental e absolutista, características do urbanismo barroco. Daí o posicionamento do centro administrativo em destaque, como polo de convergência das principais avenidas Goiás, Araguaia e Tocantins. Traçado que originalmente buscou ressaltar, através da monumentalidade, o caráter governamental da nova capital goiana (VIERA, 2011).

No plano original, conforme demonstrado na Figura 11, Atílio também, segundo inspiração nas cidades-jardins inglesas, 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).

Figura 11 - Esboço do Projeto de Goiânia por Atílio Correia Lima (1933-1935), com a Previsão dos Parques Urbanos (manchas/hachuras verdes)



Fonte: Tania Daher, 2003:134

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 Atílio foi desligado do processo por motivos políticos, sendo que em 1936, as obras de implantação da cidade e os projetos remanescentes passaram para as mãos do urbanista Armando Augusto de Godoy, que inseriu um novo plano, adaptado em relação ao original (VIERA, 2011). Naquela altura, a ocupação da elite deu-se em sobrados (hoje remanescentes), com pequenas varandas, geralmente na configuração 4 quartos sendo 1 suíte e sem garagem, retratados pela Figura 12; encontravam-se localizados à princípio nas imediações do centro do poder, a Praça Cívica (Figura 13), 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 cidade.

Figura 12 - Sobrados Históricos Situados na Região Central da Cidade

Sobrado Rua 29, Centro



Sobrado Rua 104, Setor Sul



Fonte: Curta Mais Goiânia (2023)

Figura 13 - Região da Praça Cívica anos 50



Fonte: Pinterest (2023)

Entre as décadas de 1930 e 1990, muitas áreas verdes de Goiânia foram extintas com vistas à expansão do aglomerado urbano. Entre as décadas de 1930 e 1990, muitas áreas verdes de Goiânia foram extintas com vistas à expansão do aglomerado urbano. A Figura 14 apresenta a ocupação da cidade em 1945. Observa-se àquela altura que a ocupação prioritária se dava nas duas áreas em vermelho: a mais periférica era predominantemente ocupada por trabalhadores/operários, enquanto a elite assentava-se nas imediações do centro do poder, a Praça Cívica, derivando para o Setor Sul.

Figura 14 - Setores Ocupados de Goiânia em 1945.



Fonte: Prefeitura de Goiânia (2023)

Observa-se àquela altura que a ocupação prioritária se dava nas duas áreas em vermelho: a mais periférica era predominantemente ocupada por trabalhadores/operários, enquanto a elite assentava-se nas imediações do centro do poder, a Praça Cívica, derivando para o Setor Sul. No que se refere a ocupação da elite, o segundo movimento, inicia-se aos meados dos anos 1940, com a expansão e ocupação do setor Oeste, nas áreas próximas aos parques e praças (grifo em cinza).

Contemporaneamente, Goiânia apresenta uma macha urbana expressiva que, entretanto, mantém a característica elementar de natureza radioconcêntrica, com o Centro Cívico e Administrativo (Figura 15), fruto da concepção do plano urbanístico básico que levou à implantação da cidade, em um território que permite a ocupação em todos os quadrantes. Os eixos estruturais do sistema urbano hoje são as avenidas Anhanguera (sentido leste-oeste) e Goiás (sentido norte-sul). No extremo norte, destaca-se a avenida Perimetral Norte e, na Região Sul, um conjunto de vias que também servem à estruturação do transporte coletivo, como as vias 85, Mutirão, T-7 e T-9.

Figura 15 - Vista Geral da Praça Cívica, em Goiânia, Contemporaneamente.



Fonte: Brasil de Fato (2022)

Em uma leitura panorâmica, a cidade manteve a tradição brasileira de enviar a população de baixa renda para as franjas urbanas. Sua expansão ocorreu primeiramente por um movimento de dispersão para a periferia, resultando na criação de grandes vazios urbanos e, com o passar dos anos, pelo preenchimento destes vazios, produzindo uma “colcha de retalhos”, a despeito do planejamento global inicial (MEDEIROS, 2013). Até os anos de 1950, pouco houve de mudança em relação plano inicial concebido e implantado na década de 1930, exceto pela ocupação no leste da cidade. Assim como as principais estruturas urbanas do país, nas décadas seguintes.

Goiânia viu sua urbanização “explodir” a partir dos anos 1960, sob influência da construção de Brasília, e que levou ao enfretamento 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 cria o *Aglomerado Urbano de Goiânia*, composto inicialmente pelos municípios de Aparecida de Goiânia, Aragoiânia, Bela Vista de Goiás, Goianópolis, 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 (setor Oeste e Bueno) da alta renda, ainda na região central do assentamento, e pela construção do primeiro shopping, marcando o desenvolvimento do Setor Jardim Goiás

e entorno (ALARCON, 2004). Os anos 1990 foram decisivos sob alguns aspectos, dentre eles destaca-se a criação de dispositivos legais por meio do Plano Diretor de Goiânia (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 do assentamento.

Naquele momento, o tamanho médio da família brasileira já havia diminuído: o fato é confirmado pelos dados do IBGE (2010). No comparativo das taxas de fecundidade nos anos de 1980 e 2010, houve a diminuição de 4,35 para 1,90, respectivamente. Se em 1980 65% da população se apresentavam na composição casal com filhos, em 2010 esta forma não passava de 52%. As famílias goianas de alta renda, naquela altura, em sua maioria eram compostas por 4 ou 5 pessoas. Mantinham a ocupação parcial no setor Sul, mas já se situavam prioritariamente na região Sul da cidade, principalmente os 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 a deterioração dos Sul⁴⁵ 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 – o que 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 região 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”, composto pelo lote com a edificação, porém com um grau de exclusividade e valor menores. Os dois tipos tiveram seu apogeu nos anos 2000, sendo que 69% dos condomínios fechados e 75% condomínios seriados foram lançados neste período (CANEDO, *et al.*, 2019).

⁴⁵ o Setor Sul era um projeto que criava uma zona privilegiada. Este projeto foi destruído pela construção indevida das casas desconsiderando posicionamento inicial, pelo abandono das áreas verdes que tiveram seus equipamentos inutilizados e seus acessos interrompidos e, fundamentalmente, pelo modo de enfrentamento do espaço urbano por parte dos moradores, que optaram por se confinar nos espaços privados cercados por muros. A situação atual do bairro demonstra a incapacidade da população de usufruir coletivamente dos espaços públicos. (ACKEL, 1996).

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 ao território nos anos 1950. A valorização da região fez parte de seu ousado plano, que teve início já nos anos 1970, na doação de terras para a construção como Autódromo Internacional de Goiânia (1972) e do Estádio Serra Dourada (1975) entre outros, mas principalmente pela construção do Flamboyant *Shopping Center* (1981), este de sua propriedade. Registra-se ainda a presença de grandes hipermercados, como o Carrefour e Walmart, e equipamentos de cultura e lazer, tais como Centro Cultural Oscar Niemeyer e Goiânia Arena. Tais empreendimentos trariam consigo o olhar do mercado imobiliário e a consequente ocupação para a região; sendo ele próprio a trazer 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 o chamado terceiro movimento, correspondente ao cenário de retorno da elite às regiões centrais, em que dois fatores podem ser destacados: 1) reformulação 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, sendo que dos seis totalmente implantados, apenas um se localizava fora das Regiões Sul e Central; 2) reformulação da distribuição de uso do solo – na perspectiva de expansão urbana e metropolitana, o Plano Diretor de 2007 do município de Goiânia, instituído pela Lei Complementar nº 171 de 29 de maio de 2007, alterou limitações prévias à verticalização em algumas das áreas mais centrais.

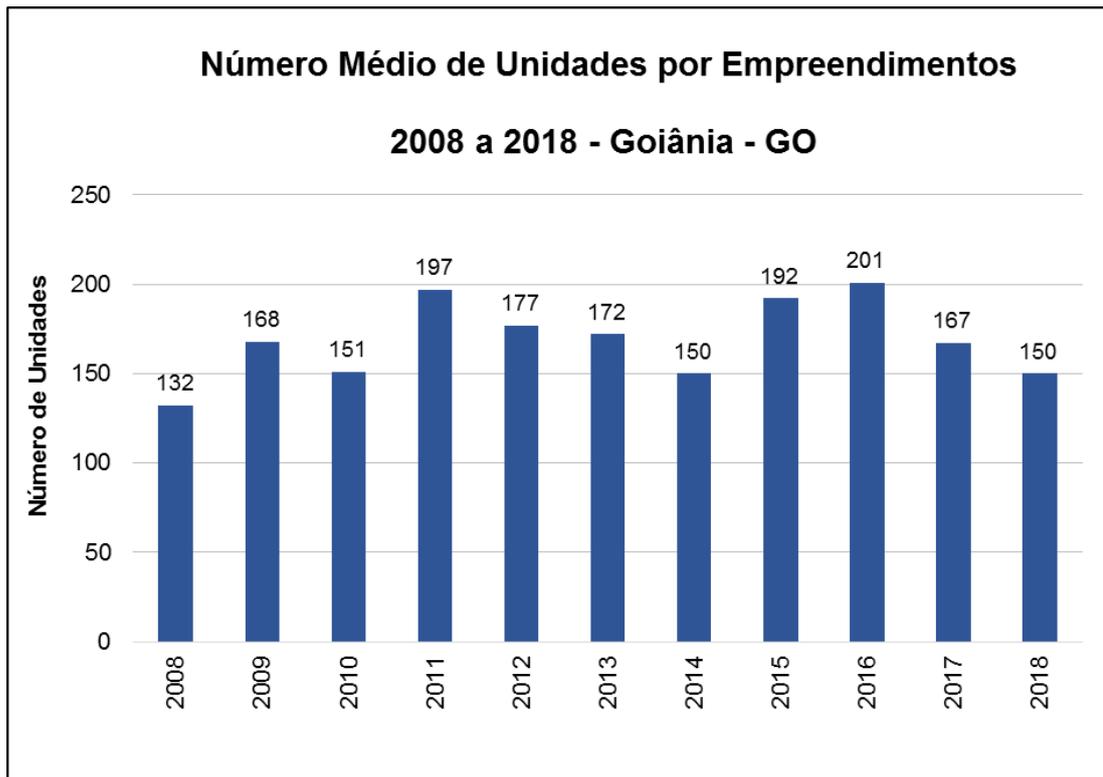
O Plano Diretor de Goiânia (2007) trouxe como diretriz a construção de uma cidade compacta e miscigenada, assumindo como modelo espacial a linearidade, baseado no sistema viário e sustentado pela oferta de transporte coletivo. A legislação estabeleceu os elementos estruturadores, conforme registra o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

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

No que se refere ao controle e 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 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, 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 diretor de 2007, já de início, trouxe uma grande movimentação para o mercado imobiliário: em 2008 foram lançadas 10.630 unidades em 80 empreendimentos, incluindo aqui também os padrão médio e os econômicos. O alto 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 (Figura 16), observa-se: 2008 – 132 uh/empreendimento; 2016 – 201 uh/empreendimento e; 2018 - 150 uh/empreendimento. Isto 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.*, 2020).

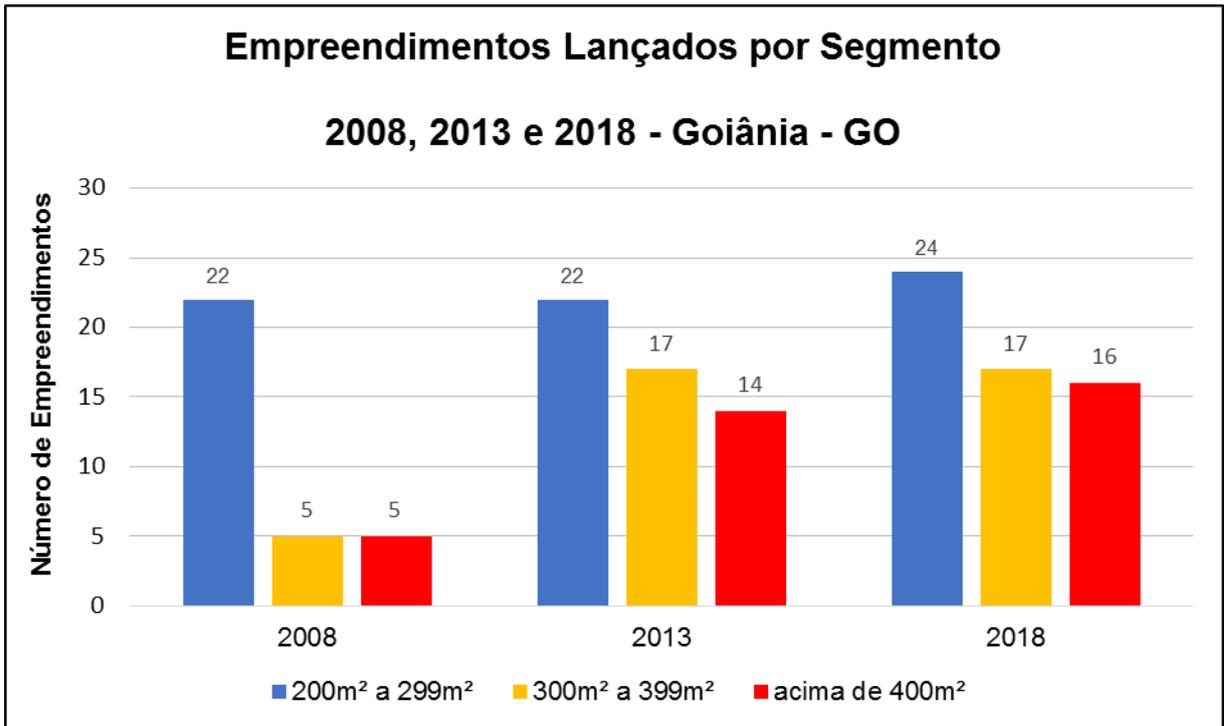
Figura 16 - Número Médio de Unidades por Empreendimento – Goiânia – GO - 2008, 2013 e 2018

Fonte: Canedo (2020) baseado em ADEMI-GO

As Figuras 17 e 18 contêm as informações referentes aos segmentos de alta renda (sendo consideradas as unidades com área igual ou superior a 200m²), para os anos de 2008, 2013 e 2018. O grupo foi classificado em três subcategorias: alta renda (200 a 299m²), luxo (300 a 399m²) e superluxo (acima de 400m²). Observou-se o aumento dos lançamentos em todos os padrões, porém as unidades de maior luxo apresentaram um aumento ainda maior em relação aos anos anteriores.

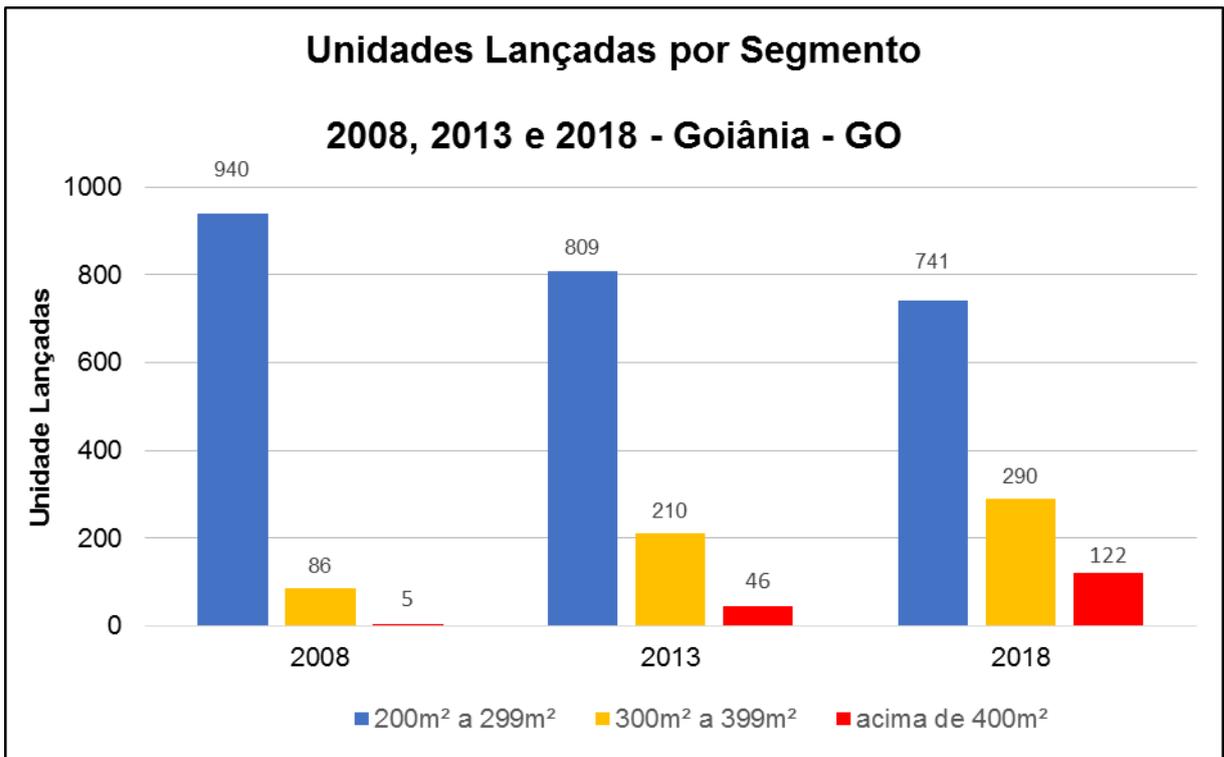
Pela dimensão generosa dos apartamentos, os empreendimentos não possuem muitas unidades, porém de acordo com os dados da ADEMI, os novos edifícios encontram-se com média superior a 32 pavimentos, revelando algumas mudanças de padrão tais com diminuição de unidades por andar, inclusão de pavimentos exclusivos para vaga de estacionamento fora do subsolo e áreas de lazer completa.

Figura 17 - Empreendimentos Lançados por segmento - Goiânia – GO. 2008, 2013 e 2018.



Fonte: Canedo, 2020 baseado ADEMI-GO

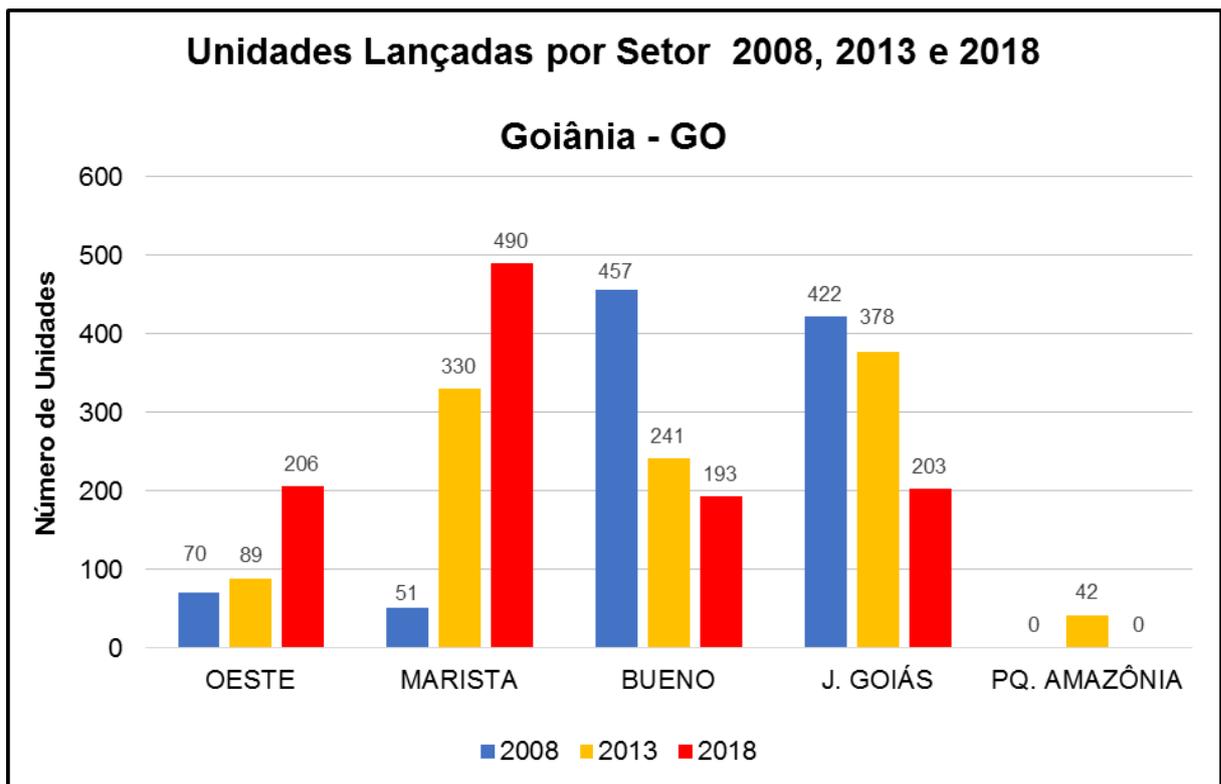
Figura 18 - Unidades Lançadas por Segmento - Goiânia – GO. 2008, 2013 e 2018.



Fonte: Canedo, 2020 baseado ADEMI-GO

De acordo com o levantamento, quase a totalidade desses lançamentos encontra-se localizada na Região Sul da cidade. A única exceção é o empreendimento lançado no bairro Parque Amazônia. O Figura 19, em que são apresentadas as informações dos empreendimentos segundo os locais de implantação, permite observar que o Setor Marista é o preferido, com crescimento de quase 10 vezes no número de unidades lançadas durante o período.

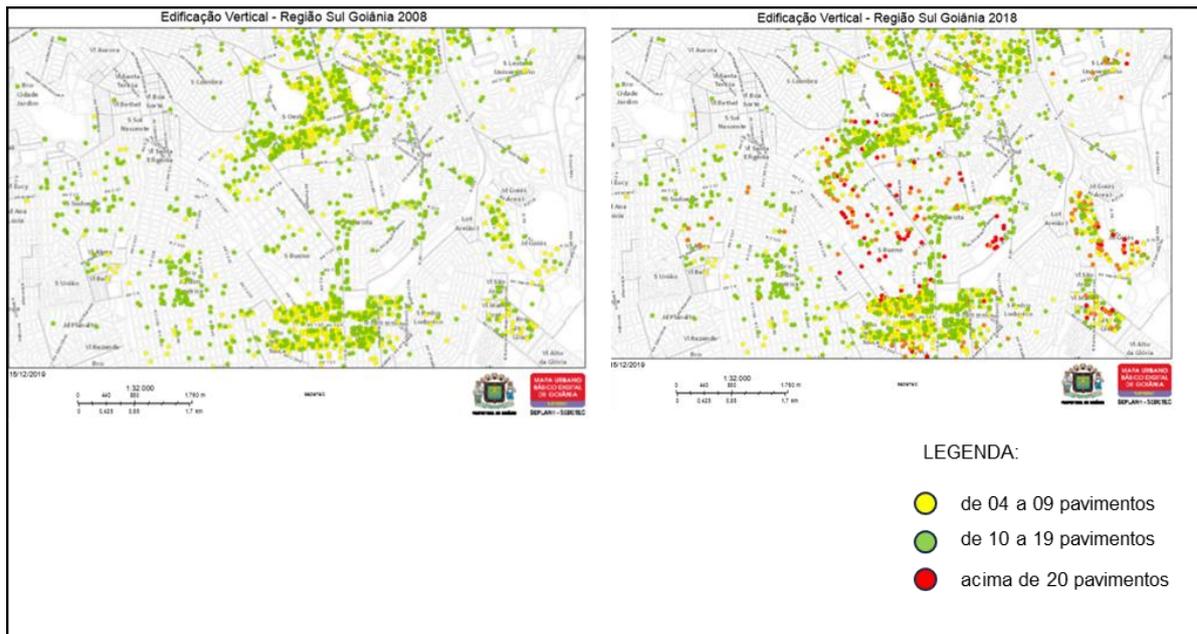
Figura 19 - Empreendimentos Lançados por Setor - Goiânia – GO (2008, 2013 e 2018)



Fonte: Canedo (2020), baseado ADEMI-GO

Em termos de distribuição espacial e verticalização, e confirmando também o reflexo do plano diretor na produção imobiliária de alta renda, a Figura 20 expressa a mudança do perfil na região sul. Nos mapas, que representam os perfis de 2008 (esquerda) e 2018 (direita), é possível verificar as áreas mais adensadas: em amarelo estão os empreendimentos de 4 a 9 pavimentos e em verde os de 10 a 19. No ano de 2018, observa-se a inserção dos novos empreendimentos acima de 20 e 30 pavimentos, representados pelas cores laranja e vermelha, respectivamente, distribuídos mais frequentemente nos Setores Marista, Bueno e Jardim Goiás.

Figura 20 - Perfil de verticalização da Região Sul de Goiânia em 2008 e 2018.



Fonte: Prefeitura de Goiânia.

Na região Sul, residências unifamiliares foram sendo substituídas por torres de alto padrão, aumentando de forma abrupta o perfil e a densidade da área (Figura 21). O processo aqui ocorrido se associa a alguns dos fatores que condicionam a escolha do local de moradia para o estrato de análise desta tese, ligados diretamente às características do entorno: nas últimas décadas, áreas mais centrais, com melhor integração e servidas com diferenciais espaciais, apresentam maior procura e conseqüente maior valor (CARVALHO e SABOYA, 2017).

Figura 21 - Vista Comparada do Parque Areão e Entorno em 2010 (esquerda) e 2018 (direita), situado no Setor Marista, em Goiânia.



Fonte: <https://www.fotografiasaereas.com.br/imagem-aerea/parque-areiao> e

<https://seuimovelgoiania.blogspot.com/2019>

As praças inseridas nestas áreas tendo em conta seus elementos agregadores de “bem-estar” intensificam esta dinâmica (Figura 22). Os novos valores e significados, tais como convivência/distinção, apreciação da natureza, e saúde física e mental, na sociedade contemporânea, trazem consigo facilidades, múltiplos estímulos e valorização à vida urbana; por outro lado, estas experiências cada vez mais tem gerado dinâmicas, relações impessoais e interesse mercadológico (VAZ, 2010).

Figura 22 - Vista aérea da Praça do Sol e do Parque Lago das Rosas, situadas no Setor Oeste, em Goiânia, em 2018.



Fonte: Jornal O Popular (2023) e Diário da Manhã (2018)

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.*, 2020). O resultado foi de especial interesse para as classes de maior poder aquisitivo que, em certa medida, voltaram a se apropriador 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 próximo à parques e praças, passou a representar uma alternativa para a volta dos moradores para as áreas centrais.

3.1.3 O Cenário Atual de Imóveis para Alta Renda: o Efeito da Localização e dos Atrativos Naturais (Praças e Parques)

Para a discussão sobre o cenário atual dos imóveis destinados à alta renda em Goiânia diante dos aspectos de localização, partiu-se para uma investigação detalhada tendo em conta dados de 2020, assumindo-se o quinto movimento apontado na seção anterior, de retorno às áreas mais antigas/consolidadas do município (setor Central e região Sul). Considerou-se o pressuposto de que imóveis direcionados a alta renda, localizados em regiões semelhantes, porém com maior proximidade ou com acesso direto à atrativos naturais (praças e parques), são mais valorados pelo consumidor e, conseqüentemente, apresentam maior valor de mercado. Tomou-se como objeto de análise o conjunto de imóveis localizados na região Sul da cidade (Jardim Goiás, setor Marista, Bueno e Oeste), sendo eles servidos de infraestrutura e influenciados pela dinâmica dos parques, porém com localizações específicas diferentes.

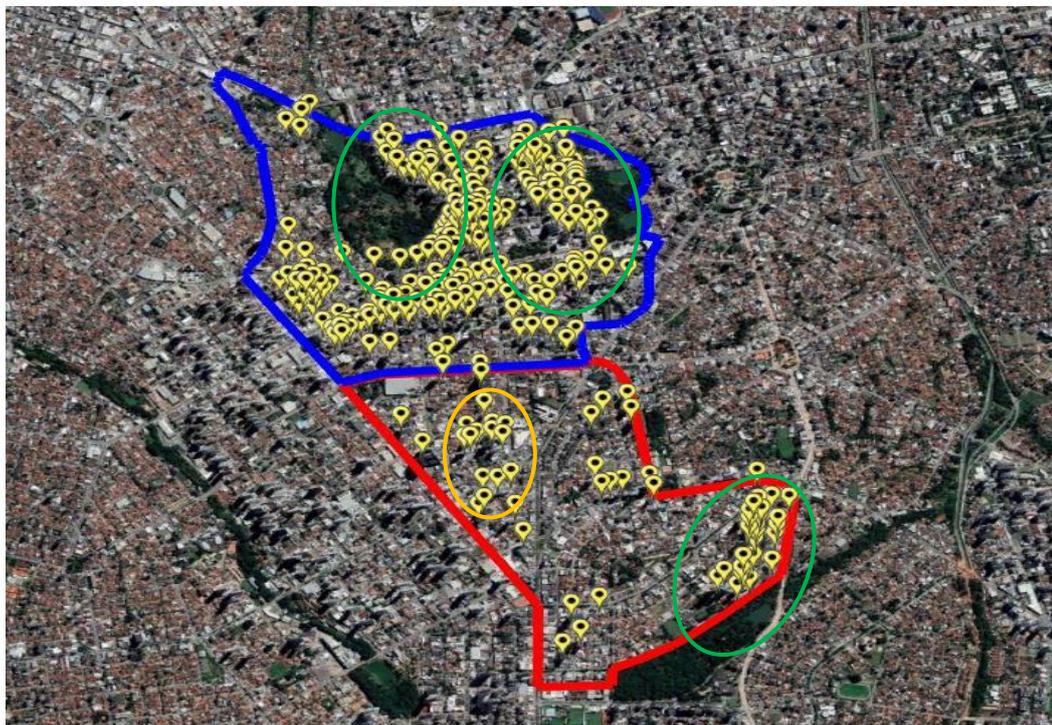
Observou-se que apesar de contarem com equipamentos semelhantes, viveram momentos diferentes em termos de ocupação e valorização de seus imóveis, passaram indistintamente pelo processo de verticalização que caracterizou o terceiro movimento, potencializado com a aprovação do Plano Diretor de Goiânia de 2007 (o que popularizou edificações além dos 20 pavimentos). A verticalização é fruto da dinâmica de potencialização de lucros, uma vez que quanto mais próximo dos centros e mais bem servidos de infraestrutura, mais caro é o terreno; no intuito minimizar o impacto do valor do lote aumenta-se, portanto, o padrão de verticalização (CARVALHO e SABOYA, 2017).

O setor Oeste foi o primeiro a viver o processo de verticalização junto aos seus parques (Lago das Rosas e Bosques dos Buritis). Em sequência, a dinâmica ocorreu no setor Bueno (Parque Vaca Brava) e, posteriormente, os dois últimos bairros foram alcançados: o setor Jardim Goiás viveu a explosão e a valorização no início dos anos 2000, com a implementação do Parque Flamboyant; o setor Marista (Parque Areião e Alameda Ricardo Paranhos), após ter liberada sua densidade no último plano diretor, tem sido mais impactado pelos novos empreendimentos, em especial pelo fato de possuir um estoque grande de edificações unifamiliares, facilitando a aquisição dos lotes para a construção de grandes torres.

A Figura 23 demonstra a diferença da ocupação em altura acima mencionada, sendo o setor Oeste verticalizado desde os anos 1990 (delimitado em

azul) e o setor Marista (delimitado em vermelho) mais recentemente. Apesar do diferente perfil, a figura confirma a influência dos parques (verde) na ocupação prioritária e concentração dos apartamentos. No caso do setor Marista, é possível identificar a ocupação prioritária também próxima ao Shopping Bouganville (indicado em amarelo). Além do tempo maior da presença da verticalização, vale aqui observar a presença de 2 parques (Lagos das Rosas e Buritis) e uma importante praça (Praça do Sol) no Setor Oeste, justificando a concentração de edifícios em altura em quase todo o setor.

Figura 23 - Mapa de Edificações Acima de 20 Pavimentos do Setor Marista (vermelho) e Oeste (azul). Em verde estão destacados os parques e em laranja, o Shopping Bouganville.



Fonte da Imagem de Satélite: Google Earth (2020).

O Quadro 4 congrega um panorama dos lançamentos de empreendimentos imobiliários direcionados para a alta renda em 2020. A classificação é procedida por bairro (cada um dos quatro selecionados para análise), relacionando-o ao número de novos empreendimentos, às respectivas distâncias em relação aos seus parques (imediate, 2, 3 e 4 quadras) e à tipologia (3 e 4 suítes).

Os achados apontam que o Setor Marista representa a maior aposta do mercado: dos 55 empreendimentos disponíveis, 28 encontram-se ali localizados, distribuídos na tipologia 3/4 suítes; em segundo lugar aparece o Setor Bueno, com 17

empreendimentos. Os parques inseridos em seus perímetros (Parque Areião e Vaca Brava, respectivamente) são frequentados para atividades esportivas e de lazer, tanto por visitantes locais quanto de bairros vizinhos; sua importância se dá também pela proximidade com o Shopping Bouganville e pela oferta gastronômica

Quadro 4 - Distribuição de novos lançamentos/empreendimentos no Setor Sul, por bairro, com destaque para o valor do m² (em R\$) em relação à proximidade de parques e praças.

Setor	Número de Empreendimentos Novos		Localização: Em Frente de Parque/Praça		Localização: 2 Quadras do Parque/Praça		Localização: 3 Quadras do Parque/Praça		Localização: 4 ou + Quadras Do Parque/Praça	
	3 suítes	4 suítes	3 suítes	4 suítes	3 suítes	4 suítes	3 suítes	4 suítes	3 suítes	4 suítes
Jardim Goiás	2	3	-	7.712	6.952	6.857	5.863	-	-	-
Bueno	5	10	-	9.057	-	6.191	5.899	5.958	6.313	6.684
Marista	13	15	-	8.341	6.623	7.061	6.426	6.827	5.623	6.103
Oeste	2	5	6.653	7.170	-	-	-	-	-	-

Fonte: ADEMI-GO (dados de julho de 2020).

Quanto aos valores dos imóveis, o setor Bueno tem a maior média por m², talvez pelo fato de conter, em uma específica localidade, a presença de um parque e um shopping. Além disso, pela verticalização recente, concentra os empreendimentos mais novos. Ao ser investigada a localização específica em relação aos parques e a tipologia, observa-se que somente o setor Oeste apostou na tipologia 3 suítes para localização imediata ao parque, talvez se justifique pelo perfil dos moradores (mais idosos), que em tese, não possuem mais filhos residindo com eles. Com relação aos valores encontrados, pelo menos duas considerações devem ser feitas: 1) a diferença do valor por m² nas diferentes tipologias e 2) a progressão dos valores na medida em que há aproximação aos parques.

Em relação ao primeiro item, somente no setor Jardim Goiás foi encontrado um empreendimento com o valor superior para a tipologia 3 suítes em relação da de 4 suítes: o fato justifica-se por se tratar de apartamentos diferenciados quanto ao acabamento, design e metragem; vale ressaltar inclusive, ser ele (Residencial Imperador) de maior valor na tipologia encontrado na amostra. A diferença de valores

nas tipologias, entretanto, não é muito expressiva em nenhum dos bairros, não alcançando 5% de diferença se comparadas à localização específica. Desta forma, na mostra selecionada, é possível afirmar que a tipologia, isoladamente, em imóveis de alta renda, tem pouco impacto no valor do m²: acredita-se que as famílias da elite, por serem compostas por um número limitado de pessoas, necessitem de menos dormitórios. Estima-se que provavelmente o impacto do valor ocorra com a diferenciação de acabamento e outros atributos comuns, como foi o caso do empreendimento do Jardim Goiás.

Em relação ao segundo item, observa-se uma variação expressiva no valor do imóvel na medida que se aproxima do parque, principalmente quando se trata da “vista definitiva”, ou seja, acesso direto. Aqui existe uma diferença superior de valor destes com os da quadra de posterior na ordem de 19% e 16%, no Setor Jardim Goiás e no Setor Marista, respectivamente; a mesma relação foi observada com maior discrepância no Setor Bueno, alcançando 32% - aqui parece ser produto de uma combinação de fatores, entre eles a alta exclusividade e luxo de um empreendimento (Residencial Casa Opus) lançado no junto ao Parque Vaca Brava. Da segunda para a terceira quadra a diferença não é tão significativa, atingindo uma média próxima ao 5%: observa-se, todavia, que a diferença volta a crescer em cerca de 15% na relação entre a terceira e as demais quadras.

Desta forma, pode-se argumentar que, para os imóveis de alta renda, de fato a localização específica impacta em seu valor, sendo aspecto de relevância na composição e valorização dos imóveis.

3.2 O Espaço Habitado pela Elite em Goiânia – Caracterização Atual dos Condomínios Verticais e Horizontais

O espaço habitado num condomínio fechado é composto por áreas privativas e áreas compartilhadas de uso comum, que por sua vez, se subdividem em áreas cobertas e descobertas. Também as áreas adjacentes que promovem ambiência e apazibilidade são aqui relacionadas por serem quesitos importantes na definição, escolha e valor do imóvel.

Nesta análise, para cada tipo de condomínio (vertical e horizontal) foram analisados dois exemplos de unidades habitacionais por padrão, tomando como variáveis: 1) compartimentação privativa (área íntima, social, lazer e serviço), 2) área

descoberta privativa e comuns, 3) vagas de estacionamento, 4) compartimentação compartilhada (lazer e serviço), 5) elementos constantes (tecnologia e sustentabilidade) e 6) apazibilidade e ambiência externa.

Na classificação do padrão para os condomínios verticais (condomínios club) foram selecionados apartamentos localizados na Região Sul de Goiânia, tomando-se como padrão a dimensão da unidade, classificada em três categoriais: 1) alto padrão: 200 a 299m²; 2) luxo: 300 a 399m²; e 3) super luxo: acima de 400m².

Para os condomínios horizontais, foram investigadas unidades situadas nas regiões Leste e Sudeste de Goiânia, considerando-se como parâmetro a dimensão do lote, assim classificados: 1) alto padrão: 400 a 549m²; 2) luxo: 550 a 799m²; e 3) superluxo: acima de 800m².

A classificação e análise dos imóveis abaixo retratada ocorreram no ano de 2023, e tomou-se como base o banco de ofertas do mercado, disponibilizado pelas construtoras (Opus Incorporadora, City Soluções Urbana, EBM Incorporadora) e/ou imobiliárias locais. As plantas e imagens representativas foram todas coletas na internet. No caso dos empreendimentos verticais, a maioria encontrava-se em fase de construção na época da coleta, sendo disponibilizado as plantas das unidades e maquetes eletrônicas. No caso das unidades dos condomínios horizontais, onde o produto original ofertado pelas incorporadoras é o lote, e só depois é elaborado e executado a residência, o projeto e elaboração por ser de propriedade individual e de caráter exclusivo, não estão disponíveis nas redes. A análise será realizada com as imagens das unidades já concluídas, disponibilizadas nos sites das imobiliárias, sendo elas coletadas através de fotos ou vídeos das casas contendo os ambientes e fachadas com seus acabamentos e detalhes, sem a presença das plantas arquitetônicas.

3.2.1 Condomínios Verticais

Os condomínios verticais, em especial os direcionados à alta renda, vem se modificando ao longo dos anos, por motivos dos mais variados, tais como: diminuição e diversificação das famílias, disseminação de tecnologia, mudança de estilo de vida, trabalho em *home office*, individualização e influência cultural externa.

As áreas privativas sofreram alterações, agora os apartamentos apresentam áreas mais integradas, sobretudo as sociais, que simulam a integração existente nas

casas, unindo salas de estar, jantar, cozinha e varanda gourmet, com grandes panos envidraçados e janelas balcão, que trazem a vista dos parques para o interior de seus apartamentos. Outro elemento importante é o hall privativo do elevador para cada unidade, com biometria impedindo que nenhum visitante, nem mesmo os vizinhos, sem prévia autorização, acesse seu *hall*, proporcionando total privacidade ao morador.

Dos elementos privativos fora da unidade habitacional, pode-se destacar o aumento de vagas de garagem (acima de 3 vagas, podendo chegar a 7) dotadas com estação para abastecimento dos carros elétricos. As vagas de estacionamento variam com a metragem das unidades privativas, em geral 1 vaga para cada 100m² +1, ou seja, para um apartamento de 200m², serão 3 vagas; para um de 300m², serão 4 vagas. Os empreendimentos contam ainda com vagas extras para a compra individualizada.

Outro item privativo, porém, externo a unidade, é o escaninho (depósito individual localizado junto as vagas de estacionamento), que também tem sua dimensão variada com a dimensão da planta, correspondendo de 5 a 10 % da área da unidade.

3.2.1.1 Atributos Físicos – Áreas Privativas: Análise por Padrão

Alto Padrão – de 200 a 299m²

O apartamento de 221m² expresso na Figura 24 e localizado no Setor Marista representa a compartimentação ofertada como padrão pelo mercado. As plantas apresentam-se mais flexíveis (3 e 4 suítes), com possibilidade de integração da cozinha, varanda e sala. Esta integração é oferecida já na compra do imóvel, a incluir a demolição de paredes compartilhadas com a sala (quarto, cozinha e varanda), no sentido de ampliação da área de convivência e social. Observa-se aqui um grande apelo para tais áreas, já que são as que representam o maior status. Em boa parte dos empreendimentos a área social das unidades privativas corresponde a cerca de 50% da sua área total.

As áreas íntimas, em suas suítes, apresentam-se mais compactas, sendo que somente a suíte master conta também com closet, permitindo um espaço um pouco mais generoso. Os ambientes de serviços ocupam pouca área neste padrão, o que se

deve ao fato não somente da valorização dos recintos agregadores como também em razão das mudanças nas relações de trabalho para o funcionário doméstico. Também a acessibilidade de tecnologia de mecanização de serviços e eletrodomésticos versáteis, a rotina de refeições fora de casa e/ou industrializada e a prestação de serviços compartimentadas fizeram com que a família se adequasse, possibilitando para esta metragem de apartamento a diminuição de funcionários, em turnos alternados ou menores, suprimindo ambientes como o quarto serviço.

Figura 24 - Planta de Apartamento 4 Suítes com Piscina no Setor Marista



Fonte: Opus Incorporadora (2023)

No início dos anos 2020 começou a despontar no mercado um modelo conhecido como Penthouse, que traz nas unidades privativas, mesmo em dimensões intermediárias, a possibilidade de área descoberta e piscina privativa por andar, como se fossem coberturas. A Figura 25 ilustra este novo padrão considerando empreendimento localizado também no Setor Marista, próximo ao Parque Areião e

Alameda recreativa. O apartamento possui uma distribuição semelhante ao da unidade anterior, porém traz mais atrativos à sua área social, confirmando a importância de tais áreas como agregadoras de *status* e exclusividade.

Figura 25 - Planta de Apartamento 4 Suítes com Piscina no Setor Marista



Fonte: Opus Incorporadora (2023)

Padrão Luxo – de 300 a 399m²

A compartimentação das unidades deste padrão varia muito pouco quanto à quantidade de ambientes, o que se altera é a dimensão, são os acabamentos aplicados e a inclusão de itens tecnológicos. O apartamento de 350m² expresso pela Figura 26 e localizado no setor Oeste representa a compartimentação ofertada para o padrão pelo mercado. As plantas apresentam-se um pouco menos flexíveis, mas com possibilidades de personalização. Os espaços mais generosos são o maior diferencial, mantem-se na configuração de 3 e 4 suítes, e também a integração da área social, com salas para 3 ou 4 ambientes, e área gourmet. Neste modelo, as áreas de serviço ocupam um espaço um pouco maior, uma vez que pela dimensão do apartamento existe a necessidade de funcionários regulares; por isso, aqui também são acrescentados: dispensa, louçaria ou rouparia, e dependência de empregada.

Figura 26 - Planta Padrão Luxo no Setor Marista

Fonte: Opus Incorporadora (2023)

Com dimensões maiores, o padrão luxo aparece com frequência na versão Penthouse (Figura 27). O empreendimento, com planta da unidade privativa de 330m², na configuração 4 suítes e 4 vagas de garagem, localiza-se também no setor Marista, próximo ao Parque Areião, portanto apresentando vista privilegiada. A área da piscina nesta unidade tem destaque, apresenta uma dimensão mais confortável, com espaço de receber contemplando a vista panorâmica. A solução projetual reforça a importância da apazibilidade externa, também agregadora de *status* e exclusividade.

Figura 27 - Planta Padrão Luxo com Piscina no Setor Marista



Fonte: Opus Incorporadora (2023)

Padrão Super Luxo – acima de 400m²

A unidades do padrão “super luxo” apresentam-se como expressão de sofisticação, exclusividade e manifestação de poder e status para a elite. Além da grande dimensão dos ambientes, os acabamentos e tecnologia apresentam-se em alto grau de sofisticação. As unidades ofertadas são passíveis de personalização completa, em que o cliente decide todos os acabamentos com variações de plantas.

O apartamento de 463m² expresso pela Figura 28 está situado no setor Oeste, e bem ilustra a compartimentação ofertada nesta categoria. As plantas são diferenciadas no empreendimento e a movimentação da fachada com sinuosidade, para permitir a disposição de piscina em cada andar, oferece maior exclusividade e diferenciação para as unidades privativas. A configuração padrão é de 4 suítes, mais 1 ambiente multiuso (escritório ou sala íntima). As salas passam a ter 4 ambientes, sempre com dimensões maiores e integração com a área externa da piscina. Neste grupo, as áreas de serviço ocupam também um espaço maior, e ambientes como dispensa, louçaria e dependência de empregada tornam-se indispensáveis.

Figura 28 - Planta padrão Luxo com Piscina no Setor Oeste



Fonte: Opus Incorporadora (2023)

Em geral, unidades com mais de 500m² são compartimentadas em dois pavimentos, porém atualmente o mercado tem oferecido unidades nesta dimensão não somente na tipologia cobertura. Algumas construtoras, observando o perfil do novo cliente de alta renda, tem desenvolvido seus projetos com unidades em 2 pavimentos, com a possibilidade inclusive de pé direito duplo nas salas. A unidade expressa na Figura 29 tem 730m² de área privativa, localiza-se também no setor Oeste, e é vendida pela construtora com um chamado de “casa suspensa”, invocando a privacidade e a exclusividade de uma casa, todavia com vista panorâmica, uma vez que se localiza em frente a Praça do Sol. Nesta unidade pode-se observar mais uma vez a valorização da área social e de lazer, mantendo a dimensão e a compartimentação da sala de estar semelhante àquela da unidade de 400m², entretanto separando-a a área de lazer, disposta no segundo pavimento. Há sala com 4 ambientes e cozinha *gourmet*, somada à piscina. Para as áreas íntimas, é acrescida mais 1 suíte.

Figura 29 – Planta Padrão Luxo com Piscina no Setor Marista



Fonte: Opus Incorporadora (2023)

3.2.1.2 Atributos Físicos – Áreas Comuns

As áreas comuns dos condomínios verticais vêm ao longo dos últimos anos sofrendo transformações, trazendo aos moradores cada vez mais comodidade, sofisticação e exclusividade – conforme as peças de publicidade. Elementos que anteriormente eram compartilhados fora do ambiente de moradia estão sendo incorporadas nas áreas comuns dos condomínios. Dos quesitos recentemente agregados à área social, representados na Figura 30, podem-se destacar: academia multifuncional, quadras, piscina coberta e descoberta, cinema, sala de jogos, spas, escritório executivo, brinquedoteca, “espaço mulher”, “espaço pet”, “cozinha gourmet”, churrasqueira, adega, bicicletário etc.

Alguns ambientes, como o escritório executivo, são oferecidos como algo que permite mais que facilidade: segregação e exclusividade travestidos de comodidade; este espaço é usado também como sala de aula de línguas ou reforço para adultos e crianças. Piscinas e quadras são destinadas para aulas individuais ou em grupos de esporte; os espaços “mulher” e “pet”, voltados para cuidados exclusivos, acabam por segregar cada vez mais o grupo, com convivência restrita e seletiva.

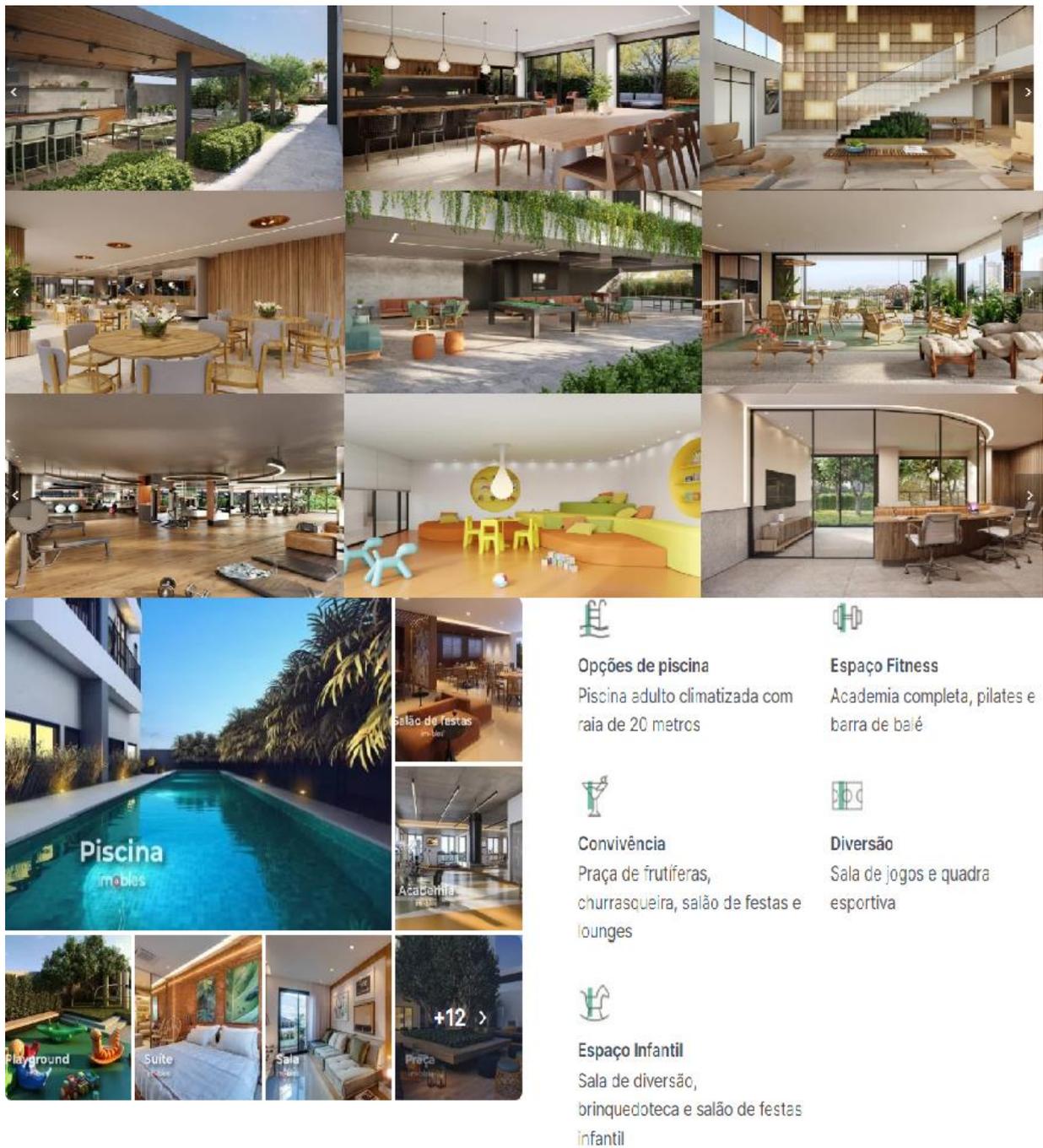
Figura 30 - Empreendimento Residencial de Alto Padrão no Setor Marista, Lançado em 2013.



Fonte: EBM Incorporações

A variedade de ambientes comuns, entretanto, não chega a representar alto custo de condomínio, já que é compensada pela quantidade de unidades por empreendimento. O empreendimento ilustrado na Figura 31 conta com pelo menos 4 vagas de garagem por unidade, todas acima do nível da rua, aumentando a “suntuosidade” e segregação do conjunto; em sua área de lazer estão diversos elementos de clube, como salão de jogos, spas, sauna, adega, salões de festas, churrasqueira, brinquedoteca, playground, quadra, piscina, academia multifuncional, cinema, espaço para cuidado com o pet, salão de beleza, escritório executivo etc.

Figura 31 - Empreendimento Residencial de Alto Padrão no Setor Bueno, Lançado em 2021.



Fonte: OPUS Incorporações

3.2.1.3 Atributos Naturais (Área Verde e Apazibilidade)

O termo “sustentabilidade” em empreendimentos vem ganhando relevância no mercado imobiliário nas últimas décadas. A ideia aplicada na construção civil vem se propagando ainda pontualmente, especialmente em razão da falta de espírito inovador que inclua uma gestão equilibrada dos recursos naturais.

Talvez pela imprecisão e/ou diversidade do conceito, recorrentemente adotado no marketing, o termo tem sido um aliado poderoso na venda dos empreendimentos e na construção de uma imagem positiva para as empresas que adotarem essa visão. Na maioria das vezes, a ideia de “sustentabilidade” associada a obras “verdes” e “limpas” tem um cunho puramente especulativo, pouco avançando além da presença de vegetação.

Nesse aspecto, os novos empreendimentos imobiliários insistem na associação simples à natureza; trazendo em seu material publicitário vistas verdes, simulando um ambiente de pureza em meio à cidade ou ligeiramente afastados a ela, verdadeiros “oásis em ilhas de qualidade de vida”. O discurso acontece por meio de *folders* físicos e eletrônicos, e vídeos amplamente divulgados nas redes sociais, repletos de natureza, experiência ao ar livre e imagens famílias felizes.

Os elementos naturais da cidade, por essa perspectiva, são dotados de um novo significado quando se tornam relevantes para o sucesso do mercado imobiliário na medida em que representam fator de valorização de residências. Estes buscam condições de produção não-reprodutíveis (total exclusividade em locais sem possibilidade de novas unidades) e, por isso, monopolizáveis que permitirão uma maior taxa de lucro. É a utilização capitalista do espaço urbano que confere à propriedade privada da terra um valor.

Dentro da cidade existem localizações privilegiadas que orientam a decisão do mercado na instalação dos empreendimentos. Em busca de lucro, a natureza é transformada em consumo, buscando associar à natureza tudo que for possível nas atividades humanas diárias, criando a ideia de que esse é o início de uma nova maneira de se comportar perante a vida.

A lógica de marketing na apropriação da natureza, talvez inerente aos condomínios horizontais, é também reproduzida nos condomínios verticais, porém de uma forma diferente quanto à quantidade e ao tipo, a considerar que o valor do solo é condicionado à sua proximidade com o centro principal, de modo que o padrão de verticalização resultante tende a ser inversamente proporcional à distância desse centro. As praças inseridas nessas áreas, somadas aos seus elementos agregadores de “bem-estar”, intensificam esta dinâmica, transformando-se em protagonista do discurso.

A praça, em certa medida, vem agregando ao passar dos anos novos valores e significados na sociedade contemporânea; se, por um lado, a vida urbana tornou-se

mais fácil, sendo múltiplos os estímulos, interesses e preenchimentos de tempo; por outro, essas experiências são cada vez mais dinâmicas e impessoais (VAZ, 2010). Sua implantação, especialmente no que se refere às chamadas praças de vizinhança, é prevista no momento do parcelamento e expansão urbana, geralmente em porções generosas, porém sua implementação, apropriação e manutenção têm sido pouco efetivas; em alguns casos acontecendo de forma descontinuada e/ou privilegiada. Observa-se, contudo, que a diferenciação espacial é comandada pelas classes de alta renda, que possuem um maior controle do território e condicionam a localização das outras classes (LOJKINE, 1981; CASTELLS, 1983; VILLAÇA, 2001).

Como exemplo da importância das áreas verdes, e sua apropriação por parte do mercado, em pesquisa vinculada a esta tese (CANEDO *et al.*, 2020), buscou-se entender as motivações da elite na escolha e movimento habitacional, para uma localização específica (centralidade com apazibilidade natural), considerando como estudo de caso a Praça T- 23, localizada em região “nobre” de Goiânia (setor Bueno, na região Sul), com completa infraestrutura, cercada por rede de comércio e serviços de elevado valor agregado, de alto valor imobiliário e ocupada pela elite.

A intenção prioritária foi identificar os critérios motivadores de “escolha declarada” da locação condomínio vertical de frente à praça. Para tanto, foi aplicado um questionário a 52 das 260 famílias moradoras dos 7 edifícios circundantes da praça. Por meio dos resultados obtidos, foi possível ainda construir a Carreira Habitacional dos moradores, e identificar suas escolhas habitacionais pregressas e atuais, bem como a apropriação, satisfação e expectativa de permanência no local.

Os resultados obtidos permitiram observar que a atual residência era a terceira moradia para 46% dos entrevistados. Em 85% dos casos, todas as moradias anteriores eram em condomínios verticais, situados, em 86% das situações, na mesma região (Sul) onde se localiza a praça. Nos casos da ocupação em casas, elas se encontravam nas regiões dos condomínios fechados (Sudoeste e Sudeste).

Na identificação do perfil dos moradores, 89% encontravam-se entre 35 e 55 anos, 95% tinham curso superior, sendo 75% pós-graduados; todos com renda mensal acima de 20 salários-mínimos. As unidades eram ocupadas por famílias compostas por 4 e 3 pessoas, na configuração 3 e 4 suítes, com dimensões acima de 200m².

Observou-se ainda que os moradores faziam parte de um grupo homogêneo (elite), relacionavam-se entre si, quer seja nos edifícios residenciais circundantes ou

fora deles, e encontravam na praça um tipo de relacionamento mais fluido: aparentemente próximo, porém com baixo comprometimento. Em sua maioria, encontravam-se em fase de formação familiar e patrimonial, buscando em suas escolhas habitacionais contemplar as necessidades pessoais de trabalho com a comodidade (escola e convivência) para os filhos, presentes nas centralidades.

As entrevistas revelaram que a mudança de moradia, tanto no reposicionamento na própria região Sul, quanto na saída dos condomínios horizontais fechados, estava relacionada ao ciclo de vida familiar e à busca por comodidades na proximidade de comércio e serviços. Além disso, vinculava-se também a insatisfação com o tamanho do imóvel anterior (36%), localização específica junto à praça (28%) e a mudança de status social (21%). A troca era justificada pela associação das facilidades urbanas aliadas à convivência e à socialização externa distinta presente na praça de vizinhança, resultando, para eles, em melhor qualidade de vida.

Conciliar as necessidades básicas a atrativos de lazer como de um parque e praça configurava em grande valor para as famílias de alta renda. A motivação e escolha da localização junto à praça surgiu do anseio e da promessa de sua continuidade nas ações de revitalização e manutenção da T-23, o que seria garantido pela associação de moradores, por meio tanto da manutenção física quanto da oferta de múltiplas atividades.

O questionário foi finalizado com uma pergunta que buscou visualizar o nível de satisfação com a localidade e a possibilidade de permanência na mesma: 92,3% dos entrevistados declararam alta e altíssima a possibilidade de permanência no endereço nos próximos 5 anos, demonstrando a satisfação com a localidade.

3.2.2 Condomínios Horizontais

Os condomínios horizontais, em especial aqueles dedicados à alta renda, como já mencionado anteriormente, surgiram em Goiânia nos anos de 1990, tendo seu auge em número de lançamentos nos anos de 2000. Desde sua implementação estes empreendimentos vêm experimentando algumas alterações, preservando o propósito de manutenção de extensas áreas de convívio em interação com a natureza.

Passados mais de 20 anos, as áreas comuns e privativas mostram-se muito mais elaboradas, quer seja do ponto de vista tecnológico, quer seja na inclusão de ambientes de lazer privativo em suas unidades autônomas. Foram acrescidos, em seu

leque de atributos, espaços como academias e quadras de areia para *beach* tênis, acompanhando o movimento e as tendências do novo estilo de vida urbano.

As áreas individuais ganharam maior integração, com “livings” incorporados à piscina e à cozinha gourmet: também foi incluído ao espaço a adega e a área de meditação; os espaços de lazer se tornam cada vez mais complexos e completos, ganhando piscina aquecida, raia, prainha, spa etc. Nos condomínios com maior apelo natural, a topografia mais acidentada é aproveitada por meio da presença de grandes decks: a borda infinita nas piscinas torna-se presença marcante. Também no lazer, porém coberto, foram incluídas áreas reservadas para cinema, com potentes e sofisticados equipamentos de som, agregando acondicionamento acústico nos ambientes; garagens fechadas ao molde das americanas, com espaços para oficina ou integradas a sala, trouxeram mais flexibilidade, inclusive na possibilidade de uso social. As vagas de estacionamento são sempre superiores a 4 podendo chegar a 8, na maioria cobertas.

Na área íntima (quarto e *home office*), a busca por integração com o ambiente externo tem demandado extensas áreas envidraçadas, sendo esta uma constante nas novas construções. A tecnologia da automação passa a ser condição quase indissociável para as novas unidades. Muitas contam com elevador e incluem tecnologia sustentáveis, como painéis solares, aproveitamento da água da chuva e ponto para abastecimento de carro elétrico.

Também as áreas de serviço acabam por receber algum destaque: além da demanda doméstica tradicional, são incluídos novos compartimentos para o acondicionamento de equipamentos de jardinagem e piscina, lazer (bicicleta e triciclo) ou hobby (oficina, canoagem e pescaria).

Vale aqui destacar que diferentemente dos condomínios verticais, onde existe uma limitação quanto à diferenciação (uma vez que a fachada da edificação já está definida e conseqüentemente a dimensão interna da unidade também), nos condomínios horizontais, em primeiro momento, o objeto de comercialização é um lote, e, portanto, totalmente passível de personalização, quer seja externa ou interna. Sendo assim, as unidades do condomínio horizontal trazem em si um conceito de mais exclusividade e status, uma vez que o proprietário tem liberdade quase irrestrita em sua elaboração.

3.2.2.1 Atributos Físicos – Áreas Privativas: Análise por Padrão

Alto Padrão – de 400 a 549m² (Tamanho do Lote)

As residências implantadas em condomínios com lotes neste intervalo de área encontram-se localizadas prioritariamente na região Sudeste, em empreendimentos do grupo Alphaville ou Jardins (FGR). As duas empresas estabelecem parâmetros urbanísticos com distanciamento lateral e de fundo na ordem de 2m, ocupação de 50% e aproveitamento do lote de até 100% - as residências podem atingir uma área edificada máxima entre 400 e 549m².

As casas apresentam em sua maioria tipologia de sobrado com 4 a 5 suítes, em geral uma delas no térreo, principalmente depois da pandemia, muitas vezes reversível em escritório. A casa expressa na Figura 32 possui área de 305m², localiza-se no Jardins Madri, possui 4 suítes e 2 vagas na garagem, o *living* (estar com grande TV e jantar) possui pé direito duplo e tem ambientes integrados com varanda e cozinha. Nesta tipologia os ambientes íntimos são mais compactos, privilegiando os sociais: somente a suíte máster possui uma área maior. Não há ambientes acessórios, como *home cinema* e ou depósitos de lazer.

Figura 32 - Residência Jardins Madri - Área Interna - 2023.



Fonte: Ângela Imóveis (2023)

A casa representada pela Figura 33, por sua vez, possui área de 436m², localiza-se no Jardins Verona, tem 4 suítes e 3 vagas na garagem, uma sala de estar com pé direito duplo e um *living* (estar com grande TV e jantar) com ambiente integrado a cozinha e a varanda *gourmet*. A habitação possui uma suíte multiuso no térreo, usada como brinquedoteca e escritório. Como padrão deste modelo, valoriza-se a área de convívio em detrimento das áreas dos quartos. Também não possui ambientes

acessórios como home cinema e ou depósitos de lazer, a semelhança do exemplar anterior.

Figura 33 - Residência Jardins Verona- Área Interna - 2023



Fonte: Ângela Imóveis (2023)

Os ambientes íntimos são restritos à sala íntima e às suítes, apresentam-se mais compactos, sendo que somente a suíte master conta também com *closet*, permitindo um espaço um pouco mais generoso. As áreas de serviços, ocupam pouca área neste padrão, isto se deve ao fato não somente da valorização das áreas agregadoras de status como também ao fato de que a relação de trabalho para o funcionário doméstico ter mudado nos últimos tempos, conforme discutido anteriormente. O quarto de serviço é sempre presente, mas muitas vezes é usado como depósito.

Padrão Luxo – de 550 a 799m² (tamanho do lote)

As casas implantadas em lotes nesta dimensão apresentam-se habitualmente na tipologia sobrado, com 5 a 6 suítes, geralmente uma ou duas delas no térreo. Diferencia-se do padrão alta renda em seus acabamentos e na inclusão de alguns novos ambientes, tais como *home theater* e brinquedoteca. A casa expressa pela Figura 34 foi implantada num terreno de 592m², possui área edificada de 590m², localiza-se no Jardins Itália. Nela há 6 suítes e 4 vagas na garagem, o *living* (com grande estar e jantar) possui pé direito duplo, e tem ambientes integrados com varanda e cozinha; sua decoração inclui mobília e luminárias assinadas por *designers*

renomados. Nesta tipologia, os ambientes íntimos são mais espaçosos, com destaque para a suíte master, com a inclusão de sala de banho.

Figura 34 - Residência Jardins Itália- Área Interna - 2023.



Fonte: Ângela Imóveis (2023)

A casa expressa pela Figura 35 foi implantada num lote esquina de 720m², possui área edificada de 600m², localiza-se no Alphaville Cruzeiro do Sul. A moradia abriga 5 suítes e 6 vagas na garagem, 3 salas com varanda *gourmet*; o *living* principal possui pé direito duplo, e tem ambientes integrados com varanda e cozinha. Nesta tipologia, é comum a inclusão de ambientes de serviço; a residência possui roupeiro, louçaria, dispensa e depósito de ferramentas. Também os ambientes íntimos são mais espaçosos, com destaque para a suíte master, com amplo *closet* e de sala de banho. A solução apresenta-se compacta para a complexidade do programa de necessidades, o que acaba por gerar uma área externa também compacta, obedecendo ao limite estabelecido pelo padrão urbanístico do condomínio.

Figura 35 - Residência Alphaville Cruzeiro do Sul - Área Interna - 2023.



Fonte: WImóveis (2023)

Padrão Super Luxo – Acima de 800m² (Tamanho do Lote)

As casas implantadas em lotes acima de 800m² configuram em sua maioria partidos que abrigam de 5 ou 6 suítes. Com terrenos maiores, torna-se possível a construção de residências integralmente térreas. Diferenciam-se daquelas situadas nos padrões anteriores em razão da dimensão dos ambientes e da valorização da área externa e paisagismo.

Somente 3 condomínios em Goiânia possuem atualmente terrenos nesta dimensão, sendo que o Aldeia do Vale se destaca por possuir lotes com área superior a 1.250m², podendo chegar a 5.000m²; pelo seu conceito, o empreendimento apresenta parâmetros urbanísticos bem severos que valorizam a área externa. Por exemplo, as edificações devem ocupar no máximo 25% do terreno, têm com afastamentos mínimos permitidos 5m lateral e fundo e 15m frontal, além de proibir muros de divisa.

O sobrado representado pela Figura 36 foi implantado num terreno de 1.750m², possui área edificada de 860m² e se localiza no Condomínio Aldeia do Vale; além disso, possui 6 suítes plenas (4 no pavimento superior e 2 no térreo) e 6 vagas na garagem. Por se tratar de uma construção mais antiga, a divisão dos ambientes obedece a uma lógica mais tradicional, na valorização de espaços generosos em detrimento da tecnologia; em muitos casos, as casas possuem 3 ou 4 salas, incluindo por exemplo: cinema e sala de música. No caso representado, o *living* é menos integrado, não possui pé direito duplo, porém conta com um cinema particular e cozinha bem generosa. Todos os quartos do pavimento superior têm closet. Observa-se que nesta tipologia são incluídos alguns ambientes de serviço em suporte a área externa.

Figura 36 - Residência Aldeia do Vale - Área Interna - 2023.



Fonte: Wimoveis (2023)

A outra residência analisada também se encontra no Condomínio Aldeia do Vale, entretanto apresenta uma planta mais moderna e possui um apelo à tecnologia. O terreno tem 3.557m², a residência é compartimentada em 3 pavimentos, subsolo de garagem e depósito, térreo com ampla área social e lazer descoberto, superior com suítes com extensos panos de vidro, distribuídos em de 667m² de área coberta.

A casa (Figura 37) tem como conceito a integração com a área externa e o aproveitamento da expressiva paisagem do condomínio. Observa-se aqui que apesar do condomínio possuir complexa e completa área de lazer e convívio social, os moradores deste padrão incluem em suas unidades privativas elementos já presentes no condomínio, como academia. Tais elementos configuram não apenas como ambientes promotores de comodidade, mas principalmente de *status* e exclusividade.

Figura 37 - Residência Aldeia do Vale - Área Interna - 2023.



Fonte: Wimoveis (2023)

3.2.2.2 Atributos Físicos – Áreas de Lazer Externas Individuais

O morar em condomínios de casa traz consigo comodidades individuais, diferentemente dos condomínios verticais que naturalmente tem sua área individual restrita, tendo que compartilhar a maioria dos espaços de lazer. Os condomínios horizontais além dos elementos de lazer e convívio comum, contam ainda com

espaços exclusivos em seu lote, o que possibilita a inclusão de elementos de lazer privativo, logicamente variáveis pela sua própria dimensão. Sendo assim, há uma grande diferenciação nos atributos encontrados, deixando os padrões mais definidos e claros no aproveitamento dos lotes.

Alto Padrão – de 400 a 549m² (tamanho do lote)

Lotes nesta dimensão são quase integralmente ocupados pela edificação, deixando uma pequena área descoberta, o que limita o aproveitamento com áreas de lazer individuais. Os condomínios que possuem este tamanho de parcelamento contam com áreas de lazer mais direcionadas a esportes coletivos, parquinhos e paisagismo interativo. As áreas de lazer dentro dos lotes restringem-se, por sua vez, basicamente a saunas e piscinas, em geral encostadas ou próximas aos muros.

A Figura 38 exemplifica bem a área externa do padrão, com o terreno pouco superior a 400m² e área edificada de mais de 300m²: após a implantação da edificação e a retirada dos recuos frontais e laterais, pouco resta de área contínua de terreno. O lazer fica restrito à área da piscina e deck. Nesta casa, como de costumem a piscina encontra-se alinhada aos muros e integrada à varanda gourmet.

Figura 38 - Residência Jardins Madri - Área Externa - 2023

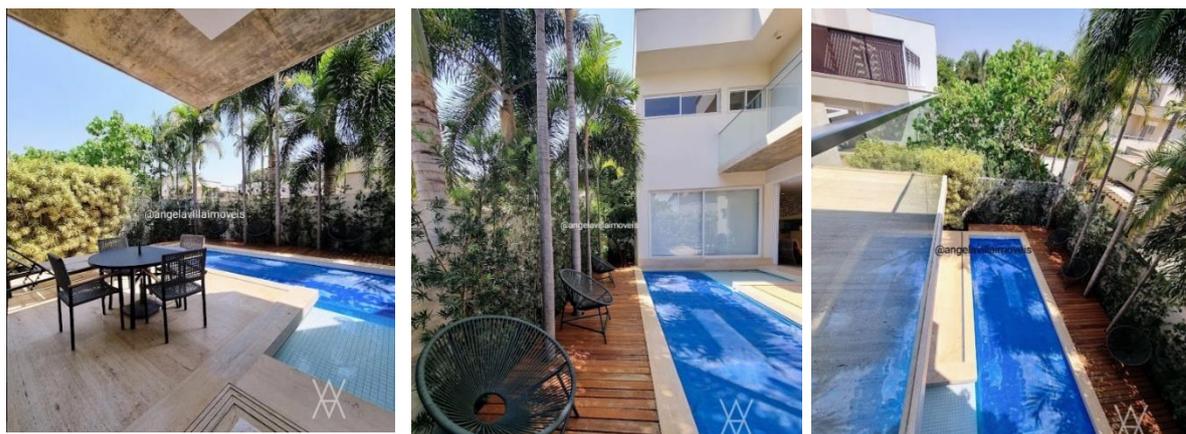


Fonte: Angela Imóveis (2023)

Também a Figura 39 exemplifica uma situação comum neste padrão, que são as piscinas em raia e “prainha” da piscina acoplada à edificação. São estratégias comuns para o total aproveitamento da pequena área de terreno que sobrou após a implantação da edificação.

Este padrão é caracterizado, portanto pela pequena área de lazer privativa, e pequenas áreas verdes com paisagismo mais pontual.

Figura 39 - Residência Jardins Verona - Área Externa - 2023.



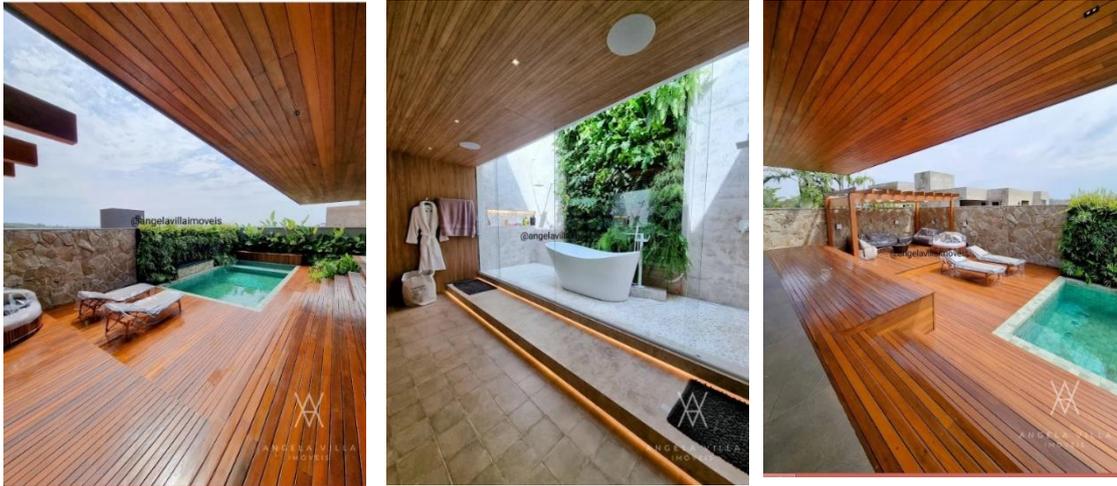
Fonte: Ângela Imóveis (2023)

Padrão Luxo – de 550 a 799m² (Tamanho do Lote)

O padrão luxo possui uma dimensão de lote intermediária, mas ainda em razão da complexidade do programa de necessidades das residências, priorizam-se aqui as áreas cobertas, deixando uma pequena parte do lote para paisagismo e área de lazer descoberta.

A Figura 40 de residência no Jardins Itália deixa bastante claro o valor secundário dos espaços para lazer individual; apesar de apresentar o lugar bem tratado paisagisticamente, as dimensões da piscina e das áreas verdes são substancialmente menores que os ambientes internos, até mesmo os de lazer interno, como a varanda *gourmet* e a sala de tv. Nesta residência houve o aproveitamento de um dos recuos para um pequeno spa acoplado à sauna; demonstrado uma diferenciação na sofisticação do alto padrão.

Figura 40 - Residência Jardins Itália- Área Externa - 2023.



Fonte: Ângela Imóveis (2023).

A Figura 41 retrata mais uma área de lazer do padrão luxo, agora em um lote de esquina, que permite um melhor aproveitamento de área externa no terreno, uma vez que possui duas frentes e tem como exigência de recuos frontais maiores. O espaço conta com ampla piscina integrada à varanda *gourmet*, spa com hidromassagem e sauna, além de gramado. O condomínio onde está implantada a residência conta com um clube privativo dos moradores, o que minimiza a necessidade de ampla área de lazer individual.

Figura 41 - Residência Alphaville Flamboyant - Área externa - 2023.



Fonte: WImóveis (2023).

Padrão Super Luxo – acima de 800m² (tamanho do lote)

Com lotes de área mais generosa, as residências do padrão super luxo possuem área de lazer individual mais complexa e sobretudo mais ampla. Os moradores deste segmento buscam principalmente por espaço individual diferenciado, integração com o verde e vista privilegiada.

Pouquíssimas pessoas têm acesso a estes condomínios, quer seja pela aquisição de lotes, ou até pela visitação. Pela complexidade dos empreendimentos, a área de lazer comum é complexa e completa; teoricamente o morador não teria necessidade de ter em sua unidade privativa nenhum equipamento de lazer extra. Porém se sabe que a diferenciação e a exclusividade neste padrão é algo indispensável pelo morador. A diferenciação buscada por ele já começa pelos parâmetros urbanísticos dos poucos condomínios que possui este tipo de parcelamento (integração à natureza com baixíssimo índice de aproveitamento dos lotes). No caso do condomínio Aldeia do Vale, que conta inclusive com vários lagos recreativos, hípica, centro aquático, quadras e campos de futebol, academia de ponta, pouco ou nada se teria a acrescentar, num ambiente restrito de vizinhos.

Os moradores dos condomínios deste padrão, entretanto, fazem questão ter de forma individual e exclusiva sua área de lazer. A Figura 42 representa um modelo de casa mais antiga, que retrata o uso restritivo e privativo da área de lazer, com a casa mais resguardada pelo amplo paisagismo no lote. A casa conta com vários ambientes de lazer cobertos, como sala de jogos, academia, churrasqueira e varanda *gourmet*, havendo apenas a piscina em área descoberta.

Figura 42 - Residência Aldeia do Vale - Área externa - 2023.



Fonte: Wimoveis (2023)

A segunda residência retratada pela Figura 43, trata-se de um novo modelo de residência, com arquitetura contemporânea, voltada para o externo. Explora a vista abundante com grandes panos de vidro, sem perder a “essência da natureza” com fechamento dos vidros externos com a madeira. O modelo explora também a integração voltada para o pátio interno, deixando claro a abertura para o convívio e também a exposição do poder. Ao contrário das residências mais antigas, as

atividades de lazer, tais como: piscina, hidromassagem, sauna e academia estão voltadas para rua, traduzindo a necessidade de status e visibilidade para os pares.

Figura 43 - Residência Aldeia do Vale - Área externa - 2023.



Fonte: WImóveis (2023)

3.2.2.3 Atributos Naturais (Área Verde e Aprazibilidade)

Viver em um condomínio não significa abdicar da praticidade da vida urbana, pelo contrário. Os moradores desses empreendimentos são essencialmente urbanos, dependem da cidade, mas imaginam que após um dia cansativo de serviço, podem encontrar “qualidade de vida” em suas residências, cercada de natureza, imersas num ambiente distinto onde é possível “recarregar as energias” diante da vida moderna “estressante”.

O mercado descobre na natureza um elemento criador de novo significado na forma de morar, conferindo a ela um atributo diferencial, promotor de distinção e qualidade de vida. Sendo assim, quando as propagandas se apropriam da natureza criando um pano de fundo, gera-se o desejo e a nostalgia por um modo de viver em retorno a uma espécie de paraíso perdido. Esse imaginário reflete o pensamento do morador da cidade, porém acessível na maioria das vezes apenas a uma pequeníssima parte da população: a elite.

A publicidade em torno dos elementos paisagísticos nos condomínios horizontais direcionado à elite, conforme explorado por CANEDO *et al.* (2022), é habitualmente repleta de apelo. Prioriza-se a descrição do complexo verde do condomínio quantitativamente, quer seja com texto compondo os vídeos, ou através de tabelas individuais no site do empreendimento específico:

“São 96 alqueires de área total interna e 18 lagos com água corrente e nascente própria” “mais de 60 espécies preservadas e convivendo pacificamente entre si, em total liberdade e mantendo o equilíbrio do ecossistema: emas, araras, beija-flores, colibris, tucanos, borboletas, corujas,

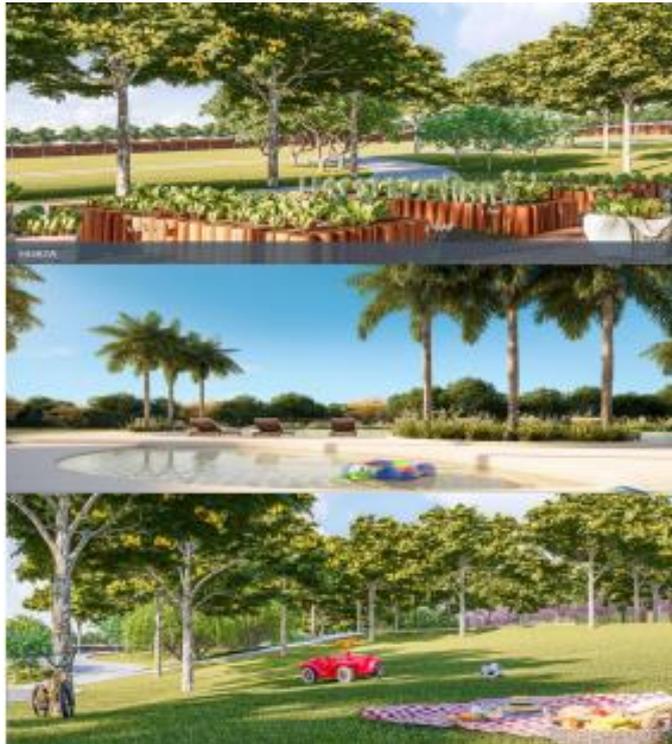
nicos e muito mais"... "cerca de 700 espécies compõem a flora local... onde bougainvilles, jacarandás, ipês, goiabeiras, jabuticabeiras, pinheiros, flamboyants e outros exemplares de uma flora exuberante podem ser encontrados em total harmonia com paisagismo, garantindo a pureza do ar e a beleza da vista". (frases encontradas nos vídeos do Residencial Aldeia do Vale).

"O Alphaville possui hoje a impressionante marca de 200m² de área verde por habitante, totalizando 1.500.000m². Nesta área destacam-se 4 reservas naturais e as 4 nascentes do Córrego da Gameleira, hoje, completamente revitalizadas".. "Além de colaborar para um clima agradável, as matas proporcionam aos moradores a opção de caminhadas em trilhas ecológicas, elaboradas segundo os padrões nacionais de preservação, aproximando assim, você e sua família da exuberância da flora e da fauna local". (Texto descrito no site do Residencial Alphaville).

A mensagem de apropriação da natureza por parte do mercado é feita sob forma de busca à memória de sensações, ambiência e apreciação, na exploração do bem-estar, conforto ambiental, distinção e qualidade de vida. Tal mensagem é divulgada por vídeos associando sempre os elementos naturais, onde reina a tranquilidade, construindo o desejo e a expectativa que só podem ser alcançados com a aquisição do imóvel; observa-se sempre uma espécie de chamado à liberdade, à romantização, ao apelo e às sensações, tudo associado à natureza:

"liberdade e segurança não são realidades antagônicas, são complementares e com valores inestimáveis"... "é possível ver gente feliz vivendo e convivendo livremente em um cenário deslumbrante, emoldurado por abundantes áreas verdes"... "liberdade é sentir-se seguro, seja para exercitar corpo e mente ao ar livre ou para assistir os filhos andarem de bicicleta pelas alamedas do condomínio"... "caminhar sem preocupação e com pé no chão, esse é o jeito Jardins de Viver". (frases encontradas no site do Condomínio Jardins) (Figura 44)

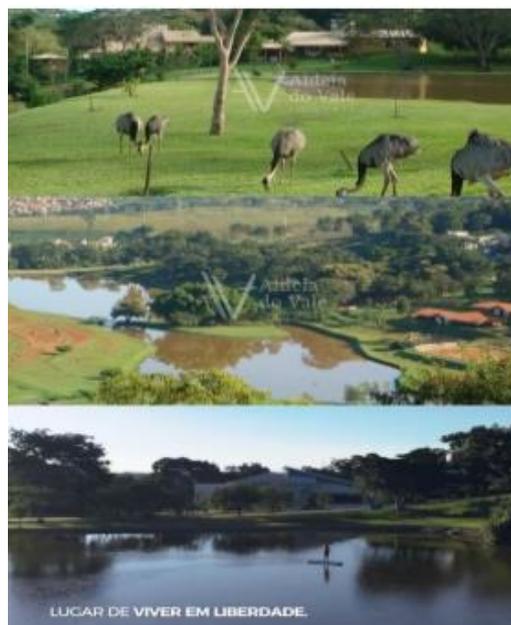
Figura 44 - Imagens de Propaganda de Novos Lançamentos – Condomínio Jardins



Fonte: Condomínio Jardins (2023)

“Cada caminhada é cheia de infinitas possibilidades, avistamento de animais silvestres como ema e capivaras, ouvir uma infinidade de aves, encontrar ninhos e flores perfumadas... “cada mudança de lua um sentimento diferente... andar no lago de barquinho ou stand up, relaxamento mental ao exercício físico” ... “Aldeia do Vale, quanto vale viver com liberdade???” (frases encontradas nos vídeos do Residencial Aldeia do Vale – (Figura 45)

Figura 45 - Imagens de Vídeo de Propaganda da Nova Etapa – Residencial Aldeia do Vale



Fonte: Aldeia do Vale (2023)

O Condomínio Alphaville, por sua vez, fornece uma mensagem mais direta, expressando claramente a associação do produto ao desenvolvimento sustentável:

“Para nós, a preservação da natureza não é tida como despesa e sim como um investimento de retorno garantido na sua qualidade de vida” ... “Pensando no seu bem-estar e no desenvolvimento sustentável, o Alphaville não só preservou nascentes e áreas de cerrado como também revitalizou a mata ciliar e desenvolveu novas áreas verdes”. “Além de colaborar para o clima agradável, as matas proporcionam opção de caminhadas em trilhas ecológicas... aproximando você e sua família da exuberante flora e fauna local.” (frases encontradas no site do Residencial Alphaville Flamboyant)

De acordo com Canedo *et al.* (2022), a natureza na propaganda é tratada como um elemento na construção do espaço ideal de se viver, os elementos naturais associados são vegetação (bosques naturais ou paisagisticamente construídos), lagos (naturais com nascentes ou construídos), pôr do sol com extensos gramados ou relevos naturais e até animais (ema, macaco, peixe, cavalo), associando-os igualmente à prática de esportes.

Os condomínios horizontais confirmam estas informações, exemplificadas nas Figuras 46, 47 e 48: a essência é a apazibilidade e a distinção proporcionada pela natureza, quer seja na contemplação, quer seja na prática de esporte com pano de fundo natural.

Figura 46 - Vista Panorâmica do Condomínio Alphaville Ipê (“padrão luxo”).



Fonte: Alphaville Urbanismo

Figura 47 - Vista Aérea do condomínio Portal II (“alto padrão”).



Fonte: Tropical Imóveis

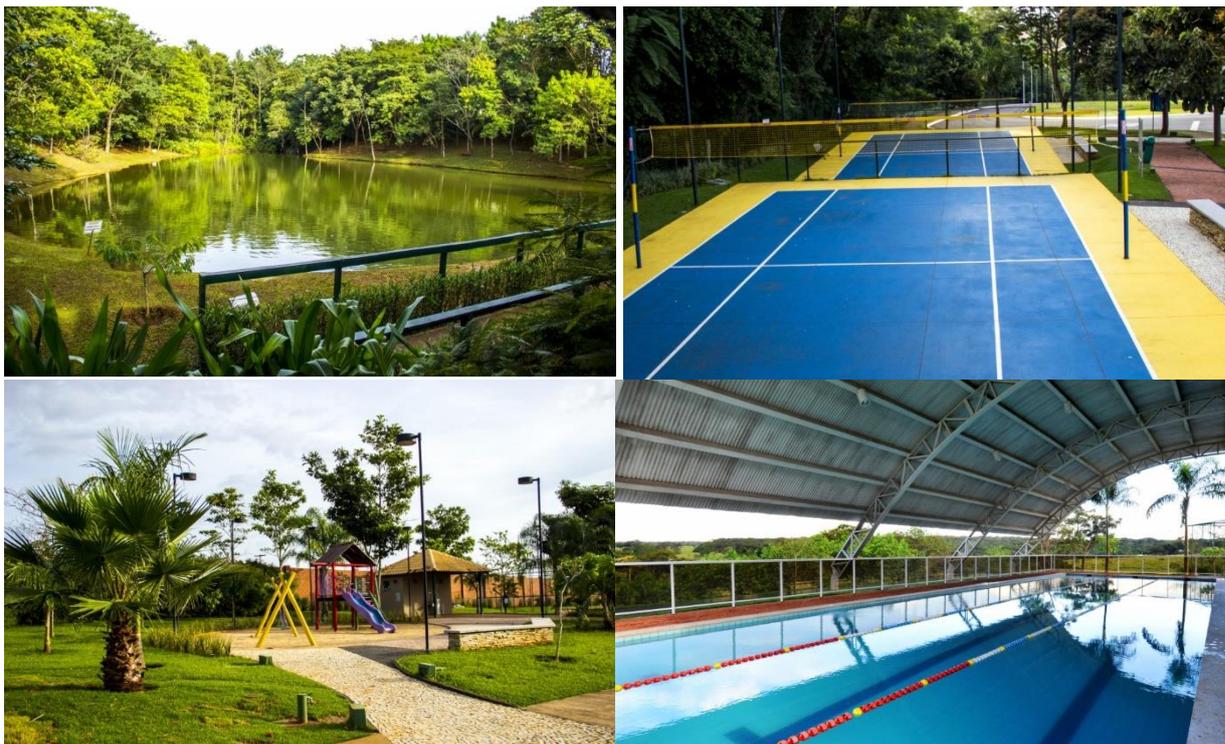
Figura 48 - Imagens de Vídeo de Propaganda – Residencial Aldeia do Vale - 2023



Fonte: Aldeia do Vale Imóveis (2023)

Nessa dinâmica, podem ser citadas como elementos marcantes nas áreas comuns dos condomínios horizontais (Figura 49), as áreas de esportivas e de lazer integradas à natureza, contemplando quadras poliesportivas, campos de futebol, piscinas, parques infantis, estação de ginásticas, mini-golf, bosque, lago etc. Em alguns há haras e heliporto, enquanto outros contêm clube associado privativo aos moradores.

Figura 49 - Áreas Comuns dos Condomínios Horizontais.



Fonte: Condomínios Jardins FGR

3.3. O Papel da Configuração para a Ocupação Prioritária da Elite em Goiânia

As seções anteriores permitiram compreender um conjunto de aspectos a) da dinâmica de apropriação do território pela elite a partir dos seus padrões de localização, tendo em conta uma compreensão história/diacrônica, e b) da caracterização dos empreendimentos dedicados à moradia da elite, sejam condomínios verticais e horizontais.

Se os empreendimentos podem ser distinguidos consoante uma referência elementar de área – em que os padrões se aplicam às áreas dos apartamentos ou dos lotes, traduzidos em alto padrão, luxo e super luxo – a discussão dos movimentos requer um conjunto de informações para entender em que medida esse processo dialoga com as transformações inerentes à estrutura urbana resultado de um correspondente processo de expansão urbana. Nesse âmbito, articular os movimentos identificados previamente com o debate configuracional diacrônico amparado pela Teoria da Lógica Social do Espaço (Sintaxe do Espaço), permite avançar na interpretação das relações de interdependência que caracterizam a cidade e perceber o posicionamento desse estrato social diante das alterações experimentadas pela

cidade.

A literatura é ampla a respeito da investigação das relações entre espaço e sociedade, que pode ser ilustrada nas pesquisas de HILLIER e HANSON (1984), HILLIER (1996), HOLANDA (2002) e MEDEIROS (2013), entre outras. Em capítulos anteriores já foram exemplificadas pesquisas que, nesta relação, dedicam-se às diferentes dinâmicas entre classes ou grupos sociais na apropriação do território urbano, dentre elas: CARDOSO (2017), CARMO JR. (2014), COSTA (2016), RIBEIRO *et al* (2015), LAURIANO (2015), FREITAS (2013) e COELHO (2017).

No que diz respeito especificamente à elite e sua “liberdade” de apropriação do território (o que não acontece com outras classes/grupos/estratos sociais, uma vez a elite controla o capital e/ou tem meios para isso), sabe-se que a escolha do local de moradia está condicionada, muitas vezes, às características do entorno. Carvalho e Saboya (2017) afirmam que áreas mais centrais, com melhor integração e servidas com diferenciais espaciais, apresentam maior procura e conseqüente maior valor. A considerar que o valor do solo é condicionado à sua proximidade (e acessibilidade) com o centro principal (centro ativo urbano), o padrão de verticalização habitual resultante em cidades brasileiras tende a ser inversamente proporcional à distância desse centro (Brasília, neste caso, é uma exceção, conforme aponta RIBEIRO (2008). Observa-se, contudo, que a diferenciação espacial é comandada pelas classes de alta renda, que possuem um maior controle do território e condicionam a localização das outras classes (LOJKINE, 1981; CASTELLS, 1983; VILLAÇA, 2001), pois tem o poder de escolher “primeiro”, com as melhores vantagens.

3.3.1. Goiânia: a Construção da Pesquisa Diacrônica

Diante do cenário de análise da história de Goiânia sintetizado na seção 3.1, e tendo em conta o propósito de buscar conexões entre a dinâmica dos movimentos da elite e a transformação configuracional da cidade, foi procedida uma investigação da diacrônica do assentamento de acordo com a Sintaxe do Espaço. Para tanto, foram considerados estudos prévios (LÁSCAR ALARCON, 2004; TORRES e COSTA, 2015; TORRES, 2017; ARRAIS, 2022; PIRES, 2024; ROCHA e MEDEIROS, 2024) e modelagens preexistentes, além de atualização produzida também para esta pesquisa, resultando na investigação de 13 mapas, conforme expresso no Quadro 5.

Quadro 5 - Lista de Mapas Configuracionais Diacrônicos de Goiânia Considerados na pesquisa, com a Indicação dos Respetivos Créditos e Fontes.

Cidade (Recorte)	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	LÁSCAR ALARCON (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)
RM Goiânia	2023	Telmo Domingues e Marecilda Rocha	ROCHA E MEDEIROS (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 do município 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 a estrutura contemporânea 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 de ROCHA e MEDEIROS (2024) – *mapa RM Goiânia*.

Para a interpretação sintática propriamente dita, 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 Quadros 6 e 7, 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 da Sintaxe do Espaço (MEDEIROS, 2013; LOUREIRO e MEDEIROS, 2019; ROCHA e MEDEIROS, 2019; OLIVEIRA, CORGO e MEDEIROS, 2020).

Quadro 6 - Variáveis configuracionais geométricas analisadas diacronicamente para Goiânia.

VARIÁVEIS GEOMÉTRICAS

ID	Variável	Categoria	Explicação/Interpretação
1	Área do Sistema	Ordem de Grandeza	<p><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. Por que a mancha urbana se manteve estagnada durante certo período de tempo? Por que a cidade cresceu vertiginosamente em certas décadas? Confronte os resultados com o processo de urbanização no Brasil. Para comparação, é relevante trazer dados de crescimento populacional que sejam equivalentes aos períodos analisados nos mapas axiais.</i></p>
2	Número de Linhas/Eixos	Ordem de Grandeza	<p><i>Indica o número de linhas 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 que 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></p>
3	Comprimento Médio das Linhas/Eixos	Ordem de Grandeza	<p><i>Indica a média do comprimento das linhas do sistema e serve como parâmetro para avaliar o tamanho médio das ruas (estimativa). É relevante confrontar a medida com a anterior, tendo em conta a discussão entre regularidade e irregularidade. As ruas se tornam maiores com o crescimento horizontal da cidade? Há uma manutenção do</i></p>

			<i>comprimento médio? Existem rupturas a partir dos novos acréscimos de tecido urbano?</i>
4	Número de Segmentos	Ordem de Grandeza	<i>Indica o número de segmentos do sistema. Ver item “Número de Linhas/Eixos”.</i>
5	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 dos quarteirões (estimativa).</i>
6	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>
7	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>

Fonte: Coelho (2017) e Medeiros (2024).

Quadro 7 - Variáveis configuracionais topológicas analisadas diacronicamente para Goiânia.

VARIÁVEIS TOPOLÓGICAS			
ID	Variável	Categoria	Explicação/Interpretação
1	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</i>

			<i>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>
2	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 no sistema. 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>
3	Integração Local (R3)	Acessibilidade Topológica	<i>Ver item anterior.</i>
4	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>
5	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>

6	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>
7	NACH	Acessibilidade Topológica	<i>(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.</i>

Fonte: Coelho (2017) e Medeiros (2024).

A síntese das medidas coletadas consta na Quadro 5, bem como os mapas e gráficos resultantes, confrontados com a média das cidades brasileiras consolidadas por MEDEIROS (2020), diante da base de dados dos grupos de pesquisa “*Margens: Diálogos, Conexões e Inventário de Forma Urbana*” e “*O Poder do Espaço: Variáveis Espaciais em Casas Legislativas*” (Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília e Mestrado Profissional em Poder Legislativo da Câmara dos Deputados). Os mapas estão presentes nas figuras de 52 a 64 e expressam a modelagem de cada momento histórico em três composições: 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*). Os gráficos constam nas Figuras de 63 a 80 e contém duas linhas diacrônicas de desempenho (de Goiânia e do Brasil; cf. MEDEIROS (2020).

3.3.2. Goiânia: a Estrutura Configuracional no Tempo

A interpretação qualitativa e quantitativa das variáveis em perspectiva temporal, permite alcançar um conjunto de diálogos entre os cinco momentos identificados e o desempenho configuracional. Abaixo constam as leituras, amparadas em cada um dos momentos identificados.

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 (Figuras 50 e 51), 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, que surge com a construção da nova cidade, em que a elite se instala nos espaços com melhor infraestrutura, prevista ou já implantada, acompanhando as áreas oficiais da capital recém-inaugurada.

Figura 50 - Casas Década de 40. Rua 19 Centro – Goiânia



Fonte: Acervo MIS|GO

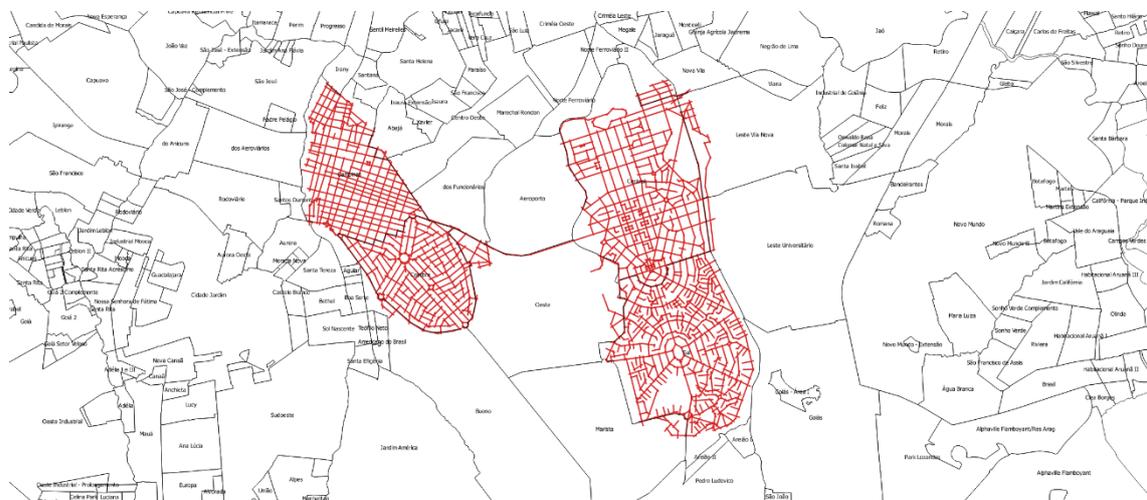
Figura 51– Implantação das residências junto a Praça Cívica (década de 60) - Centro – Goiânia



Fonte: Vitrúvios (2016)

O mapa referente ao ano de 1939 (Figura 52) permite identificar uma estrutura que hoje corresponde aos bairros Centro, Sul, Campinas e Coimbra – os últimos relacionados ao assentamento preexistente à inauguração da capital. O núcleo central da estrutura correspondia à Avenida Anhanguera, o eixo que conectava as duas partes da estrutura urbana. 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 estando, entretanto, nas vias de maior movimento é, 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) em padrão que se associa a estruturas de favelas, conforme explorado por LOUREIRO (2017): a estrutura interna é menos acessível do que a externa, que a contorna, inclusive como uma estratégia de proteção.

Figura 52 - 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).



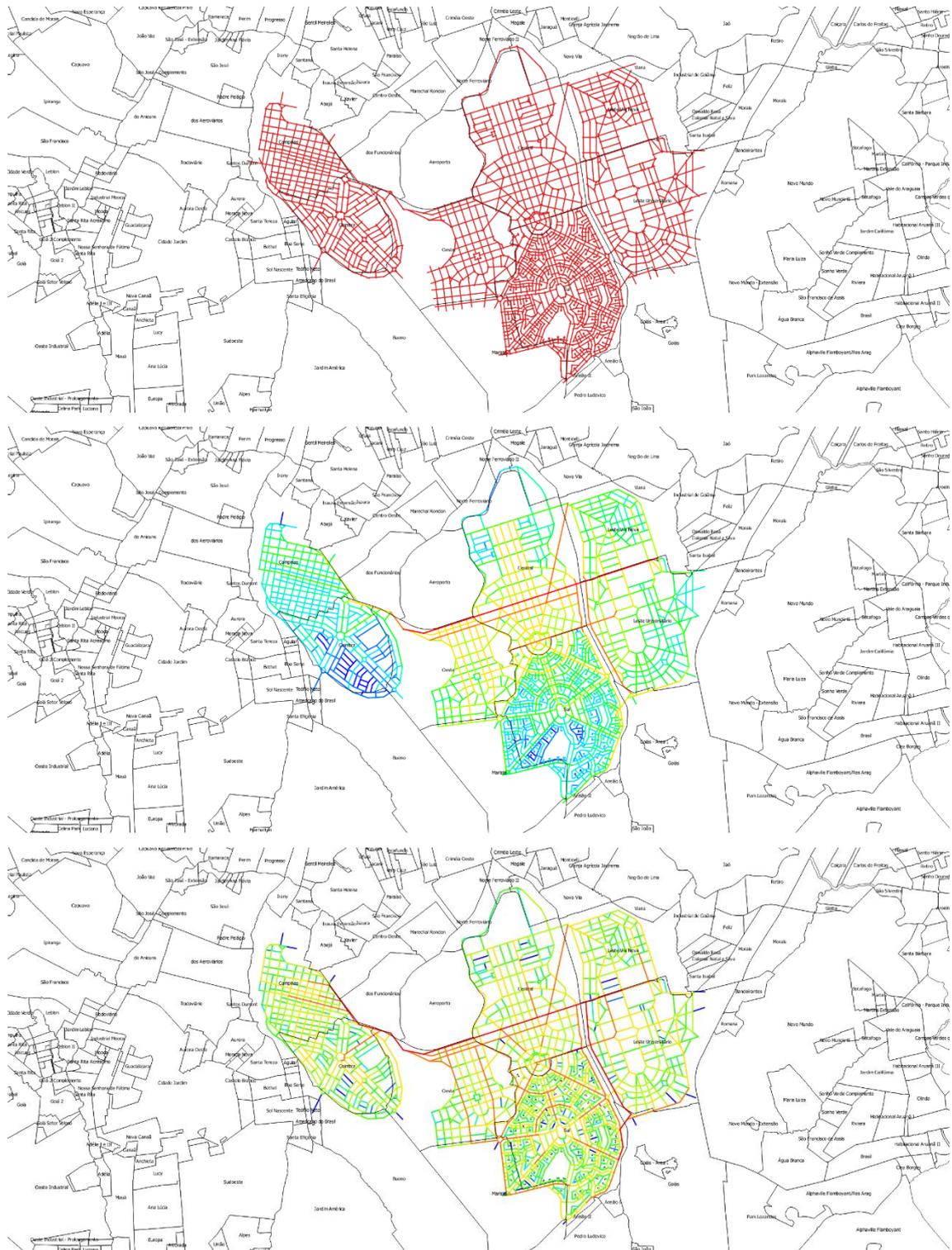


Fonte: Modelagem de André Torres e Elisângela Costa. Escala Aproximada 1:25000.

A representação para 1940 (Figura 53) expressa o progressivo crescimento da malha viária. Aos trechos precedentes, surgem novas ocupações à leste, além do Córrego Botafogo, e à 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 também 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 desenho 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 configuracionalmente 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 da perda do isolamento do Setor Sul, o que poderia

implicar o desinteresse da elite por essa área, já que não teria mais o binômio isolamento e centralidade, conforme descrito no recorte anterior.

Figura 53 - 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.

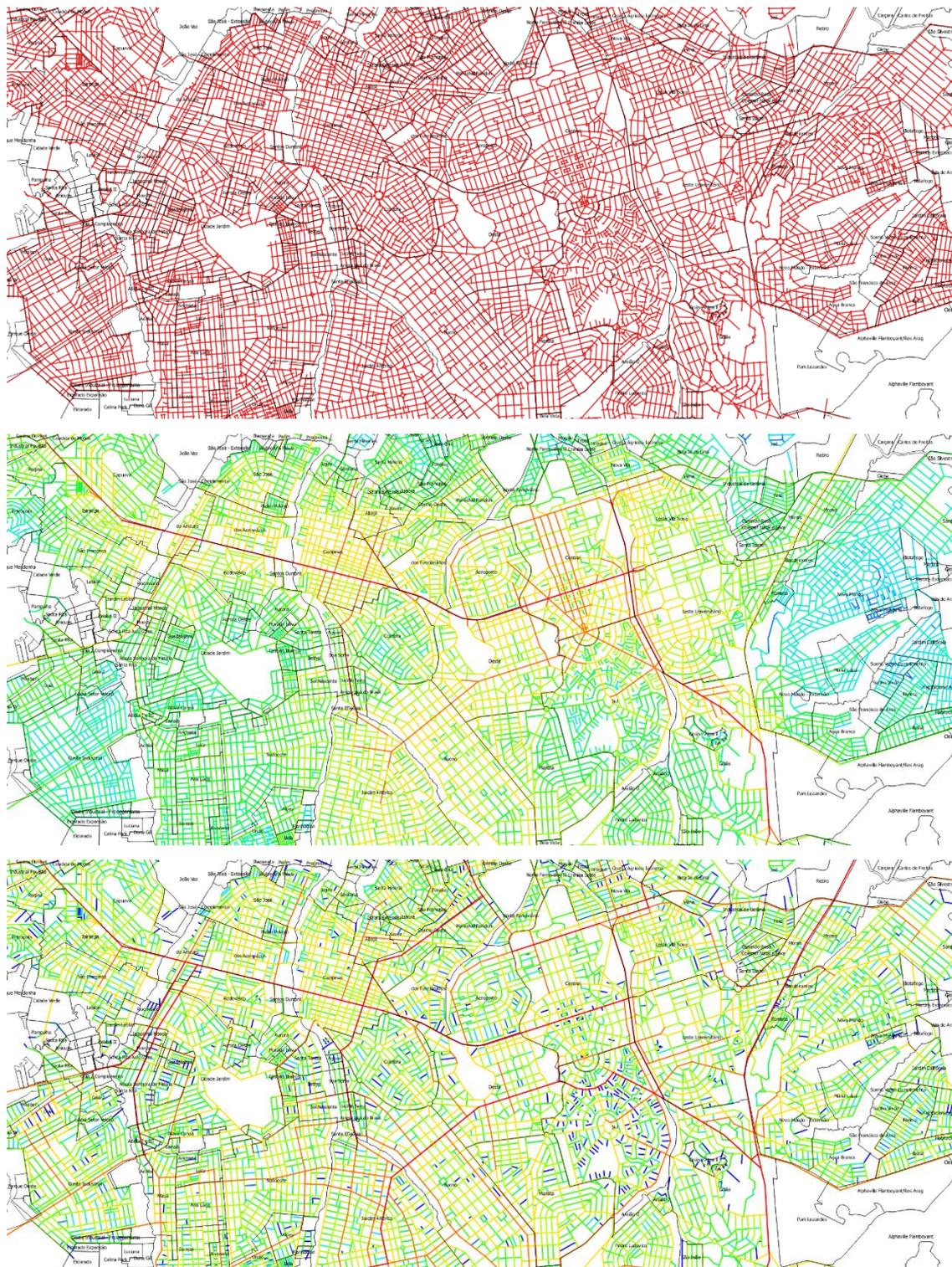
Momento/Movimento 2: Início da Expansão e Primeiras Décadas

Passados alguns anos desde a fundação na década de 1930, o sistema urbano começa a se expandir de modo constante e acelerado, promovendo a ocupação de amplos territórios a partir do sítio fundacional ao redor da Praça Cívica. O sistema se torna maior e mais complexo, 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, se mantém 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, nas ocupações mais a oeste do trecho original do assentamento, no que se converteria em setores Oeste e Marista.

O mapa de 1951 (Figura 54) 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 pelo Cerrado. 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 reforçar 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 Anhanguera, do Setor Central para as áreas de expansão a noroeste, atravessando o Setor Campinas; b) a cristalização do Setor Central como o centro urbano principal de Goiânia, seu centro ativo urbano 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 urbanos, em um movimento articulador que valoriza as costuras para a ocupação 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, agora costurando as ocupações do centro com Campinas e Bueno, na hierarquia (NACH) emergem várias articulações principais como a Avenida Assis Chateaubriand, que conecta 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 no preço do solo.

Figura 55 – Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 1959, 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.

Momento/Movimento 3: Verticalização e Décadas de 1970 e 1980

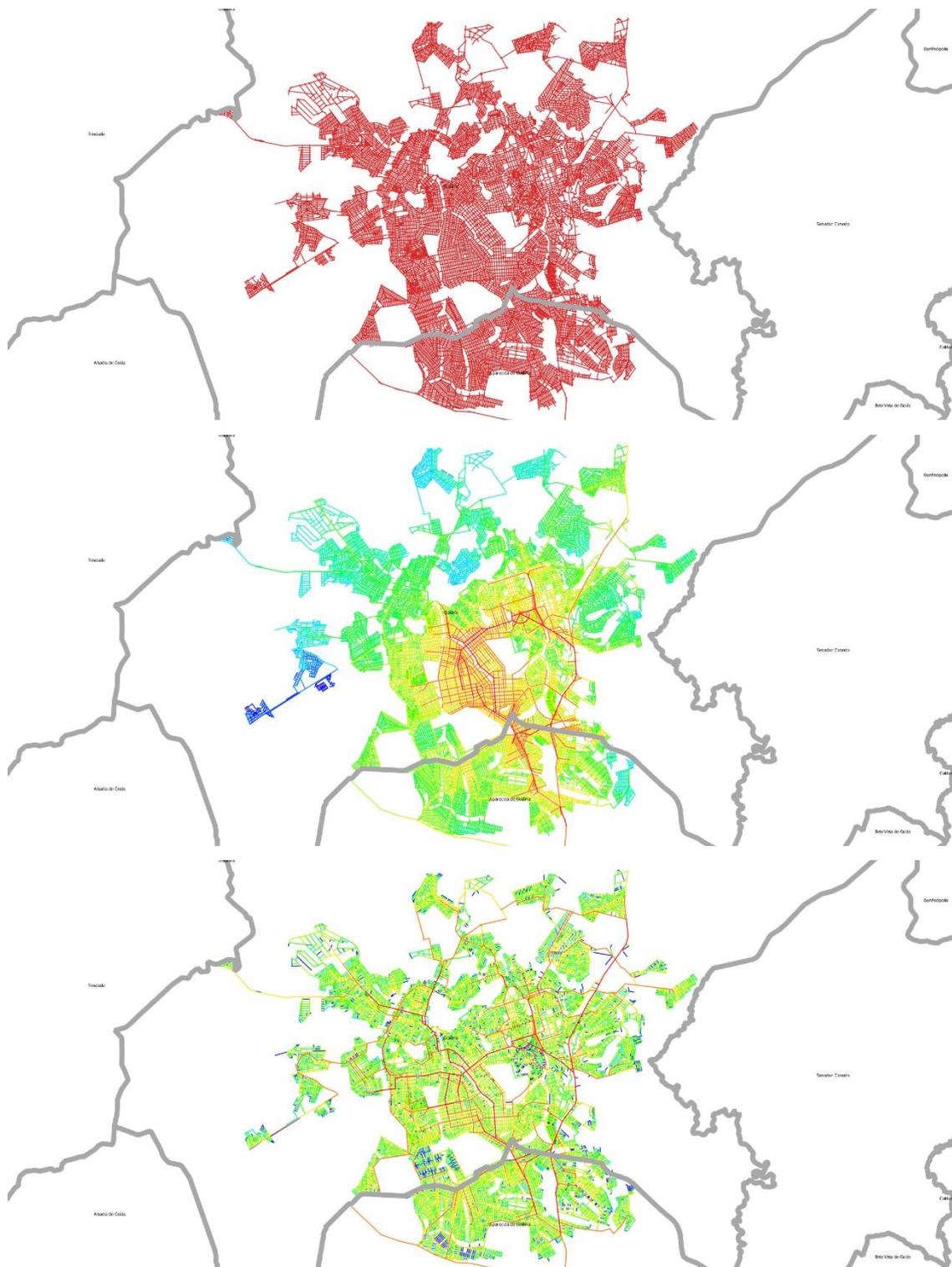
A expansão urbana, associada à consolidação da infraestrutura nas áreas

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 à tabuleiros de xadrez, mas claramente articulado aos setores descritos – mas 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 aceleração 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 um progressivo processo 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.

A representação de 1975 (Figura 56) dá conta desse processo: a mudança de escala na imagem é um claro indicativo de como o sistema se expande: 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 na linguagem sintática, isto é, o conjunto de eixos vermelhos) no mesmo lugar, impedindo o deslocamento do centro antigo, como aconteceu com outras cidades no país.

Figura 56 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 1975, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) e Variável NACH (Embaixo).



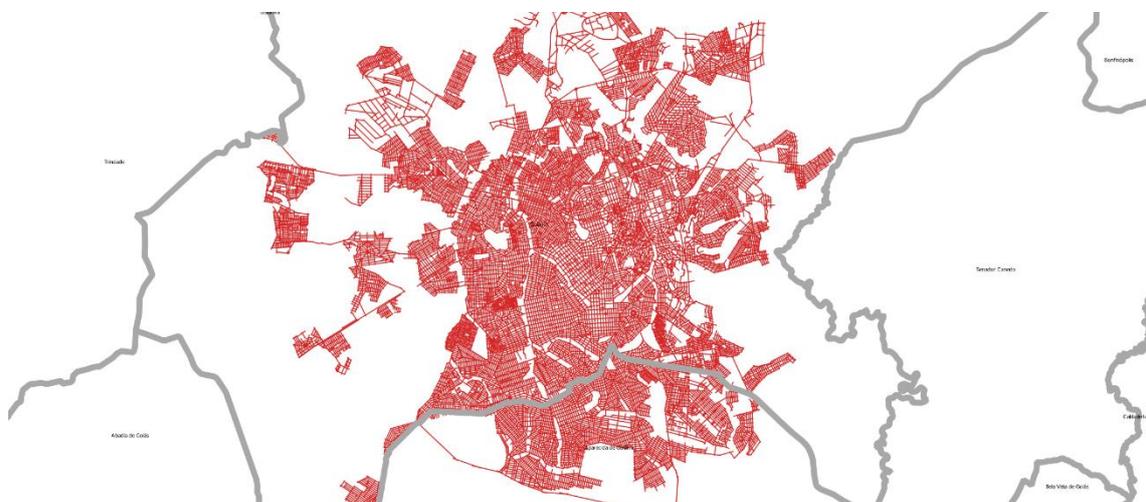
Fonte: Modelagem de André Torres. Escala Aproximada 1:80000.

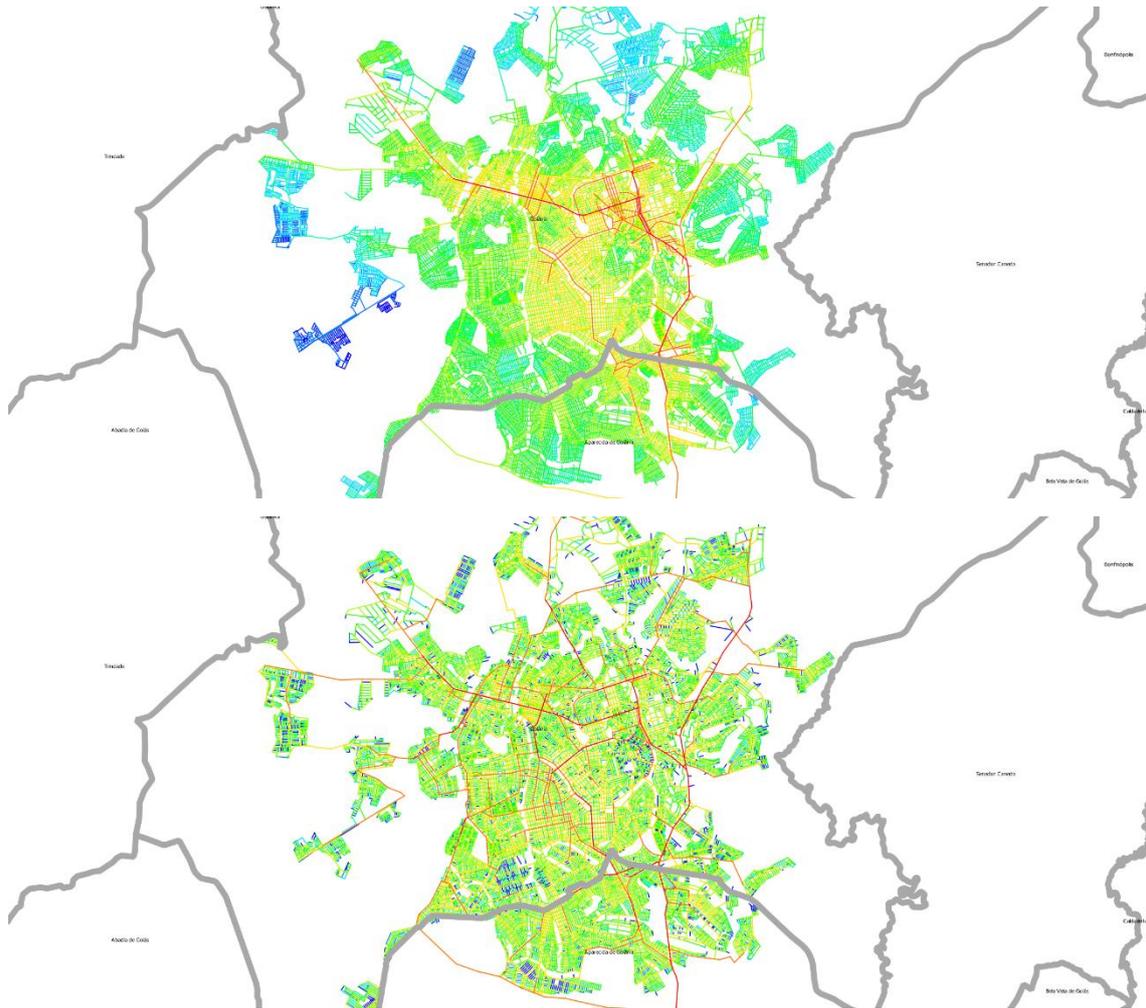
Com a ampliação da mancha a partir da conurbação com Aparecida de Goiânia, a centralidade se expande (NAIN) consideravelmente diante do aumento do sistema. Embora continue ocupando o Setor Central, avança agora também sobre o

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 torna isso ainda mais evidente.

A representação para 1980 (Figura 57) 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.

Figura 57 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 1980, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) e Variável NACH (Embaixo).





Fonte: Modelagem de André Torres. Escala Aproximada 1:80000.

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 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 fechada significa ter mais controle; e c) a busca por espaços com maior oferta de atributos naturais, especialmente lotes grandes com

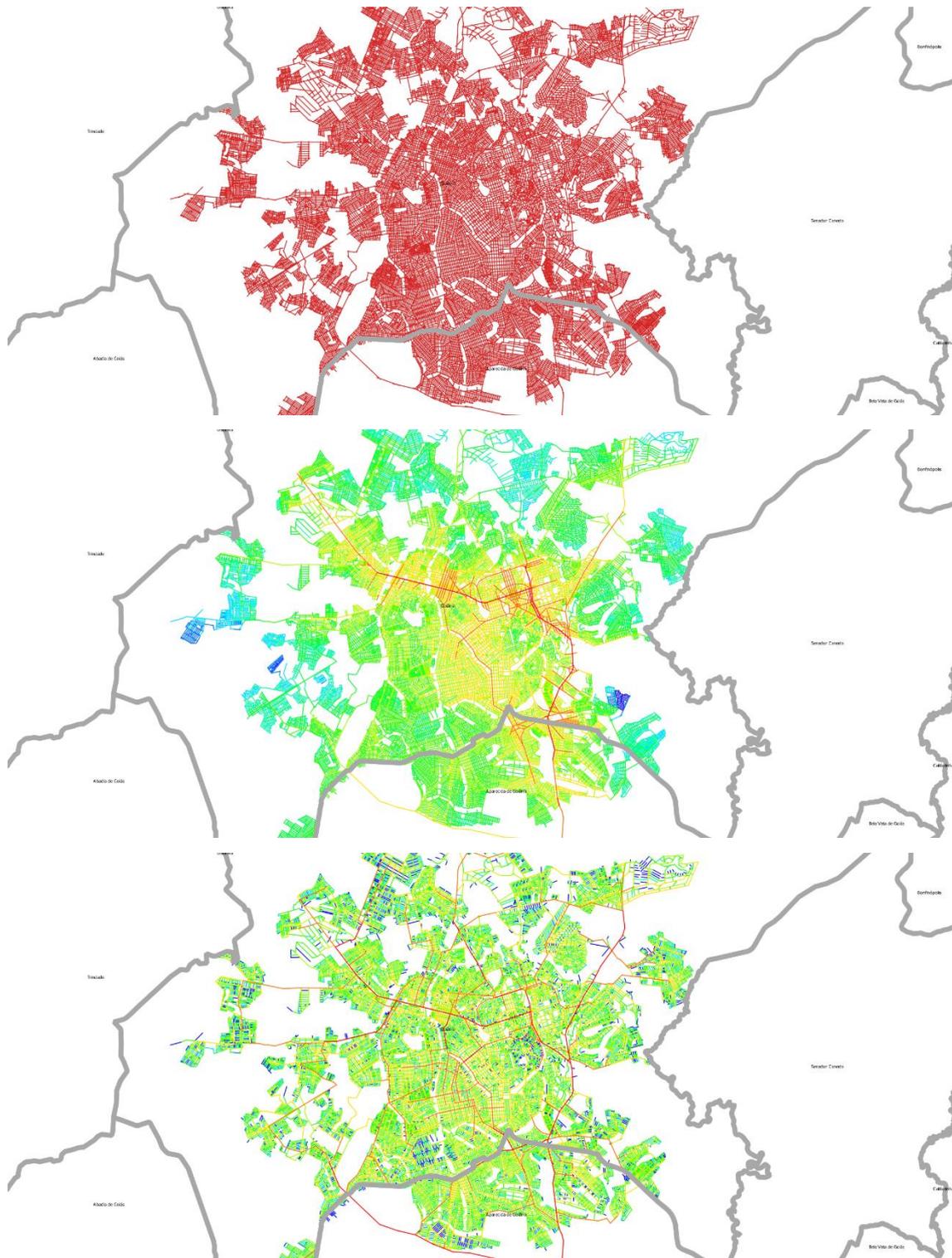
presença de áreas verdes, resultado da emergência do discurso da qualidade de vida.

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 com “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 58) 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 à Trindade e Abadia de Goiás) 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 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 perspectiva global, esses condomínios, embora segregados, estão relativamente próximo de 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.

Figura 58 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2000, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) E Variável NACH (Embaixo).



Fonte: Modelagem de André Torres. Escala Aproximada 1:80000.

Condomínios como Portal do Sol I e II, Alphaville (Cruzeiro do Sul 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 Niemeyer⁴⁶ (na conexão com a BR-153) e, o Autódromo Internacional Ayrton Senna⁴⁷. Perto, ao longo da BR-153, já estão situados o Estádio Serra Dourada⁴⁸, o Complexo do Paço Municipal-Prefeitura de Goiânia⁴⁹, a Procuradoria Geral da República (Ministério Público Federal⁵⁰), em Goiás, o novo Fórum de Goiânia⁵¹, e a nova sede da Assembleia Legislativa do Estado de Goiás⁵². O mapa de NAIN reforça o papel desses eixos, o que auxilia no questionamento do quão segregados, de fato, está 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 mantém na região Central, as sedes do executivo municipal e do legislativo estadual estão nas proximidades dos condomínios.

A modelagem para 2004 (Figura 59) 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 mantém um desempenho destacado na rede viária expressa pelo mapa de NACH.

⁴⁶ Centro Oscar Niemeyer inaugurado em março de 2006

⁴⁷ Autódromo Internacional Ayrton Senna inaugurado em outubro de 1974

⁴⁸ Estádio Serra Dourada inaugurado em março de 1975

⁴⁹ Paço Municipal de Goiânia inaugurado em janeiro de 2009

⁵⁰ Procuradoria Geral da República em Goiás inaugurado em setembro de 2016

⁵¹ Fórum de Goiânia inaugurado em outubro de 2016

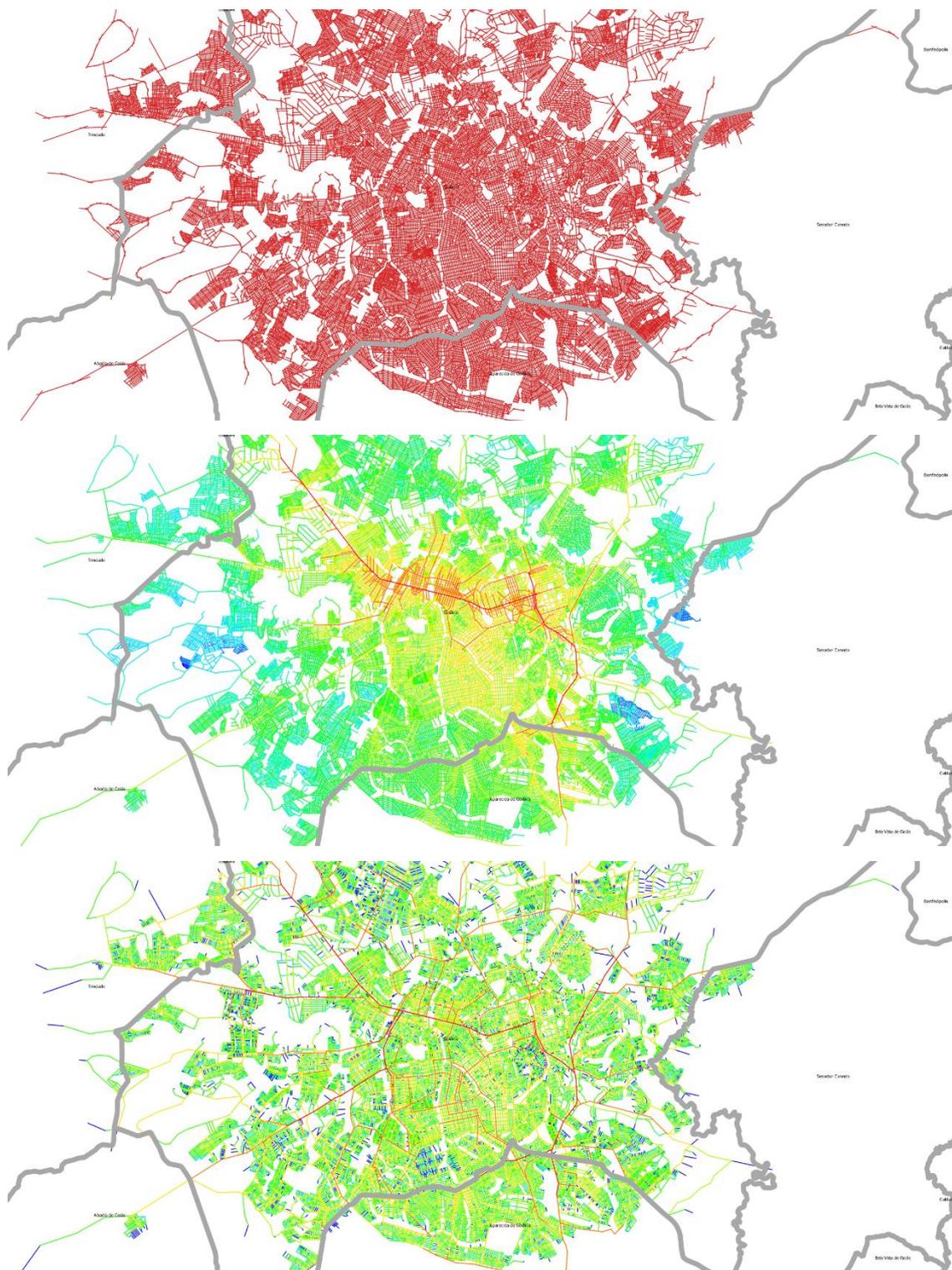
⁵² Assembleia Legislativa do Estado de Goiás inaugurado em fevereiro de 2022

Momento/Movimento 5: Retorno para o Centro e os Condomínios Verticais, Década de 2000 em diante

Cerca de 10/20 anos após o primeiro movimento 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 da cidade. Associado a isso, a possibilidade de aproveitamento de atributos como os diversos parques e praças que caracterizam a área de mais antiga ocupação do núcleo urbano vinculadas 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 importâncias das vias de acesso e mais a quantidade de veículos circulando.

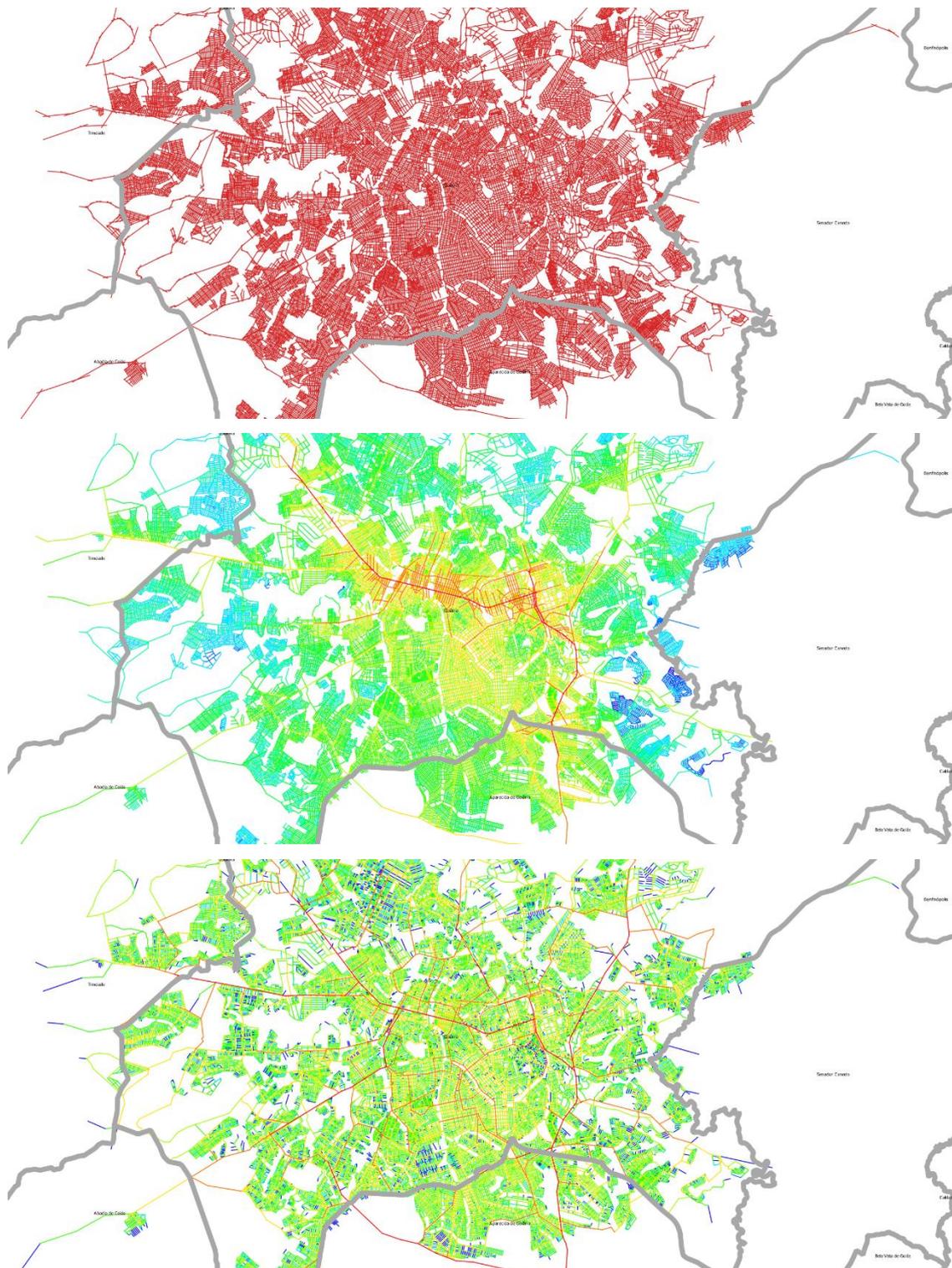
Os mapas referentes aos anos de 2015 (Figura 60), 2017 (Figura 61) e 2020 (Figura 62) dão conta dessa transformação progressiva, no que diz respeito ao entendimento do sistema enquanto a mancha urbana contínua. O núcleo integrador linear lido a partir dos mapas com a variável NAIN – estruturado pelas vias BR-153, GO-060, GO-070 – se solidifica, expandindo-se ainda mais em todas as direções na representação de 2020, 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 as vias BR-060, GO-040, Avenida 8 (em Aparecida de Goiânia) e Avenida Perimetral Norte, na porção superior do mapa.

Figura 60 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2015, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) E Variável NACH (Embaixo).



Fonte: Modelagem de André Torres e Elisângela Costa. Escala Aproximada 1:80000.

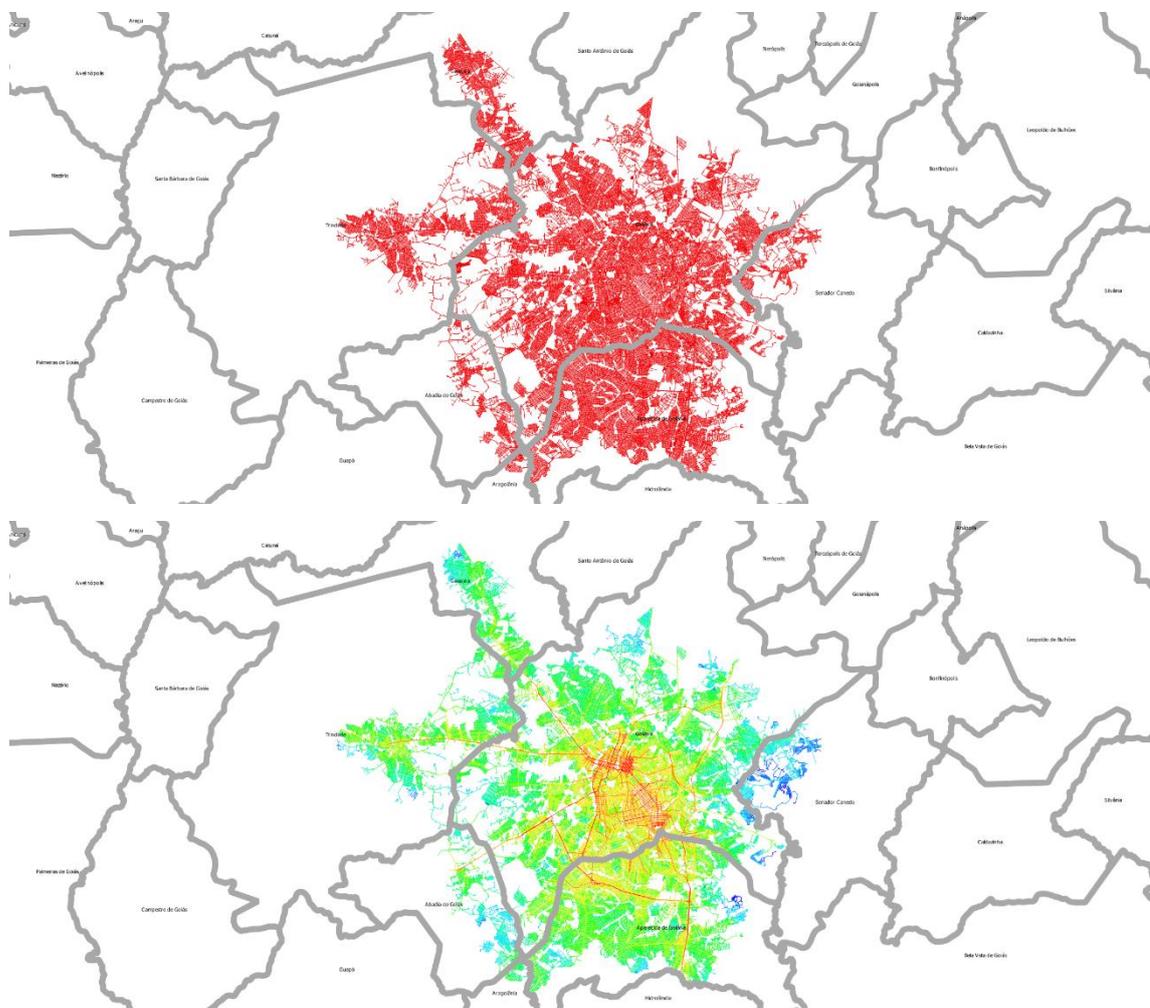
Figura 61 - Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2017, com Sobreposição de Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (Em Cima), Variável NAIN (Médio) e Variável NACH (Embaixo).

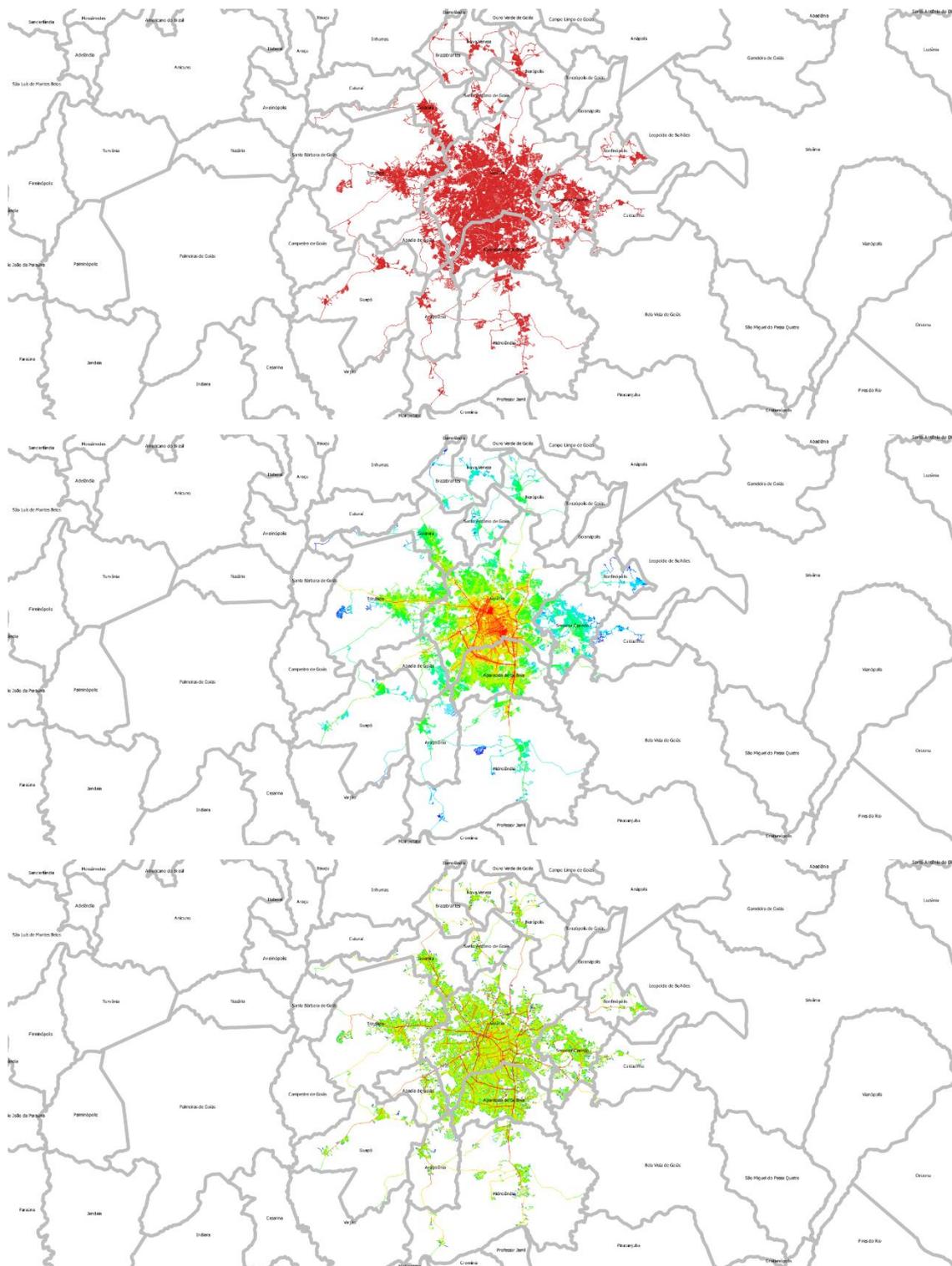


Fonte: Modelagem de André Torres. Escala Aproximada 1:80000.

Como 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 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 liberal legal, para a permitir uma maximização do uso do solo, o que beneficia a emergência de torres cada vez mais altas.

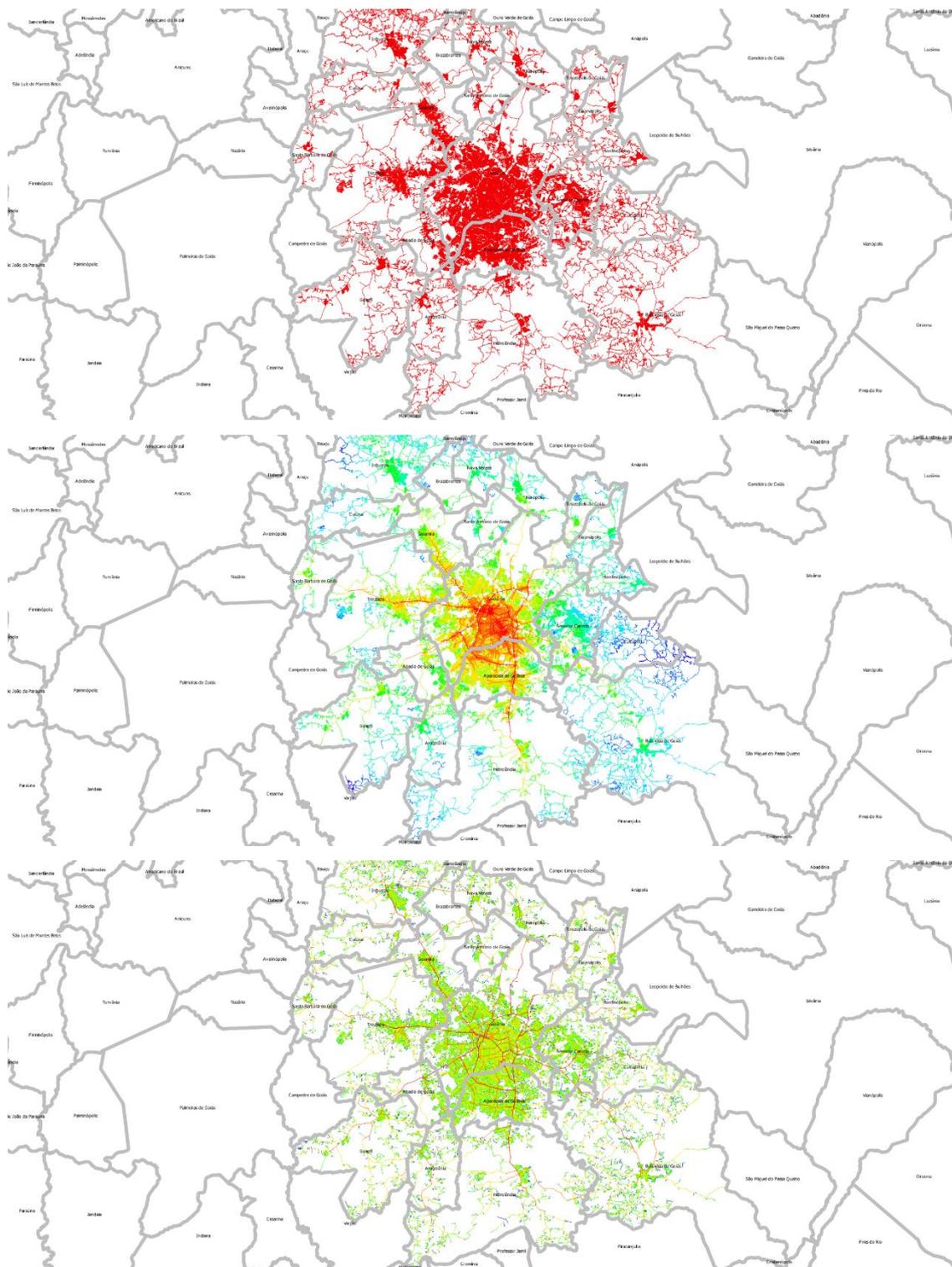
Figura 62 – Modelagem Configuracional do Sistema Urbano de Goiânia em 2020, com Sobreposição De Limites Municipais Contemporâneos: Representação Linear (em cima), Variável NAIN (médio) e Variável NACH (embaixo).





Fonte: Modelagem e processamento de Ana Carolina Fernandes Pires. Escala Aproximada 1:400000.

Figura 64 - Modelagem configuracional do sistema urbano de Goiânia em 2023 (Região Metropolitana), com sobreposição de limites municipais contemporâneos: representação linear (em cima), variável NAIN (médio) e variável NACH (embaixo).

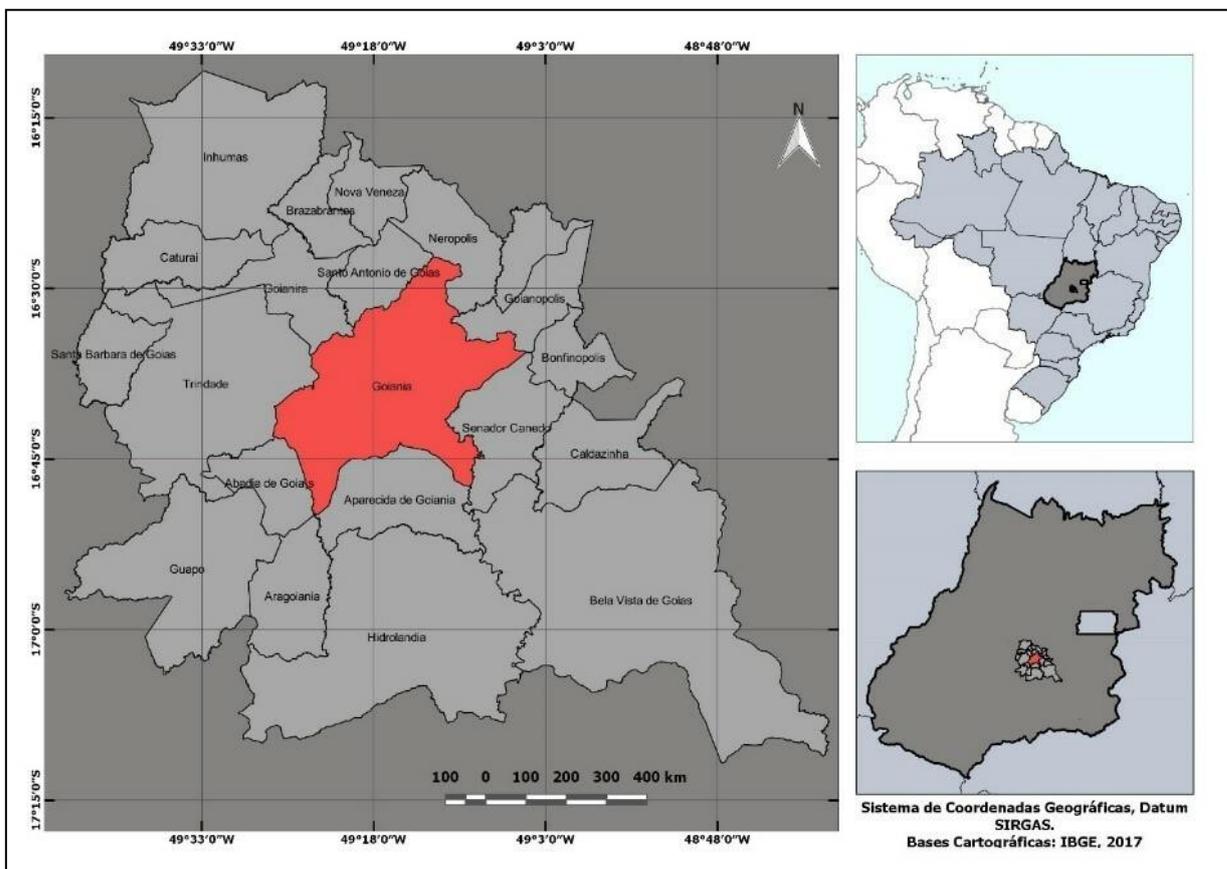


Fonte: Modelagem de Telmo Domingues e Marcilda Rocha. Escala Aproximada 1:400000.

Os dados aqui – inclusive legíveis pelos gráficos resultantes da tabela de variáveis (Quadro 9), expressos nas figuras de 66 a 80 – fornecem um cenário de evidente declínio nas medidas, uma vez que quanto maior o sistema, maior também a perda das propriedades relacionais benéficas à acessibilidade configuracional devido

ao padrão resultante da malha viária – embora planejada localmente (como se vê pela regularidade dos traçados), a cidade de Goiânia globalmente segue o caminho da “colcha de retalhos” (MEDEIROS, 2013), estrutura comum à cidade brasileiras.

Figura 65 - Mapa ilustrativo da Região Metropolitana de Goiânia a partir da Localização de Goiânia.



Fonte: ROCHA e MEDEIROS (2024).

Quadro 8 - Municípios que Conformam a RM de Goiânia, ordenados por População.

Nome do Município	Início do Povoamento	Distrito	Município	População Atual	Distância de Goiânia km*
Municípios da 1ª Formação da RMG, em 1999					
Goiânia	1933	NA	1935	1.437.366	0
Aparecida de Goiânia	1922	1958	1963	527.796	18
Senador Canedo	1930	1953	1983	155.635	21
Trindade	1840	1909	1927e 1943	142.431	26
Goianira	1920	1935	1958	71.916	30
Nerópolis	1894	1918	1948	31.932	36
Hidrolândia	1833	1896	1930	27.742	36
Abadia de Goiás	1963	1990	1995	19.128	22
Goianápolis	1928	1948	1958	13.967	40
Aragoiânia	1940	1958	1958	11.890	36
S. Antônio de Goiás	1947	SI	1987	7.386	27
Municípios Acrescidos à RMG em 2010					
Inhumas	1886	1896	1931	52.204	47
Bela Vista de Goiás	1850	1880	1896	34.445	51
Guapó	1905	1914	1948	19.545	36
Bonfinópolis	1940	1958	1987	10.296	37
Nova Veneza	1924	1927	1958	9.481	41
Terezópolis de Goiás	1935	1980	1992	7.944	33
Caturai	1930	1943	1958	5.184	43
Caldazinha	1937	1957	1992	4.507	33
Brazabrantes	1920	1943	1958	3.992	42

**Obs.: Valores aproximados extraídos do Google Maps, considerando a distância da Praça Cívica de Goiânia até a sede dos municípios. NA: Não se Aplica; SI: Sem Informação.*

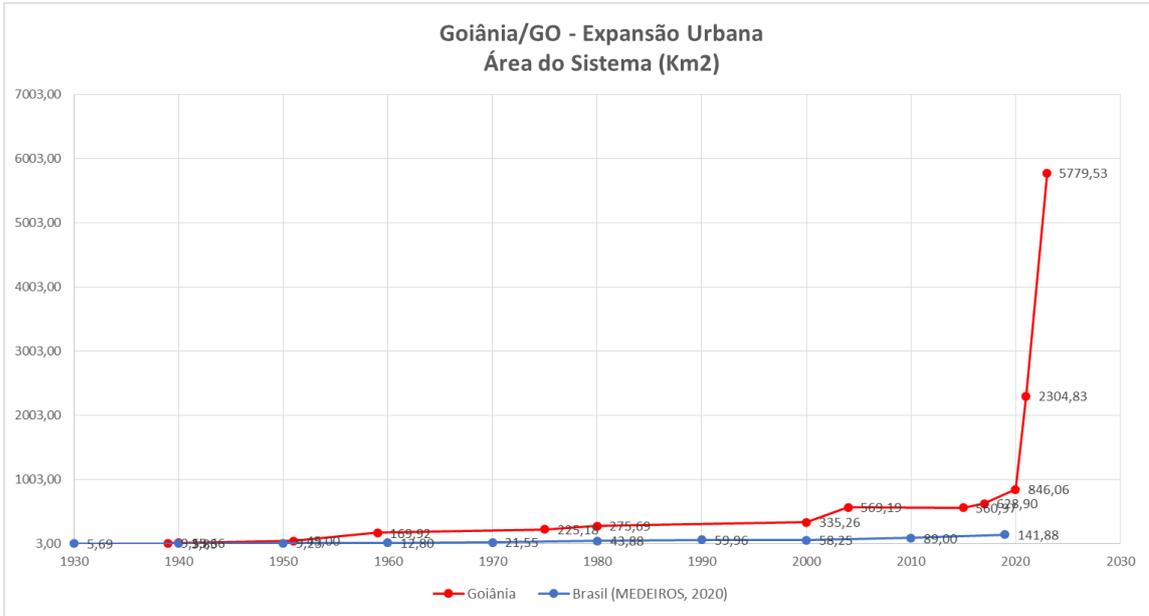
Fonte: ROCHA e MEDEIROS (2024).

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 fundados) 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 melhor 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.

Se dermos um passo atrás e observamos os gráficos relacionados à leitura diacrônica dos sistemas em uma perspectiva configuracional, com dados comparados às cidades brasileiras (Figuras de 66 a 80), algumas questões gerais do sistema urbano emergem:

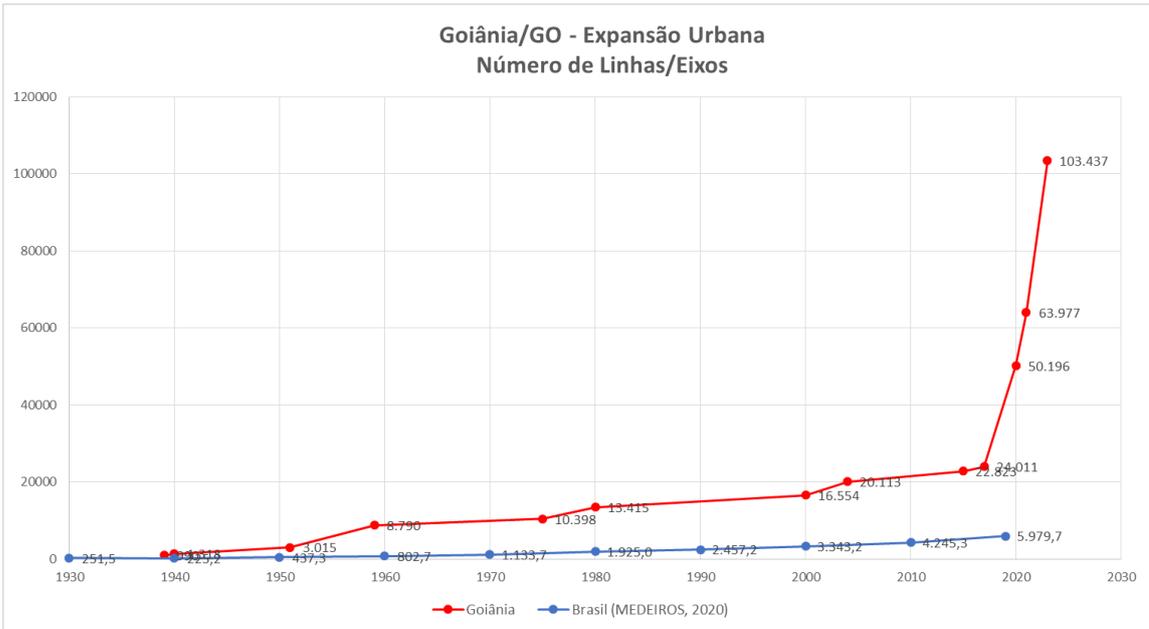
- a) as medidas relacionadas aos recortes maiores, de 2021 e 2023, têm resultados claramente inferiores aos das manchas urbanas contínuas de 1939 até 2020, produto da escala ampliada, como é possível identificar nas variáveis área (Figura 66), número de linhas/eixos (Figura 67) e número de segmentos (Figura 68), flagrantemente superiores às medidas nacionais.

Figura 66 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): Variável “*área do sistema*”.



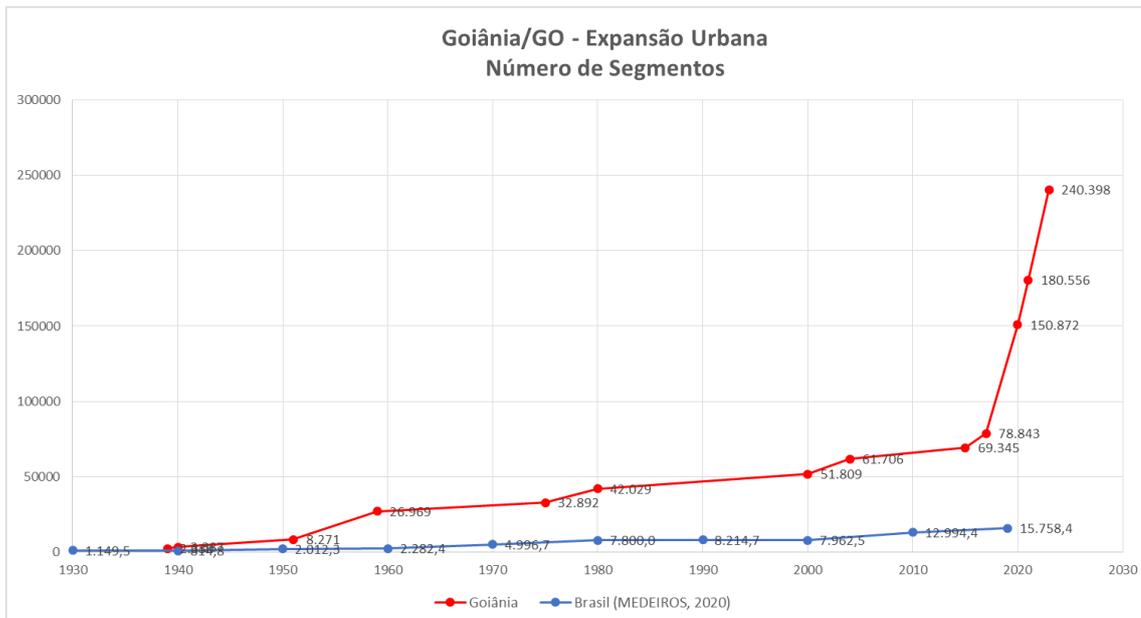
Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

Figura 67 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “*número de linhas/eixos*”.



Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

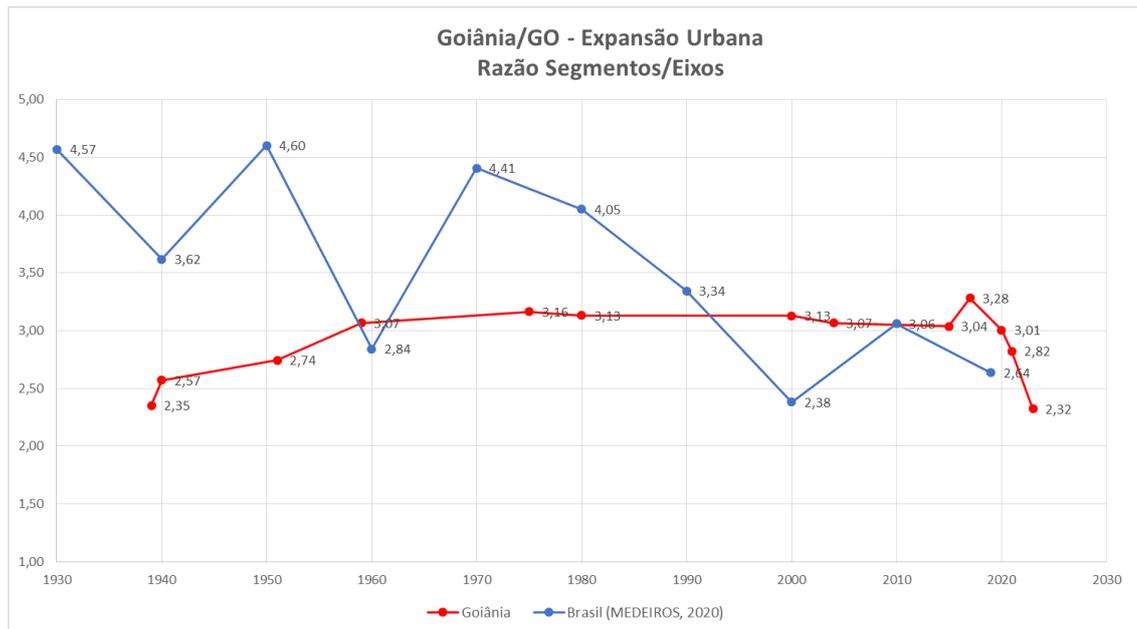
Figura 68 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “*número de segmentos*”.



Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

- b) O padrão de desenho da cidade é relativamente constante, e tendente à regularidade, como é possível perceber na razão entre segmentos/eixos (Figura 69), com poucas variações na medida a despeito de um contínuo crescimento urbano: os acréscimos são produto de um planejamento local traduzido na regularidade das frações; globalmente, entretanto, o sistema avança progressivamente em direção ao padrão da colcha de retalhos (MEDEIROS, 2013).

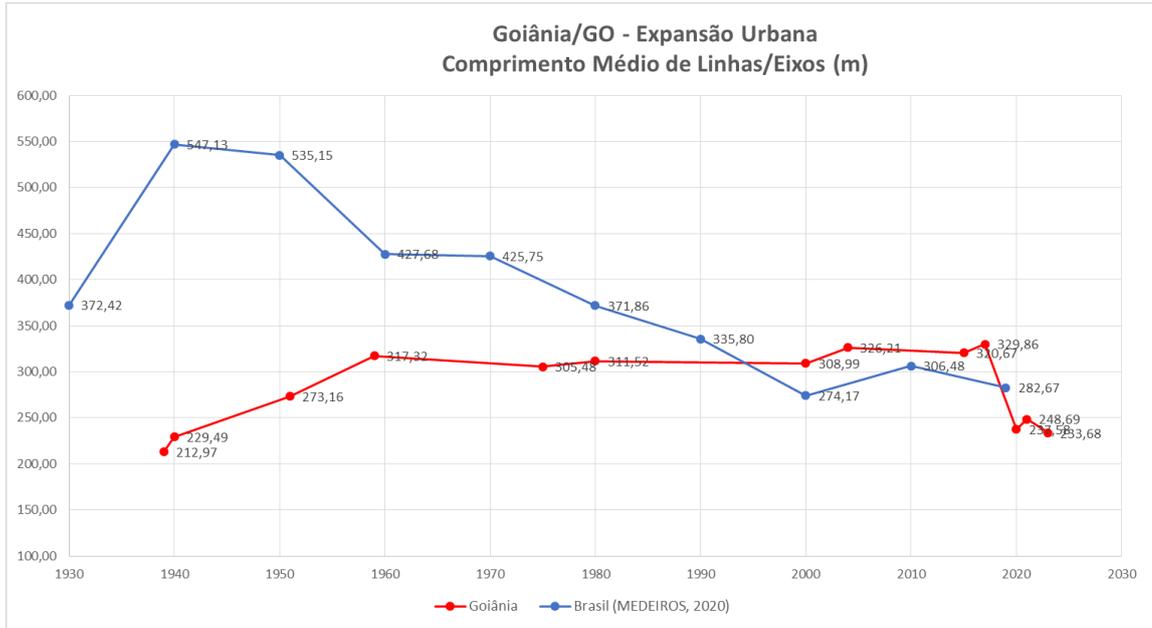
Figura 69 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades Brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “razão segmentos/eixos”.



Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

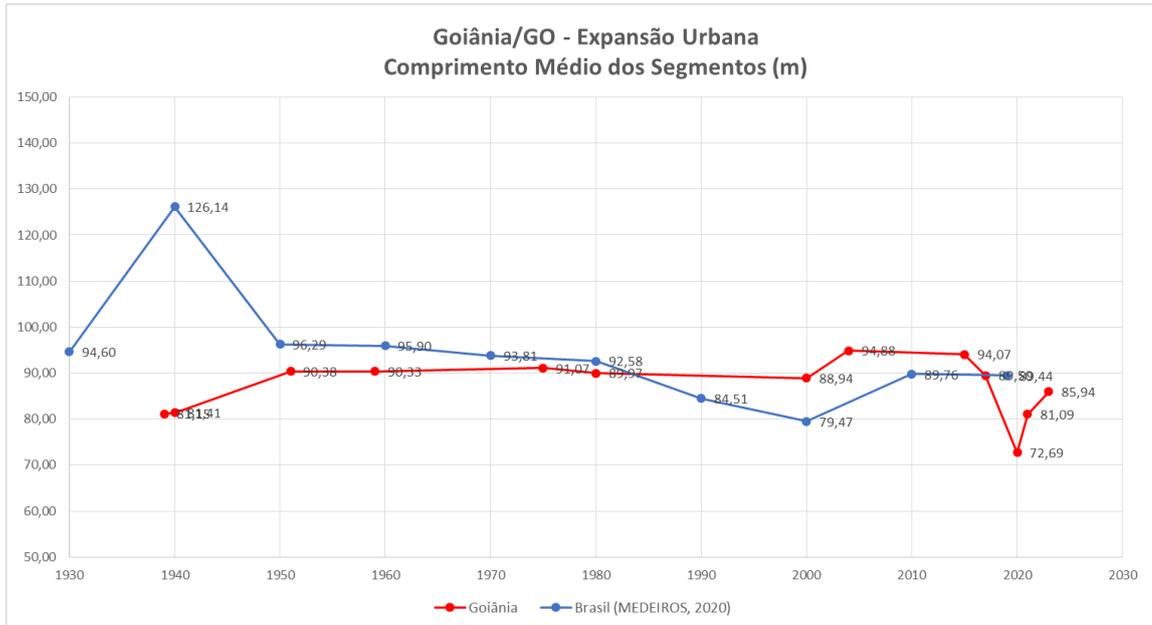
- c) O padrão apontado no item anterior pode ser também compreendido pela manutenção dos tamanhos médios dos eixos (em cerca de 300 metros – Figura 70), que pode ser associado ao tamanho médio das ruas, e dos segmentos (em cerca 90 metros – Figura 71), vinculado ao tamanho da face dos quarteirões. Não há, portanto, variação significativa ao longo do tempo.

Figura 70 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades Brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “comprimento médio de linhas/eixos (m)”.



Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

Figura 71 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “comprimento médio dos segmentos (m)”.

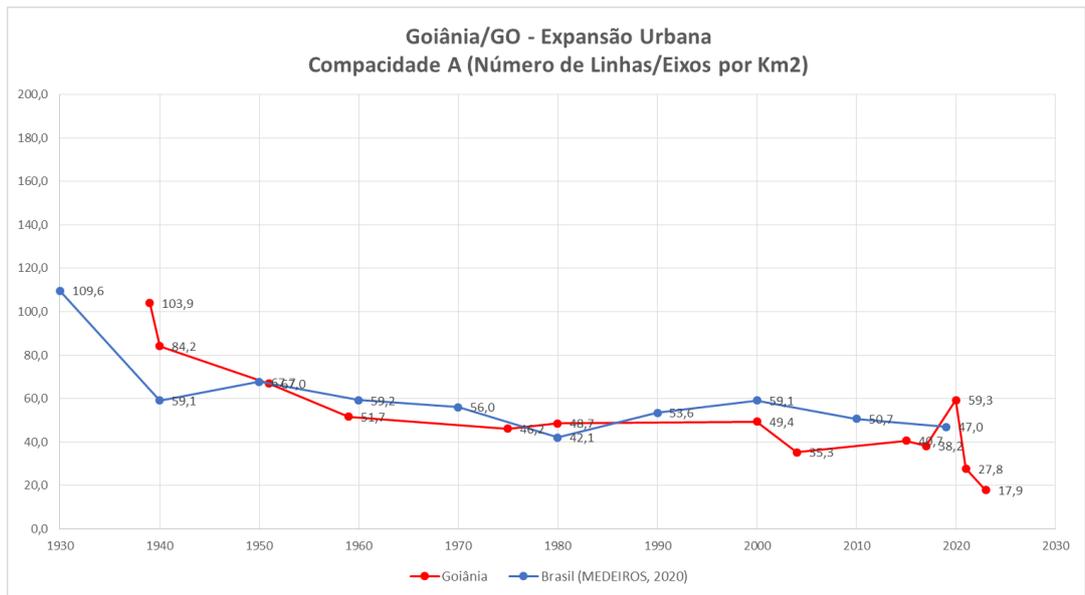


Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

d) A densidade do sistema, lida por meio de variáveis de compacidade em relação ao número e a quilometragem de vias por unidade de área (Figuras 72 e 73), mantém um comportamento semelhante ao das cidades

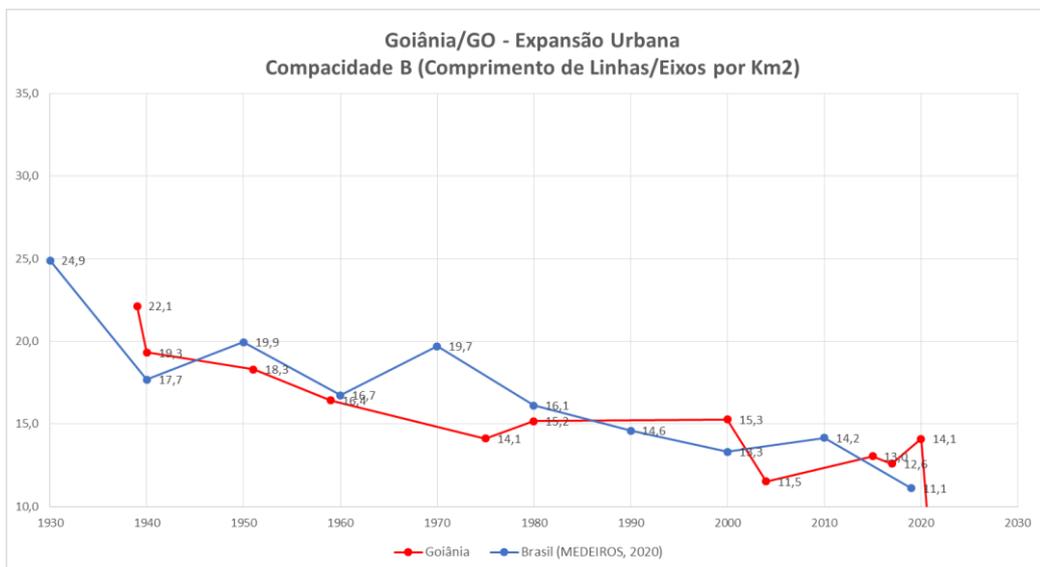
brasileiras, ora se aproximando, ora se distanciando, mas sempre na mesma tendência. Embora de nascimento globalmente planejado, o processo de expansão urbana uniforme no país teve impacto homólogo a outros assentamentos de origens diversas – *matriz urbana nacional é robusta*.

Figura 72 - Gráfico com – Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades Brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “*compacidade A*”.



Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

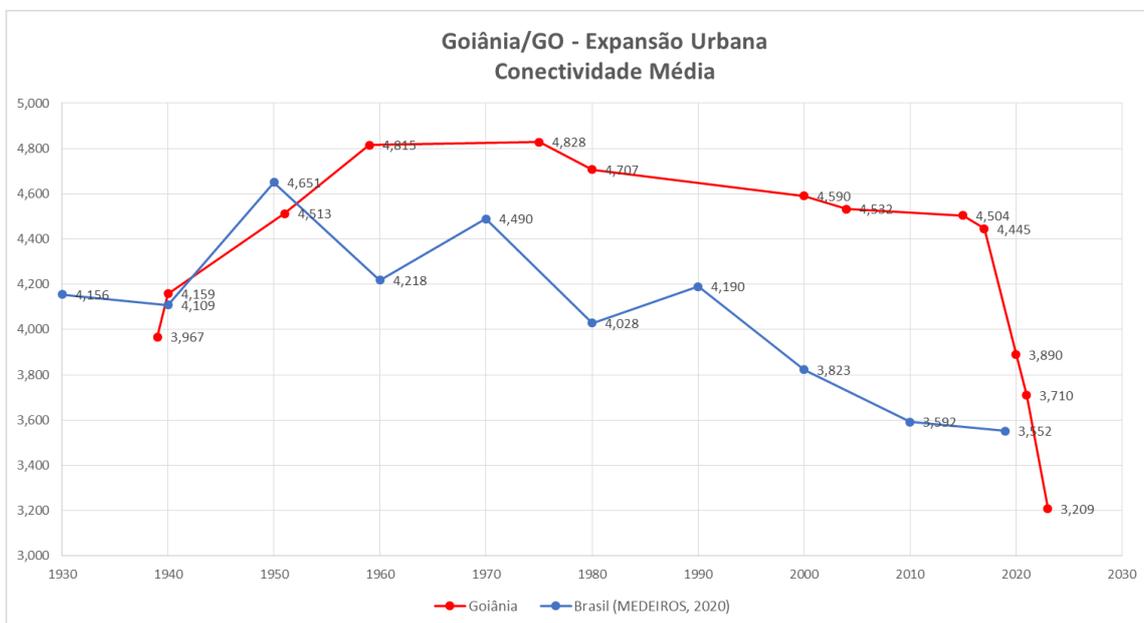
Figura 73 - Gráfico com Expansão urbana Configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das Cidades Brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “*compacidade B*”.



Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

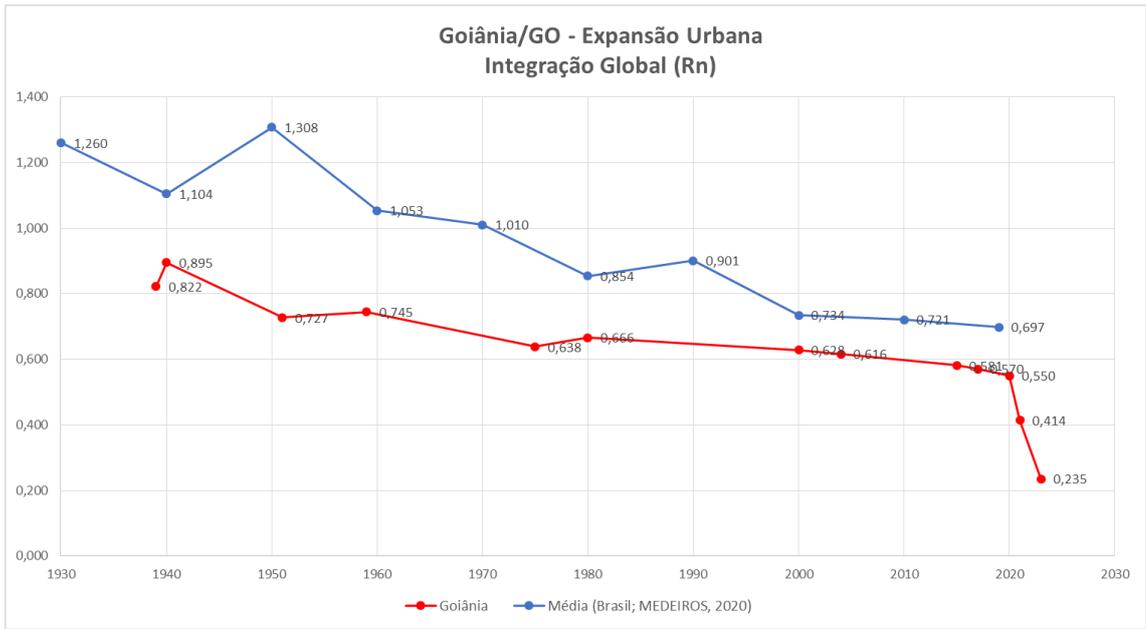
e) As medidas que expressam as articulações topológicas também posicionam Goiânia em tendência similar às demais cidades do país, ora acima, ora abaixo, mas nunca muito diferenciada, como é possível depreender pelas Figuras 74 (conectividade), 75 (integração global), 76 (integração local), 77 (NAIN) e 78 (NACH): *estaríamos diante de uma cidade-padrão do Brasil?* A sinergia 79 e a inteligibilidade 80, entretanto, são bem inferiores – *a malha, talvez pela ausência de um planejamento global, seria um labirinto, o que valoriza o papel dos eixos estruturadores?*

Figura 74 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “conectividade média”.



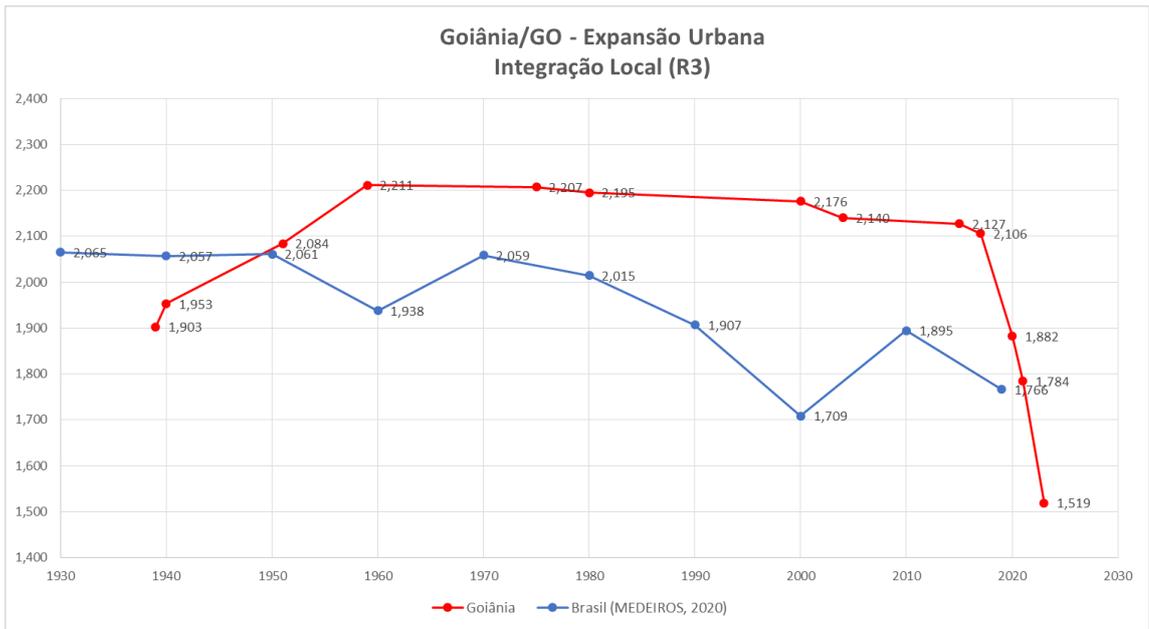
Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

Figura 75 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “integração global Rn”.



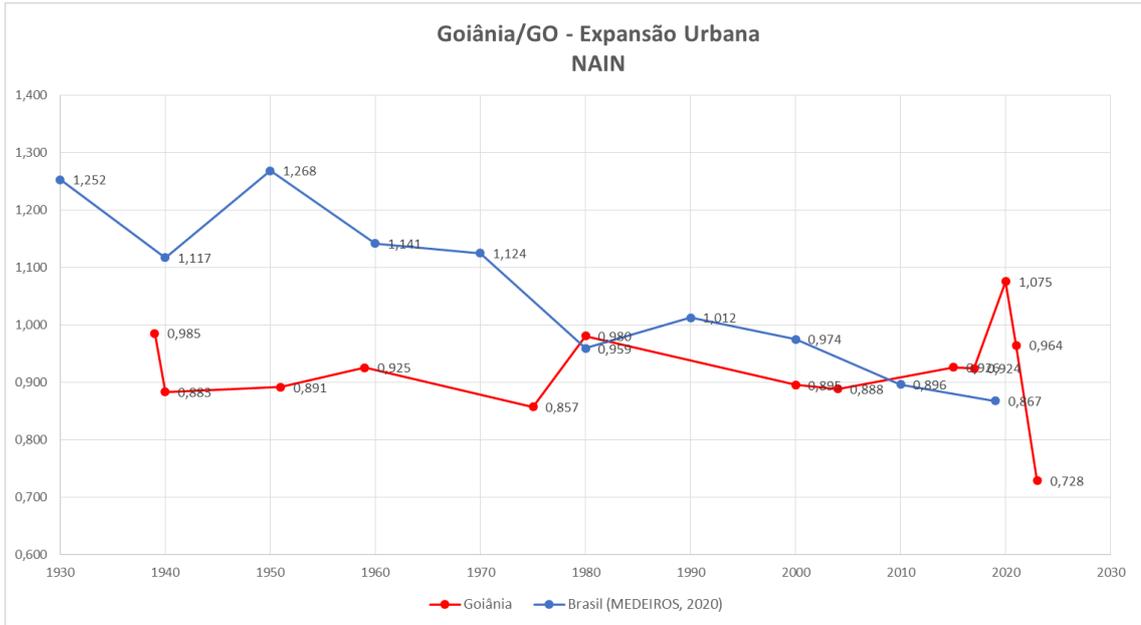
Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

Figura 76 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável "integração local R3".



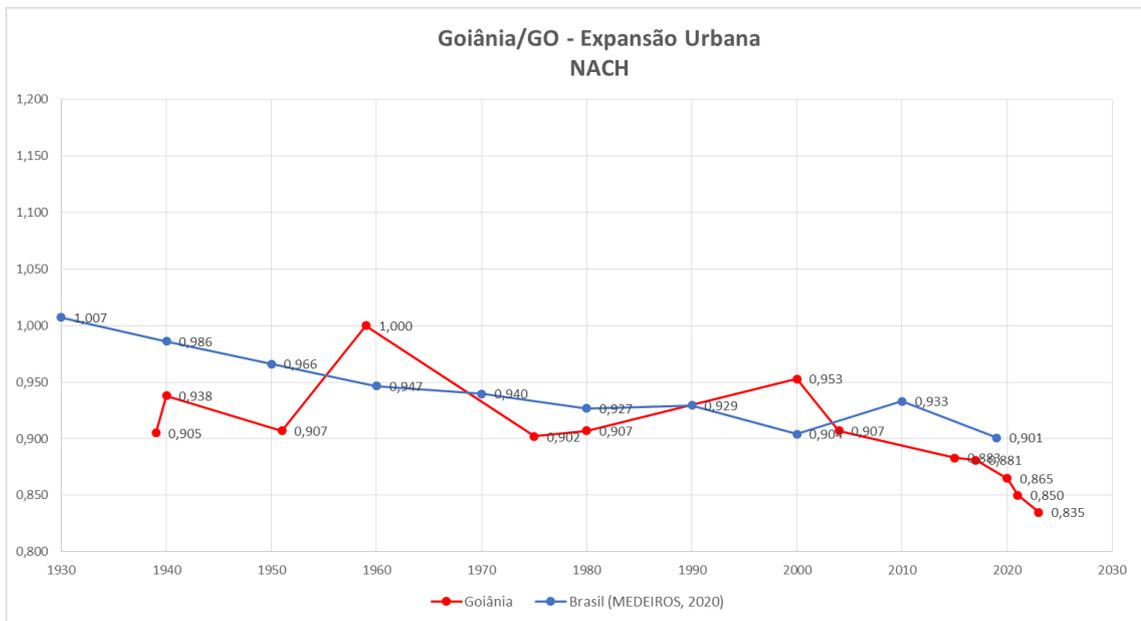
Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

Figura 77 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “NAIN”.



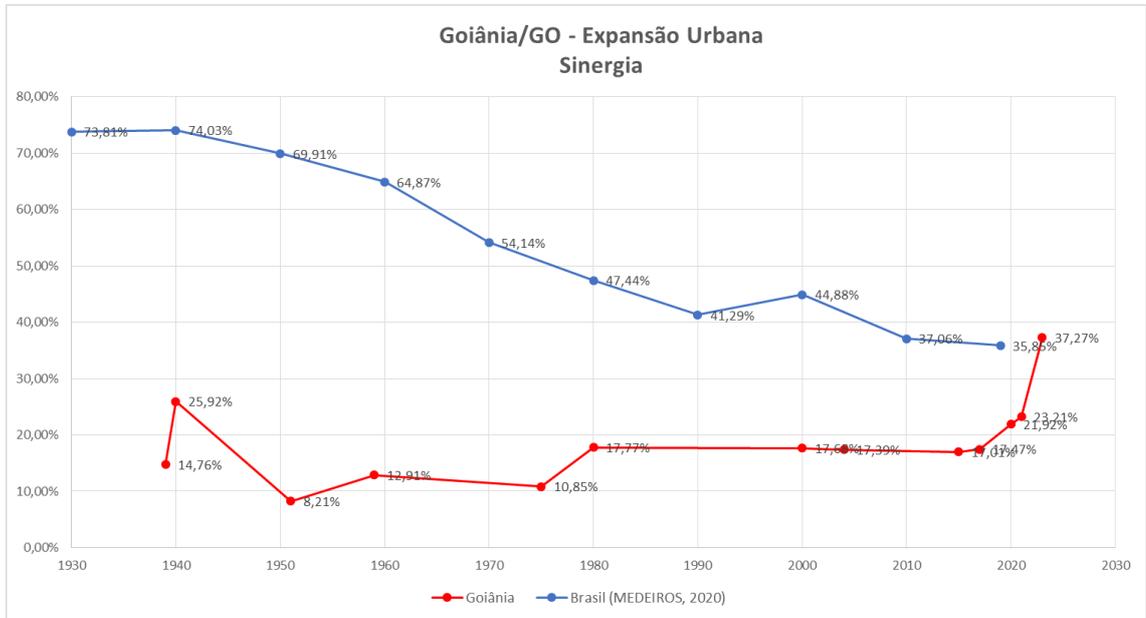
Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

Figura 78 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “NACH”.



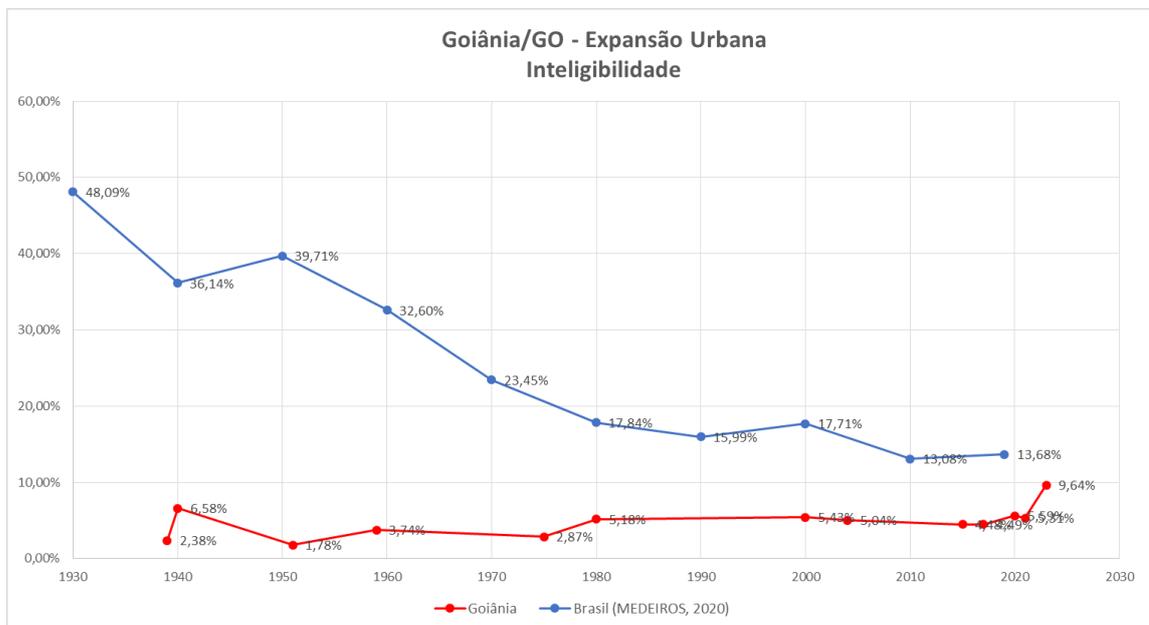
Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

Figura 79 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “sinergia”.



Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

Figura 80 - Gráfico com Expansão urbana configuracional de Goiânia (1939 a 2023) diante das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2020): variável “inteligibilidade”.



Fonte: Elaborado MEDEIROS (2024).

Quadro 9 - Variáveis configuracionais obtidas para a expansão urbana de Goiânia (1939 a 2023).

Cidade	Ano de Referência	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
Cidade	Ano de Referência	Comp. Médio dos Segmentos	Comp. A: No. de Linhas/Eixos por Km2	Comp. B: Compr. de Linhas/Eixos (em Km) por Km2	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
Cidade	Ano de Referência	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

Fonte: Elaborado pela Autora.

3.4. Conclusões do Capítulo

Este capítulo teve por objetivo discutir aspectos relacionados a duas das três questões de pesquisa, (1) *“Quais as principais demandas da elite quanto à ocupação da cidade em seus diferentes processos de movimentação?”* e (3) *“De que forma a configuração espacial contribui para o entendimento da movimentação da elite do centro para as franjas das cidades, e seu recente retorno para o centro expandido?”*.

Em relação à primeira pergunta relacionada às demandas, na construção de um padrão dos atributos presentes nos condomínios e também das diferenciações entre os verticais e horizontais, por meio das análises realizadas, foi possível chegar a algumas constatações: como padrão, ambos, ao longo dos anos, vêm se modificando tanto pela dinâmica da vida moderna quanto pela configuração das novas famílias.

Buscam-se áreas privativas sociais e de lazer mais integradas, associando tecnologia, praticidade e nobreza, tendo como necessidade de “acolhimento na segregação” (trazer para dentro do seu espaço íntimo os seus pares com distinção). No que diz respeito aos ambientes íntimos, estes estão mais completos; os quartos cada vez mais introspectos com banheiros individuais, algumas vezes até com individualização na suíte do casal; outra característica marcante é a presença frequente do closet, individual e personalizado. As construções com grandes panos envidraçados e janelas balcão, que trazendo o exterior para dentro das residências, disseminam-se. Em comum em suas unidades internas, há a necessidade de espaços comuns amplos para receber convidados com visibilidade, requinte e exclusividade, e espaços individuais personalizados.

De fato, a única diferente visível entre condomínios horizontais e verticais está na dimensão: os condomínios horizontais têm seus espaços maiores e mais individualizados, sejam internos ou externos, desde na área privativa dos moradores. Portanto, em uma cultura poderosa de diferenciação e separação, a distinção e a dimensão possuem pesos, de modo que os condomínios horizontais saem na frente nas áreas internas individuais.

Entretanto, quanto ao tamanho, são os espaços externos privativos que marcam as grandes diferenças; no condomínio vertical, apesar de estarem em alta as varandas e piscinas individuais, ainda são elas a representação de um arquétipo singelo de um jardim ou deck externo de lazer. A sensação não acontece nos

condomínios horizontais, já que até mesmo as unidades de lotes menores conseguem ter um espaço externo individual com mais liberdade.

Os espaços comuns pouco se diferenciam em seus atributos, em ambos os casos possuem boas compartimentações, com a possibilidade de realizar muitas atividades esportivas (quadras, piscinas e academia), de relaxamento (sauna, spa) e compartilhamento (salões de festa, jogos e churrasqueira), ou seja, estão repletos de atrativos. A questão aqui, portanto, está no diálogo entre as vantagens de estar próximo ao centro de atividades, e o tamanho das áreas de lazer internas e externas, com conexão com a natureza por meio de jardins e paisagismo.

Nessa leitura, os elementos naturais, considerando a impossibilidade de reprodutividade e sua escassez ainda maior no ambiente urbano, sinalizam (ou convertem-se) em uma grande oportunidade de alcance de lucros extraordinários na venda de um produto que distingue e qualifica pessoas. Os elementos naturais (bem de todos), portanto, passam a ser influenciadores e até definidores da dinâmica espacial, onde a valorização em função da localização resultará mais uma vez na divisão entre pobres e ricos, na segregação espacial.

Para além da segregação espacial e limitação do acesso à natureza, Salles (2010) faz referência a outro aspecto fundamental, aos impactos ambientais provocados pelos condomínios (verticais de grande porte e horizontais). O autor enfatiza que na fase de implantação há uma parcela significativa de impactos causados pela construção civil no ambiente, principalmente associada à geração de resíduos, supressão de vegetação, interferências e poluição gerada na vizinhança e entorno da obra do local onde a construção é edificada. As obras ainda podem causar outros impactos ambientais significativos, como exposição a riscos e incômodos (sonoros, visuais etc.) para os que nela trabalham e também para a vizinhança, além da poluição (do solo, da água e do ar), impactos ao local da obra (aos ecossistemas, erosões, assoreamentos, trânsito etc.).

Observa-se que à elite cabe o privilégio dos espaços verdes nos condomínios horizontais, enquanto o ônus dos impactos ambientais gerados por eles é compartilhado por todos, de forma ainda mais pronunciada nas classes de menor poder aquisitivo. Cabe agora refletir a respeito da cidade que vivemos e da cidade que queremos, no que diz respeito aos deveres, direitos e acessibilidade de todos.

Resta-nos mais que “esperançar” em ver o que declara o Estatuto da Cidade sobre a garantia dos cidadãos: *“direito a cidades sustentáveis, entendido como o*

direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”. Resta sobretudo cobrar e fazer acontecer o que é previsto no art. 225, da Constituição da República: *“todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”*.

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 centro. A leitura diacrônica confrontada com os cinco momentos identificados indica e apontam que a elite, em seu processo de deslocamento, sempre se ampara pela busca de 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 – seja resultante do desenho urbano fragmento, 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 considerar a perspectiva metropolitana.

A partir dos aspectos discutidos no capítulo – a incluir notas sobre a história urbana, identificação dos movimentos da elite, valorização imobiliária, ênfase locacional e configuração urbana – observa-se que, no contexto de Goiânia (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 serão ainda mais visíveis na cidade, como o aumento densidade, a implicar alterações de mobilidade, nas relações de comércio e serviço e no emparelamento das quadras a partir da formação de maciços de arranha-céus – as consequências futuras podem não ser muito animadoras, a resultar em outros

movimentos estruturadas 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, exigido 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, entretanto concorrentes: para dentro e para fora do centro).

O quarto capítulo tem por objetivo registrar e discutir o movimento da elite na cidade de Goiânia durante o período entre 1990 e 2020, com o intuito de entender os aspectos locacionais a partir da perspectiva do consumidor do mercado imobiliário, tanto em suas escolhas quanto motivações. Para tanto, são apresentados o quantitativo de lançamento dos empreendimentos durante o intervalo investigado, contextualizando-os segundo o momento diacrônico na cidade. Em outra vertente, por meio da aplicação de um questionário, busca-se identificar o perfil dos moradores, seu histórico habitacional e suas motivações e preferências.

Os dados e as discussões levantados nesta seção pretendem contribuir para a resposta às duas primeiras questões de pesquisa: (1) *“Quais foram as principais demandas da elite quanto à ocupação da cidade em seus diferentes processos de movimentação?”* e (2) *“Quais foram os principais atributos presentes nos novos empreendimentos (os “condomínios-clubes”) que justificaram ao consumidor imobiliário da elite a perda de espaço individual e o aumento da densidade?”*.

4.1 O Movimento do Mercado - Anos 1990, 2000, 2010 e 2020

4.1.1 Os Condomínios Horizontais Fechados

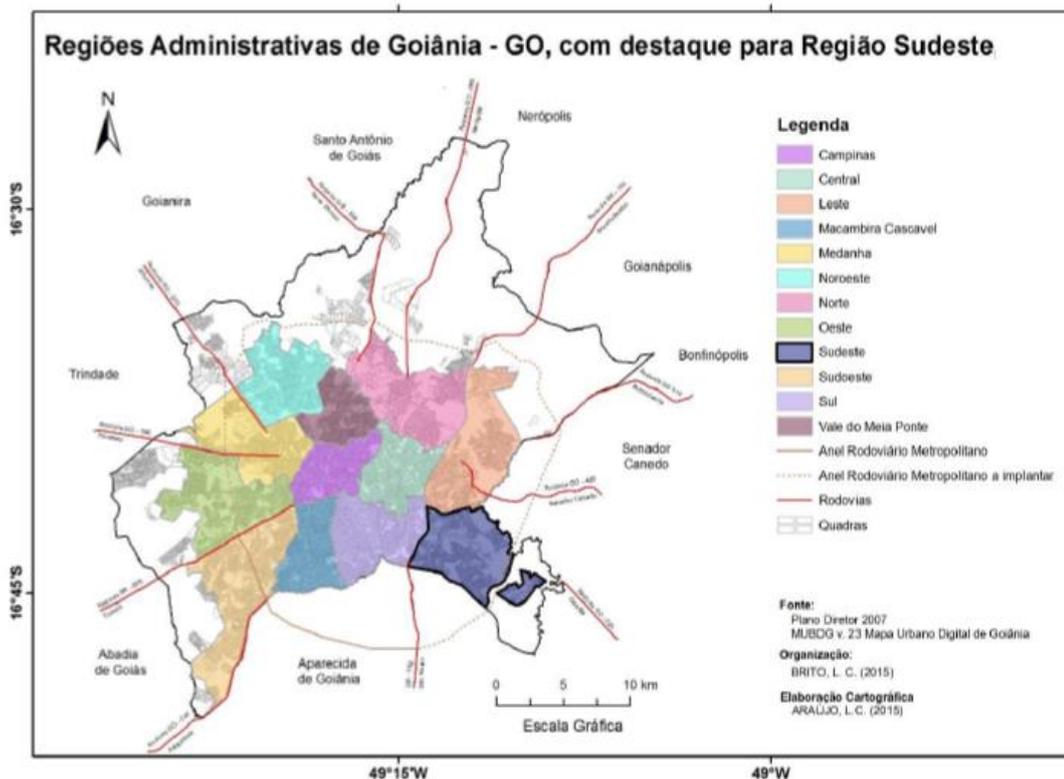
Em Goiânia, assim como em outras capitais brasileiras, o movimento de autossegregação da “elite” se manifestou inicialmente com o surgimento dos primeiros condomínios verticais nos setores Oeste e Bueno (Região Sul) nos anos 1980, substituindo as moradias unifamiliares que, após a inauguração de Goiânia, instalaram-se predominantemente no Setor Sul. O bairro foi projetado segundo o conceito das cidades jardins⁵³, que de alguma forma trazia um isolamento e diferenciação das outras residências. Foi idealizado para receber a elite da época, sendo localizado junto a Praça Cívica; suas residências tinham suas frentes voltadas para praças exclusivas, enquanto que seus acessos eram dados por vielas, gerando privacidade e privacidade. Com a expansão da cidade, nos meados da década de 1960, atraídos pela construção de Brasília, moradores endinheirados de outros

⁵³ O movimento cidade jardim foi desenvolvida pelo urbanista Ebenezer Howard, iniciado em 1889 no Reino Unido, acreditava que as condições ideais de vida para qualquer classe econômica podiam ser estabelecidas através de uma junção do campo e da cidade. A proposta ideal era uma cidade com formação de unidades autônomas agrupadas por um cinturão verde, voltadas para praças girando ao redor de ruas radiais com amplo espaço verde. <https://www.ecycle.com.br/movimento-cidade-jardim/>

estados fixaram-se em Goiânia, ocupando também um novo e promissor bairro, o Setor Oeste, próximo hoje à Praça Tamandaré e a Praça do Sol, lugar aprazível e cercado por parques ainda não implantado (Parque Lago das Rosas e Parque dos Buritis). Na sequência, ainda no início da década de 1970, o Setor Marista nas mediações da Avenida 136, entre as avenidas 85 e 90, passa a receber grandes e luxuosas residências. Posteriormente, avançando da década de 1990, as novas famílias da “elite”, com seus filhos pequenos, redirecionaram o olhar: passou-se a acreditar que era possível oferecer nos condomínios fechados um estilo de vida que eles próprios tiveram na antiga Goiânia. Buscavam por áreas generosas, com muito verde e segurança. À princípio pareceu ser esta uma proposta mais atrativa que as dificuldades associadas à distância para o deslocamento ao trabalho e serviços resultantes da localização desses empreendimentos.

Em razão desse cenário, o processo de ocupação com os condomínios horizontais fechados voltados para uma população de renda mais alta (alto padrão), em Goiânia, deu-se inicialmente a partir do final dos anos 1990, com o lançamento de 4 condomínios em duas regiões distintas: Sudoeste e Leste (Figura 81, Quadro 10). A primeira região (Sudoeste) encontrava-se inserida na malha urbana contínua e contemplava os empreendimentos Residencial Granville, Jardins Florença e Jardins Madri; já o condomínio Aldeia do Valle, disposto na Região Leste, apresentava uma localização fora do aglomerado. Além dos condomínios fechados horizontais (loteamentos) para a construção de casas de alto padrão, surgiu também a modalidade “condomínios seriados”, compostos por uma oferta conjugada de lote e edificação, porém com um grau de exclusividade e valor de mercado menor. Ambos os empreendimentos tiveram seu apogeu nos anos 2000: 69% dos condomínios fechados e 75% dos condomínios seriados foram lançados neste período.

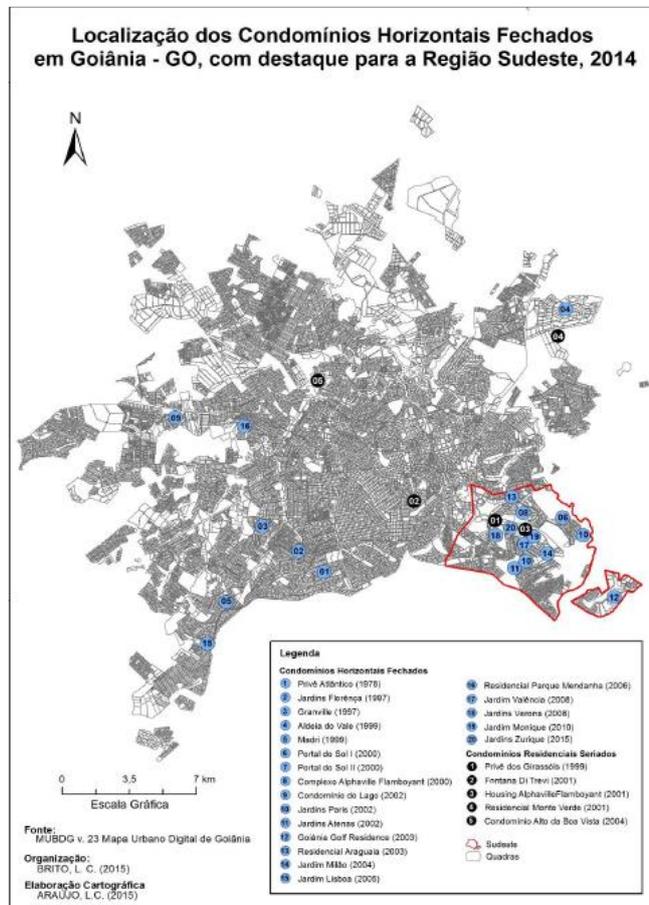
Figura 81 - Regiões Administrativas de Goiânia.



Fonte: Cavalcante (2015).

Na Figura 82, que representa a localização dos condomínios existentes na capital até 2015, destacam-se os condomínios horizontais fechados de alto padrão lançados dos anos 2000 em diante. Esse período pode ser considerado como o mais promissor para os empreendimentos relacionados aos condomínios fechados e a Região Sudeste foi a escolhida como principal território para os lançamentos: dos 23 loteamentos lançados, 18 localizavam-se na referida região.

Figura 82 - Localização dos Condomínios Horizontais Fechados de Alto Padrão Lançados dos Anos 2000 em Diante.



Fonte: Mapa Digital – Prefeitura de Goiânia (2014), Cavalcante (2015).

A escolha da localização primordial para a implantação dos novos condomínios advém também do já avançado desenvolvimento da Região Sudeste, iniciado por uma série de movimentos tais como: a construção do Autódromo Internacional de Goiânia (1972) e do Estádio Serra Dourada (1975) entre outros, mas principalmente pela construção do Flamboyant Shopping Center (1981). Registra-se ainda a presença de grandes hipermercados, como o Carrefour e Walmart, e equipamentos de cultura e lazer, tais como Centro Cultural Oscar Niemeyer e Goiânia Arena.

O Quadro 10 contém o detalhamento dos lançamentos dos condomínios horizontais em Goiânia, separando-os por décadas, o que permite uma compreensão global. Foram lançados, na década de 1990, 4 loteamentos com 2.794 lotes; nos anos de 2000 foram lançados 14 loteamentos com 7.305 lotes; nos anos de 2010, 3

loteamentos com 1.540 lotes e, por fim, nos anos de 2020, mais 2 lançamentos com 486 lotes. A “elite” goiana teve sempre como preferência a Região Sul (onde se encontravam os parques e os melhores e mais variados serviços) entretanto, em razão da progressiva escassez de lotes e o alto custo envolvido, o interesse foi se deslocando gradativamente para a região Sudeste.

Quadro 10 - Lançamentos de Condomínios Horizontais em Goiânia

	Empreendimento	Número de Lotes	Ano do Lançamento	Região
	Residencial Granville	759	1997	Sudoeste
	Jardins Florença	408	1996	Sudoeste
	Jardins Madri	943	1999	Sudoeste
	Residencial Aldeia do Vale*	684	1999	Leste
4	Loteamentos	2794	Década de 1990	
	Residencial Alphaville Flamboyant	1110	2000	Sudeste
	Portal do Sol I	772	2000	Sudeste
	Portal do Sol II	528	2000	Sudeste
	Condomínio do Lago 1ª Etapa	289	2002	Sudeste
	Jardins Atenas	451	2002	Sudeste
	Jardins Paris	320	2002	Sudeste
	Residencial Goiânia Golfe Clube	860	2003	Sudeste
	Residencial Araguaia	558	2003	Sudeste
	Jardins Milão	282	2004	Sudeste
	Jardins Lisboa	498	2005	Sudoeste
	Jardins Valência	638	2008	Sudeste
	Jardins Verona	498	2008	Sudeste
	Condomínio do Lago 2ª Etapa	288	2009	Sudeste
	Condomínio do Lago 3ª Etapa	213	2009	Sudeste
14	Loteamentos	7.305	Década de 2000	
	Jardins Munique	239	2010	Sudeste
	Parque Cidade (Plateau D'or)	679	2018	Sudeste
	Jardins França	626	2019	Sudeste
3	Loteamentos	1544	Década de 2010	
	Jardins Amsterdã	255	2021	Sudeste
	Jardins Londres	231	2021	Sudeste
2	Loteamentos	486	Década de 2020	

Fonte: Baseado em informações do SEPHAM, 2022.

O Quadro 11 apresenta o resumo dos loteamentos fechados direcionados à “elite”, relacionando-os a sua metragem e ao padrão. Ao analisarmos tomando como variável o padrão, de acordo com a área do lote, dos 23 loteamentos, 8 se enquadram na categoria alto padrão (lotes de 400 a 549m²), 7 na categoria luxo (550 a 799m²) e 7 na superluxo (acima de 800m²), sendo que os lotes lançados na década de 1990

tinham uma média maior de dimensão, mas em termos quantitativos foi na década de 2000 que o padrão superluxo apresentou mais lançamentos.

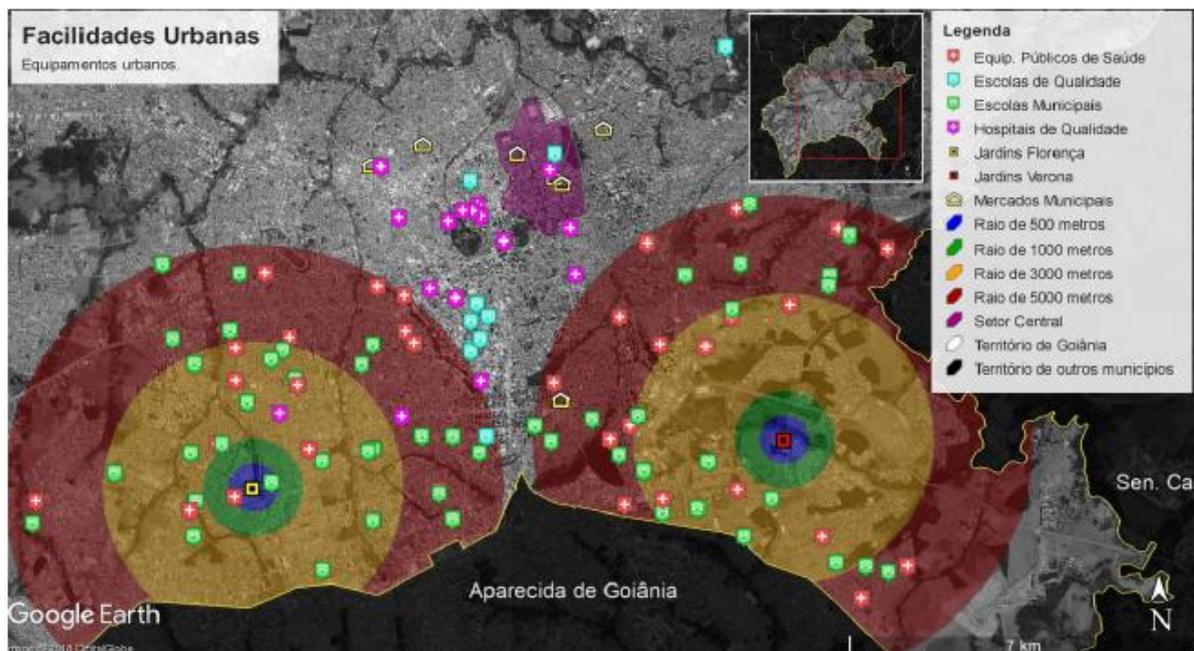
Quadro 11- Lançamentos de Condomínios Horizontais em Goiânia, Quanto a Dimensão

Década	Número de Loteamentos	Número de Lotes	Área Média dos Lotes	Padrão Do Loteamento		
				Alto	Luxo	Super Luxo
1990	04	2794	822,5	01	02	01
2000	14	7.305	619,2	05	04	04
2010	03	1544	760,6	01	-	02
2020	02	486	507,5	01	01	-

Fonte: Baseado em informações do SEPHAM, 2022.

Tomando como exemplo representativo dois condomínios situados nas regiões Sudeste (Condomínio Alphaville Flamboyant – a direita) e Sudoeste (Condomínio Jardins Florença – a esquerda), destacados na Figura 83 e no Quadro 12, para executar uma discussão local, foram analisados alguns aspectos quanto às suas localizações. É possível observar a presença, a distância dos equipamentos e o deslocamento para as principais centralidades do sistema urbano, incluindo o centro ativo (centro morfológico de Goiânia, conforme discutido no capítulo anterior). Observa-se que a distância percorrida no deslocamento dos condomínios da Região Sudeste (cerca de 7 km) até o centro é um pouco menor que os da Região Sudoeste (cerca de 8 km). Na avaliação quanto à presença de equipamentos como saúde e escola, pelo fato do condomínio da Região Sudoeste se localizar dentro da área há mais tempo urbanizada, resulta em maior proximidade. Vale lembrar, todavia, que são da rede municipal, não atendendo às necessidades dos moradores do condomínio, em geral demandando instituições privadas. Quando se trata de equipamentos de grande porte e que apresentam melhor qualidade em seus serviços, o condomínio da Região Sudeste apresenta localização privilegiada; vale lembrar que equipamentos acima mencionados encontram-se em sua maioria nos setores Oeste, Marista e Bueno (Região Sul).

Figura 83 - Condomínios Horizontais nas Regiões Sudeste e Sudoeste quanto aos Equipamentos Urbanos.



Fontes: Google Earth 2018, Chaveiro (2018).

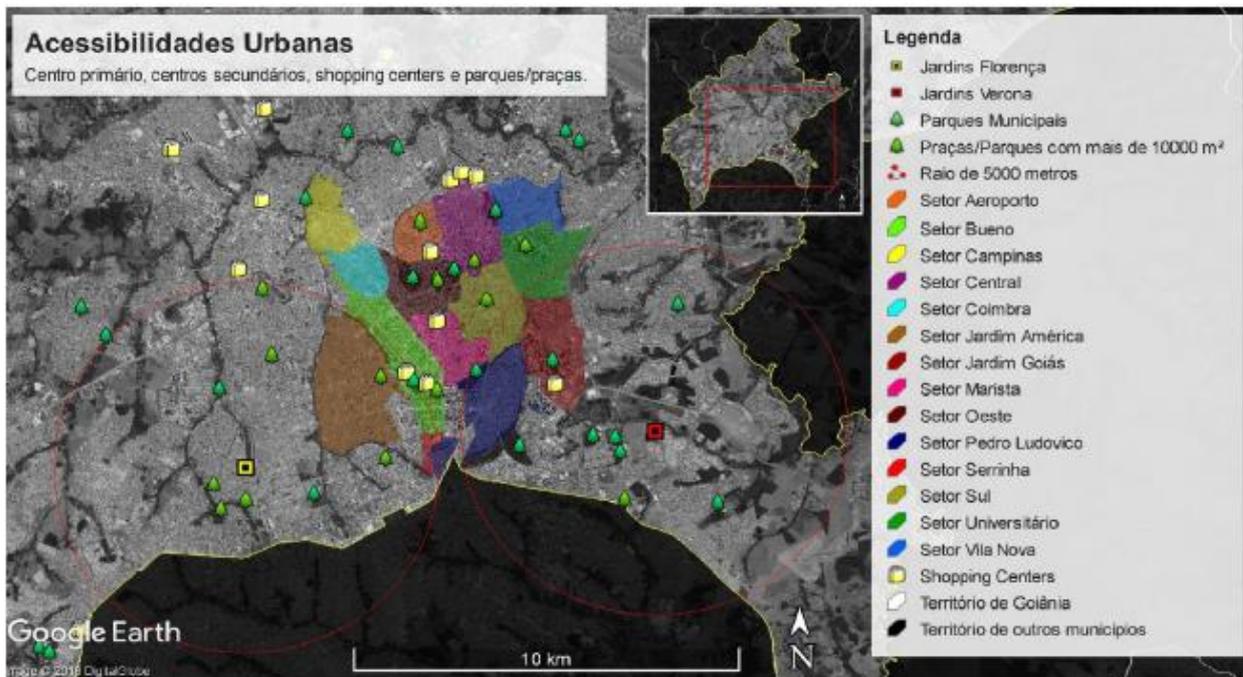
Quadro 12 - Equipamentos Públicos por Raios de Influência.

Condomínio	Tipos de Equipamento	Número de estabelecimentos			
		Até 500m	501 a 1000m	1001 a 3000m	3001 a 5000m
Região Sudoeste (Condomínio Florença)	Saúde	1	0	7	9
	Educação	1	0	15	13
	Mercado	0	0	0	0
	Total	2	0	22	22
Região Sudeste (Condomínio Alphaville)	Saúde	0	0	6	12
	Educação	0	0	9	11
	Mercado	0	0	0	1
	Total	0	0	15	24

Fonte: Elaborado pela autora.

A Figura 84 representa a localização dos centros de comércio e parques. O condomínio da Região Sudeste apresenta maior proximidade a estas localidades que o da Região Sudoeste, ainda mais se levado em conta a importância dos equipamentos e o tempo gasto no deslocamento. Destacam-se aqui os centros de comércio e parques dos setores Jardim Goiás e Marista, sendo estes os de maior expressão para a cidade, apresentando também melhor acessibilidade urbana.

Figura 84 - Condomínios Horizontais nas Regiões Sudeste e Sudoeste quanto aos Centros de Comércio e Parques.



Fontes: Google Earth 2018, Chaveiro (2018).

4.1.2 Condomínios Verticais Fechados

Passados quinze anos da saída da “elite” para os condomínios fechados, mesmo com o deslocamento de vários equipamentos como escolas infantis de alto padrão e serviços especializados para as proximidades dos condomínios (Figuras 85 e 86), as famílias começaram a se sentir desconfortáveis quanto à distância e ao tempo perdido com deslocamentos. Com as crianças crescidas, na fase de ensino médio e universidade, e a necessidade por acesso diário a equipamentos distantes, bem como os altos custos com manutenção da área externa de suas casas e a ausência de equipamentos de cultura e entretenimento para os jovens nas proximidades, tais aspectos aparentemente se tornaram questões desgastantes para parcela desse público.

Além disso, com a emergência de novas famílias, formadas por casais profissionalmente mais ativos e “ocupados”, alguns deles trabalhando em outros estados, com ou sem filhos, a demanda por proximidade a serviços e lazer se tornou mais evidente. Todos estes aspectos referentes às novas necessidades configuraram uma nova expectativa de moradia e ocupação do espaço.

Figura 85 - Serviços e Comércios nas Mediações dos Condomínios Horizontais.



Fonte: Alphaville (2023)

A considerar estas alterações ou novos perfis, a partir do início de 2010 observa-se um movimento de retorno aos centros das cidades desse estrato social. Como isso, tão segregadores quanto os condomínios horizontais, os condomínios verticais retomam sua força, contudo com uma nova roupagem. Se os condomínios horizontais estavam trazendo desgastes e descontentamento, 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 próximo à parques e praças, passa a representar uma alternativa para a volta dos moradores as áreas centrais.

O Plano Diretor de Goiânia aprovado em 2007 abriu novas frentes para a verticalização. A partir deste plano, o mercado imobiliário se estruturou para este novo panorama, com a possibilidade de retomar os lucros com o ganho de unidades em altura, diminuindo assim o impacto do valor dos lotes. Mediante este cenário, a Região Sul, que já fora preferida pela “elite” antes do movimento em direção aos condomínios horizontais, retoma a força imobiliária. A iniciativa privada, em parceria com o poder público, investe na implementação de praças e parques, trazendo um novo significado ao espaço, incorporando ao aglomerado urbano áreas verdes de contemplação. Exemplo disto são os parques Lago das Rosas (setor Oeste), Vaca Brava (setor Bueno), Areão (setor Marista), Flamboyant (Jardim Goiás) e diversas praças do setor Bueno.

Com o espaço externo “aparentemente preparado” para receber de volta a elite, que busca exclusividade e facilidades urbanas, o efeito resultante foi adequar os espaços intramuros para que trouxessem o convívio em segurança, tal como nos condomínios verticais. O antigo padrão oferecia em geral de 2 a 3 vagas na garagem

e contava como área comum apenas o salão de festas e a piscina. Os novos edifícios lançados a partir dos anos 2010 passaram a oferecer nova configuração tanto nas áreas comuns de lazer, quanto nas áreas privativas. A mudança demonstrou ser significativa e refletiu a necessidade dos moradores acostumados com comodidades incorporadas as suas residências individuais, acrescentando ainda serviços compartilhados, entretanto com comodidade e distinção.

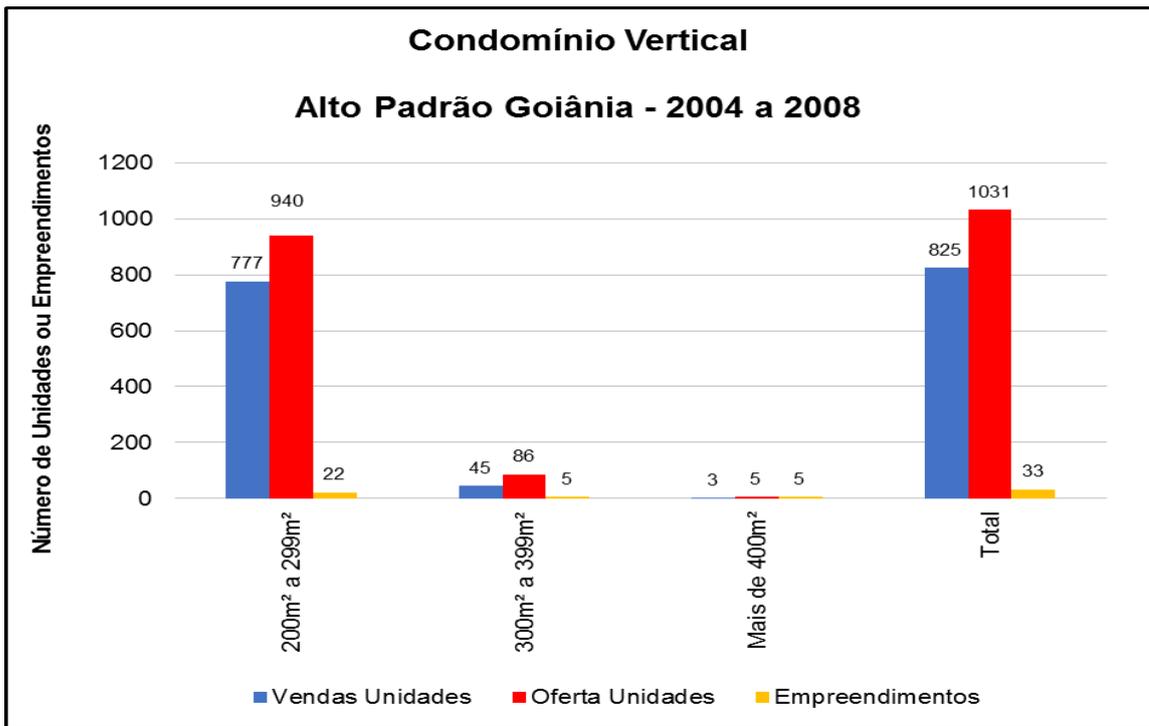
Apesar da crise econômica brasileira que afetou sobremaneira o mercado imobiliário a partir do final de 2013, observou-se o aumento do número de lançamentos de produtos direcionados a alta renda em Goiânia. Para o entendimento deste fenômeno, foram coletados dados do mercado imobiliário junto a ADEMI referente ao período de dezembro de 2004 a janeiro de 2018. As informações fazem parte de uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa BRAIN, junto às construtoras goianas, que mensalmente são repassados e consolidados anualmente para o entendimento do mercado imobiliário.

De acordo com o levantamento, quase a totalidade dos lançamentos acima de 200m² encontrava-se localizada na Região Sul, mais precisamente nos setores Oeste, Bueno e Marista (Sul) e Jardim Goiás. As duas únicas exceções a estes bairros no período da pesquisa foram o empreendimento lançado em 2008 no Bairro Parque Amazonas (junto ao Parque Macambira) e outro no Bairro Nova Suíça (próximo ao Parque Vaca Brava) em 2013. Este último, entretanto, também se encontrava na Região Sul.

Na Figura 86, que trata do movimento de oferta entre os anos 2004 e 2008, observou-se o lançamento de 32 empreendimentos, sendo 22 de alto padrão (de 200 a 299m²), 5 luxo (de 300 a 399m²) e 5 super luxo (acima de 400m²). Portanto, 68% deste mercado correspondem a empreendimentos de alto padrão.

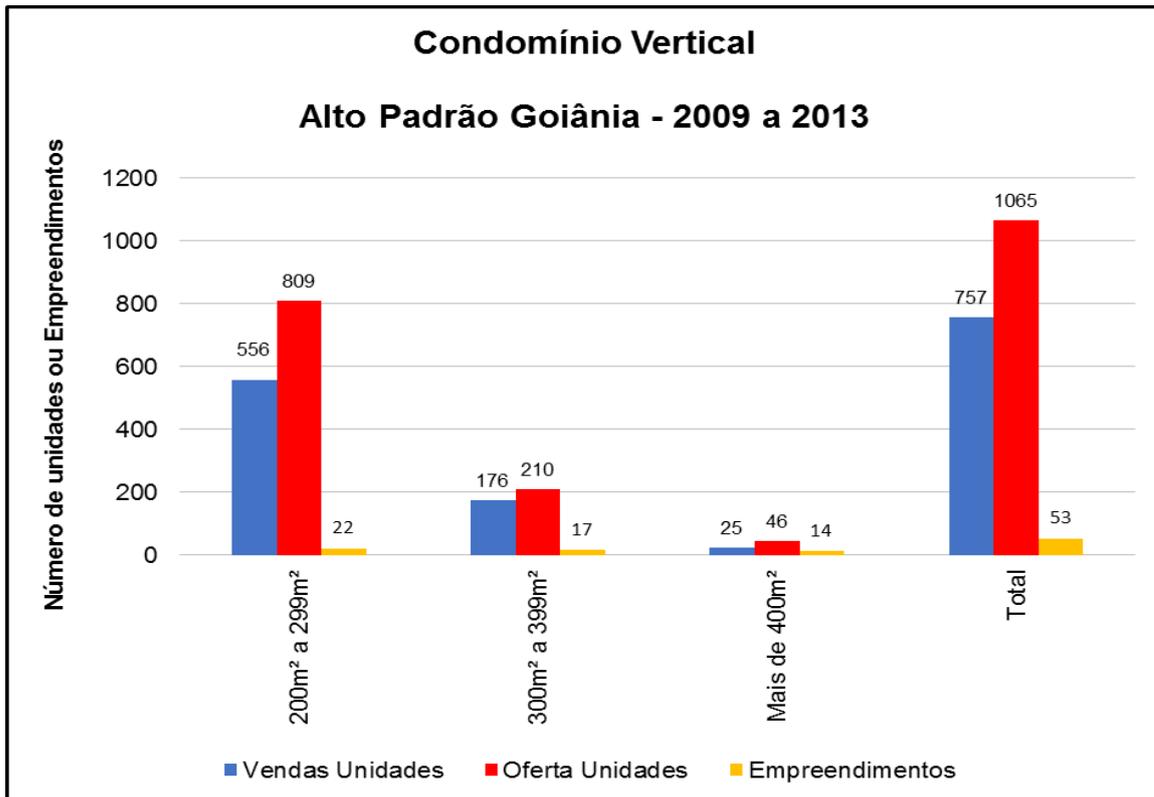
A Figura 87 expressa o número de oferta entre os anos 2009 e 2013: 53 empreendimentos foram lançados, sendo 22 de alto padrão, 17 de luxo e 14 de super luxo. Os dados demonstram um crescimento expressivo no número de empreendimentos de luxo e super luxo em relação ao período anterior: 340% e 280%, respectivamente.

Figura 86 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2004 e 2008.



Fonte: ADEMI (2020), com adaptações.

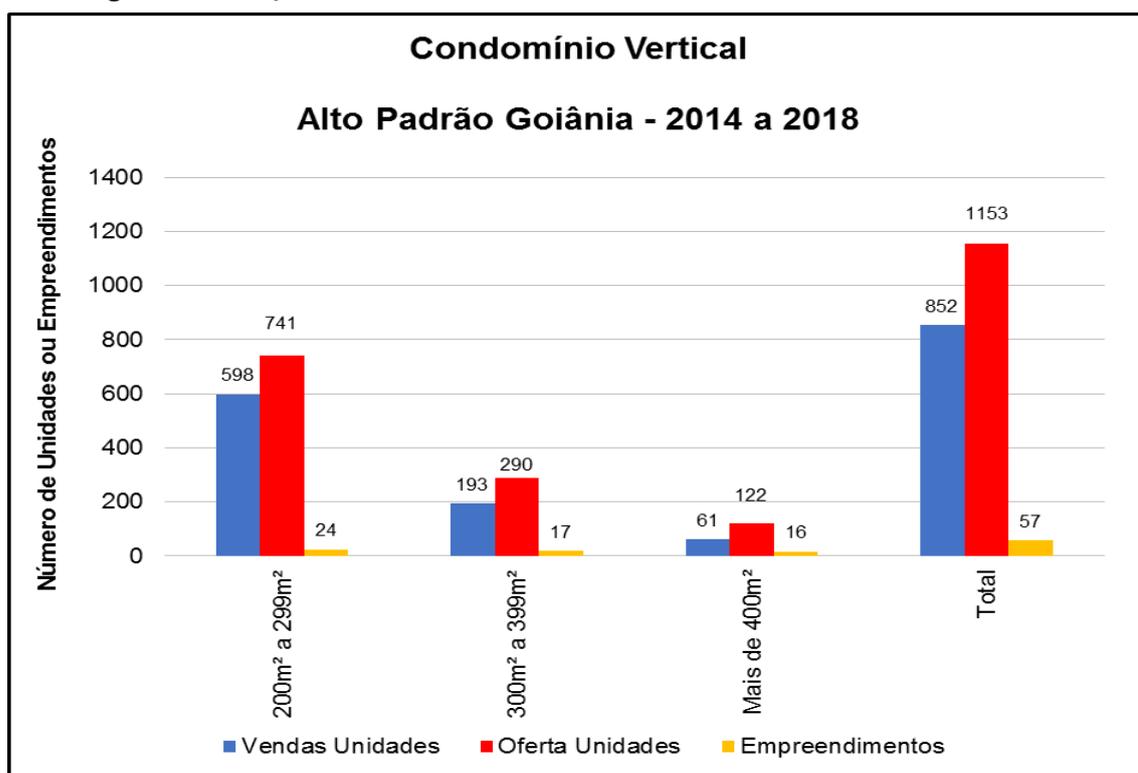
Figura 87 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2009 e 2013.



Fonte: ADEMI (2020), com adaptações.

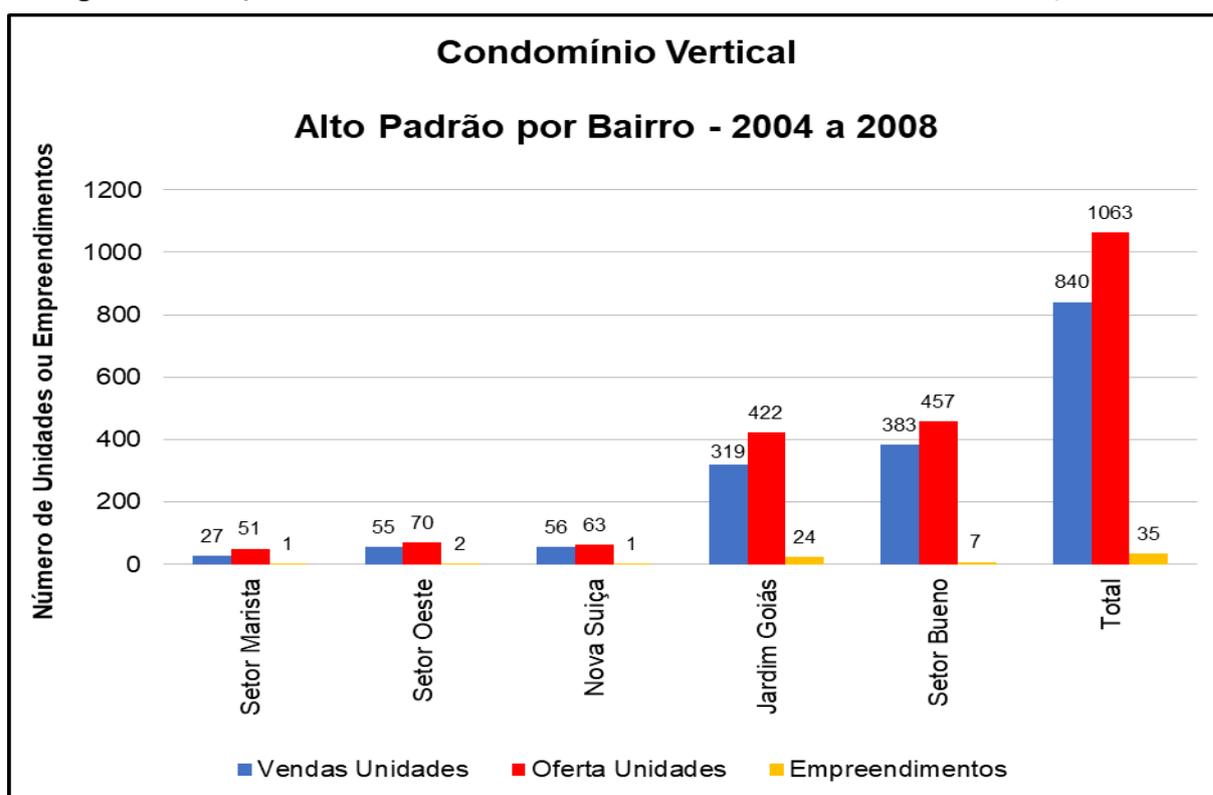
De acordo com o Figura 88, que contempla o movimento de oferta de empreendimentos relacionados entre os anos 2014 e 2018, foram lançados 57: 24 de alto padrão, 17 de luxo e 16 na categoria super luxo. Os dados demonstram, ainda que pequena, a manutenção do crescimento no número de empreendimentos super luxo, o que aponta a contradição do cenário econômico nacional de crise, especialmente na construção civil.

Figura 88 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2014 e 2018.



Fonte: ADEMI (2020), com adaptações.

No que diz respeito à localização dos empreendimentos, a Figura 89 representa a quantidade por bairros entre os anos de 2004 a 2008. A considerar que um dos objetivos da pesquisa é verificar se existe uma preferência na localização no momento de escolha do imóvel, a figura indica a maior concentração de empreendimentos no setor Jardim Goiás, com 13 unidades, seguida pelo setor Bueno, com 7. Também houve lançamento no setor Oeste, com 2, e nos setores Nova Suíça e Marista, com 1 empreendimento.

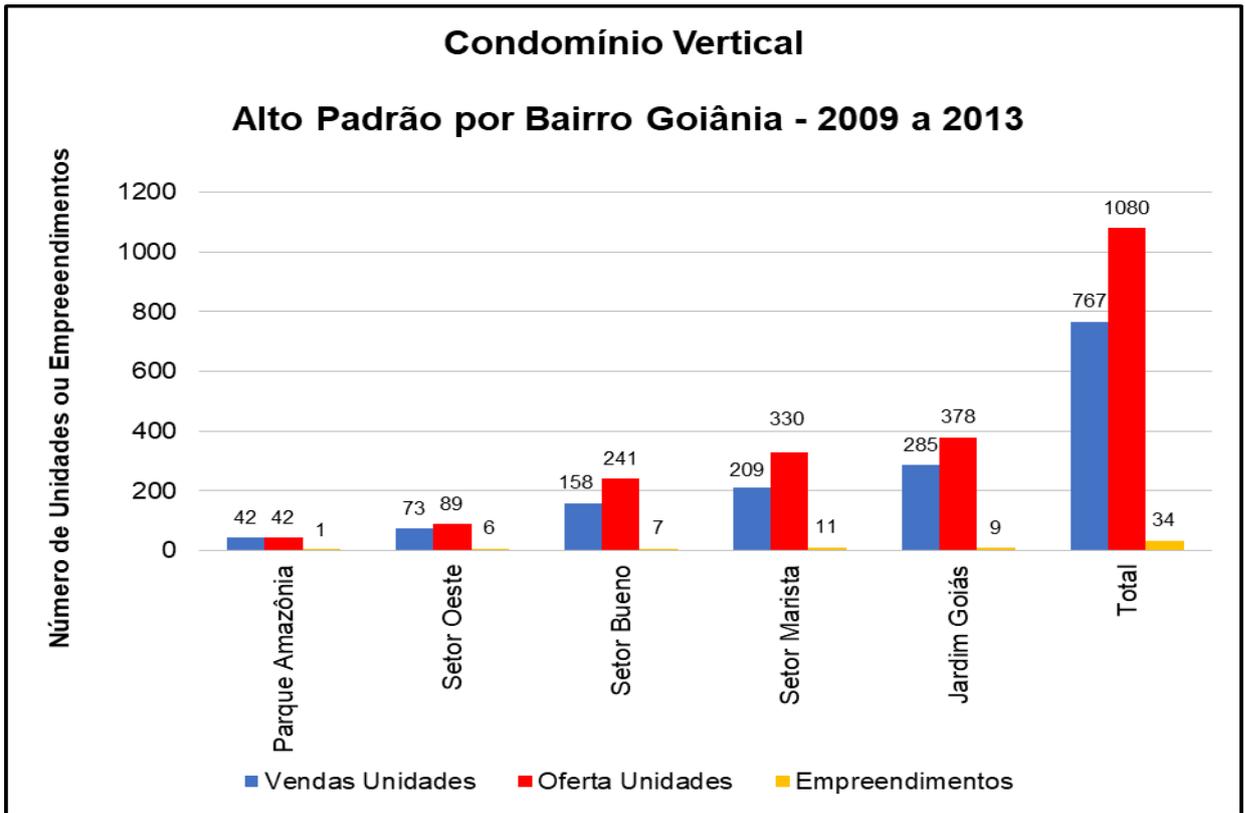
Figura 89 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2004 e 2008, por Bairro.

Fonte: ADEMI (2020), com adaptações.

A Figura 90, referente aos anos de 2009 a 2013, indica um maior número de empreendimentos no setor Marista com 11 unidades, em segundo lugar o Jardim Goiás com 9 unidades, em seguida o setor Bueno com 7 e o setor Oeste com 6. Por último, o setor Parque Amazônia conta com 1 empreendimento. O crescimento em 1.100% nas unidades no setor Marista advém da liberação da verticalização para o local pelo Plano Diretor de 2007. A área já era tradicionalmente reconhecida pela qualidade de vida de seus moradores, porém não era permitido edifícios em altura. Com o novo panorama de ocupação, o bairro vem passando por uma reestruturação com o acréscimo de equipamentos de valor agregado, e consequente valorização imobiliária.

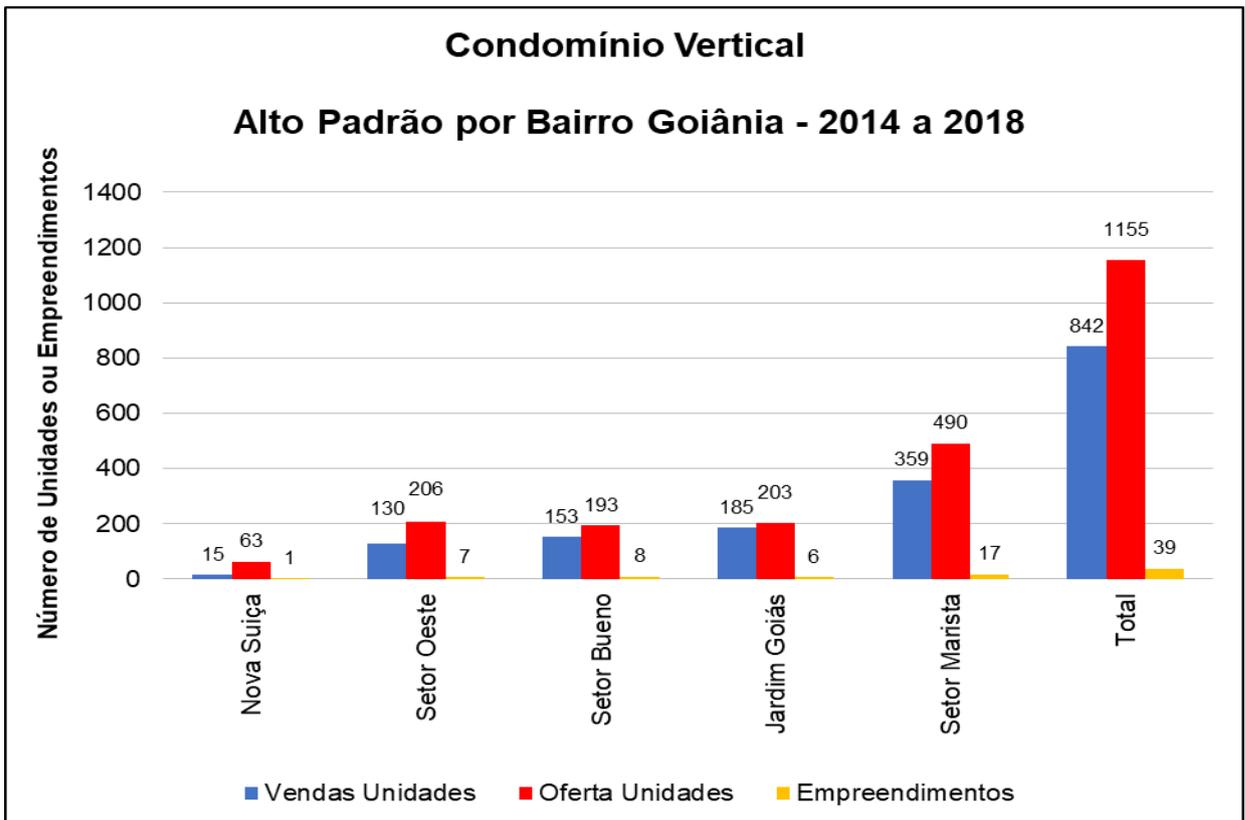
Para o período 2014 a 2018 (Figura 91), há um maior número de empreendimentos no setor Marista com 17 unidades, acompanhado pelo setor Bueno com 8. O setor Oeste atinge 7 e o Jardim Goiás, 6. Observa-se a manutenção da preferência de empreendimentos no setor Marista, que se consolida como novo polo de moradia da elite.

Figura 90 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2009 e 2013.



Fonte: ADEMI (2020), com adaptações.

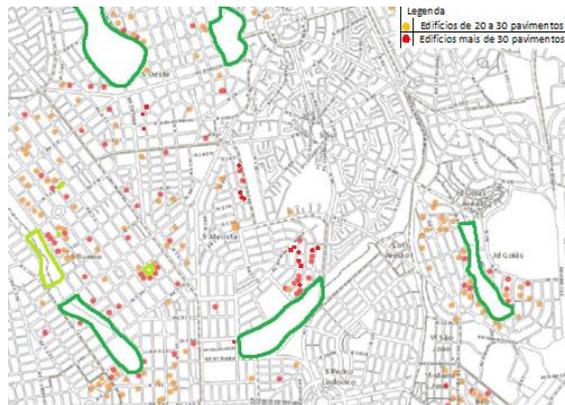
Figura 91 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia entre 2014 e 2018.



Fonte: ADEMI (2020), com adaptações.

A Figura 92 representa a proliferação de edifícios verticais nas regiões Sul e Sudeste em Goiânia a partir da nova forma de ocupação permitida pelo Plano Diretor de 2007. Em laranja são representados os empreendimentos de 20 a 30 pavimentos e em vermelho os empreendimentos acima de 30 pavimentos. É possível observar também a localização mais concentrada junto aos parques e praças das regiões.

Figura 92 - Localização dos edifícios residenciais multifamiliares acima de 20 pavimentos nas regiões Sul e Sudeste de Goiânia em 2017.



Fonte: Baseado em informações da ADEMI 2018.

A Figura 93 (aerofotos da região nos anos de 2006 e 2016) mostram o adensamento ocorrido ao longo destes 10 anos. Pode-se observar também na Figura 93 a presença dos edifícios residenciais de 20 a 30 pavimentos (cor laranja) e de mais de 30 pavimentos (cor vermelha).

Figura 93 - Foto Aérea das Regiões Sul e Sudeste de Goiânia (2006) (esquerda) Regiões Sul e Sudeste de Goiânia (2016), com Marcação das Edificações acima de 20 pavimentos.



Fonte: Prefeitura de Goiânia (2023)

O Quadro 13 sintetiza o quantitativo de lançamentos de empreendimentos (condomínio vertical) e apartamentos por classificação de padrão em Goiânia no período de 2005 a 2022. Vale lembrar que o número de empreendimentos não foi somado, já que na maioria dos casos eles estão agregados como apartamento cobertura, não configurando um empreendimento em separado. Como já detalhado anteriormente, encontram-se dispostos na região Sul.

Quadro 13 - Lançamentos de Condomínios Verticais em Goiânia

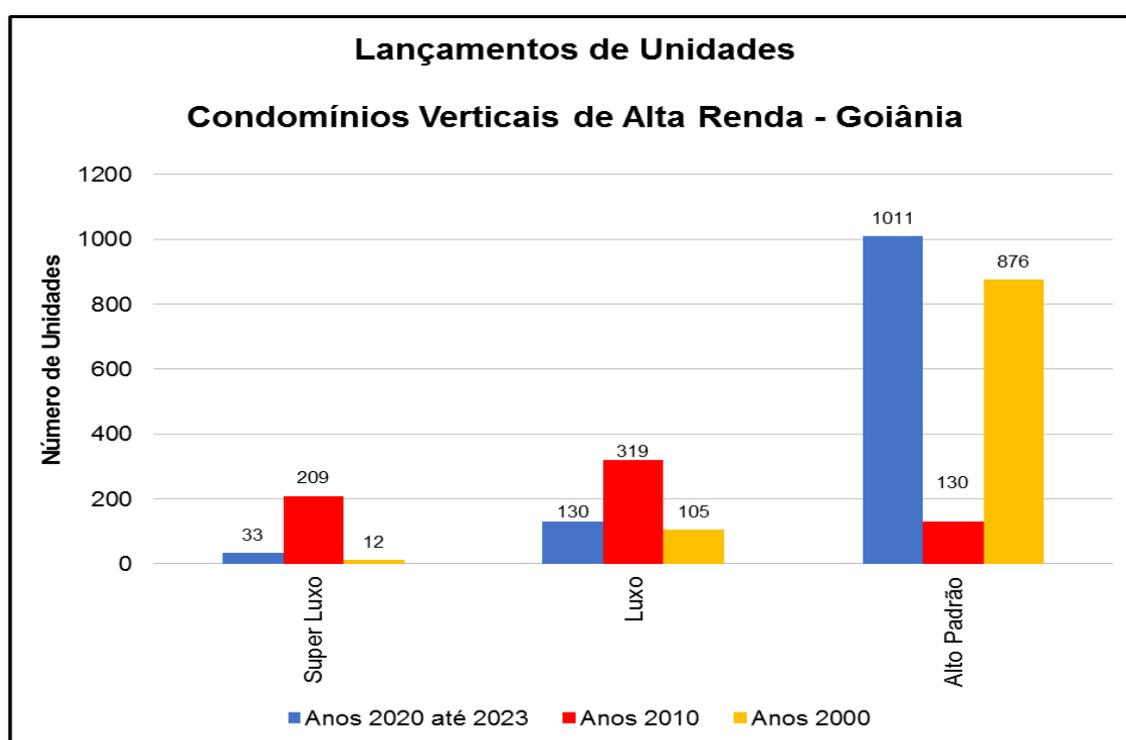
Ano	Número por Unidade		Número de Unidades por Classificação		
			Alto Padrão	Luxo	Super Luxo
			De 201 a 300m ²	De 301 a 400 m ²	Acima 401 m ²
2005	Empreendimentos		5	2	2
	Apartamentos	213	205	4	4
2006	Empreendimentos		3	0	1
	Apartamentos	136	135	0	1
2007	Empreendimentos		8	3	2
	Apartamentos	308	243	63	2
2008	Empreendimentos		10	5	4
	Apartamentos	325	285	35	5
2009	Empreendimentos		4	2	0
	Apartamentos	10	7	3	0
Total de Apartamentos = 993			876	105	12
2010	Empreendimentos		7	0	1
	Apartamentos	201	200	0	1
2011	Empreendimentos		2	1	2
	Apartamentos	173	168	2	3
2012	Empreendimentos		5	1	3
	Apartamentos	208	186	2	20
2013	Empreendimentos		0	2	2
	Apartamentos	95	0	39	56
2014	Empreendimentos		7	4	3
	Apartamentos	295	238	31	26
2015	Empreendimentos		2	1	0
	Apartamentos	18	14	4	0
2016	Empreendimentos		4	2	3
	Apartamentos	312	162	99	51
2017	Empreendimentos		4	4	4
	Apartamentos	164	133	25	6
2018	Empreendimentos		9	3	3
	Apartamentos	371	356	12	3
2019	Empreendimentos		6	5	4
	Apartamentos	345	197	105	43
TOTAL DE APARTAMENTOS = 2.182			1654	319	209
2020	Empreendimentos		8	3	1
	Apartamentos	132	116	15	1
2021	Empreendimentos		12	3	5
	Apartamentos	426	383	37	6
2022	Empreendimentos		18	9	2
	Apartamentos	456	388	55	13
2023	Empreendimentos		7	4	2

Apartamentos	160	124	23	13
TOTAL DE APARTAMENTOS = 1.174		1.011	130	33

Fonte: Baseado em informações da ADEMI 2023

A Figura 94 permite estabelecer o comparativo dos lançamentos dos condomínios verticais por década, demonstrando o aumento de ofertas para o segmento. Se comparadas as décadas de 2000 e 2010, é possível observar que no segmento alto padrão, o de maior potencial por possuir um público maior, a oferta quase dobrou, e nos outros segmentos o aumento proporcional foi bem maior sendo de três vezes e dezessete vezes para o luxo e superluxo respectivamente

Figura 94 - Lançamentos de Unidades em Condomínios Verticais de Alta Renda em Goiânia por Década e Padrão.



Fonte: ADEMI 2023

. Pode-se inferir pelo menos duas hipóteses: 1) um possível movimento de moradores das casas para apartamentos, uma vez que surgem apartamentos com dimensões maiores e com maiores atrativos e 2) o aumento do poder aquisitivo da população, quer seja o local, ou vindas de outras cidades, impulsionadas pelo agronegócio⁵⁴.

⁵⁴ O agronegócio goiano encerrou 2022 com crescimento expressivo, o setor arrecadou US\$ 11,7 bilhões em vendas externas representando 62,8% em comparação com 2021. Em quatro anos, o

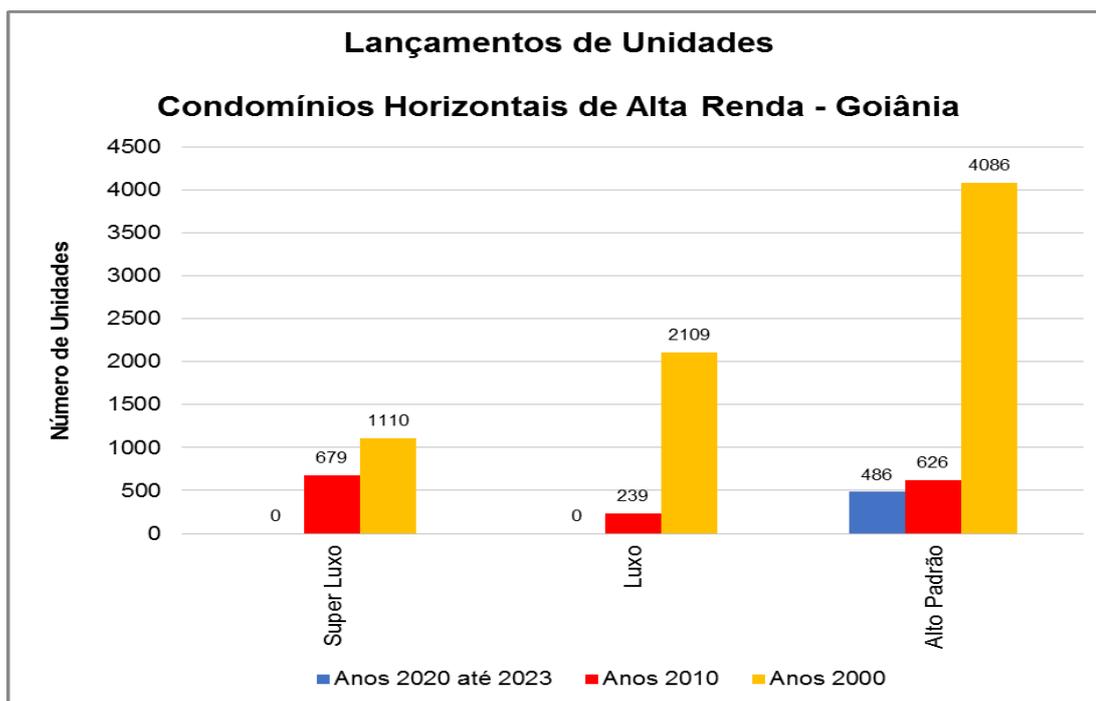
Outra questão interessante a ser levantada é o aumento progressivo de lançamentos: os dados levantados para a presente década são de apenas três anos (2021, 2022 e 2023) e mesmo representando apenas 30% do período, apresenta resultados numéricos superiores que os da década de 2000, e proporcionais maiores que os da década passada. Observando que a proporção crescente é clara para os segmentos alto padrão e luxo, somente o segmento super luxo indica um decréscimo em relação a década anterior. Também é importante lembrar que os anos de 2020 e 2021 foram profundamente impactados pela pandemia do COVID 19, e nestes anos houve poucos lançamentos: o mercado só voltou a se aquecer em 2022 e 2023, movimento este que impactou não somente o número de lançamentos, quanto o valor por m² dos imóveis especialmente os de alta renda.

Analisando os mesmos intervalos de período com os condomínios horizontais, observa-se uma certa inversão. A Figura 95 demonstra o movimento do mercado em Goiânia para o lançamento dos lotes por padrão nos condomínios. Como já mencionado, a década de 2000 foi a que mais ofertou lotes. Pode-se inferir que tenha havido um lançamento excessivo na época, levando-se em conta também que o objeto de comercialização é um lote, e demora um tempo maior para a ocupação. Acredita-se, portanto, que esta diminuição de lançamento advinha do estoque residual deixado.

Quanto à comparação de lançamentos por padrão, pode-se observar que assim como nos condomínios horizontais, existe um predomínio de lançamentos no padrão luxo, sendo que nos últimos 3 anos (década de 2020) nenhum empreendimento foi lançado no padrão super luxo. Vale aqui lembrar que o maior e mais importante empreendimento no padrão luxo (Residencial Aldeia do Vale) teve seu lançamento na década de 2000, e por sua extensa área territorial e urbanismo diferenciado, vem liberando em etapas seus lotes para ocupação: a última foi liberada já nesta década.

faturamento com exportação do agro mais que dobrou, saindo US\$ 5,4 bilhões (2018) para os números acima descritos (2022).
<https://agenciakoradenoticias.go.gov.br/70428-exportacoes-do-agronegocio-goiano-crescem-628-em-2022>

Figura 95 - Lançamentos de Unidades em Condomínios Horizontais de Alta Renda em Goiânia por Década e Padrão.



Fonte: Prefeitura de Goiânia 2023

4.1.3 Condomínios Horizontais e Verticais: uma Comparação

Ao comparar o número de unidades lançadas entre os tipos de condomínios, observa-se na leitura do Quadro 14 que na década de 2000 foram lançados 13,5 vezes mais lotes do que apartamentos direcionados a alta renda, numa clara indicação da saída da elite para as franjas da cidade. Na década de 2010 os condomínios verticais superaram os horizontais em número de unidades lançadas, sendo registrado 41% a mais. Este acréscimo sinaliza para uma movimentação de retorno, porém é importante levar em conta também que boa parte dos lotes lançados na década anterior ainda não haviam sido comercializados.

A última década, ainda em andamento, apresenta um quadro inverso da década passada, com 39% de lançamentos a mais de unidades em condomínios horizontais. Mais uma vez a questão da pandemia vem como possível fator influenciador nas mudanças de direção; muitas famílias se sentiram presas em seus apartamentos, mesmo os de luxo com mais espaço internos, tinham suas áreas de lazer interditadas ou com uso muito restrito, e viram que famílias do seu relacionamento, que moravam nos condomínios horizontais estavam sofrendo menos o impacto da pandemia, pois tinham em suas unidades privativas o lazer e a liberdade

que almejavam. Algumas destas famílias, ainda no período da pandemia retornaram aos condomínios horizontais, tendo sido observado inclusive uma maior procura por alugueis nestes locais e, na sequência no pós pandemia, a procura por lotes para a construção de novas residências se ampliou.

Quadro 14 - Comparativo de Unidades dos Condomínios

Década	Apartamentos Condomínio Vertical	Lotes Condomínio Horizontal	Padrão Vertical			Padrão Horizontal		
			ALTO	LUXO	SUPER LUXO	ALTO	LUXO	SUPER LUXO
2000	993	7.305	876	876	12	4.086	2.109	1.110
2010	2.182	1.544	1.654	1.654	209	626	239	679
2020	1.174	1.631	1.011	130	33	486	-	-

Fonte: Baseado em informações da ADEMI e SEPHAM 2022

De forma quantitativa, os números nos mostram que nas últimas décadas, foram lançadas mais unidades em condomínios horizontais (10.480 unid) que nos verticais (4.349 unid), sendo estes, em sua maioria, no padrão luxo. O quantitativo e a classificação dos empreendimentos isoladamente esclarece parte do fenômeno, uma vez que confirma a mudança ou adaptação do mercado, tanto na escolha da localização, quanto ao tipo do empreendimento.

O contexto, todavia, promove alguns questionamentos referentes aos critérios de valor estabelecidos pelos moradores e empreendedores. A perda da privacidade e o lazer exclusivo compensariam o ganho de tempo de deslocamento e acessibilidade aos serviços? Tentando entender possíveis critérios de escolha, valoração e processo de definição, foi realizado um comparativo dos valores de imóveis com mesma formação base de compartimentos (suites), vendidos em empreendimentos verticais e horizontais.

O recorte “número de suites” resulta da classificação estabelecida pelo mercado de imóveis de alto padrão, obrigatoriamente acima de 4. O comparativo não leva em conta o tamanho do imóvel, nem a variedade de ambientes e lazer agregados: o valor aqui refere-se restritamente à área construída. É importante, porém, traçar uma distinção; para as edificações multifamiliares (verticais), o valor por m² é computado apenas nas áreas privativas, sem considerar vagas de garagem, escaninho, e todos

os ambientes e equipamentos cobertos da área comum. Para as edificações unifamiliares (horizontais), por sua vez, estão inseridos os valores das vagas de estacionamentos, depósitos e lazer coberto privativo.

Para tanto foi realizado um comparativo referente aos valores das unidades em dois momentos, um antes da pandemia de COVID 19 (2017 e 2018) e outro durante a pandemia (2021 e 2022); os dados levantados foram também coletados junto a ADEMI e Secovi e classificados conforme o número de suítes.

Começando pelos anos de 2017 e 2018, portanto antes da pandemia, observa-se no Quadro 15 que os empreendimentos de 5 suítes apresentam valores superiores aos de 4 em quase todos os setores, excetuando o Marista, o que se justifica por estes incluírem atributos agregados na completude do imóvel mais compartimentado. Os imóveis de cobertura apresentam valores mais baixos, mais uma vez a exceção é o Setor Marista, que neste segmento apresenta maior valor. A variação se deve ao padrão do edifício, que, na maioria das vezes, em suas unidades tipo não apresentam o mesmo padrão de luxo e atrativos compatíveis com a unidade cobertura, desta forma a cobertura não é tão valorizada quanto um apartamento tipo de mesma metragem. Observou-se também que no período os setores Marista e Jardim Goiás apresentavam maior valorização que os demais, possivelmente por abrigarem mais imóveis recentemente lançados.

Quadro 15 - Comparativo dos Valores de Unidades Residenciais Verticais Vendidas em 2017 e 2018

VALOR MÉDIO EM REAIS POR M2 CONSTRUÍDO EMPREENDIMENTOS VERTICAIS						
SETOR	4 SUITES		5 SUITES		COBERTURA	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
SETOR MARISTA	5.831,00	6.234,00	5.649,00	5.817,00	6.817,00	7.104,00
JARDIM GOIAS	5.515,00	5.683,00	7.409,00	7.333,00	6.420,00	6.109,00
SETOR BUENO	4.847,00	4.890,00	6.137,00	6.232,00	4.661,00	3.591,00
SETOR OESTE	4.091,00	4.046,00	4.776,00	5.205,00	4.404,00	5.183,00

Fonte: Baseado em informações da ADEMI

No Quadro 16 comparam-se os valores de condomínio de 3 regiões distintas para empreendimentos de alto padrão (Portal I e Jardim Verona) e luxo (Residencial Alphaville, Jardins Milão, Jardim Florença) e super luxo (Residencial Alphaville e Aldeia do Valle). Observa-se claramente a importância da localização: os condomínios de luxo em regiões diferentes apresentam valores diferenciados. A Região Sudeste tem valorização superior às demais, em torno de 22%, em parte justificada pela maior proximidade dos centros de comércio e serviço, em outra pela infraestrutura de lazer

dos empreendimentos. Percebe-se também que, assim como nos empreendimentos verticais, a tipologia de 5 suítes apresenta valores mais elevados que a de 4 suítes.

Quadro 16 - Comparativo dos Valores de Unidades Residenciais Horizontais Vendidas em 2017 e 2018

VALOR MÉDIO EM REAIS POR M2 CONSTRUÍDO EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS					
CONDOMÍNIO	4 SUITES		5 SUITES		SETOR
	2017	2018	2017	2018	
RESIDENCIAL ALPHAVILLE	6.071,00	5.931,00	6.335,00	6.349,00	SUDESTE
PORTAL DO SOL I	3.081,00	3.313,00	3.670,00	4.191,00	SUDESTE
JARDINS MILÃO	5.330,00	5.151,00	5.770,00	5.727,00	SUDESTE
JARDINS VERONA	4.579,00	4.668,00	4.203,00	4.191,00	SUDESTE
JARDINS FLORENÇA	4.648,00	4.308,00	4.022,00	4.812,00	SUDOESTE
ALDEIA DO VALLE	5.540,00	5.691,00	4.997,00	5.033,00	LESTE

Fonte: Baseado em informações do SECOVI

A análise comparativa entre os empreendimentos verticais e horizontais no período de 2017 e 2018 serve apenas de indicativo, uma vez que os valores relacionados possuem certa distinção, a ADEMI apresenta informações de unidades novas, enquanto que o SECOVI apresenta os valores das residências comercializadas e sua maioria usada. Ainda assim vale a leitura; conforme apontado no Quadro 17, observa-se que as unidades habitacionais em condomínios verticais possuem valores mais elevados que dos condomínios horizontais. Nas unidades de 4 suítes os valores médios chegam a ser mais valorizados em 10%, e nos de 5 suítes se aproximam de 20%.

Quadro 17 - Comparativo entre os Valores de Unidades Residenciais Horizontais e Verticais Vendidas em 2018

COMPARATIVO VALOR MÉDIO EM REAIS POR M2 CONSTRUÍDO DE ALTO PADRÃO ANO 2018				
EMPREENDIMENTOS VERTICAIS REGIÃO SUL			EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS REGIÃO SUDESTE E SULDOESTE	
4 SUITES	5 SUITES	COBERTURA	4 SUITES	5 SUITES
5.213,00	6.146,00	5.496,00	4.844,00	5.050,00

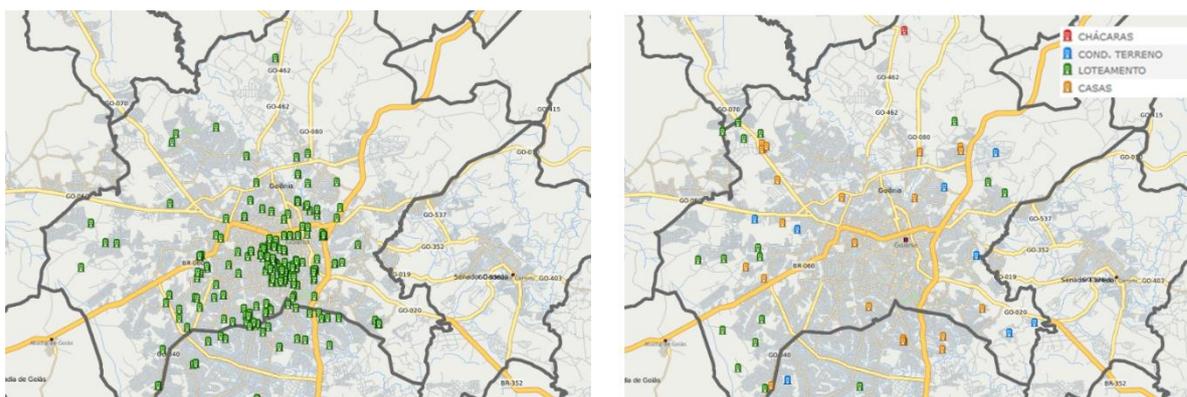
Fonte: Baseado em informações do SECOVI

Os dados permitem inferir que a localização perfaz um importante quesito na escolha e na valorização do imóvel. Naquele momento, para a “elite”, o valor da acessibilidade aos centros de serviço e comércio parece ser tão ou mais relevante que a privacidade e exclusividade. A perda de área interna e lazer exclusivo é

compensada pelo ganho na proximidade dos serviços e equipamentos urbanos, desde que os imóveis sejam equiparados no padrão conforto, luxo e segurança.

Os achados confirmam a suposição de que na década de 2010 ocorre um movimento de retorno de investimentos às centralidades urbanas no ganho em altura das edificações, crescimento associado ao investimento impulsionado pelo mercado imobiliário neste tipo de empreendimento. Na Figura 96 é possível observar que o volume de lançamentos entre os anos de 2015 e 2018 é visivelmente superior para os verticais.

Figura 96 - Empreendimentos Residenciais Verticais (esquerda) e Horizontais (direita) Lançados entre 2015 e 2018.



Fonte: SECOVI 2018

O Quadro 18 traz o comparativo de valores encontrados dos lançamentos verticais acontecido nos anos de 2019 e 2022: os dados foram fornecidos também pela Ademi. Como esclarecimento no quadro abaixo, as unidades de 3 e 4 suites foram agrupadas em uma só coluna, porque no mercado as unidades são apresentadas desta forma como escolha no momento da compra, a mesma unidade pode ter ambas configurações de planta sem distinção de valores. Observa-se aqui como padrão um aumento progressivo de valores acima da inflação em todas as tipologias, indicando um aquecimento do mercado imobiliário. O setor que apresenta valores maiores é o Marista, porém observa-se que o setor Oeste apresentou um crescimento proporcional maior nos 3 anos pesquisados, decorrente da complexidade e da localização dos novos lançamentos acontecidos neste período: exemplo disto foi a revitalização da Praça do Sol, que agregou ainda mais valor à região. Outro destaque é a desaceleração dos lançamentos no Jardim Goiás que nos anos de 2019 e 2020 não constaram na lista para o segmento alta renda.

Quadro 18 - Comparativo dos Valores de Unidades em Condomínios Verticais por Setores Lançadas em 2019 e 2022

VALOR MÉDIO EM REAIS POR M2 CONSTRUÍDO EMPREENDEMENTOS VERTICAIS						
SETOR	3 e 4 SUITES		5 SUITES		COBERTURA	
	2019/2020	2021/2022	2019/2020	2021/2022	2019/2020	2021/2022
MARISTA	10.320,00	12.020,00	10.810,00	11.700,00	11.900,00	12.200,00
JARDIM GOIAS		6.780,00		8.200,00		9.100,00
BUENO	9.550,00	9.730,00	9.850,00	10.720,00	13.710,00	11.500,00
OESTE	8.700,00	9.100,00	9.200,00	10.110,00	10.600,00	12.100,00

Fonte: Baseado em informações da ADEMI

Se compararmos os valores dos períodos (4 anos), observa-se um aumento por metro quadrado de 112,12% para apartamentos de 4 suítes, 65,67% de 5 suítes e 106,5% para as coberturas; confirmando uma crescente movimentação no mercado de imóveis multifamiliares direcionados a elite.

O Quadro 19 mostra os valores médios dos imóveis comercializados em alguns condomínios horizontais em Goiânia.

Quadro 19 - Os Valores de Unidades Residenciais Horizontais Vendidas em 2023

VALOR MÉDIO EM REAIS POR M2 CONSTRUÍDO EMPREENDEMENTOS HORIZONTAIS				
CONDOMÍNIOS	4 SUITES	5 SUITES	6 SUITES	REGIÃO
	2023	2023	2023	
ALDEIA DO VALE	10.830,00	11.700,00	11.250,00	LESTE
ALPHAVILLE	9.840,00	11.820,00	15.210,00	SUDESTE
JARDINS MILÃO	10.700,00	11.120,00	11.500,00	SUDESTE
JARDINS VERONA	9.100,00	10.110,00	9.800,00	SUDESTE

Fonte: Baseado em informações do Secovi

4.2 O Movimento Extraído dos Questionários

O questionário aplicado, de caráter exploratório, com definição da amostra “por conveniência”, teve como objetivo identificar e caracterizar o morador de “elite” dos condomínios horizontais e verticais em âmbitos social, econômico e comportamental, para que fosse possível entender as necessidades e preferências nos variados momentos de vida (ciclo de vida familiar). Os resultados obtidos, permitiram compreender as moradias, entender o processo de ocupação e os elementos que impulsionaram a movimentação na cidade.

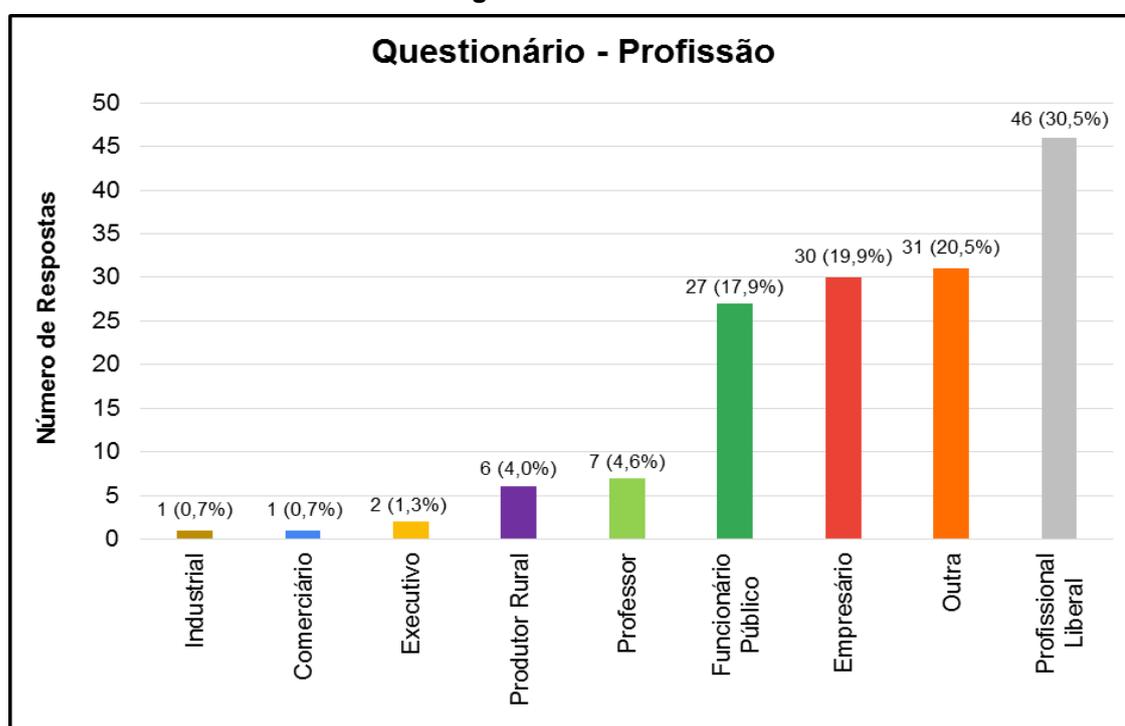
Divido em 5 seções e contendo 85 perguntas abertas e fechadas, o questionário permitiu: 1) caracterizar o morador; 2) caracterizar sua moradia atual; 3)

detalhar a sequência de moradias em suas características físicas e locacionais; 4) identificar as necessidades, preferências e motivações de mudanças e, por último, 5) entender o processo de definição, escolha e satisfação das moradias. Executado com auxílio da ferramenta *Google forms*, e link para acesso compartilhado digitalmente (aplicação no período de 26 de janeiro a 28 de fevereiro de 2023), no total foram obtidas 151 respostas.

4.2.1 Seção 1 – O Perfil do Morador

A primeira seção do questionário teve por propósito analisar o perfil do morador. O questionário foi respondido pelo “chefe de família”; na análise abaixo relacionada tomou-se o termo genérico, sem definição de gênero. Do ponto de vista da caracterização do usuário, o questionário apresentou moradores em sua maioria na faixa de 40 a 60 anos de idade (55,6%), portanto no auge de suas vidas profissionais. Como é possível perceber pelo Figura 97, 30,5% dos respondentes são profissionais liberais, 19,9% empresários e 17,9% funcionários públicos; em sua formação 40,4% tem nível superior e 37,7% são especialistas: os demais possuem maior formação.

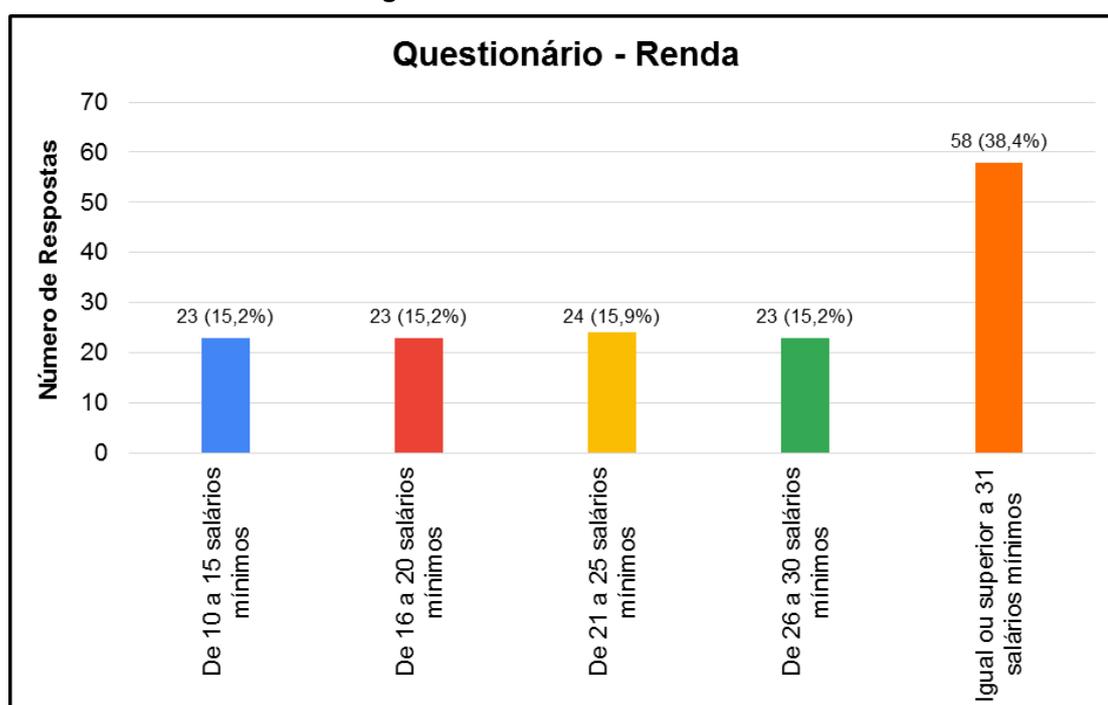
Figura 97 - Profissão



Fonte: Elaborado pela autora.

A Figura 98 contempla as informações referentes à renda familiar mensal: 31,1% afirmaram ter rendimentos de 21 a 30 salários-mínimos, 38,4% responderam ganhar mais de 31 salários mínimos, confirmando o alto poder aquisitivo, compatível com suas moradias. Porém 15,2% afirmaram possuir renda entre 10 e 15 salários-mínimos, de modo que se supõe que a propriedade pode ter sido doada pelos pais, ou alvo de herança.

Figura 98 - Renda Familiar Mensal

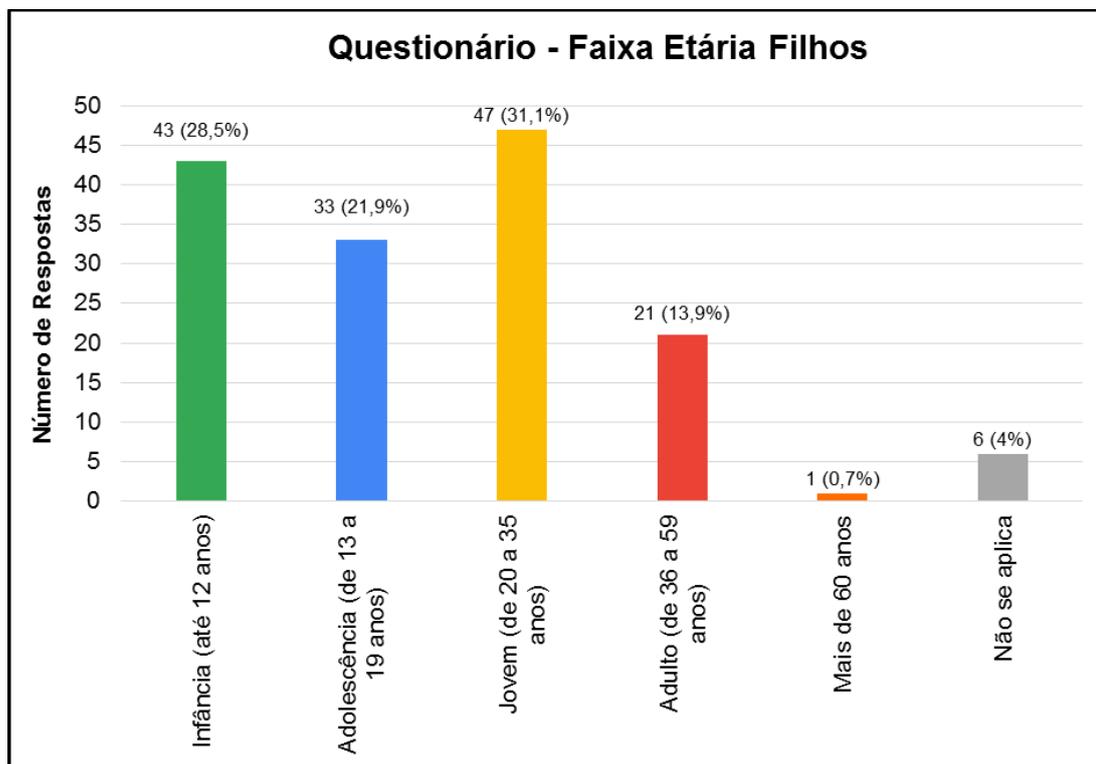


Fonte: Elaborado pela autora.

Quase em sua totalidade são casados (91,4%), e na grande maioria possuem poucos filhos: 54,3% dois filhos, 25,2% três filhos e 13,2% somente um; confirmando também um cenário de família com poucos membros, o que parece ser comum em família de maior poder aquisitivo. Comparando com a formação da família no Brasil, observa-se semelhança estrutural; o Censo Demográfico 2022, divulgado pelo IBGE, revelou pela primeira vez que o país tem menos de 3 moradores por domicílio; a família brasileira tem em média, hoje, 2,79 membros. Conforme apontado na Figura 99, 50,4% dos filhos têm menos de 19 anos, sendo que 31,1% têm de 20 a 35 anos,

demonstrando que a maioria dos filhos estão ainda sob a tutela financeira dos responsáveis pelos domicílios.

Figura 99 - Faixa Etária dos Filhos



Fonte: Elaborado pela autora.

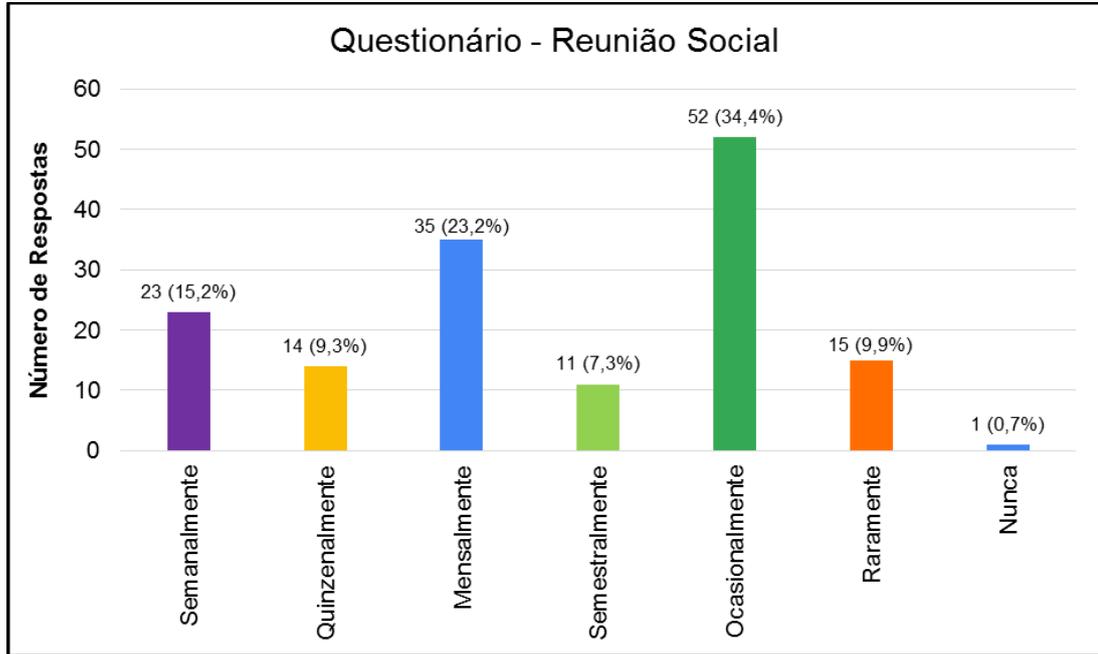
Residem em 40,4% dos casos em grupos de 4 pessoas, 24,5% em 2 pessoas, 20,5% em 3 pessoas e 13,2% em 5 pessoas; tem-se aí como maioria famílias compostas por pais e 2 filhos (ou composições similares).

Quanto ao número de veículos na residência, os respondentes afirmam possuírem, em 57,6% dos casos, dois veículos, e em 20,5% três. 13,2% apontaram ter somente 1 e em 6% havia mais de 4 carros. Por se tratarem de pessoas economicamente ativas e com alta renda, 48,3% declararam ter apenas 1 funcionário, 33,1% dois e 15,9% três.

Quando analisadas as necessidades de interação social, descrita na Figura 100, apesar de morarem em unidades grandes, apenas 9,9% declaram fazer reuniões e confraternizações semanalmente em suas residências, enquanto que 9,3%, realizam reuniões quinzenais, 22,3% mensais e 34,4% somente ocasionalmente. Declaram ainda que em 50,9% dos casos estas reuniões contam com 7 a 15 pessoas além dos moradores. Ao que parece, a dimensão da residência diz mais respeito às

necessidades de interação intrafamiliar ou de status, do que com o espaço utilitário propriamente dito.

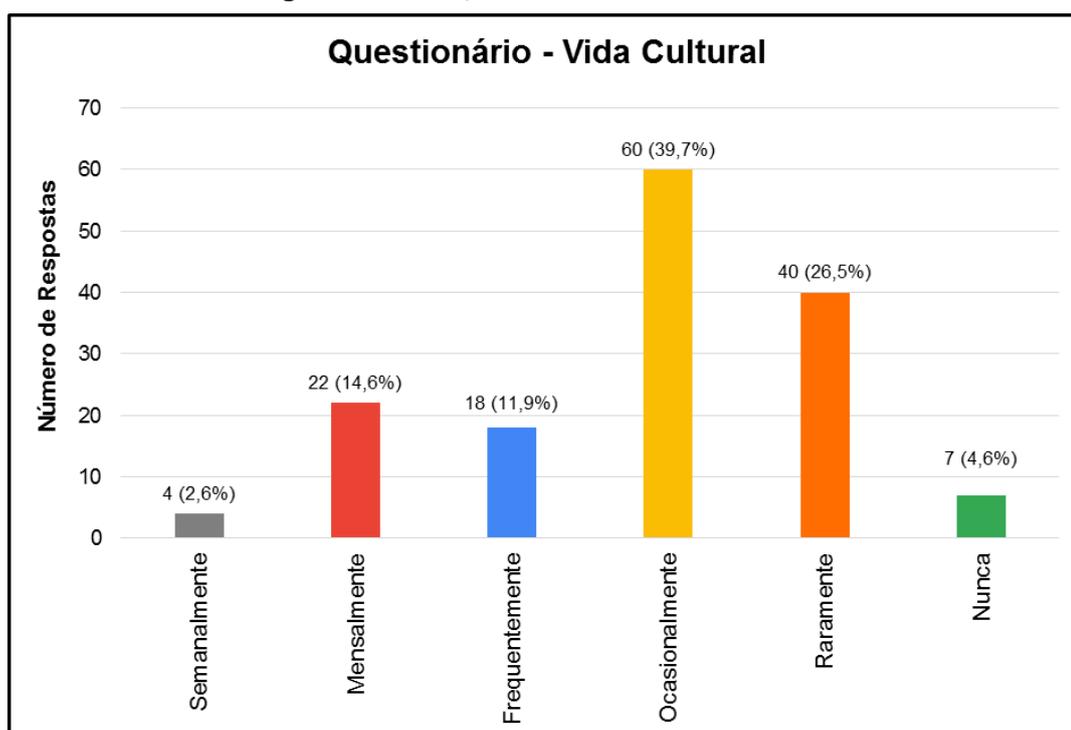
Figura 100 - Número de Reuniões Sociais Domiciliares



Fonte: Elaborado pela autora.

Quando analisado os hábitos e costumes do morador, observou-se que a frequência a restaurantes é alta: 52,3% dos entrevistados declaram frequentar semanalmente, enquanto que 14,6% frequentemente e 12,6% mensalmente. No que diz respeito a eventos culturais, a frequência cai bastante, como demonstrado na Figura 101: 39,7% dos respondentes afirmaram frequentar ocasionalmente enquanto 26,5% declararam raramente.

Figura 101 - Frequência em Atividades Culturais

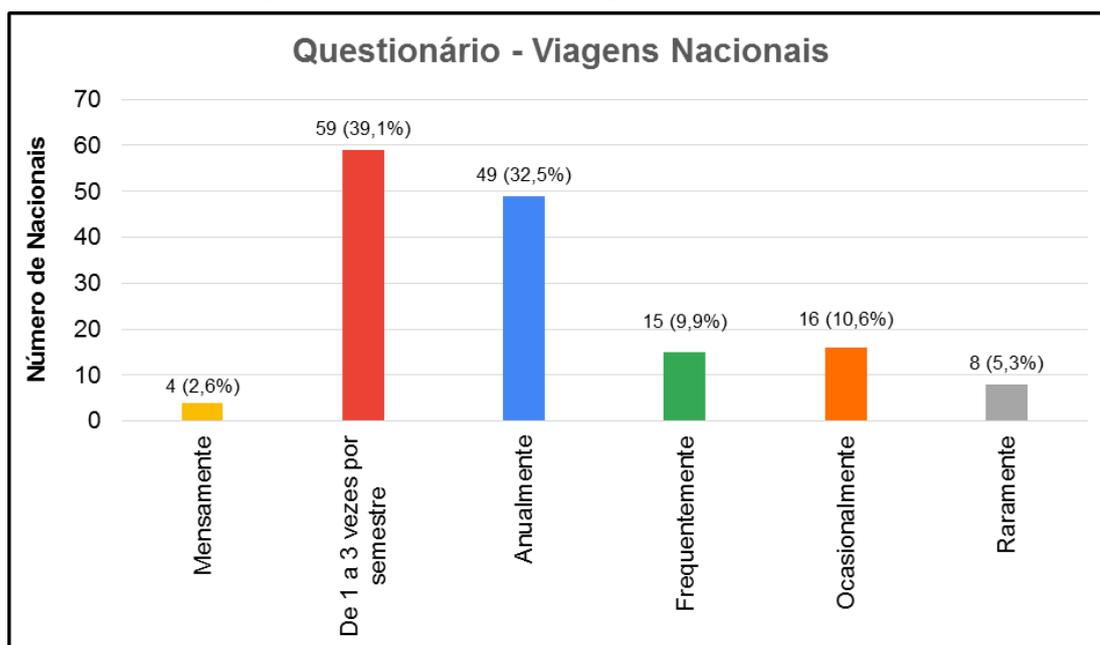


Fonte: Elaborado pela autora.

O baixo interesse por tais atividades pode ser justificado pela pouca oferta da cidade de espetáculos teatrais e shows, e também pelas completas salas de cinema incorporadas as residências, suprimindo o desejo de ir ao cinema. Por outro lado, também pode apontar baixo consumo de serviços culturais, a despeito de elevada qualificação.

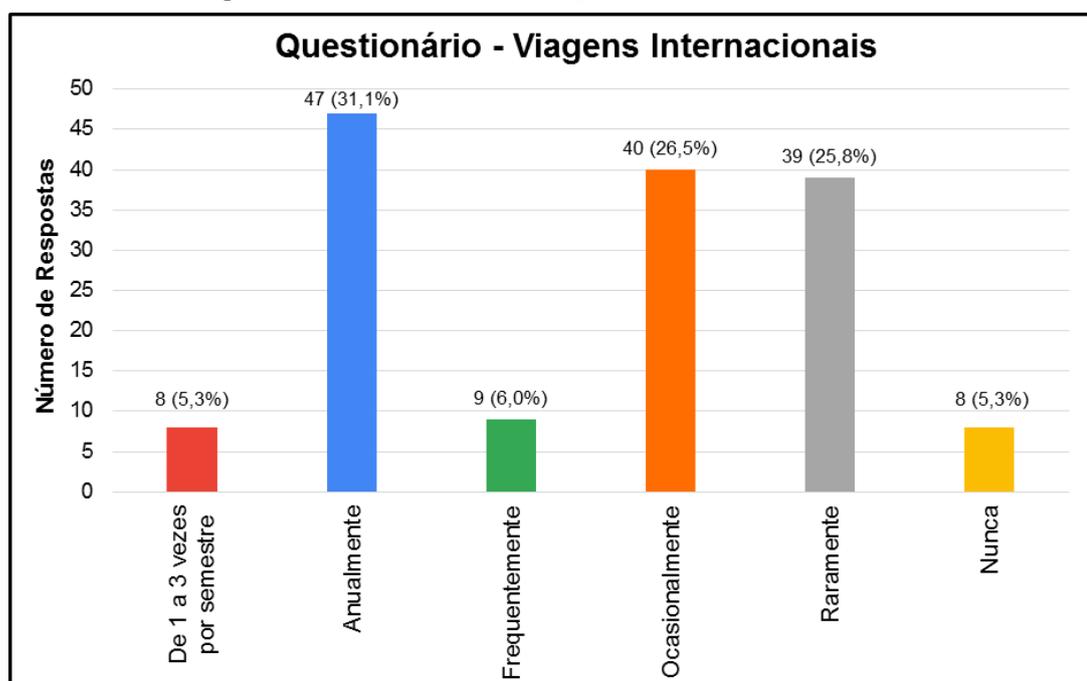
Quando perguntados sobre a frequência de viagens nacionais e internacionais de lazer, o consumidor demonstrou ter hábito de viagem habitual, como demonstra as Figuras 102 e 103, indicando este ser quesito importante de consumo. Nas viagens nacionais, 39,1% declararam viajar de 1 a 3 vezes por semestre e 32,5% pelo menos 1 vez por ano. Para as viagens internacionais que apresentam um dispêndio financeiro e de tempo de planejamento maior, 31,1% marcaram a opção de viajar anualmente, enquanto 26,5% registraram ser ocasionalmente.

Figura 102 - Frequência de Vagens de Lazer Nacionais



Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 103 - Frequência de Viagens de Lazer Internacionais



Fonte: Elaborado pela autora.

Continuando a análise sócio comportamental, ao ser questionado sobre os três principais itens de consumo 75,5% dos entrevistados informaram viagem, seguido por gastronomia (53%) e moda (40,4%). Por último, com o propósito de entender os

tipos de lazer e viagens do morador, foi perguntado se possuíam casa de veraneio, e 75,5% responderam que não, indicando uma preferência por viagens aleatórias e o pouco interesse por investimento em imóvel de lazer.

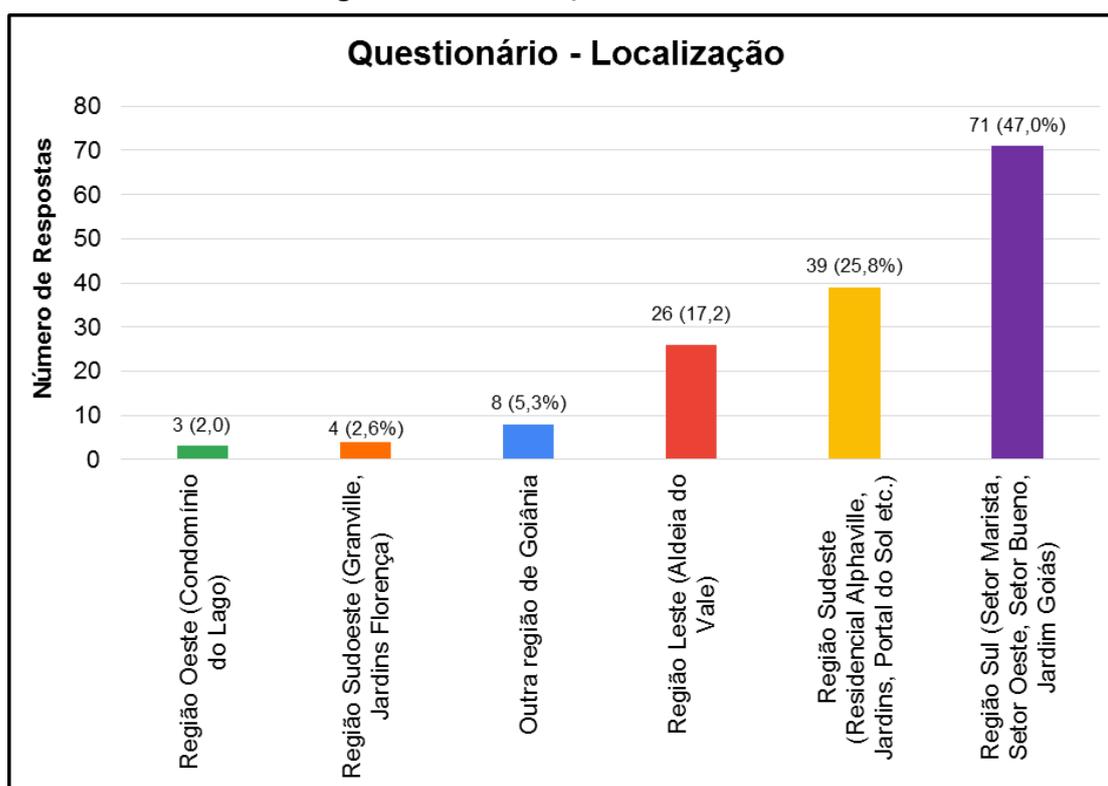
No desenho do perfil do respondente, observou-se, em síntese, que o morador de condomínio é casado, está em fase produtiva, no auge da vida profissional. Possui elevada escolaridade e alta renda familiar. O último aspecto lhe permite uma vida de distinção e status, possui mais de um veículo e tem em sua residência pelo menos um funcionário em regime fixo. Tem vida mais privativa e sociabilidade reservada. Frequenta regularmente restaurantes, porém desfruta pouco de atividades culturais. Possui hábitos de viagem, sobretudo as nacionais, e tem como principais hábitos de consumo viagem, gastronomia e moda.

4.2.2 Seção 2 – O Perfil da Moradia Atual

A segunda seção do questionário buscou caracterizar a moradia atual dos respondentes. Os resultados obtidos apontaram que 53% moram em condomínio horizontal e 47% em vertical, sendo que 98% declararam ser proprietários das unidades. Quanto a dimensão de suas moradias, 55% delas possuem de 200 a 299m², 15,9% de 300 a 399m², 13,9% de 400 a 499m² e 9,9% de 500 a 699m². As residências possuem configuração prioritária de 4 suítes (55,6%), seguidas pelas de 3 suítes (31,1%) e 5 suítes (9,3%).

A Figura 104 contém a disposição da localização das moradias; a região Sul, com 47%, corresponde o número exato das unidades de apartamento, confirmando todos os condomínios verticais de luxo localizam-se na região Sul, que conta com repleta estrutura de comércio e serviços de qualidade e ainda apazibilidades naturais (parques urbanos e praças). Para os condomínios horizontais, que se encontram nas franjas da cidade como o esperado, a região Sudeste surge como a preferida com 25,8% das respostas; a região encontra-se menos afastada, com proximidade a shoppings e a grandes redes de comércio e serviços, favorecendo a implantação. Na sequência aparece a Região Leste, com 17,2%, que conta apenas com o Condomínio Aldeia do Vale, porém se destaca pela beleza natural abundante.

Figura 104 - Localização da Atual Moradia

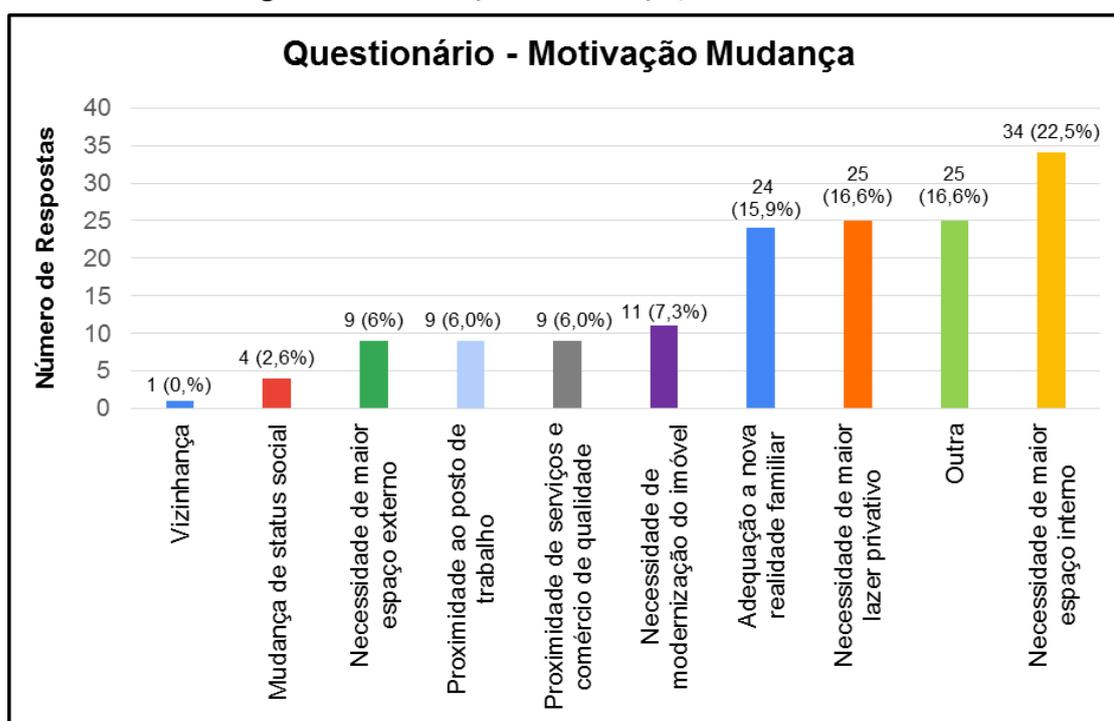


Fonte: Elaborado pela autora.

Perguntado sobre o tempo de moradia, 26,5% afirmaram morar a mais de 10 anos nas habitações, também na mesma proporção outros afirmaram residirem entre 5 a 6 anos (os demais: 12,6% de 1 a 2 anos, 10,6% de 3 a 4 anos). Para boa parte dos moradores, ao que se percebe a situação é de não transitoriedade da moradia.

A Figura 105 demonstra os resultados a respeito da motivação de mudança para a atual moradia. Os três principais motivos foram: (1) necessidade de maior espaço interno em 22,5% dos casos; (2) necessidade de maior lazer privativo em 16,6% das situações e (3) adequação a uma nova realidade familiar. Entende-se que a dimensão das áreas internas e externas da unidade representam importante critério de escolha na hora de uma mudança.

Figura 105 - Motivação de Mudança para Atual Moradia



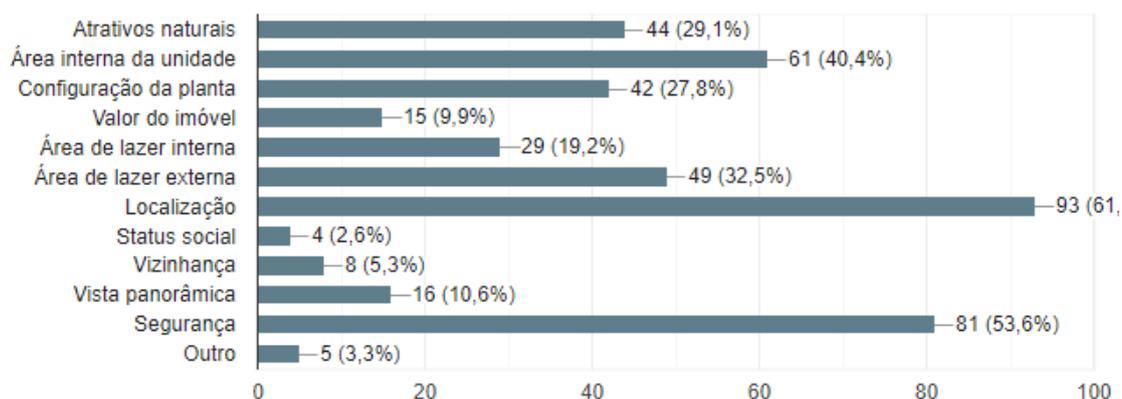
Fonte: Elaborado pela autora.

Quando perguntados quais os 3 principais itens de maior relevância para a escolha da atual residência, conforme retratado na Figura 106, 61,6% declararam ser a localização, em seguida a segurança (53,6%) e, por fim, a área interna da unidade (40,4%). Estes 3 itens refletem integralmente o discurso de escolha por condomínios fechados.

Figura 106 - Itens de Maior Relevância para a Atual Residência

Cite os três itens de maior relevância para a escolha de sua atual residência?

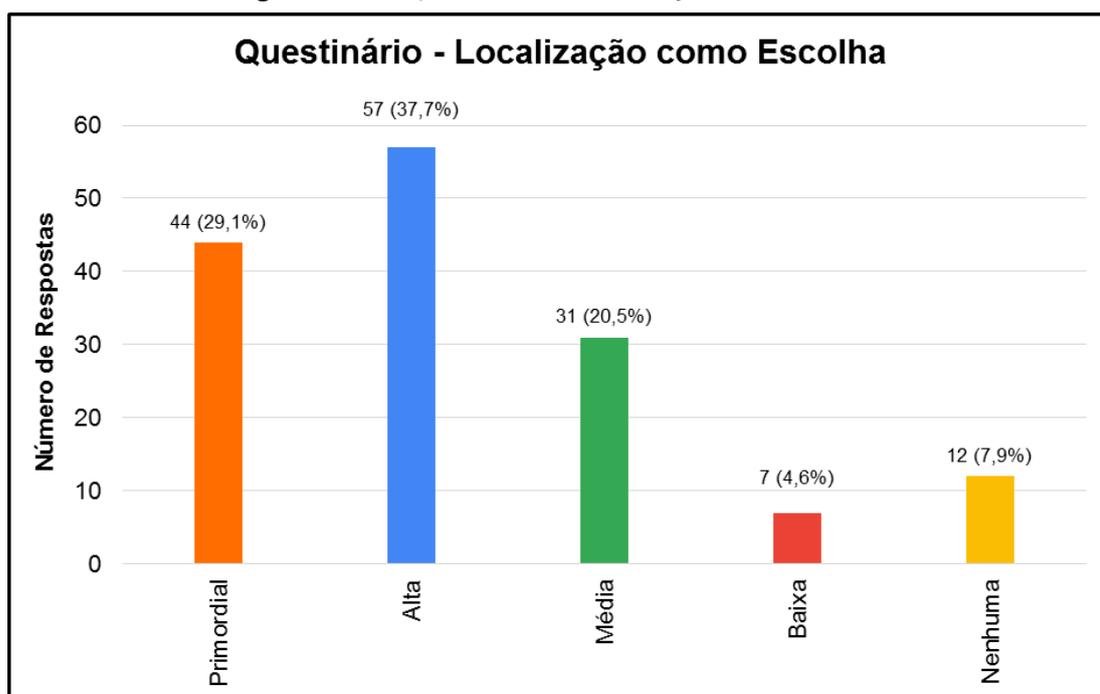
151 respostas



Fonte: Elaborado pela autora.

Uma vez que a localização foi destacada como uns dos principais itens no momento de escolha, foi perguntado qualitativamente qual a importância: para 66,8% dos moradores a localização é de alta e primordial importância. Os respondentes declaram, ainda, em 94,1% dos casos, estarem satisfeitos com a localização e em 80,1% dos casos disseram ser alta a possibilidade de continuarem no mesmo endereço pelos próximos 5 anos.

Figura 107 - Importância da Localização como Escolha



Fonte: Elaborado pela autora.

Em síntese, no que diz respeito às moradias, baseando-se na resposta do questionário, observou-se um certo equilíbrio na escolha entre os condomínios verticais e horizontais, uma vez que existe apenas 3% de preferência para os horizontais. Quanto ao tamanho das unidades, ficou claro que elas obedecem a dinâmica da pirâmide de renda, quanto maiores as unidades e, portanto, mais caras, menor é o seu quantitativo. Já em relação a tipologia, observa-se uma prevalência nas unidades com 4 suítes, ou seja, a diferença está mais presente na dimensão do que na quantidade.

Para os moradores a variável localização foi a mais importante, sendo considerada como primordial no momento de escolha e determinante na satisfação e permanência; as variáveis espaço interno e lazer privativo também se destacaram

entre outras. Sendo a localização tão importante, constata-se aqui que a totalidade das unidades dos condomínios verticais encontram-se na Região Sul, bem servida de serviços e comércio; no caso dos condomínios horizontais, dois grupos se formaram: 1) os de maior proximidade (Região Sudeste) e 2) os de maior apazibilidade natural (Região Leste).

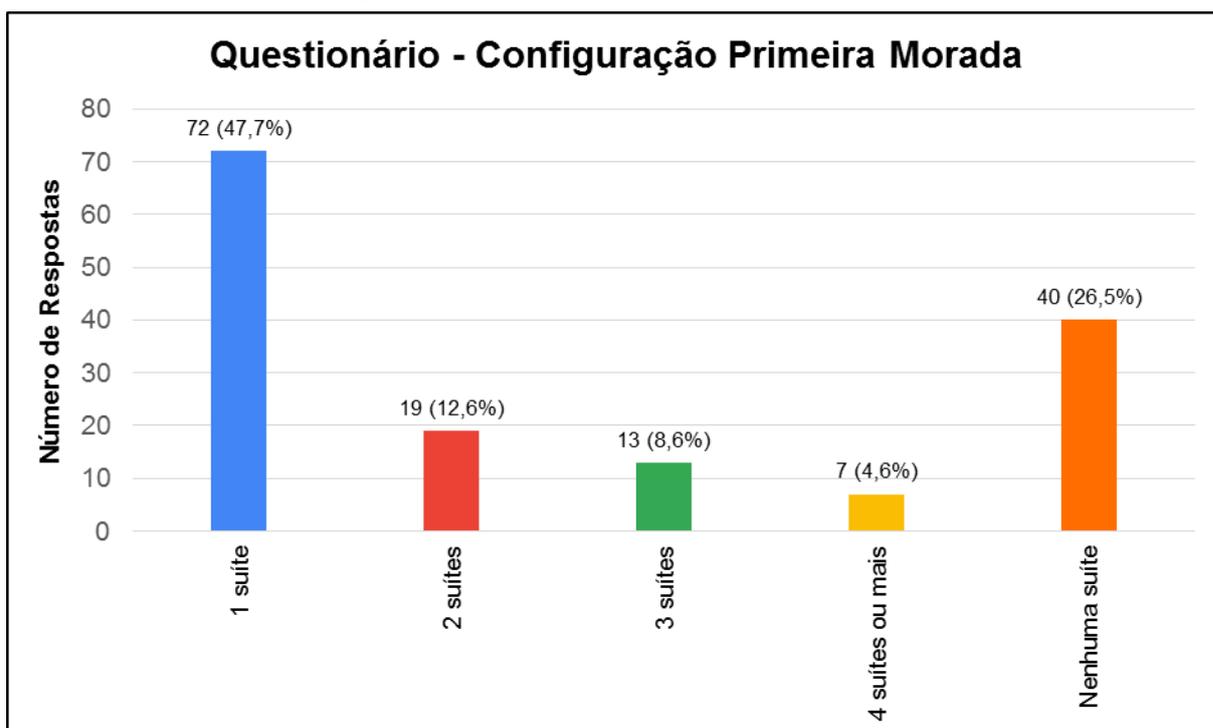
4.2.3 Seção 3 – Sequências de Moradia (Situação, Configuração e Localização)

No formatar da sequência de moradias (Carreira Habitacional), observou-se que no início da idade adulta, caminhado pela formação da família até a consolidação da vida profissional, a mudança de moradia é bastante frequente, quer seja pela necessidade de adequação para acomodação dos filhos, quer seja pela escolha de localização para atender às necessidades do trabalho e também pela melhoria financeira que permite a realização de sonhos. A medida que a maturidade se aproxima, alguns sonhos já foram realizados e as necessidades vão se alterando, diminuindo assim a necessidade de mobilidade habitacional. O questionário, para efeito de análise teve-se a 5 moradias, a atual (analisada na seção prévia) e as 4 mudanças anteriores; tendo este critério em mente, dos respondentes 70,9% tiveram toda sua Carreira Habitacional estudada, sendo que apenas 29,1% declaram ter passado por mais de 5 moradias a partir da saída da casa dos pais.

O marco inicial para o entendimento das mudanças é estabelecido a partir da saída da casa dos pais e aqui designada como primeira moradia. A respeito da idade, 68,8% dos respondentes declaram ter de 20 a 29 anos na época da mudança. A respeito do tempo de permanência, declararam residir menos de 4 anos em 57,6% dos casos, e de 5 a 10 anos em 21,2%; pouco tempo, condizente com a pouca estabilidade estrutural.

A primeira moradia em 49,7% dos casos era própria, 41,7% alugada e as demais cedidas. Em sua tipologia, 72,8% eram apartamentos enquanto 27,2% constituíam casas. Quanto à configuração, a Figura 108 demonstra que as unidades apresentavam pouca compartimentação: 47,7% tinham apenas 1 suíte, sendo que 26,5% não contavam que nenhuma delas.

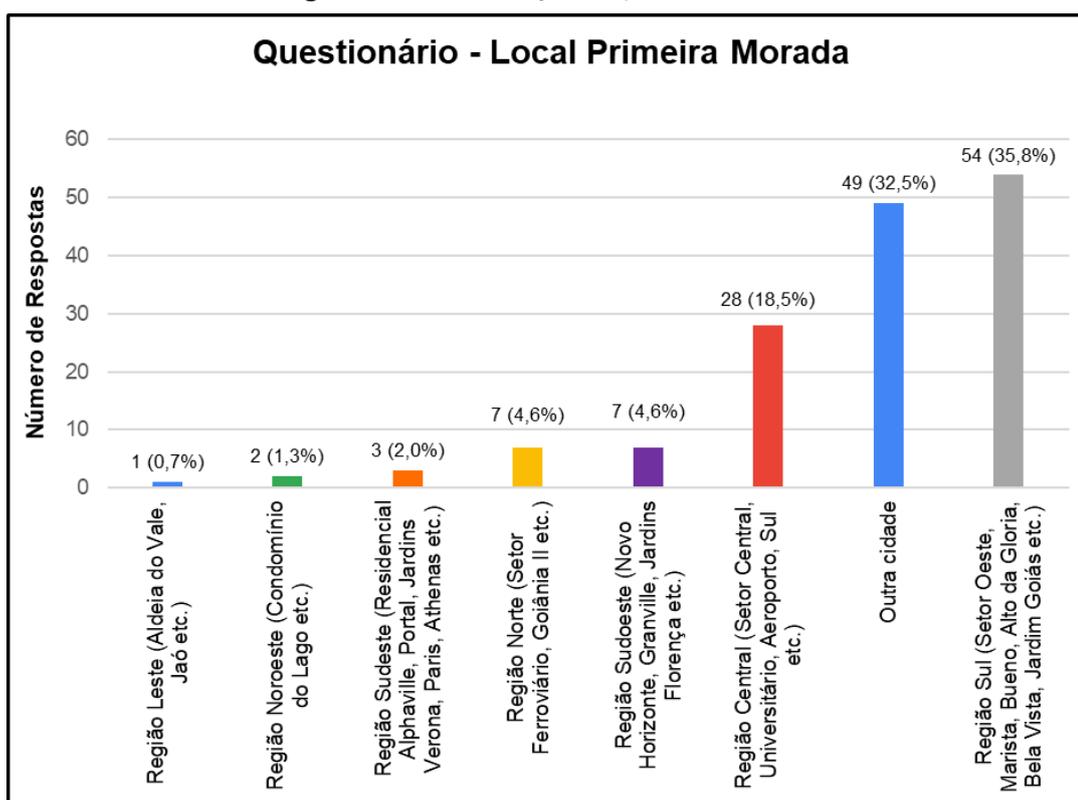
Figura 108 - Configuração da Primeira Moradia



Fonte: Elaborado pela autora.

Quanto à localização dos respondentes que residiam em Goiânia (67,5%), a maioria morava na Região Sul (35,8%). A Figura 109 contém a indicação da preferência da população de alta renda ou em ascensão pelas regiões mais centrais, habitualmente repletas de atributos promotores de bem-estar, renda e status. Em segundo lugar, com 18,5% das respostas, aparece a região Central, também abastecida de comércio e serviços. Desde o início de Goiânia estas foram as áreas escolhidas pela população de alta renda para ocupação, de modo que se observa que mesmo as famílias no início de suas carreiras habitacionais procuravam se instalar em locais promissores e próximo aos seus parentes e similares.

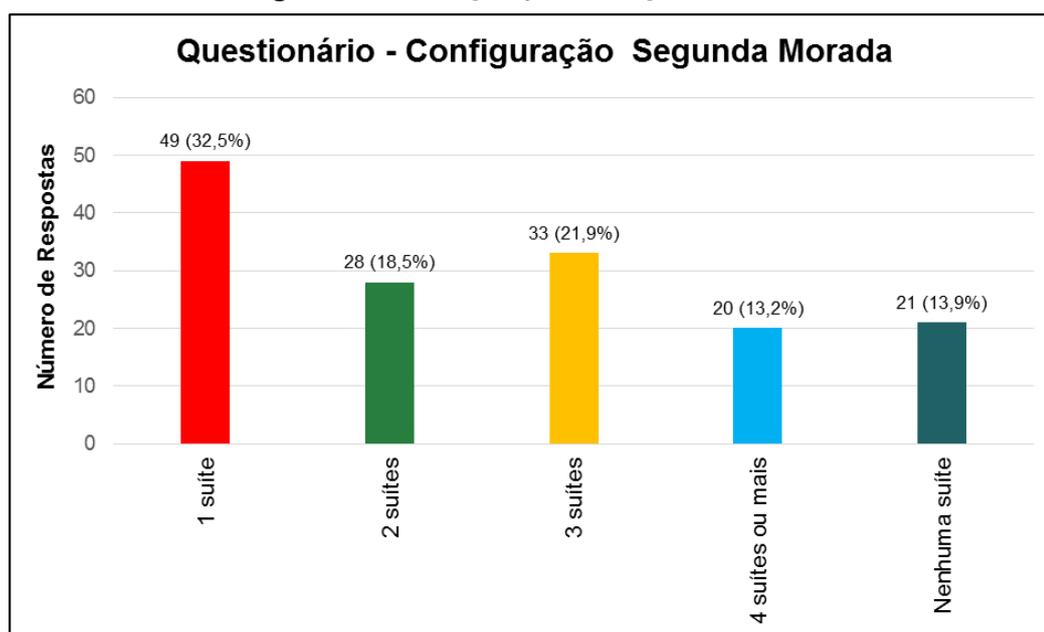
Figura 109 - Localização da primeira moradia



Fonte: Elaborado pela autora.

A segunda moradia, em 57,6% dos casos, era própria; 37,7% alugada, sendo cedidas as demais. Em sua tipologia, 68,2% eram apartamentos enquanto 31,8% eram casas. Quanto à configuração, por meio na Figura 110 observa-se que as unidades já apresentavam maior complexidade quanto a compartimentação, apesar de 32,5% ter apenas 1 suíte naquele momento. Por outro lado, 18,5% tinham duas suítes e 21,9% contavam com 3 suítes, demonstrando um possível crescimento familiar e aparente aumento no poder aquisitivo.

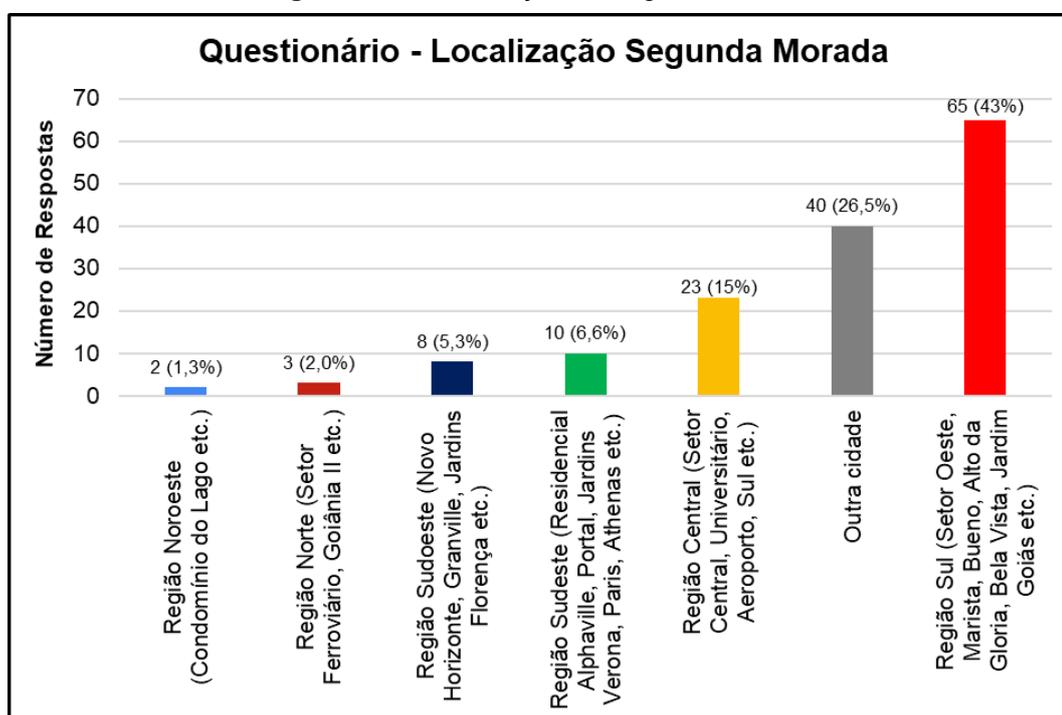
Figura 110 - Configuração da Segunda Moradia



Fonte: Elaborado pela autora.

Na segunda moradia, a quantidade de respondentes morando na capital aumentou (73,5%). A Figura 111 indica mais uma vez a preferência da população de alta renda ou em ascensão pelas regiões mais centrais, com 43% estabelecendo-se na Região Sul. Em segundo lugar, dispõe-se mais uma vez a região Central, com 15,2%.

Figura 111 - Localização da Segunda Moradia

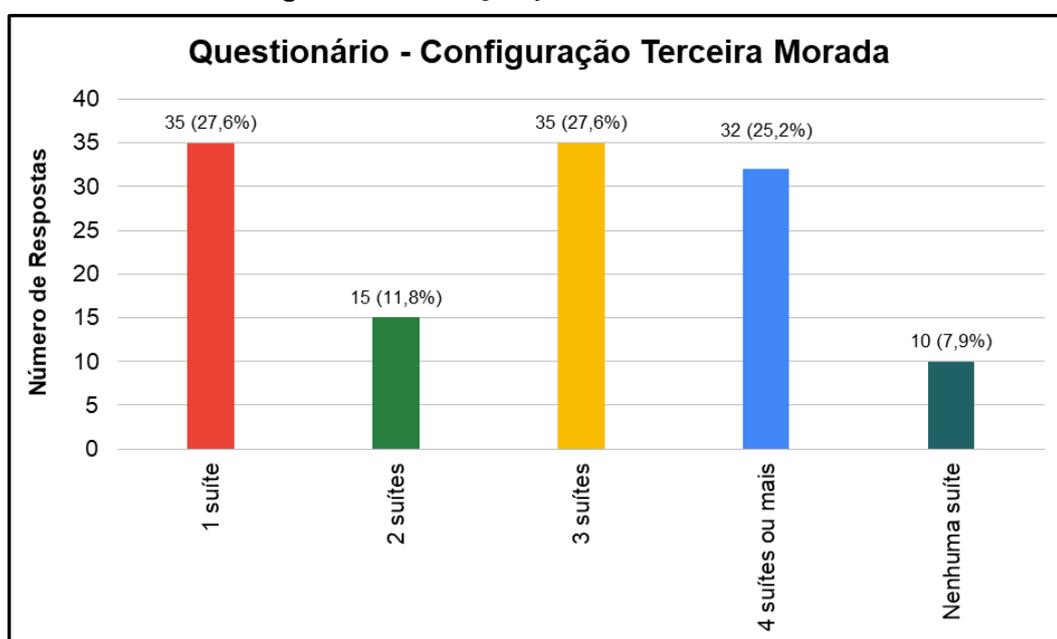


Fonte: Elaborado pela autora.

Os moradores quando partiram para a segunda moradia, em 55,7% dos casos, encontravam-se entre 25 e 34 anos; e permaneceram na moradia por até 4 anos em 56,3% dos casos, e 21,9% entre 5 e 10 anos.

Quando analisada a terceira moradia, apareceram em 70,1% como próprias, e 28,3% alugadas. Se tratando da tipologia, eram iguais entre apartamentos e casas, com 50% cada. Quanto à configuração, pela Figura 112 demonstra-se que as unidades continuam apresentando uma maior complexidade quanto à compartimentação, as unidades com 1 suíte, antes em maior quantidade, igualam em proporção com a de 3 suítes com 27,6%, e as de 4 suítes antes em porcentagem quase insignificante, surgem com 25,2%. Isso, acredita-se, comprova a necessidade de mais quartos com o aumento da família e também um aparente aumento no poder aquisitivo.

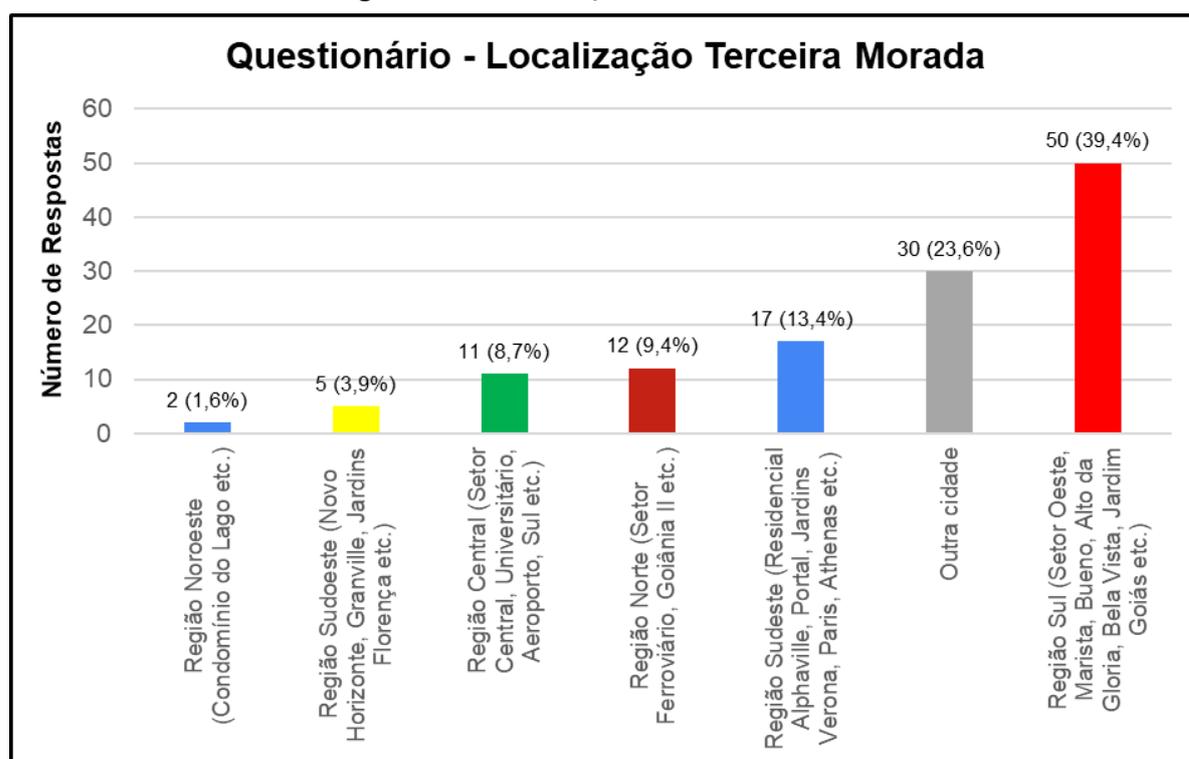
Figura 112 - Configuração da Terceira Moradia



Fonte: Elaborado pela autora.

Na análise da localização descrita na Figura 113, uma mudança merece destaque, ainda que a maior parte da ocupação ainda esteja disposta na Região Sul (39,4%), houve uma diluição entre as regiões, sobretudo nas regiões Sudeste (13,4%) e norte (9,4%), indicando o movimento aos condomínios horizontais tais como: Alphaville, Jardins e Condomínio do lago.

Figura 113 - Localização da Terceira Moradia



Fonte: Elaborado pela autora.

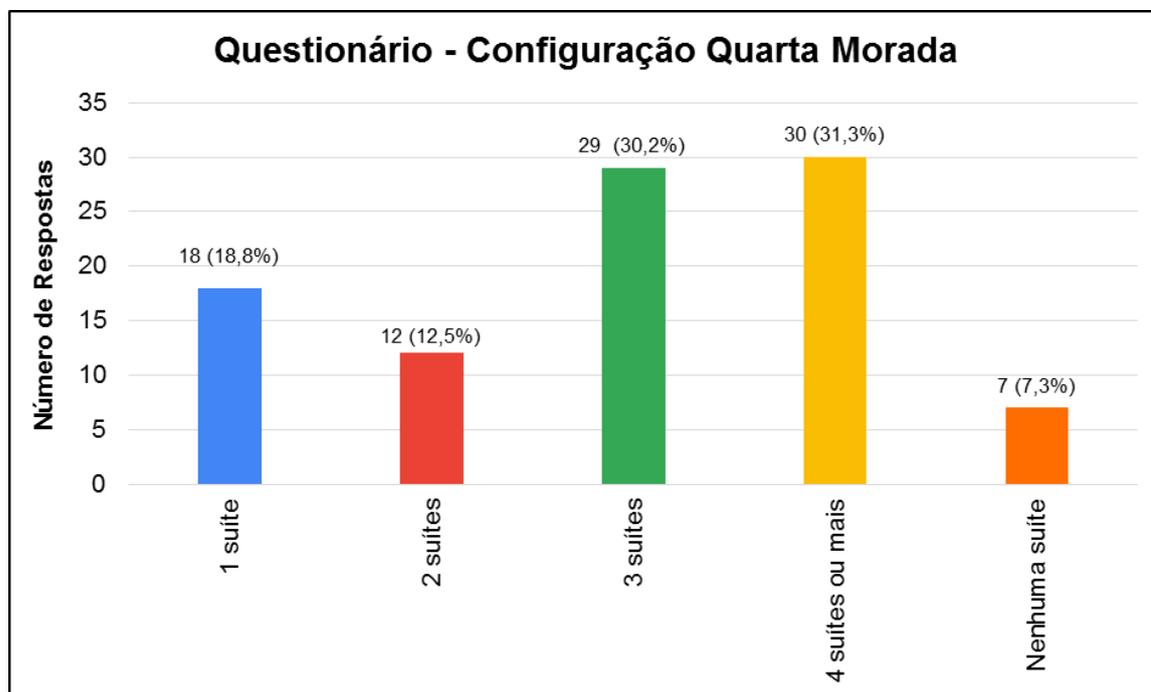
Os respondentes informaram em 46,8% dos casos que permaneceram nesta moradia por menos de 4 anos e, em 28,6%, de 5 a 10 anos. Os dados apontam para uma discreta diminuição na mobilidade. Estavam no momento da terceira mudança pessoas entre 25 e 34 anos em 44,6%, e entre 35 a 40 anos em 20% dos casos.

Por último, foi analisada a quarta moradia: 74% delas foram registradas como próprias, e 19,8% alugadas, sinalizando um aumento gradativo na melhoria de condição econômica e a consequente diminuição da mobilidade. Em se tratando da tipologia, aparece aqui a inversão, enquanto que nas primeiras moradias (1ª. e 2ª.) havia uma preferência pelos apartamentos, agora a preferência, mesmo que discreta, é pelas casas, perfazendo 53,7%. Quanto às configurações das unidades, como o esperado, contemplam a necessidade das famílias já num momento de seu ciclo de vida de maior estabilidade: pela Figura 114 é possível perceber que as unidades com 4 e 3 suítes são as mais presentes, com 31,3% e 30,2% dos registros, respectivamente.

No que diz respeito à idade, os moradores se encontram na época da mudança para a quarta moradia na fase da maturidade: 33% deles tinham de 35 a 44 anos, 22,7% de 30 a 34 e 13,4% acima de 50 anos. Quando perguntado por quanto

tempo permaneceram, dois grupos tiveram a mesma porcentagem (28,1%): os de 3 a 4 anos e os de mais de 10 anos, corroborando com a diminuição da mobilidade com a chegada da maturidade.

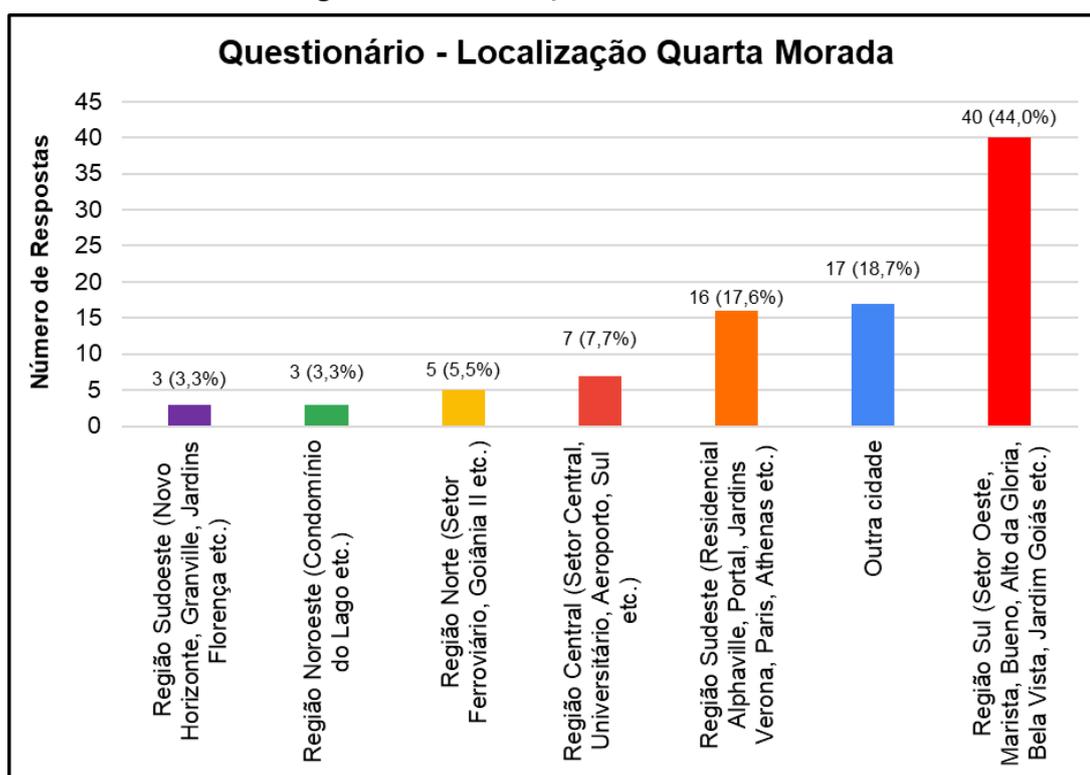
Figura 114 - Configuração da Quarta Moradia



Fonte: Elaborado pela autora.

Por fim, na análise da localização da quarta moradia a partir da Figura 115, pode-se observar que apesar da Região Sul ser a preferida para ocupação, com 44% das entradas, existe uma continuidade na tendência de ocupação das regiões dos condomínios horizontais, especialmente para a Sudoeste (17,6%). Avalia-se também que se na terceira moradia 50% afirmavam morar em apartamento, sendo 39% na Região Sul; na quarta, a porcentagem dos moradores de apartamento baixa para 46,3%; porém, 44% da ocupação encontra-se na Região Sul. Isto indica que existe uma movimentação tanto para casas em condomínios horizontais quanto para apartamentos na região Sul.

Figura 115 - Localização da Quarta Moradia



Fonte: Elaborado pela autora.

O objetivo do questionário no que diz respeito ao histórico de moradias, de maneira exploratória, foi tentar encontrar alguns padrões passíveis de análise para o entendimento do movimento habitacional no decorrer da vida dos moradores da “elite”. Na amostra coletada, mediante a análise das mudanças ocorridas desde a primeira moradia até a quarta (a moradia atual foi investigada na seção anterior) foi possível chegar a algumas conclusões.

No Quadro 20, comparando o tipo, a condição, a configuração e a localização das moradias, observou-se que no início da Carreira Habitacional, sem muitos recursos financeiros, quase a metade dos respondentes necessitava alugar suas moradias. Na altura, houve uma preferência acentuada por condomínios verticais, justificada pelo estilo de vida de um casal recém-casado, que habitualmente prioriza flexibilidade e liberdade (devido à baixa permanência na residência pelo trabalho e convivência social), além de buscar menor cuidado e menor custo de manutenção interna e externa para o imóvel. Nesta condição não haveria necessidade de mais de uma suíte, já que só havia dois moradores; a localização, como já se supunha e agora de maneira confirmada, atuou como o principal fator de escolha residencial; para eles,

os que residiam em Goiânia, a escolha priorizou a Região Sul não só pelo consumo de bens e serviços, mais pela proximidade do emprego.

Quadro 20 - Síntese Comparativo das Variáveis nas Mudanças de Domicílio

Quadro Síntese Comparativo das Variável nas Mudanças de Domicílio								
	TI	%	CONDIÇÃO	%	CONFIGURAÇÃO	%	LOCALIZAÇÃO	%
1ª Moradia	Apartamento	72,8	Própria	49,7	1 suíte	47,7	Região Sul	35,8
	Casa	27,2	Alugada	41,7	2 suítes	12,6	Região Central	18,5
					3 suítes	8,6	Região Sudeste	2,0
					Nenhuma	26,5	Outra Cidade	32,5
2ª Moradia	Apartamento	68,2	Própria	57,6	1 suíte	32,5	Região Sul	43,0
	Casa	31,8	Alugada	37,7	2 suítes	18,5	Região Central	15,2
					3 suítes	21,9	Região Sudeste	6,6
					4 suítes ou +	13,9	Outra Cidade	26,5
3ª Moradia	Apartamento	50,0	Própria	70,1	1 suíte	27,6	Região Sul	39,4
	Casa	50,0	Alugada	28,3	2 suítes	11,8	Região Central	8,7
					3 suítes	27,6	Região Sudeste	13,4
					4 suítes ou +	27,6	Outra Cidade	23,6
4ª Moradia	Apartamento	46,3	Própria	74,0	1 suíte	18,8	Região Sul	44,0
	Casa	53,7	Alugada	19,8	2 suítes	12,5	Região Central	7,7
					3 suítes	30,2	Região Sudeste	17,6
					4 suítes ou +	31,3	Outra Cidade	18,7

Fonte: Elaborado pela autora.

Na comparação, a etapa seguinte parece agora apontar para uma preferência pelos condomínios horizontais. Na medida que vão avançando em seu ciclo de vida, no aumento da família, na consolidação das carreiras profissionais e na consequente melhoria financeira, há um movimento de saída dos condomínios verticais. Quanto à condição da moradia, como já era de se esperar, foi mudando gradativamente para própria. Também acompanhando um progressivo aumento da família, as mudanças ocorreram para residências com mais suítes.

Do ponto vista da localização, excluindo os que moravam em outras cidades, observa-se que desde o princípio há uma clara preferência na ocupação; a primeira moradia em apartamentos acontecia em grande maioria na Região Sul e Central; na medida que as mudanças foram ocorrendo, houve a total transferência para Região Sul, nos condomínios verticais.

No caso dos moradores de casa, já na primeira moradia observa-se a preferência para a Região Sudeste; como trata-se de um local em que praticamente não existe casa fora de condomínios, é possível afirmar serem elas em condomínio horizontal. Também na medida que as mudanças foram ocorrendo, houve transferência para a região Sudeste.

As repostas quantitativas desta sessão e suas associações permitiram a realização de uma “fotografia”, ainda que em preto e branco do movimento da elite, a sessão seguinte colocará luz a foto revelada, buscando entender as necessidades, preferências e motivações que ocasionaram as mudanças.

4.2.4 Seção 4 - Necessidades, Preferências e Motivações de suas Mudanças

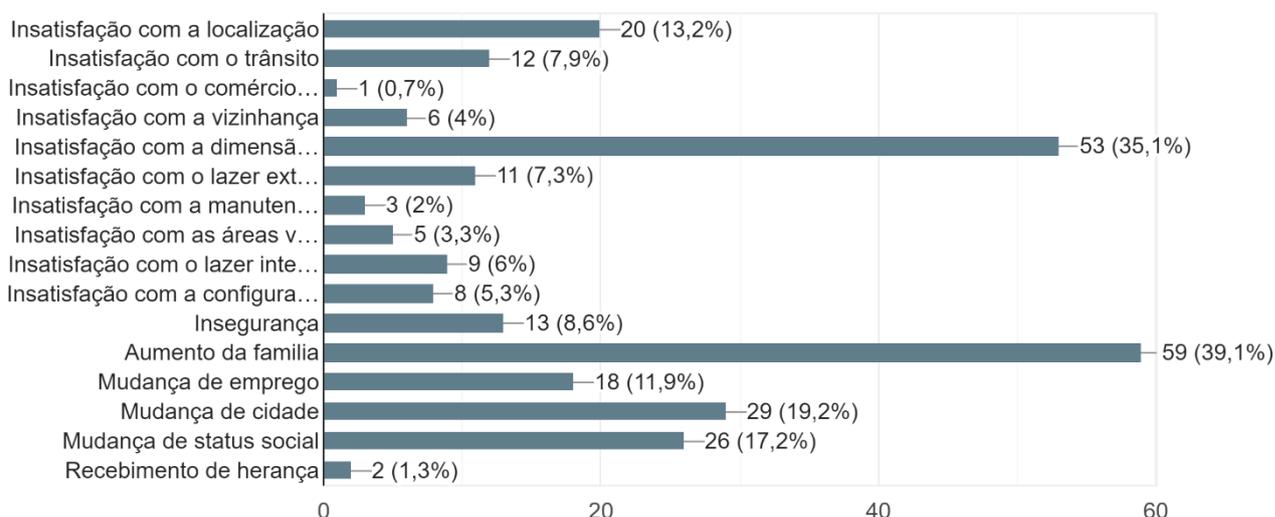
Na escolha locacional muitas são as necessidades, algumas são de ordem geral, de grupo, já outras particulares e individuais; as gerais dizem mais respeito ao ciclo de vida do morador em adaptação ao crescimento familiar e profissional, nas necessidades emergentes de localização e físicas do imóvel, enquanto as individuais são mais circunstanciais, sociais e afetivas.

A respeito da motivação de saída do primeiro imóvel, conforme registrado na Figura 116, os respondentes afirmaram em 39,1% dos casos ser o aumento da família a principal razão; na sequência, 35,1% afirmaram ser a insatisfação com a dimensão da moradia – respostas estas complementares e justificáveis, uma vez que o primeiro imóvel em termos de configuração deveria atender ao casal; com o nascimento dos filhos, aquele espaço não mais comportaria a necessidade de uma família em expansão. Em terceiro lugar, em 17,2% dos casos, foi informado como motivação a mudança do status social, corroborando aqui com a hipótese já levantada da necessidade da sensação de pertencimento do grupo através de atributos de luxo.

Figura 116 - Motivação de Mudança para a Segunda Moradia

Quais foram as três principais motivações de mudança para a segunda moradia?

151 respostas



Fonte: Elaborado pela autora.

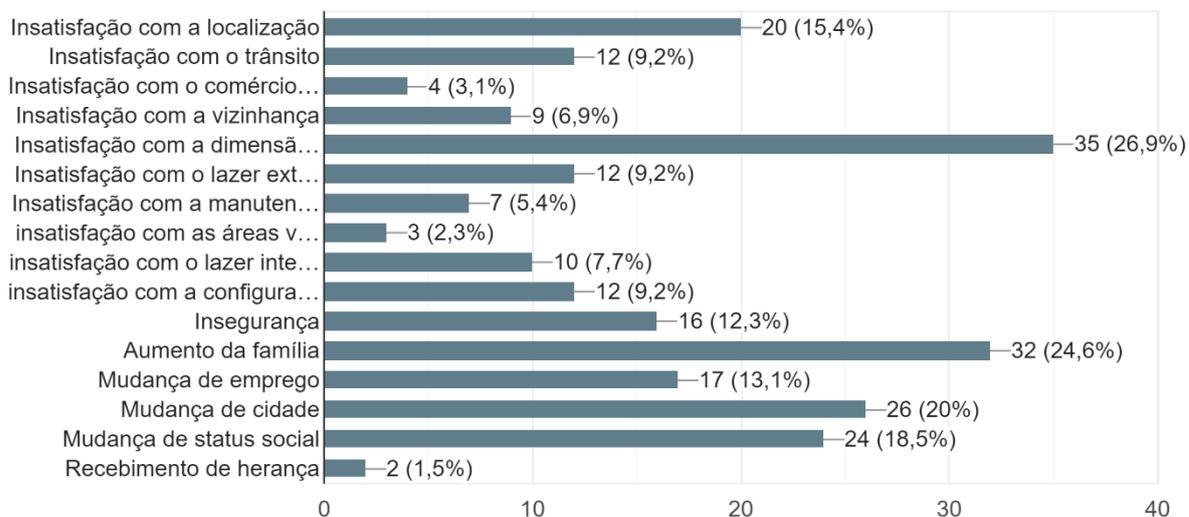
Analisando os aspectos relacionados à saída da segunda para a terceira moradia, segundo indicado na Figura 117, os respondentes informaram itens semelhantes às motivações da saída do primeiro imóvel, porém em percentagens menores, agora 26,9% dos casos afirmaram ser o aumento da família, e 24,6% declararam ser a insatisfação com a dimensão da moradia. Observa-se aqui que apesar destas serem as respostas mais declaradas, outras como insatisfação com a localização e mudança de emprego despontam como motivação comum.

Outro aspecto a ser observado é o da mudança do status social, que aparece também em terceiro lugar, porém com porcentagem maior que a última mudança, neste caso, 18,5% declarou ser esta a motivação a mudança. A partir destes dados, pode-se estimar que na medida que a evolução profissional acontece, também se reforça a necessidade de inclusão ao um grupo social cada vez mais distinto e seletivo.

Figura 117 - Motivação de Mudança para a Terceira Moradia

Quais foram as três principais motivações de mudança para a terceira moradia?

130 respostas

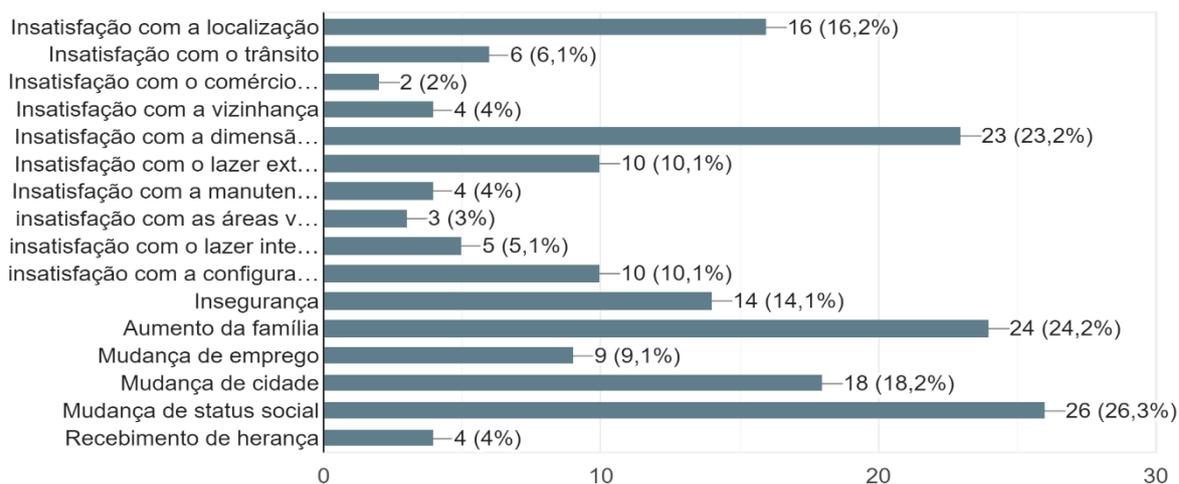


Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 118 - Motivação de mudança para a quarta moradia

Quais foram as três principais motivações de mudança para a quarta moradia?

99 respostas



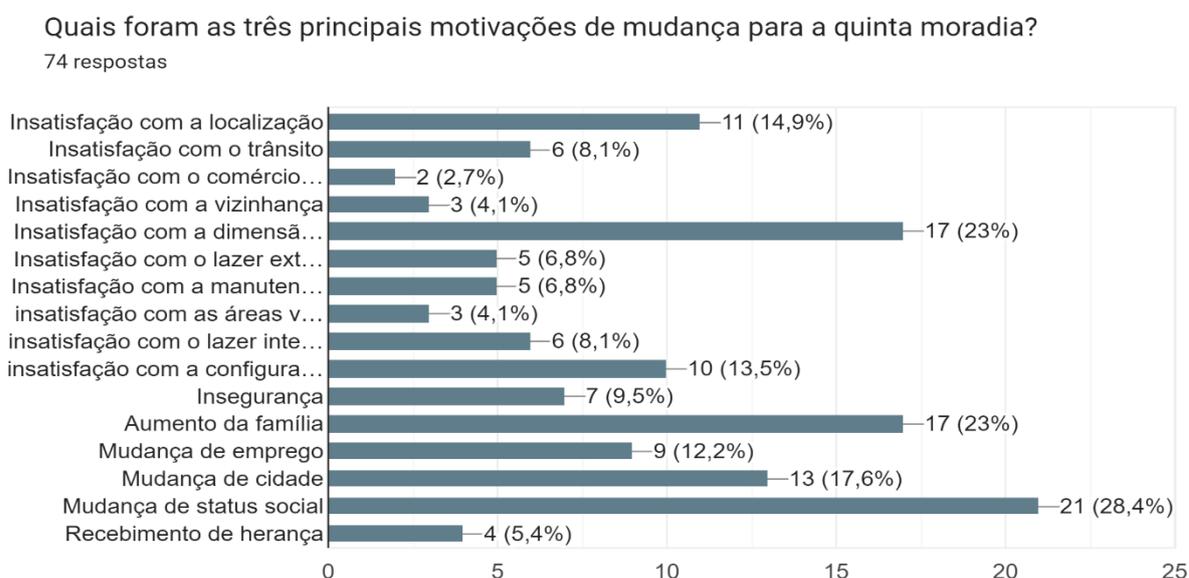
Fonte: Elaborado pela autora.

Na mudança para a quarta moradia, expressa no Figura 118, observa-se que a motivação se inverte, 26,3% dos entrevistados disseram ser a mudança de status

social a principal motivação da saída, seguida de 24,2% aumento da família e 23,2% insatisfação com a dimensão do imóvel. Igualmente foram declarados como motivadores a insatisfação com a localização e a insegurança.

A partir do se descreveu nos parágrafos anteriores, parece estar se consolidando uma tendência de mudança do tipo de motivação na medida do caminhar na escolha locacional: a Figura 119 aponta, por exemplo, que a principal motivação declarada para mudança para a quinta moradia (atual) é de ordem subjetiva, relacionada à imagem e à forma, não à função. A principal razão apontada em 28,4% dos casos é a mudança de status social, aparecendo como segunda e terceira motivação, empatadas, a insatisfação com a dimensão e o aumento da família.

Figura 119 - Motivação de Mudança para a Quinta Moradia



Fonte: Elaborado pela autora.

As respostas declaradas nos trazem algumas informações que clareiam a visão a respeito da elite, como dito anteriormente, as motivações são diretamente relacionadas ao ciclo de vida, em atenção as necessidades familiares e profissionais, e também de forma quase equiparada a necessidade social de pertencimento do grupo. Parece que para a elite não basta ser elite é preciso também parecer ser elite; sendo assim, os atributos relacionados ao status social possuem relevância e são motivadores de mudança.

4.2.5 Seção 5 - Definição, Escolha e Satisfação.

Na seção anterior foram analisadas de forma mais direta as dimensões práticas. A presente sessão tem como objetivo se aprofundar nas dimensões de ordem subjetiva, buscando um pouco mais o entendimento qualitativo na definição, escolha e por fim satisfação na busca, por parte da elite, de moradia.

Em questionamento anterior a pesquisa, confirmou-se a importância da localização na definição e escolha residencial. Para melhor entendimento sobre os aspectos que envolvem a localização, foi perguntado qual a importância da localização estratégica central neste momento: dos respondentes, 66,8% declararam ser de alta importância, 20,5% disseram ser de média e 12,7% disseram ser de baixa importância.

No intuito de detalhar qual a importância específica locacional, e quais são as mais valorizadas e até definidoras na ocupação da cidade, os respondentes foram apresentados a itens a respeito da importância de atributos presentes, tais como segurança, proximidade a escolas, clínicas e hospitais, a comércio e serviços de qualidade e arborização.

O Quadro 21 contém uma síntese das respostas. O atributo segurança foi de longe o de mais alta importância apontado pelos respondentes: 92,7% declaram ser crucial. Também os atributos arborização e a proximidade a parques e praças obtiveram destaque: 66,8% declararam serem eles de alta importância na definição locacional. O atributo proximidade a comércio e serviços tiveram relevância de média (32,5%) a alta (41,8%), demonstrado que o consumo de qualidade do dia-a-dia representa algo de valor para este grupo social, mesmo com aumento os serviços de venda on-line.

Os atributos proximidade de instituição de ensino e saúde de alta qualidade, surpreendentemente, alcançaram baixa importância como resposta: com 45,1% e 56,3% respectivamente. O cenário, provavelmente, justifica-se pela posse de automóveis por parte da alta renda e ainda a facilidade de acesso a funcionários capacitados para exercer o transporte com rapidez e segurança.

Quadro 21 - Atributos Urbanísticos Definidores de Escolha Residencial

Importância Da Presença De Atributos Na Cidade No Momento De Definição E Escolha Da Moradia Em Condomínio				
Atributos	Alta	Media	Baixa	
Segurança	92,7	7,3	-	
Proximidade A Instituição De Ensino De Qualidade	31,2	23,8	45,1	
Proximidade A Unidades De Saúde De Qualidade	19,2	24,5	56,3	
Proximidade A Comércio E Serviços De Qualidade	41,8	32,5	25,9	
Arborização E Proximidade De Parques E Praças	66,8	25,8	7,4	

Fonte: Elaborado pela autora.

O Quadro 22 contempla um resumo relacionado às unidades habitacionais dos condomínios, sejam casas ou apartamentos. Para os respondentes a dimensão e compartimentação das unidades são as de maior importância dentre as relacionadas, sendo declaradas por 72,2% e 73,5%, respectivamente. As respostas justificam-se por si mesmas, pois acomodar todas as atividades com conforto e espaço é algo desejado e esperado na aquisição de um imóvel, ainda mais quando se tem poder aquisitivo para alcançar o desejo. O lazer interno igualmente foi declarado como de alta importância para 69,9% dos entrevistados.

Observa-se com as respostas quão importante é o espaço individual para a “elite”. O lazer externo e a vista definitiva também são importantes para 54% e 57,6% dos respondentes, respectivamente, mas provavelmente não serão definidores de compra. Mediante as respostas coletadas pode-se inferir que apesar de conforto individual, a questão do compartilhar e conviver em seletos grupos perfazem importante atributo para a alta renda.

Quadro 22 - Atributos do edifício definidores de escolha residencial

Importância da Presença de Atributos no Edifício no Momento de Definição e Escolha da Moradia em Condomínio				
Atributos	Alta	Média	Baixa	
Dimensão Interna Da Unidade	72,2	20,5	7,3	
Compartimentação Da Planta	73,5	19,9	6,6	
Lazer Interno	69,9	25,8	11,3	
Lazer Externo	45,0	30,5	24,5	
Vista Definitiva	57,6	28,5	13,9	

Fonte: Elaborado pela autora.

Seguindo na busca por melhor visualização das informações coletadas, o Quadro 23 contém a organização dos atributos de ordem econômica e social. Observa-se que os atributos sociais aqui relacionados trazem em si subjetividade e preconceitos, além de um caráter pouco palpável. Delimitar e conceituar vizinhança, exclusividade e status social, traz em si a ideia de segregação física e social, algo intrínseco aos condomínios fechados.

Para os respondentes, os atributos sociais perfazem critérios importantes. Para 57% a vizinhança apresenta alta importância e para 27,2%, média, demonstrando quão desejável estar perto de seus pares. Quando questionados a respeito da exclusividade e do status social, houve respostas semelhantes, em 46,4% para alta e 35,1% média importância. No critério econômico, que trata do valor e valorização do imóvel, a importância segundo eles é ainda maior: para 69,5% possui alta importância e, para 23,2%, média.

Quadro 23 - Atributos Econômicos e Sociais Definidores de Escolha Residencial

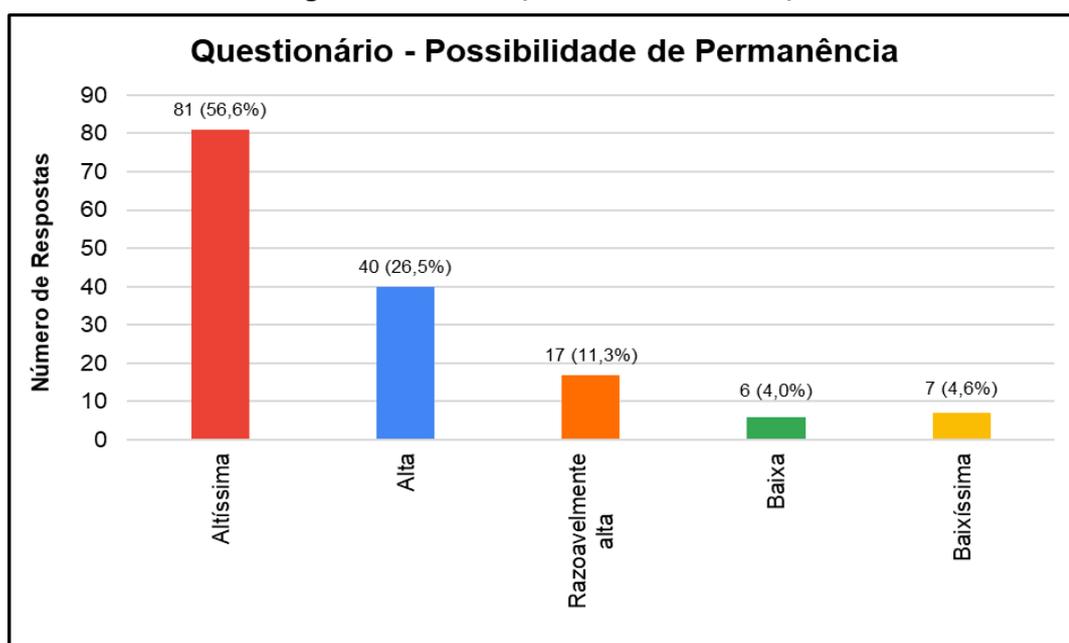
Importância da Presença de Atributos Econômicos e Sociais No Momento de Definição e Escolha da Moradia em Condomínio				
Atributos	Alta	Média	Baixa	
Vizinhança	57,0	27,2	15,8	
Exclusividade E Status Social	46,4	35,1	18,5	
Valor E Valorização Do Imóvel	69,5	23,2	7,3	

Fonte: Elaborado pela autora.

Por último, o questionário buscou explorar a satisfação dos moradores em sua morada atual, perguntado qual a possibilidade de permanência pelos próximos 5 anos. A Figura 120 contempla a organização das respostas e demonstra o alto nível de satisfação dos moradores em seus condomínios, sendo que 80,1% dos respondentes disseram ter de alta a altíssima possibilidade em permanecerem no endereço atual.

Ainda foi perguntado se, em caso de mudança, qual poderia ser a principal motivação para que ela acontecesse, e de acordo com as respostas expressas na Figura 121 pode-se observar que a resposta pode ser dividida em três modalidades: 1) fatores externos, não relacionados ao imóvel, com 35,8%; 2) adequação/modernização do imóvel, com 31,2%; e 3) com a cidade, por razões de mobilidade.

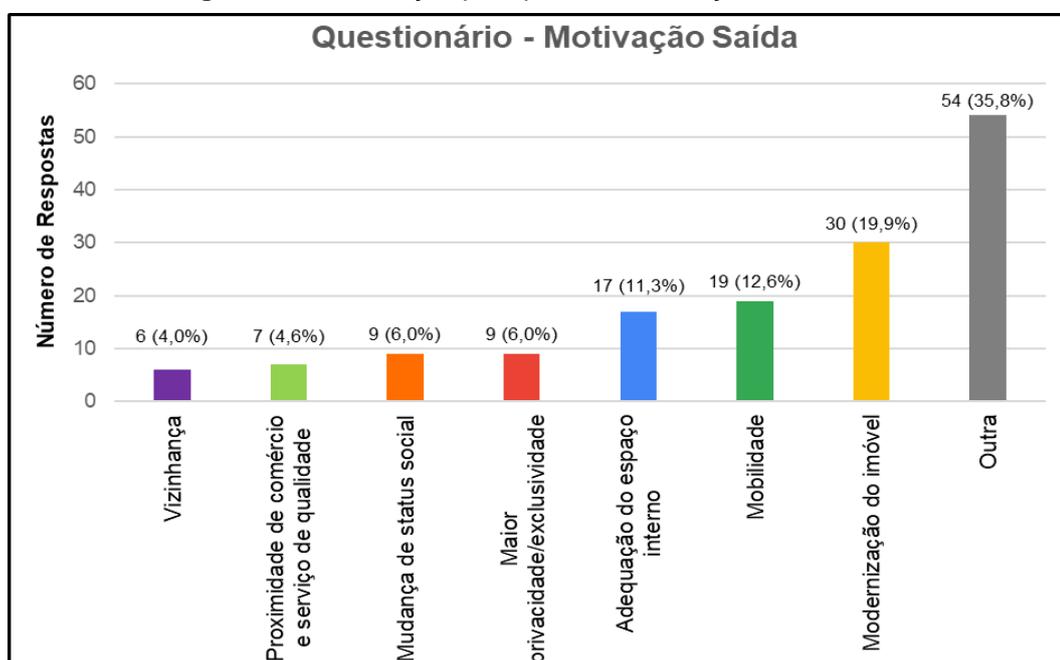
Figura 120 - Satisfação com Atual Endereço



Fonte: Elaborado pela autora.

Tais respostas confirmam a satisfação com o atual imóvel, especialmente pelos condomínios fechados em suas características físicas e sociais, atendendo necessidades inclusive relacionadas ao ciclo de vida familiar; as mudanças ocorreriam somente por razões não tangíveis no momento.

Figura 121 - Motivação para possível mudança de residência



Fonte: Elaborado pela autora.

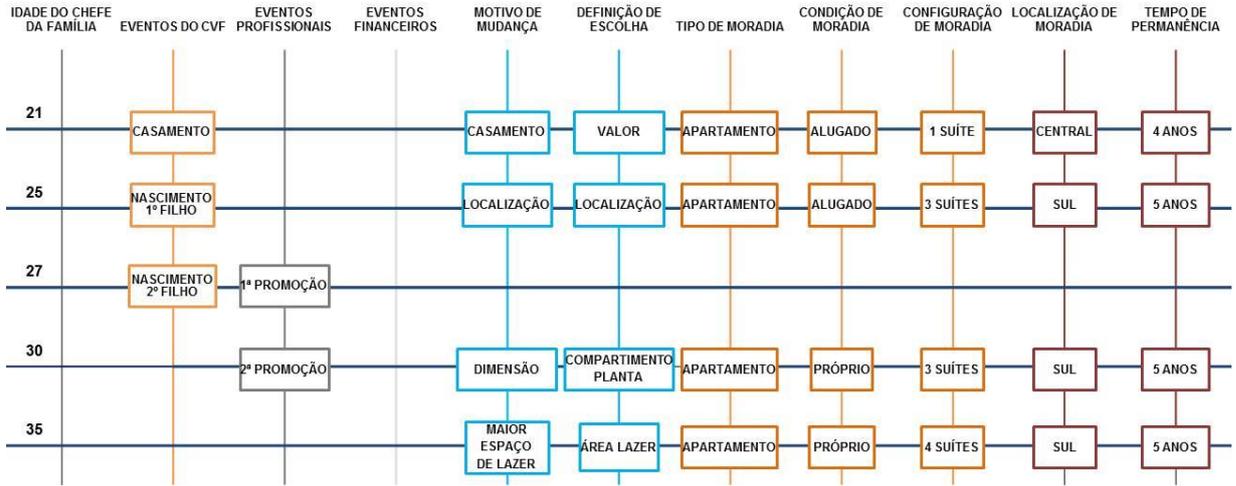
As respostas encontradas confirmam que a moradia não é apenas um espaço físico localizado em meio à cidade, é também um espaço que conjuga valores materiais e imateriais. O atributo mais importante relatado na pesquisa foi segurança, sendo este o principal discurso da elite para a sua escolha locacional em condomínio fechado, quer seja vertical ou horizontal, já que ambos imprimem mais que conforto, praticidade e facilidades: há o caráter de status e exclusividade, sinônimo, para o grupo, de qualidade de vida. Já o atributo localização divide opinião (mais central ou nas franjas da cidade): a escolha final para o tipo de condomínio horizontal e vertical é de ordem individual e particular, uma vez que a equação a ser equilibrada é: maior espaço individual e contato mais íntimo com a natureza, porém com menor acessibilidade e facilidades urbanas ou menor espaço individual, com alguma restrição à natureza, mas com maior acesso às facilidades urbanas.

4.3 O Desenho da Carreira Habitacional

O presente item tem como objetivo exemplificar o modelo da Carreira Habitacional, que permitiu entender os caminhos locacionais da elite. Das 151 carreiras desenhadas, foram escolhidos seis (6) grupos para a representação, três (3) para condomínios verticais e três (3) para horizontais, sendo ambos subdivididos em sub grupos: 1) casal com filhos pequenos; 2) casal com filhos adolescentes e 3) casal com filhos jovens. Para a melhor caracterização, foram selecionados respondentes que tiveram suas carreiras habitacionais desenvolvidas exclusivamente na cidade de Goiânia.

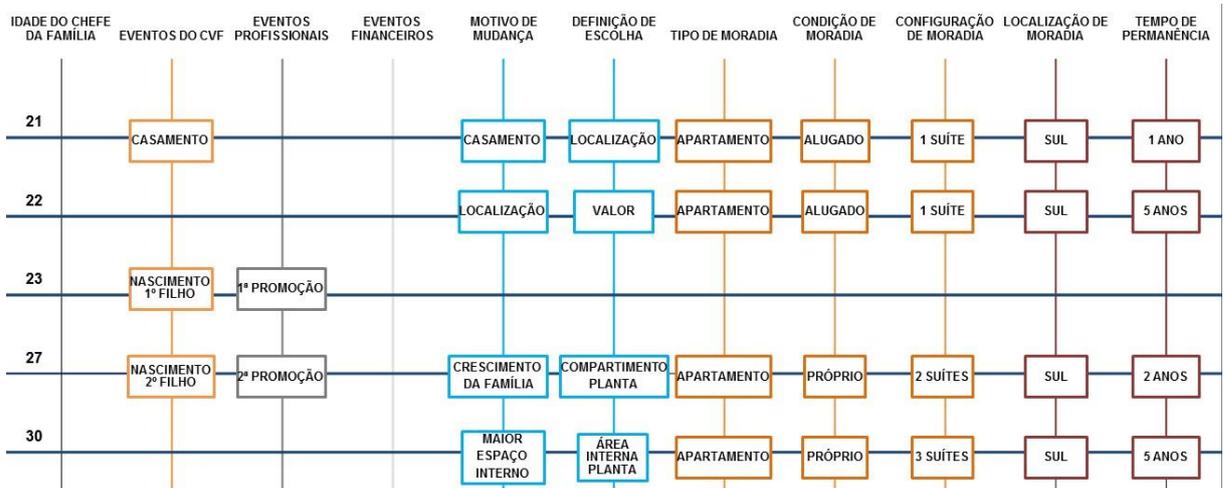
As Figuras 122, 123 e 124 exemplificam a Carreira Habitacional dos moradores de condomínio vertical. Nelas é possível identificar algumas características deste grupo: uma trata-se da preferência desde o início pela tipologia apartamento; de princípio, em condomínios mais simples e em bairro menos valorizado, porém na medida do crescimento financeiro, ocorre o movimento para a Região Sul, onde se encontram os mais modernos e completos condomínios verticais: com a compartimentação da planta, atrativos de lazer e localização privilegiada.

Figura 122 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos crianças – Condomínio Vertical



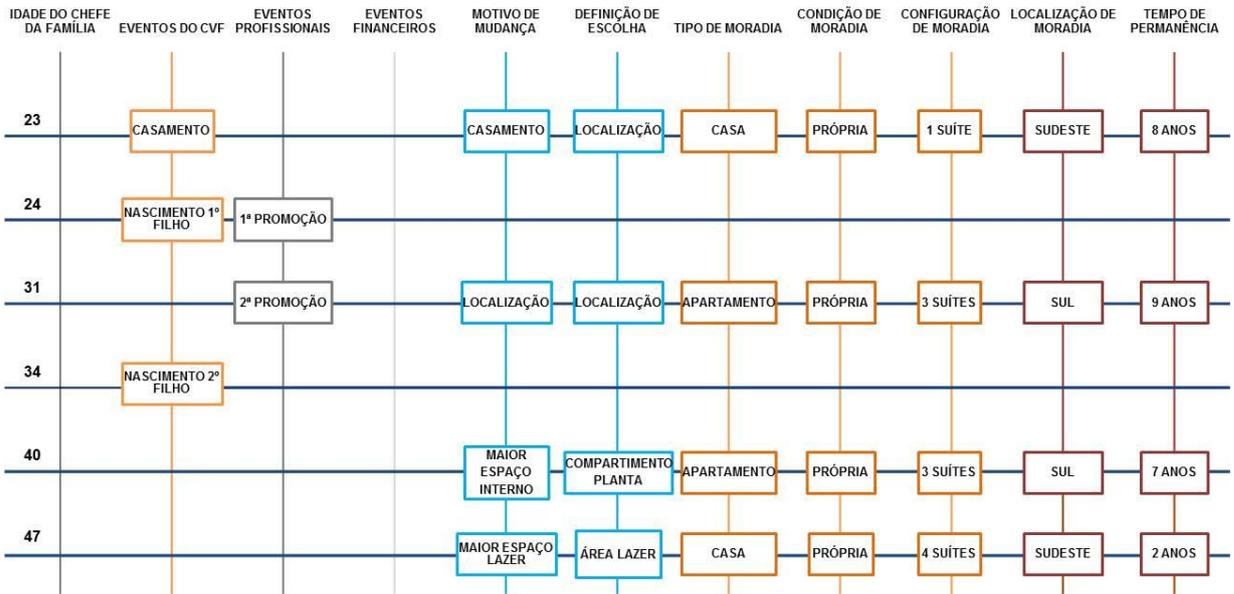
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 123 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos adolescentes – Condomínio Vertical



Fonte: Elaborado pela autora.

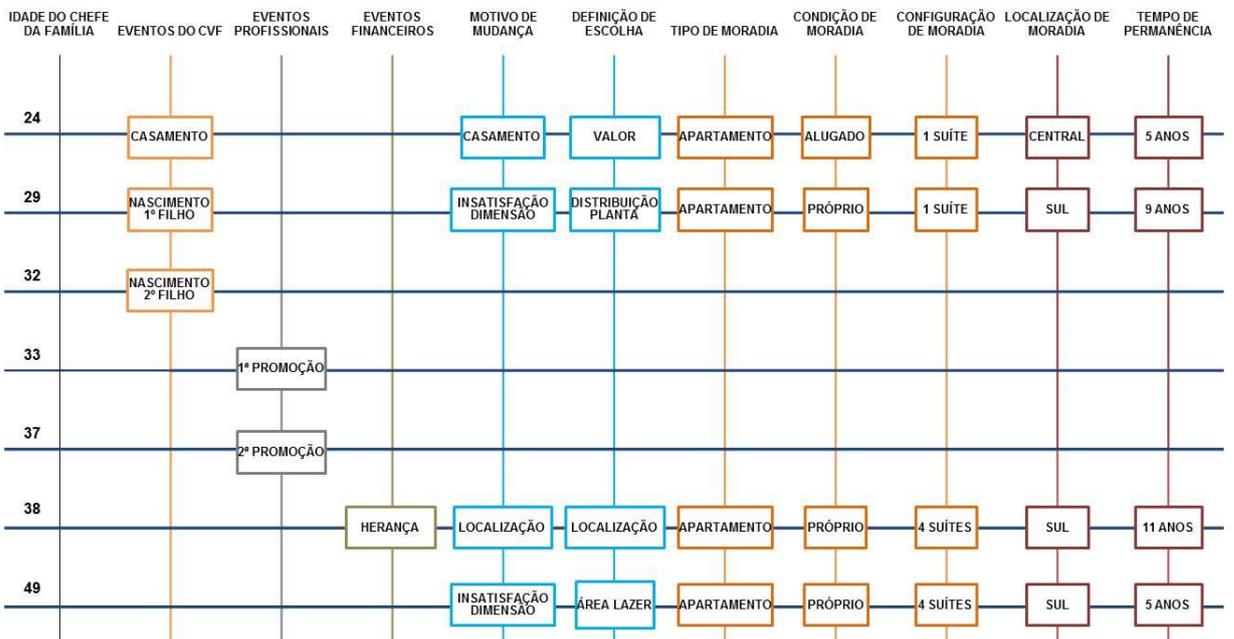
Figura 124 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos jovens – Condomínio Vertical



Fonte: Elaborado pela autora.

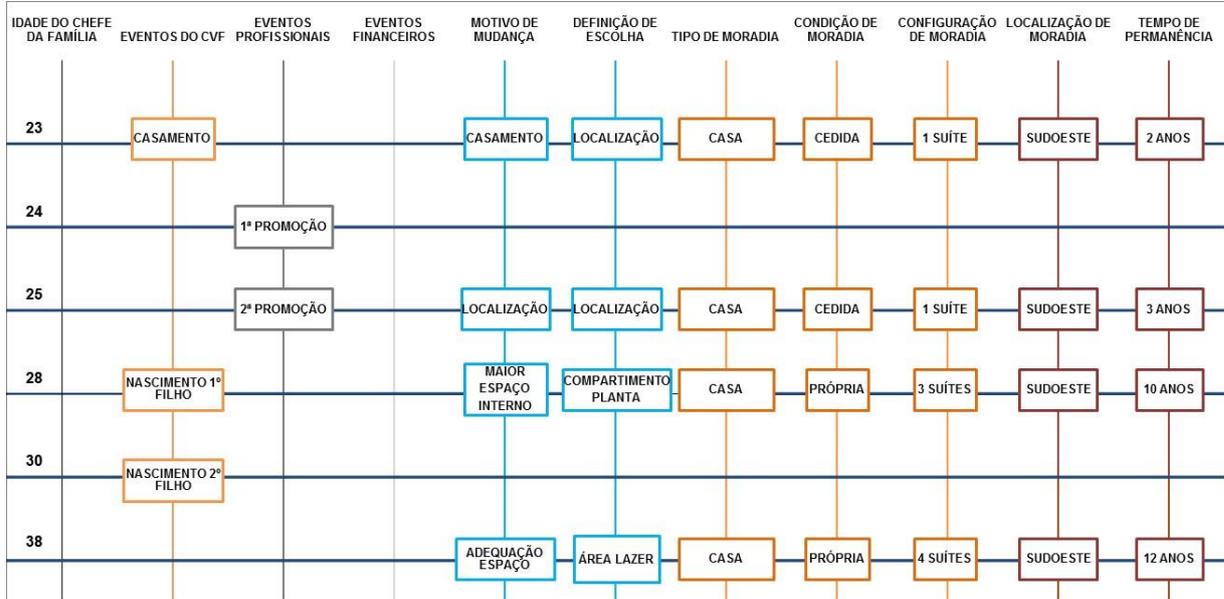
As Figuras 125, 126 e 127 exemplificam a trajetória dos moradores dos condomínios horizontais. Os resultados corroboram os achados das figuras anteriores no que diz respeito às motivações relacionadas ao ciclo de vida, e têm como principais motivações de mudança a insatisfação com a dimensão do imóvel e a necessidade de áreas de lazer.

Figura 125 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos crianças – Condomínio Horizontal



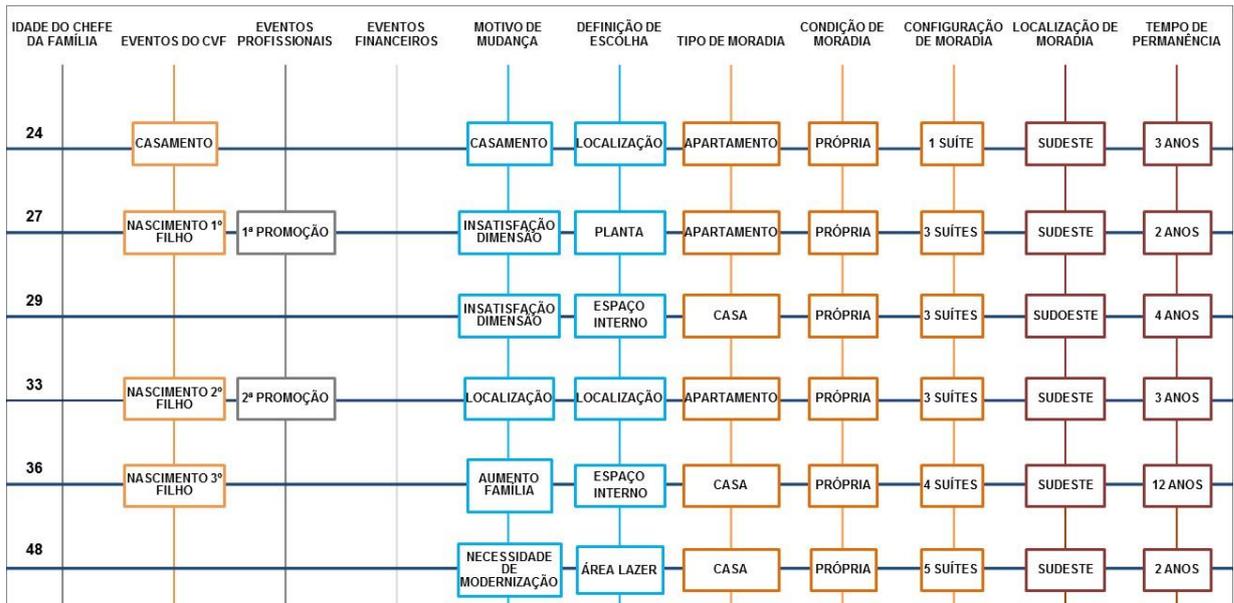
Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 126 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos adolescentes – Condomínio



Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 127 - Esquema da Carreira Habitacional – Casal com filhos jovens – Condomínio Horizontal



Fonte: Elaborado pela autora.

Outro aspecto importante observado é que parece existir uma preferência declarada pela tipologia casa. A impressão dada é que por uma necessidade de “melhor” localização, por algum tempo eles se sujeitam ou experimentam o

apartamento, em um movimento de ida e retorno para as casas. A preferência de localização é pela Região Sudeste para as casas e Sul para os apartamentos, sendo que no início da Carreira Habitacional alguns tiveram seus apartamentos na Região Sudeste e sua casa na região Sudoeste.

Em todos os exemplos observados algumas características se repetiram, estabelecendo um padrão. Nos casos selecionados, os chefes de família iniciaram suas carreiras muito cedo entre 21 e 25 anos, e as mudanças foram na maioria das vezes motivadas por eventos relacionados ao ciclo de vida como, por exemplo, o crescimento da família (nascimento, crescimento e saída dos filhos), e crescimento profissional (promoções). As definições, por outro lado, mesmo motivadas pelas necessidades, parecem respeitar a ordem do desejo, aspirações, valores e preferências pessoais. Enquanto para alguns a localização próxima dos centros urbanos é um valor importante, para outros o prioritário é o espaço e o contato com a natureza. Mais uma vez, confirma-se aqui ser a escala individual de valor fator o divisor de águas na definição da locação residencial.

O estudo do movimento habitacional da elite através dos métodos aplicados pela Carreira Habitacional foi esclarecedor, nele foi possível identificar os momentos disparadores da mudança, as motivações e definições no momento da escolha habitacional, o tipo de morada, e por fim, a localização que permite desenhar os caminhos percorridos: o movimento. Observou-se que a elite se movimenta seguindo padrões, dentre eles o mais importante é o da autosegregação, travestida em segurança.

4.4 Conclusões do Capítulo

A análise da apropriação do espaço pela “elite” permitiu identificar alguns eixos estruturadores, conforme observado neste capítulo: a) desejo de separação territorial deste grupo em razão do contexto “agressivo/ameaçador” urbano, b) procura por exclusividade e c) voracidade do mercado imobiliário na busca pelo lucro. Em Goiânia, o movimento de ocupação da “elite” se manifestou inicialmente nas generosas casas localizadas nas vielas do Setor Sul, alastrando-se para os setores Oeste e Marista, porem de forma efetiva, o movimento de autosegregação ocorreu com o surgimento dos primeiros condomínios verticais nos setores Oeste e Bueno (Região Sul) nos anos 1980; a partir dos anos 1990 se deu por meio do deslocamento em direção aos

condomínios fechados; e, por fim, processou-se com o retorno ao centro e arredores a partir de 2008, nesta altura em condomínios verticais do tipo clube.

Tais adventos agregaram demandas tanto desse estrato da população quanto do mercado: os moradores procuravam segurança e “melhor qualidade de vida” e os investidores procuravam maximizar os lucros em seus lançamentos, buscando terrenos em regiões onde o valor da terra não fosse tão elevado (para os condomínios horizontais) e verticalização em altura (acima de 30 pavimentos) para as regiões servidas de comércio, serviço e apazibilidade natural, junto a parques (para os condomínios verticais).

Observa-se, grosso modo, que o movimento da “elite” no tecido urbano se alterna em idas e vindas, ocorrendo comumente de duas maneiras: nas regiões centrais em condomínios verticais (locais de fácil acesso, abastecidos por comércio e serviços de excelência), ou em condomínios horizontais nas franjas da cidade (motivados pela segurança, distinção e maior espaço individual de moradia). O movimento e escolha da ocupação vão além de motivações pessoais: resultam de estratégias de planejamento e gestão urbana (legislação e ferramentas regulatórias), e da dinâmica do mercado imobiliário (CANEDO *et al.*, 2019).

Quando ocupar os centros das cidades torna-se muito caro e, portanto, pouco atrativo aos empreendedores imobiliários, o mercado direciona-se para áreas distantes dos centros urbanos: os condomínios horizontais fechados, vendidos como ambientes que agregam segurança e privacidade num estilo de vida perto da natureza. Por outro lado, com a flexibilização da ocupação urbana, no que diz respeito tanto às mudanças do uso do solo e quanto à liberação de construções em altura, viabilizadas por ferramentas como a licença onerosa, abre-se caminho para o mercado, que volta seu olhar para investir nos centros urbanos. Baseando-se na estratégia de ganho de escala, “novos” empreendimentos são lançados, caracterizados por grandes torres isoladas, cercado por facilidades e acessos rápidos aos bens e serviços, conforto, segurança e espaços livres de uso comum. Em ambos os casos, é notável a valorização dos espaços de convívio com atrativos paisagísticos e de lazer.

No entendimento do perfil do morador dos condomínios, o questionário revelou ser ele casado, de alta escolaridade, em fase produtiva e no auge da vida profissional. Busca uma vida privativa, de sociabilidade reservada, com distinção e

status. Possui hábitos sofisticados, frequentado regularmente restaurantes, e tem viagens e moda como principais hábitos de consumo.

Ao caracterizar suas moradias, baseando-se na resposta do questionário, existe uma ligeira preferência para os horizontais; quanto suas configurações observou-se uma prevalência nas unidades com 4 suítes, sendo a dimensão o verdadeiro diferencial entre os condomínios, uma vez que na maioria das vezes os horizontais permitem maiores espaços.

No que diz respeito ao movimento visualizado a partir da Carreira Habitacional, observou-se que no início dela havia um equilíbrio entre residências próprias e alugadas, com preferência acentuada pelos condomínios verticais na Região Sul, justificada pelo estilo de vida de um casal recém-casado, que busca por praticidade junto aos postos de trabalho.

Como já era de se esperar, a medida que a Carreira Habitacional foi caminhando, e os recursos financeiros e composição familiar foram aumentando, a condição de moradia e a tipologia da residência foi sofrendo alterações: a moradia própria, a maior dimensão e a melhor compartimentação passou a fazer do pacote de variáveis importantes. Outro aspecto importante diz respeito a tipologia e localização, a preferência para os condomínios horizontais se mostra cada vez mais presente, e no caso dos verticais somente a Região Sul aparece como local de ocupação.

A leitura do fenômeno através do mercado imobiliário direcionou algumas questões e esclareceu outras. Em alguns momentos a elite comportou-se coesa em suas escolhas habitacionais, na década de 2000 houve um movimento bastante pronunciado para a saída das regiões centrais. Nos anos 2010 aconteceu um movimento mais discreto de retorno aos centros com a possibilidade de resgatar a proximidade dos bons serviços e comércio, ainda com segurança, e com algum contato com a natureza (parque e praças), abrindo mão de um pouco de espaço privativo, mas também com certa exclusividade. Nos anos 2020, parece que as escolhas estão mais individualizadas e relacionadas ao ciclo de vida e aspectos profissionais, uma vez que o mercado tem apresentado com sucesso empreendimentos multifamiliares mais complexos, cheios de atrativos e com bastante exclusividade. Ao mesmo tempo em que houve uma implementação de serviços e comércios de qualidade junto aos condomínios; então há os que preferem as casas num convívio mais íntimo e exclusivo, cuidados de manutenção individual, numa rotina menos frenética, e há os que preferem a facilidade e proximidade dos centros urbanos

com menos espaço, com cuidados de manutenção compartilhado, mais convívio social aberto, numa rotina mais dinâmica.

Para os moradores a variável localização foi a mais importante, sendo considerada como primordial no momento de escolha e determinante na satisfação e permanência; também as variáveis espaço interno e lazer privativo se destacaram como importante no momento de definição e escolha.

Sendo a localização tão importante, constata-se aqui que a totalidade das unidades dos condomínios verticais encontram-se na Região Sul, e no caso dos condomínios horizontais, dois grupos se formaram: 1) os de maior proximidade (Região Sudeste) e 2) os de maior apazibilidade natural (Região Leste), confirmando como fator de grande relevância a qualidade de vida, ora expressa pela comodidade, ora pela vivência junto a natureza.

Ao olhar especificamente para a escolha locacional e a conseqüente movimentação, os achados revelam que os moradores dividem-se em preferência; fica claro que a definição advém da formação de conceitos e experiências pregressas, sendo estas de ordem pessoal, cultural e comportamental, num jogo de uma equação a ser equilibrada: maior espaço individual e contato mais íntimo com a natureza, porém com menor acessibilidade e facilidades urbanas ou menor espaço individual, com alguma restrição à natureza, mas com maior acesso às facilidades urbanas.

Para o movimento, pode-se inferir, para além dos aspectos culturais e de ordem pessoal, pelo menos duas hipóteses: 1) um possível alternar de movimento de moradores das casas para apartamentos, uma vez que surgem apartamentos com dimensões maiores e com maiores atrativos e 2) o aumento do poder aquisitivo da população, quer seja o local, ou vindas de outras cidades, impulsionadas pelo agronegócio.

Sendo assim, as respostas encontradas confirmam que a moradia não é apenas um espaço físico localizado em meio à cidade, é também um espaço que conjuga valores materiais e imateriais; revelou também um grupo que para além das necessidades familiares e profissionais, busca por identidade baseada na aceitação, pertencimento e distinção social, portanto, para eles a segregação e status são elementos de grande valor, sendo estes motivadores e definidores ocupacionais.

CAPÍTULO V – CONCLUSÕES: RESPOSTAS FÍSICAS E COMPORTAMENTAIS

Este capítulo conclusivo tem por objetivo apresentar o fechamento da pesquisa⁵⁵, retomando os conceitos subsidiadores, os questionamentos, as hipóteses e os objetivos iniciais, de modo a consolidar os achados e esclarecer a respeito da contribuição da tese. Um dos eixos centrais do estudo, como apontado na introdução, é a investigação de padrões e similaridades no entendimento do “bailar da elite em seus cinco atos”, em movimentos, aspirações e reflexos. A base da discussão estrutura-se, também, no diálogo entre duas abordagens: a Carreira Habitacional e a Sintaxe do Espaço (Teoria da Lógica Social do Espaço).

O crescimento das cidades brasileiras é reportado como “desordenado” ou “ausente de um planejamento global”, de modo que o escrutínio dos deslocamentos de grupos sociais na ocupação do solo pode fornecer algumas respostas e esclarecimentos. Nesse âmbito, a análise da movimentação da elite contribui para o entendimento não apenas do “seu” espaço, mas de toda a sociedade urbana – assumindo-se a cidade como um sistema, não há ação que não afete todo o conjunto, em razão das relações de interdependência existentes.

No decurso da tese, observou-se claramente que, se por um lado esse estrato busca seus interesses individuais e um grau de satisfação exclusivo, por outro o mercado procura a maximização de lucros em lotes compatíveis com sua dinâmica – expectativas, em certa medida, alinhadas. O processo ocorre ora longe das centralidades principais das cidades, em terras periféricas de menor valor para a venda de lotes, ora nas próprias centralidades, por meio da venda de unidades habitacionais em arranha-céus, criando e adaptando o produto às necessidades da elite.

Este modelo de ocupação, em que as classes altas comandam o movimento, já fora observado por Villaça (2001) e Maricatto (2001) que, a exemplo, justifica o modelo nas raízes da sociedade colonial e nas bases legais da urbanização no país, que foram implantadas para “um mercado imobiliário de corte capitalista”, com o poder político relacionado ao patrimônio pessoal.

A **cidade**, se lida como um organismo vivo, adapta-se em sua complexidade organizacional, social, territorial e mercadológica, num **movimento** de expansão para dentro e para fora de seus limites, em idas e vindas. No Brasil, a saída dos centros ocorreu no final dos anos 1990 com a ocupação das franjas das estruturas urbanas, o que significava para esta população em movimento um novo estilo de vida, negação

⁵⁵ Não foi objetivo da tese detalhar ou classificar a elite; por outro lado, assume-se aqui que, em sua essência, o grupo comanda o mercado, inclusive o imobiliário.

do modelo das frações centrais, em favor do isolamento ao se instalar em áreas distantes. Com o tempo, porém, estes movimentos se expandiram, e pela complexidade do sistema dos grandes assentamentos, vêm se alternando: mais recentemente acontecem inclusive de forma simultânea, obedecendo a diversas necessidades e anseios, vinculados a mudanças na legislação e ao mercado imobiliário.

Na discussão a respeito de Goiânia, à princípio, os movimentos observados na **ocupação da elite** ocorrem em bairros de infraestrutura completa e apazilidade natural, ajustando-se em regiões próximas a parques e praças ou para as franjas urbanas, repletas de atrativos naturais. A **dinâmica** se processa, também, amparada por necessidades como qualidade de vida e distinção. Os resultados obtidos permitem identificar cinco atos relacionados a momentos/movimentos e a motivações/transformações, estruturados em um bailar de idas e vindas. No reconhecimento dessa dinâmica, aspectos primordiais são observados: os bailarinos, o palco e a coreografia; elementos estes que interagem e se entrelaçam partindo de movimentos simples até a complexidade de saltos, mudando inclusive de cenário e de palco. Cabe esclarecer, entretanto, que a despeito do lirismo expresso em palavras como bailar, atos, cenografia etc., a compreensão da dinâmica urbana aponta para uma realidade de segregação e conflitos – em vantagem está, exatamente, a própria elite, a comandar o fluxo, *em seu benefício, a despeito dos demais estratos sociais*. Em síntese, no que diz respeito à caracterização, os cinco momentos podem assim ser descritos: 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, 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) **periferização** – na saída para as franjas da cidade em condomínios horizontais, nas regiões Sudoeste, Leste e Sudeste, 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 da cidade, em direção a locais bem servidos de serviço, comércio e infraestrutura, principalmente nos setores Bueno, Oeste e Marista, que outrora já haviam abrigado essa população.

Depois do período inicial de implantação da nova capital, observou-se que Goiânia – *com o aumento do sistema, sob influência da construção de Brasília, e em resposta à necessidade da população de maior poder aquisitivo* – expande-se para setores em que se assegura a ideia de isolamento e privacidade, ao mesmo tempo em são valorizados os atrativos naturais (*segundo movimento* – anos 1960 e 1970). No final dos anos 1970, e principalmente anos 1980, a população mais abastada começa a substituir seus imponentes sobrados por edifícios residenciais coletivos. As famílias goianas de alta renda, àquela altura, em sua maioria eram compostas por 4 ou 5 pessoas. Algumas mantinham sua ocupação no Setor Sul, mas se iniciou uma expansão prioritariamente para a região Sul da cidade, principalmente nos setores Oeste, Sul, Marista, e parte do Setor Bueno, o que facilitava o acesso à variedade de serviços e comércio ali presentes; percebe-se aqui um movimento (*terceiro*) de autoss segregação diante do surgimento de condomínios verticais com moradores agrupados por interesse e *status*. Um exemplo é condomínio Solar Marista (no Setor Marista), de 14 pavimentos e área privativa de 750m², inicialmente habitado por proprietários de concessionárias de automóveis.

Na década de 1990, com a forte verticalização nos setores Bueno e Oeste, bem como a progressiva deterioração do Setor Sul e a crescente insegurança da cidade, a população se sentiu atraída pela proposta de espaços exclusivos, áreas verdes abundantes, segurança e qualidade de vida. O cenário resultaria na migração para os condomínios fechados nas periferias; as novas famílias da elite, em busca de mais espaço e contato com a natureza, começam o movimento de saída da cidade para os condomínios horizontais fechados (*quarto movimento*). Aqui há de se destacar a importância das vias expressas que naquele momento começaram a ser implementadas; sem a presença desses canais e dos veículos automotores cada vez mais sofisticados e potentes, a saída para as franjas da cidade, por parte da elite, teria sido dificultada ou até inviabilizada.

Entretanto, passadas cerca de duas décadas desde a partida para os condomínios fechados, mesmo com o deslocamento de vários equipamentos de porte (até mesmo sedes do poder público) em direção às periferias, as famílias começaram a se sentir desconfortáveis quanto à distância e ao tempo perdido na circulação cotidiana. O efeito foi o chamado *quinto* movimento, correspondente ao cenário de retorno da elite às regiões centrais, em que dois fatores podem ser destacados: piora da mobilidade, na perda de tempo no trânsito em idas e vindas para a região central

de Goiânia e a mudança da legislação, possibilitando a verticalização em altura e a revitalização de parques.

Observa-se, sobretudo após o fim de emergência sanitária relacionada à pandemia de Covid, o iniciar de um novo *ato*, agora não em uma única direção. Experimenta-se uma espécie de fluxo simultâneo de retorno e de saída dos centros, em um bailar frenético ditado pelas multioferas do mercado (possibilitadas pela mudança da legislação), e por mudanças no centro ativo de Goiânia, com a transferência de grandes equipamentos, inclusive alguns do poder público para regiões mais distantes, a exemplo da nova sede da Assembleia Legislativa do Estado de Goiás, agora próxima ao Estádio Serra Dourada.

Uma vez identificados e demarcados os movimentos, ou *atos*, foi possível responder aos outros questionamentos por ela propostos. Em resposta ao primeiro deles, acerca da identificação “das principais demandas da elite quanto à ocupação da cidade em seus diferentes processos de movimentação”, observou-se que, no caso específico de Goiânia, alguns fatores impulsionaram a movimentação, não só entre a elite tradicional da cidade, mas também na nova elite vinda do interior do estado e de estados vizinhos. Como mencionado no decorrer da pesquisa, Goiânia tem se destacado no cenário brasileiro como a capital do agronegócio. Os números demonstram a estreita relação entre o agro brasileiro e o mercado imobiliário, sendo ele responsável por parte expressiva do Produto Interno Bruto (PIB) do país, consolidando-se como um dos setores mais sólidos e rentáveis de investimento. A atividade relacionada ao agro não apenas gera empregos para parcela da população, como também forma um público consumidor de imóveis, o que promove o deslocamento habitacional na cidade.

Segundo o Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, o Valor Bruto da Produção Agropecuária (VBP) de 2020 alcançou o número de R\$ 871,3 bilhões, o maior já visto desde 1989⁵⁶. Observou-se ainda que, mesmo diante de uma economia paralisada pela pandemia de Covid-19, houve um crescimento de 17% em comparação ao ano anterior. Dados do IBGE identificam que o agronegócio cresceu 15% entre 2022 e 2023, componente relevante da econômica brasileira.

Em vista disso, e como boa parte do dinheiro que circula em Goiânia vem do agronegócio, o mercado imobiliário de luxo vem crescendo aceleradamente, tanto nos

⁵⁶ <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias>

condomínios horizontais como nos verticais. Para além disso, os grandes empresários do setor estão se tornando investidores imobiliários, o que torna a cidade um palco dinâmico e valorizado. Acontece que, mesmo diante das oscilações da Taxa Selic, imóveis tendem a seguir como um investimento seguro, o que tem atraído cada vez mais esse público. Na última década, o valor geral de vendas (VGV) dos empreendimentos em Goiânia saltou 126%, de R\$ 2,6 bilhões em 2014 para quase R\$ 6 bilhões em 2023. Os dados são da pesquisa da Ademi-GO, realizada pelo Instituto Brain. Com o avanço do último ano, o mercado imobiliário goiano já é o terceiro maior do país em VGV, atrás apenas de São Paulo (SP) e Rio de Janeiro (RJ).

A observação do diretor comercial⁵⁷ de uma das maiores construtoras direcionada ao mercado de luxo de Goiânia, a City Incorporadora, confirma a ideia da estreita relação entre o agro e o mercado imobiliário. Segundo João Gabriel Tomé, *“tem ocorrido uma busca maior de imóveis de luxo pelo pessoal do agronegócio, e como a cadeia é muito grande, estamos atendendo muito não só o pecuarista e o agricultor, mas também pessoas que têm negócios vinculados a eles, como aluguel de máquinas, venda de sementes, agrônomos, veterinários e engenheiros florestais”*. O “suprassumo do luxo” no mercado imobiliário goiano é também um retrato da dinâmica do alto padrão na cidade. Junto com os imóveis de luxo vieram também hospitais de grandes redes de São Paulo, escolas e universidades, polo logístico, restaurantes e comércio atraindo não somente a elite local, mas também a do interior de Goiás e de estados vizinhos do Centro-Oeste e do Norte do País. *“Goiânia é o centro do interior do Brasil. Então, muitos empresários decidem morar aqui, ou trazer para cá suas sedes”*, afirma Felipe Melazzo, presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás⁵⁸ (Ademi-GO).

Outro fator que pode ser reputado como dinamizador do mercado imobiliário de Goiânia foi a mudança do plano diretor em 2007 (revisado em 2017). A legislação não apenas facilitou, mas impulsionou o movimento de retorno (*quinto*) com a liberação de verticalização para além dos 40 pavimentos e a implementação de praças e parques urbanos na região central. As normas para os condomínios horizontais, por outro lado, são menos restritas, regulamentando somente os parâmetros de

⁵⁷ <https://exame.com/mercado-imobiliario/luxo-na-capital-do-agro-construtoras-miram-alto-padrao-para-conquistar-goiania/>

⁵⁸ <https://exame.com/mercado-imobiliario>

infraestrutura a serem entregues por parte do empreendedor, isentando o poder público destes gastos.

O mercado sensível a estas mudanças, a partir do final dos anos 2010, adaptou-se em novos lançamentos nas centralidades. Os novos empreendimentos vieram com variedades de atributos sedutores à elite, desde maior dimensão e compartimentação interna, atraentes espaços de convívio, áreas de lazer completa, serviços compartilhados e possibilidade de acesso direto à natureza em parques e praças paisagisticamente tratados.

Em termos de discurso, por ser a elite goianiense um grupo de alta escolaridade, com vida profissional intensa e hábitos sofisticados, busca-se no status a distinção entre os demais grupos sociais, expressos em bens e consumo e, principalmente, em suas residências. Estar junto com seus pares em local ao mesmo tempo seguro e aprazível, em edificações modernas e tecnológicas é a materialização da qualidade de vida por esse estrato pregado.

Em Goiânia, a escolha locacional da elite se dá historicamente em espaços específicos. Para os condomínios horizontais, os locais escolhidos foram prioritariamente as regiões Sudoeste e Leste, em territórios de maior altimetria, repletos de atrativos naturais, com maior oferta de glebas. Para os condomínios verticais, a ênfase ficou nos espaços mais centrais: a Região Sul, nos bairros Setor Bueno, Setor Oeste e Setor Marista, servidos pelos melhores serviços e comércios, com presença de muitos parques urbanos.

Avançando nas respostas às perguntas proposta pela tese, o primeiro questionamento acima discutido está diretamente relacionado à terceira inquietação: *“de que forma a configuração espacial contribui para o entendimento da movimentação da elite do centro para as franjas das cidades, e seu recente retorno para o centro expandido”*. O discurso do movimento passa necessariamente pelas relações existentes entre os componentes da forma urbana como um elemento a ser considerado, conforme explorou-se na discussão teórica que ampara o estudo.

Nesse âmbito, o olhar morfológico fornece alguns insumos para o debate não apenas da elite e seu respectivo deslocamento na cidade, mas também a para a compreensão do que seria este novo centro na realidade urbana contemporânea. A leitura diacrônica confrontada com os cinco momentos identificados indica que a elite, em seu processo de deslocamento, sempre se ampara pela 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 leitura por meio do arcabouço da teoria da Sintaxe Espacial permitiu a visualização da locação da elite goianiense, que se concentra não na testada das vias mais integradas ou acessíveis do sistema urbano lido diacronicamente, mas sim imediatamente próxima a elas. No caso dos condomínios horizontais, não se encontram muito distantes do aglomerado urbano; sendo eles de acesso restrito, estão distribuídos ao longo ou próximos algumas das principais vias estruturadoras de Goiânia e de seu respectivo sistema, como acontece no caso da rodovia BR-352, em direção a Senador Canedo.

Esse processo é instigante porque dá conta de que, possivelmente, a elite nunca saiu do centro. Entretanto, esse centro não é aquele numa perspectiva habitual, concentrador de usos diversos, como ocorria no Setor Campinas nos primeiros anos de Goiânia, ou então no próprio Setor Central, que ainda agrega expressiva capacidade de trocas de bens e serviços, conforme demonstram ASCAR ALARCÓN (2004), ARRAIS (2015) e ARRAIS (2022). O centro ao qual a elite nunca se desvincilhou é aquele atrelado à perspectiva morfológica – é o centro em sua dinâmica de fluxos e acessibilidade que, inclusive, tende a antecipar dinâmicas que, posteriormente, trarão impactos para a distribuição de usos, conforme já apontaram TRIGUEIRO e MEDEIROS (2000), para Natal.

A perspectiva reforça, inclusive, a noção do movimento natural e o ciclo virtuoso do movimento, expresso em HILLIER e HANSON (1984) e compilado por MEDEIROS (2013): a configuração exerce um papel relevante para a distribuição de grupos sociais sobre o território e aquele que o controla tem condições de garantir, para si, as facilidades que a perda de tempo no deslocamento traz. O resultado é um tempo que sobra e se converte em qualidade de vida, conforme exploram BARROS *et al.* (2016) para as cidades de São Paulo, Recife, Belém e Manaus. A questão que fica é exatamente de qual centro tratamos quando discutimos a movimentação da elite – é o centro de atividades ou o centro morfológico, nem sempre coincidentes. Parecer ser o segundo.

A leitura diacrônica, também, permite lançar alguns subsídios a respeito do que pode acontecer em um cenário futuro. Além dos aspectos citados, a partir da pandemia de Covid-19 iniciada em 2020, as novas relações sociais e de trabalho sofreram transformações em sua realidade e cotidiano; muitas empresas passaram a

realizar reuniões on-line, muitas funções (administrativas e gerenciais) passaram ser realizadas em ambiente híbrido, diminuindo de certa forma o deslocamento aos postos de trabalho. Tal contexto possibilitou maior permanência em casa e maior convívio com a família, demandando agora espaços internos amplos e adaptados.

Ainda que a pandemia tenha passado, o período gerou transformações no mercado imobiliário na valorização das casas em condomínios horizontais, o que parece ser prenúncio de um sexto movimento que se torna compatível com a identificação de uma perspectiva metropolitana. Os condomínios horizontais não mais precisam estar nas franjas de Goiânia, mas sim em territórios de outros municípios, desde que claramente costurados com o sistema urbano completo. O mapa de acessibilidade (mapa de segmentos para as variáveis NAIN e NACH), por exemplo, demonstra uma estrutura em roda dentada com Goiânia quase integralmente em vermelho, o que permite esta articulação entre centro e periferia – ou neste caso entre cidade-polo/cidade-sede e municípios do entorno.

Ainda em relação ao entendimento diacrônico de Goiânia, auxiliou na compreensão da transformação do assentamento a investigação da Carreira Habitacional para os últimos 30 anos. Por meio da abordagem, demonstrou-se o movimento de ocupação pela elite expresso no caminhar pelos setores, ora em direção à região Sul, nos setores Oeste, Bueno e Marista, ora nas franjas de Goiânia para as regiões Leste e Sudeste, refletindo as necessidades e desejos em ciclos de vida familiar e correspondente rebatimento na moradia.

Os respondentes do questionário que contribuíram para a interpretação segundo a Carreira Habitacional encontravam-se prioritariamente entre 50 e 60 anos, e iniciaram suas carreiras, em suas próprias moradias, entre 23 e 27 anos, correspondendo o recorte anunciado.

Quanto ao movimento observado ao longo de seus ciclos de vida, percebeu-se que boa parte teve suas carreiras iniciadas no interior, fato este associado – especula-se – ao crescente papel do agronegócio em Goiás e à consequente consolidação de Goiânia como capital brasileira do setor. Outro aspecto também relacionado a este fenômeno foi o enriquecimento da população: além da elite tradicional⁵⁹, identifica-se

⁵⁹ A elite tradicional de Goiânia é composta por famílias que exercem poder político, social e financeiro desde fundação da cidade: é composta por agropecuaristas, profissionais liberais e comerciantes imigrantes que se estabeleceram na nova capital a partir da década de 1930, e correspondentes famílias e descendentes.

uma elite emergente⁶⁰, caracterizada por parte dos entrevistados, com pessoas que iniciaram suas carreiras em bairros menos valorizados, como Centro e Setor Universitário, áreas que nunca foram, historicamente, ocupadas pela elite – com exceção dos arredores imediatos da Praça Cívica.

Dos aspectos comportamentais observados na análise da Carreira Habitacional, cabe ponderar aqui que a escolha por um condomínio horizontal ou vertical pode estar relacionado intrinsecamente à vivência pregressa do morador, uma vez que confrontando as informações, os moradores que vieram do interior têm uma predileção por maior espaço, presença da natureza e, portanto as casas de condomínios horizontais são o seu objetivo. Os que já moravam em Goiânia em sua infância e adolescência, ou vieram de centros urbanos maiores, preferem a perspectiva oferecida por uma centralidade urbana, sendo atendidos primordialmente pelos apartamentos das regiões valorizadas.

Por fim, avançando para a última questão – correspondente à segunda, conforme apresentado na introdução – exploram-se aspectos relacionados aos atributos presentes nos novos empreendimentos (condomínios-clubes) em franca emergência na cidade: aqui os achados reforçam o que a literatura vem apontando – segurança e qualidade de vida são a prioridade. Porém, não há como responder a esta pergunta sem fornecer um diálogo ou uma comparação entre os empreendimentos verticais e horizontais, produto das análises elaboradas na pesquisa.

Quanto à análise dos edifícios, na sistematização dos atributos presentes na unidade habitacional que justificasse a escolha entre apartamentos ou casas, foram consideradas as informações do questionário de elaboração da Carreira Habitacional e também os dados do mercado imobiliário e produtos ofertados pelas construtoras em seus respectivos sites. A análise contemplou a oferta e a declaração de escolha. Na resposta, reforçou-se a ideia de que a escolha é a equalização da escala de valor pré-estabelecido pelo morador, que opta entre o maior espaço e a maior comodidade; uma vez que ambas as modalidades contemplam os mesmos atributos físicos internos. A escolha não está relacionada, por exemplo, à configuração das plantas, uma vez

⁶⁰ A elite emergente é aquela associada ao crescimento do agronegócio, com o enriquecimento das últimas safras em décadas recentes; é composta por pessoas que vieram do interior de Goiás e também de estados vizinhos como Mato Grosso e Tocantins. São pessoas que vieram como família, ou pelo menos através dos filhos para estudarem.

que tendem a ser bastante semelhantes; seja casa ou apartamento, tem havido modificações rápidas nos últimos anos, principalmente na área social e de lazer.

Outra questão de destaque é a possibilidade de personalização, um importante atributo no momento da compra do imóvel de luxo. Quando se compra um lote, a residência sai sob medida, mas quando o produto é um apartamento que tem suas limitações de contorno, a personalização torna-se imperativa para a venda, e as construtoras cientes disso têm oferecido possibilidades ilimitadas: *“Podemos mudar quase tudo: cor de bancada, tamanho de porcelanato, disposição dos quartos, alteração de todos os pontos elétricos e hidráulicos. O cliente chega com o projeto, avaliamos a viabilidade e se estiver tudo certo, na entrega das chaves as modificações já estão feitas”*, conta Victor Tomé, arquiteto, sócio proprietário de umas das maiores construtoras direcionadas a alta renda⁶¹.

O status, por sua vez, é também um aspecto importante observado na escala de valor: para o mercado de luxo, o fator “assinatura”, assim como na moda e nos automóveis, tem peso expressivo. Para os condomínios verticais, assinatura do projeto e a localização de luxo são fundamentais. O maior exemplo é o *City 23 by Pininfarina*, que leva o nome do escritório de design da Ferrari, responsável pelo projeto do edifício. O 23 se refere à localização do prédio, na praça T-23, uma das mais bem cuidadas de Goiânia, que virou ponto de encontro de convivência de algumas das famílias mais ricas da cidade.

Desta forma, acredita-se que a diferenciação e conseqüente escolha é apercebida e definida nos atributos comportamentais. Um exemplo observado: crianças que moram em condomínios horizontais tendem a frequentar escolas em tempo integral motivadas pela logística dificultada pela distância; uma vez que os pais não costumam voltar em casa para o almoço, escolhem escolas que ofereçam atividades complementares como: balé e judô, música e arte, e línguas intensivas. Já as crianças que moram nos condomínios verticais, pela facilidade de locomoção, almoçam em casa com seus pais e no período fora do horário escolar praticam esportes como natação, tênis e futebol, e fazem suas aulas de línguas e reforço escolar no próprio condomínio, tudo agenciado pelos próprios pais vizinhos do prédio, com conforto e segurança. Ou seja, enquanto para alguns, o maior espaço, ainda que usufruído somente aos fins de semana, tem maior valor; para outros, o menor espaço

⁶¹ City soluções urbanas Incorporadora

é compensado por uma vivência familiar, de dia a dia mais próxima com os filhos. Prevalece em suas escolhas, portanto, os valores familiares a serem impressos em seus filhos.

No que diz respeito à diferenciação dessa elite, observou-se na pesquisa que os respondentes fazem parte de um grupo homogêneo (elite), relacionado entre si, quer seja nos edifícios residenciais circundantes ou fora deles. Em sua maioria, os integrantes se encontram em fase de formação familiar e patrimonial, buscando em suas escolhas habitacionais contemplar as necessidades pessoais de trabalho com a comodidade (escola e convivência) para os filhos, presentes nas centralidades.

Confirma-se portanto, que a hipótese de que o traçar da Carreira Habitacional é um instrumento válido e facilitador para a viabilização e a identificação do movimento ocupacional, uma vez que o registro da sequência de habitação permite a extração de comportamentos universais e/ou tendências que caracterizam o deslocamento diacrônico.

Outro aspecto observado diz respeito aos atributos presentes nos condomínios (verticais e horizontais): ora se apresentam de forma semelhante e padronizada, ora com claras diferenciações entre eles. De acordo com as análises realizadas, foi possível chegar a algumas constatações: ambos buscam por áreas privativas sociais e de lazer mais integradas, associando tecnologia, praticidade e nobreza, tendo como necessidade o “acolhimento na segregação”; em seus ambientes íntimos, buscam por mais privacidade e individualidade, cada um em seus quartos e banheiros, não raro, até mesmo os casais têm em seus quartos além de closet e banheiros individuais, área de dormir separada. Tais observações remetem diretamente a sociedade cada vez mais individualista e focada em seus próprios interesses.

Nos condomínios verticais por exemplo, as áreas privativas sofreram alterações, agora os apartamentos apresentam áreas mais integradas, sobretudo as sociais, que simulam a integração existente nas casas, unindo salas de estar, jantar, cozinha e varanda gourmet, com grandes panos envidraçados e janelas balcão, que trazem a vista dos parques para o interior de seus apartamentos. Outro elemento importante é o *hall* privativo do elevador para cada unidade, com biometria impedindo que nenhum visitante, nem mesmo os vizinhos, sem prévia autorização, acesse seu *hall*, proporcionando total privacidade ao morador.

Sendo assim, nas áreas internas, a única diferença constante nos condomínios é a dimensão, os condomínios horizontais têm seus espaços maiores e mais individualizados. Os espaços comuns internos aos condomínios pouco se diferenciam em seus atributos, em ambos os casos possuem boas compartimentações para a realização das inúmeras atividades. Dos elementos privativos fora da unidade habitacional para os empreendimentos verticais, pode-se destacar o aumento de vagas de garagem (acima de 3 vagas, podendo chegar a 7 dotadas com estação para abastecimento dos carros elétricos). Alguns ambientes, como o escritório executivo, são oferecidos como algo que permite mais que facilidade: segregação e exclusividade travestidos de comodidade; este espaço é usado também como sala de aula de línguas ou reforço para adultos e crianças. Piscinas e quadras são destinadas para aulas individuais ou em grupos de esporte; os espaços “mulher” e “pet”, voltados para cuidados exclusivos, acabam por segregar cada vez mais o grupo, com convivência restrita e seletiva.

São nos espaços de lazer externos, entretanto, que residem as maiores diferenças, no condomínio vertical pela restrição de área para o lazer individual e coletivo; apesar de contarem muitas vezes com varandas completas e piscinas individuais, ainda são bem menos acolhedoras e menos expressivas que as dos condomínios horizontais. Já que possuem pouca área verde interna, a socialização acontece mais intimamente entre os condôminos do próprio edifício e também com outros da mesma região em espaços de lazer e de convivência externos. Portanto, encontram nas praças e parques um importante quesito na escolha e conseqüente valorização do imóvel. As praças e parques são, portanto, um importante apoio para a necessidade de “verde”, sendo que estes passam a fazer parte do seu pacote de lazer junto a natureza. Sendo assim, a diferenciação reside aí, na natureza “privativa” dentro dos condomínios horizontais, o maior atributo promotor de valor e bem estar.

Vale aqui uma importante constatação que vai além do requisitos e atributos presentes; considerando a impossibilidade de reprodutividade e sua escassez ainda maior no ambiente urbano, os elementos naturais sinalizam uma grande oportunidade capitalista ao alcançarem lucros extraordinários na venda de um produto que distingue e qualifica pessoas. Neste sentido os elementos naturais (bem de todos) passam a ser influenciadores e até definidores da dinâmica espacial, onde a valorização em função da localização resultará mais uma vez na divisão entre pobres e ricos, na segregação espacial.

Para além da segregação espacial e limitação do acesso à natureza, Salles (2010) faz referência a outro aspecto fundamental, aos impactos ambientais provocados pelos condomínios (verticais de grande porte e horizontais), enfatizando que na fase de implantação há uma parcela significativa de impactos causados pela construção civil no ambiente, principalmente à geração de resíduos, supressão de vegetação, interferências e poluição gerada na vizinhança e entorno da obra do local onde a construção é edificada. As obras ainda podem causar outros efeitos ambientais significativos, como exposição a riscos e incômodos (sonoros, visuais etc.) para os que nela trabalham e também para a vizinhança, além da poluição (do solo, da água e do ar), impactos ao local da obra (aos ecossistemas, erosões, assoreamentos, trânsito, etc.).

Também para bem além dos atributos constantes no edifício, a de se considerar a grande diferença dos condomínios verticais e horizontais quanto à localização, enquanto os condomínios verticais encontram-se na proximidade dos centros comerciais e de serviços vitais na cidade, portanto com rapidez de acesso a estes; os condomínios horizontais padecem com a perda de tempo no deslocamento. De forma pragmática, enquanto um ganha em espaço individual e atrativos naturais, o outro ganha em proximidade. O fato é que mesmo distantes um do outro impactam a cidade em sua aparente segregação.

Sendo assim, à elite cabe o privilégio dos espaços verdes nos condomínios horizontais, enquanto o ônus dos impactos ambientais gerados por eles é compartilhado por todos, de forma ainda mais pronunciada na classe menos favorecida. Cabe agora refletir na cidade que vivemos e na cidade que queremos... dos deveres, direitos e acessibilidade de todos. Resta-nos mais que “esperançar” em ver o que declara o Estatuto da Cidade sobre a garantia dos cidadãos: “direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”, resta sobretudo cobrar e fazer acontecer o que é previsto no art. 225, da Constituição da República: “todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”.

A considerar que o contato e a proximidade com a natureza são aspectos tão importantes e valiosos na escolha locacional, pela pesquisa avaliaram-se quais os

critérios mais importantes na formação dos valores das unidades dos condomínios verticais, incluindo a proximidade a parques e praças. Com relação aos valores encontrados, pelo menos duas considerações devem ser feitas: 1) a diferença do valor por m² nas diferentes tipologias e 2) a progressão dos valores na medida em que há aproximação aos parques e praças. Na mostra selecionada, foi possível afirmar que a tipologia, isoladamente, em imóveis de alta renda, tem pouco impacto no valor do m²: acredita-se que as famílias da elite, por serem compostas por um número limitado de pessoas, necessitem de menos dormitórios. Estima-se que provavelmente o impacto do valor ocorra com a diferenciação de acabamento e outros atributos comuns, como foi o caso do empreendimento do Setor Bueno.

Em relação ao segundo item, observa-se uma variação expressiva no valor do imóvel na medida que se aproxima do parque ou da praça, principalmente quando se trata da “vista definitiva”, ou seja, acesso direto. Desta forma, pode-se argumentar que, para os imóveis de alta renda, de fato a localização específica impacta em seu valor, conformando aspecto de relevância na composição e valorização dos imóveis.

Porém, de maneira prática e objetiva, os critérios e definições na escolha entre os condomínios e sua tipologia estão mais na ordem das vivências pregressas, comportamento adquirido e circunstâncias momentâneas do que de atributos constante, uma vez que em termos quantitativos eles pouco se diferem. Resta, portanto, o critério pessoal na escolha entre o maior espaço e a maior comodidade.

No contexto local, e também naquele de outras cidades, é notório que a elite, em sua definição de ocupação, busca prioritariamente por segurança e qualidade de vida, mas também distinção e status sociais, refletida na autosegregação nos condomínios fechados. Cabe aqui uma colocação a respeito da sustentabilidade deste discurso: notícia recente trouxe uma discussão a respeito do tema segurança e distinção social: foi noticiado por diversos meios de comunicação⁶² um assalto, no último dia 22 de junho de 2024, em um dos mais sofisticado e seguros condomínios horizontais de Goiânia, o Residencial Aldeia do Vale. O caso ocorreu em três residências, sendo que em uma delas, segundo o proprietário, os valores furtados ultrapassam R\$ 100 mil. O fato trouxe em debate a falsa segurança dos condomínios, uma vez que, para os prestadores de serviço existe num protocolo rígido tanto no

⁶² <https://oglobo.globo.com/brasil/noticia/2024/06/24/policia-investiga-assalto-em-condominio-de-leonardo-virginia-ze-felipe-maiara-maraisa-e-joelma-em-goiania.ghml>

acesso, quanto na saída; porém, para os visitantes, o controle é somente no acesso de entrada. A partir do evento, alguns questionamentos foram levantados quanto a idoneidade: 1) dos visitantes; 2) dos próprios moradores. Já faz algum tempo que vem sendo relatados pequenos furtos nos condomínios; a contar que muitas residências contam hoje com câmeras e aparatos de segurança, as suspeitas estão nos próprios moradores. A pergunta que ronda as discussões assentam-se no fato de que estarem os moradores em condôminos fechados, em convivência com seus pares (presumidamente idôneos), guardados do mundo externo com sofisticados aparatos de segurança, realmente os isentaria de roubos, assaltos ou qualquer tipo de violência? Para começar seria importante verificar a frequência e a quantidade proporcional, o que pode ser tem de pesquisa futura.

Ao alcançar as respostas para as questões de pesquisa colocadas, conforme desenvolvido nas páginas anteriores diante da identificação dos cinco movimentos e do prenúncio de um sexto, cabe retornar ao título e estabelecer uma breve reflexão a respeito dos cinco atos apontados: 1) poder; 2) qualidade de vida; 3) verticalização; 4) franjas da cidade; e 5) centro.

A começar pelos aspectos pragmáticos do baile: a localização, no **centro** ou nas **franjas da cidade**, confirma a importância das relações espaciais para o processo locacional da elite, dialogado com óticas e valores diferentes – enquanto para uns vale mais a proximidade dos centros de serviço e comércio, para outros, a prioridade está na proximidade com a natureza e o maior espaço. A questão que fica aqui é que centro seria este, pois a elite não se desconecta das boas articulações morfológicas/configuracionais. Na prática, identificou-se que a elite goiana, em certa medida, tem buscado a equalização destes valores, tanto na **verticalização** próximo a parques e praças, trazendo consigo a natureza, e/ou em apartamentos cada vez mais espaçosos em semelhança à casa; quanto nos condomínios horizontais (cada vez mais próximos do aglomerado urbano diante de um sistema complexo, metropolitano), trazendo novos equipamentos, antes restritos aos centros, para a sua proximidade, num mover também da centralidade. *Os centros se deslocam.*

Neste baile, a pesquisa descortina os outros atos, aparentemente mais “poéticos” ou elaborados, que entretanto, talvez estejam restritos somente ao discurso: a poesia da busca por **qualidade de vida** parece mais uma narrativa do que a realidade. Obviamente todos buscam por este atributo/estado, porém para a elite, a qualidade de vida passa por vários significados na encenação social, entre eles:

natureza/tranquilidade, exclusividade/distinção e segurança/segregação. Nesta escolha de palavras, o parceiro de coreografia, invariavelmente, é o **poder** de quem consegue escolher ou comandar: “qualidade de vida é *poder* viver em segurança, junto a natureza com os seus... e isso é para muito poucos”! A elite tem em mãos o controle da dinâmica urbana; por ser detentora de capital econômico, tem o privilégio de escolha tanto locacional quanto do empreendimento específico. Por esta razão, acaba por comandar também a diferenciação espacial no controle do território, condicionando a localização e a acessibilidade de outras classes sociais (CANEDO *et al.*, 2020).

Muitos são, sem dúvida, as vertentes de análise e as variáveis a serem observadas e debatidas na investigação de estratos sociais, como se fez nesta tese em relação à elite. A cidade e as pessoas, em sua complexidade, não podem ser enquadradas ou certificadas em modelos específicos, com previsão de comportamentos homogêneos, pois as dinâmicas de integração/segregação e de estratificação social trazem consigo recortes da realidade que, não compreendidas, podem trazer severos danos ao coletivo – inclusive quando certos grupos se comportam como se fossem independentes dos demais. Pelas análises desenvolvidas, uma questão central a ser confrontada com os movimentos da elite é quem, de fato, arca com o ônus de todo o “bailar”, já que os impactos são diversos: aumento densidade, comprometimento da mobilidade urbano, investimentos públicos exclusivos em algumas áreas, deslocamento de centralidades, decadência de algumas zonas, emparedamento das quadras etc. Embora todas essas questões possam ser assumidas como inerentes às cidades, especialmente aquelas grandes e/ou em expansão, quando há um diálogo entre a transformação comandada pela elite e o poder público, sem uma consideração atenta para o sistema urbano maior (ou seja, para as outras pessoas), os impactos resultam nas tradicionais ilhas de privilégios, tão recorrentes em sociedades fortemente estratificadas como a brasileira, de tamanha desigualdade social.

Para concluir, e diante do panorama apresentado na pesquisa, identifica-se hoje uma nova onda de expansão para a elite em Goiânia, com o surgimento de empreendimentos verticais com unidades de luxo nos setores estudados, mas agora com área interna menor. O mercado tem, em fase de lançamento, ofertado condomínios clube cada vez mais sofisticado em suas áreas comuns, com unidades individuais de 70m² a 90m², incluindo piscina privativa. Estes empreendimentos

aparecem com torres acima de 40 pavimentos, englobando grande área de ocupação com 8 a 10 apartamentos por andar. Se os empreendimentos estudados eram, em sua maioria, compostos por 3, no máximo 4 apartamentos por andar, mesmo que os novos apartamentos sejam ocupados por no máximo 2 moradores, espera-se que haja um aumento de densidade.

O quadro traz novos atos ou possibilidades interpretativas. Novos questionamentos e novas demandas surgirão, uma vez que a sociedade possui dinâmica própria, e o mercado está sempre atento, ora no intuito de atender o consumidor, ora criando necessidades e desejos em busca de lucro. A cidade, enquanto estrutura relacional, precisa estar preparada para os impactos dessa mudança diante dos custos sociais historicamente compartilhados. O bailar é da elite, protagonista na coreografia da cidade e no caso de Goiânia ritmada pelo sertanejo. *Qual é a dança? Para quem é a dança? Quem vai “dançar”?* São caminhos para a continuidade da pesquisa.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ÁLVAREZ-RIVADULL, M.J. **Golden ghettos:** Gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A* 39 (1), 47–63, 2007.

ACKEL, L.G.M. (1996) Atílio Corrêa Lima: Um urbanista brasileiro (1930-1943). Dissertação de Mestrado, São Paulo, Mackenzie.

ARIZTIA, T. **Housing markets performing class:** Middle-class cultures and market professionals in Chile. *The Sociological Review* 62 (2), 400–420, 2014.

ARRAIS, Juliana de S. S. **O mosaico morfológico: vitalidade urbana em áreas centrais de Goiânia**. 2022. Tese (Programa de Pesquisa e Pós-graduação da FAU/UnB) - Universidade de Brasília.

ARRAIS, Juliana de S. S. **Os espaços públicos em áreas centrais: configuração, vitalidade e infraestrutura ociosa no centro antigo de Goiânia**. Brasília, 2015. Dissertação – Programa de Pesquisa e Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília

ASSIS, W. R. F. Estudos de história de Goiás. Goiânia: Palavrear, 2019."

BARROS, Ana Paula B. G.; MEDEIROS, V. A. S.; MORAIS, Maria da Piedade. A configuração espacial para o diagnóstico dos assentamentos precários no Brasil In: Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros, ed.1. Brasília - DF: IPEA, 2016, v.1, p. 95 - 126.

BARTOLOME, C. A. M.; ROSS, S. L. **Who's in charge of the central city?** The conflict between efficiency and equity in the design of a metropolitan area. *Journal of Urban Economics*, 56, 2004, p.458-483.

BAYUH, I.; IRWING, E.G.; HAAB, T. Determinants of Residential Location Choice: How Important are Local Public Goods in Attracting Homeowners to Central City Locations? **Journal of Regional Science**, vol. 46, no. 1, pp. 97–120, 2006.

BURGESS, R.; SKELTYYS, N 1992. Findings from the Housing and Location Choice Survey: an overview', eds. Housing and Urban Development Division & Department of Health Housing and Community Services. **Australian Government Publishing Service**, 1992.

BELLORIO, G. B. **Adensamento e verticalização em Goiânia nos Planos Diretores (1968-2007)**. 2013. Dissertação (Mestrado), Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Goiânia, 2013.

BENSON, Earl. D.; SCHWARTZ JR, Arthur L. Pricing Residential Amenities: The Value of a View. **Journal of Real Estate Finance and Economics**, 16:1, 55-73, 1998.

BOTERMAN, W.R. Deconstructing coincidence: How middle-class households use various forms of capital to find a home. **Housing, Theory and Society**, 29 (3), 321–338, 2012.

BOURDIEU, P. **Distinction: A social critique of the judgment of taste**, translated by Richard Nice. Harvard University Press, Cambridge, MA, 1984.

_____. **The social structures of the economy**. Translated by Chris Turner. Polity, Cambridge, UK, 2005.

_____. **A distinção: crítica social do julgamento**. São Paulo: Edusp; Porto Alegre, RS: Zouk, 2007.

BRANDSTETTER, M. C. G. de Oliveira. **Análise do comportamento dos clientes do mercado imobiliário com ênfase na mobilidade, escolha e satisfação residenciais**. 2004. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) - Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, 2004.

BRIGDE, G. **Time-space trajectories in provincial gentrification**. *Urban Studies* 40 (12), 2545–2556, 2003.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 2ed. São Paulo: ED. 34/Edusp, 2000.

CAMPOS JÚNIOR, G. B. **Comportamento do consumidor: um estudo do mercado imobiliário em condomínios verticais fechados na região metropolitana de Natal**. 2006. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006.

CARVALHO, P. S. B. **Comportamento de consumidores de imóveis: um estudo empírico no segmento de apartamentos de alto padrão e luxo**. 2007. (Dissertação de Mestrado) Universidade FUMEC. Belo Horizonte, 2007.

CAN, A.; The measurement of neighborhood dynamics in urban housing prices. *Economic Geography*, v. 66, p. 254-272, 1990

CAN, A.; Specification and estimation of hedonic housing price models. *Regional Science and Urban Economics*, v. 22, p. 453-477, 1992.

CANEDO, N. R. M. **Flexibilização de projetos mediante a análise do perfil sociodemográfico do consumidor do mercado imobiliário**. 2013. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal de Goiás. Goiânia, 2013.

CANEDO, N. R. M.; MEDEIROS, V. A. S.; GONDIM, M. F. O. A Ocupação da “Elite” na capital goiana: Um estudo da Mobilidade Habitacional. *In: XVIII ENANPUR*, 2019, Natal. Natal, 2019. p. 1 -27.

CANEDO, N. R. M.; MEDEIROS, V. A. S.; TENORIO, G. S. **Um espaço público apropriado pela elite: A praça de vizinhança**. *In: 9º Congresso Luso-Brasileiro Para O Planejamento Urbano, Regional, Integrado E Sustentável (PLURIS 2021)*, 2020, Águas de Lindóia.

CANEDO, N. R. M.; MEDEIROS, V. A. S.; A Ocupação da Elite na Capital Goiana: Uma análise a partir da Sintaxe Espacial. *In: 9º Congresso Luso-Brasileiro Para O Planejamento Urbano, Regional, Integrado E Sustentável (PLURIS 2021)*, 2020, Águas de Lindóia.

CANEDO, N. R. M.; LUCAS, E. R.; LACERDA, L.; SCHVARSBURG, B.; Extremos: Os impactos da Política Urbana na oferta de habitação de Alta e Baixa renda em Goiânia (2008-2018). *In: 9º Congresso Luso-Brasileiro Para O Planejamento Urbano, Regional, Integrado E Sustentável (PLURIS 2021)*, 2020, Águas de Lindóia.

CARDOSO, A. L. Mercado imobiliário e segregação: a cidade do Rio de Janeiro. *In: RIBEIRO, L. A. O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: ed. USP, 2008.

CARVALHO, A; SABOYA, R. T. A localização residencial em uma cidade vertical: um estudo sintático em Florianópolis. **Urb. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 2017.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CAVALCANTE, L. B. **A expansão urbana de Goiânia e instrumentos de gestão: um enfoque sobre a Região Sudeste**. 2015. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), IESA. Goiânia, 2015.

- CHRISTALLER, Walter, **Central Places in Southern Germany**. New Jersey: Prentice-Hall, 1966. (Trad. C.W. Baskin).
- CLAPHAM, D. **The meaning of housing: A pathways approach**. Policy Press, Bristol, UK, 2005.
- CLARK, W. A.V.; DEURLOO, M.C; DIELEMAN, F. M. **Modeling categorical data Chi Square Automatic Interaction Detection and correspondence analysis**. Geographical Analysis, 1991, p.332-345.
- COELHO, J. M. **Na riqueza e na pobreza: o papel da configuração para o estudo de centralidades e desigualdades socioespaciais em Brasília**. Tese (Doutorado - Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, 2017.
- CORRÊA, R. L. O espaço Urbano. 4ª ed. São Paulo. Editora Ática, 2004.
- COSTA, Fernanda Giacomel da. **Atributos espaciais da localização residencial: estudo de caso das habitações em edifícios multifamiliares de alta renda em Porto Alegre**. Porto Alegre, 2016.
- CRANE, R 1996, The Influence of Uncertain Job Location on Urban Form and the Journey to Work. **Journal of Urban Economics**, vol. 39, pp. 342-56.
- CRAWFORD, R. **In the era of human capital**. [s.l.n.], p. 164-172, 1994.
- CUNHA, C. G. S. **Atributos Espaciais E Valorização Imobiliária Em Porto Alegre, RS**. 2000. Porto Alegre. (Dissertação de Mestrado), PROPUR/UFRGS, Rio Grande do Sul, 2000.
- DANTAS, R. A. et al. Uma nova metodologia para avaliação de imóveis utilizando regressão espacial, anais Xi congresso brasileiro de Engenharia de avaliações e perícias. 2001.
- DIAS, M. L. **A malha e o deslocamento: um estudo das relações entre configuração espacial e mobilidade urbana em Goiânia**. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Brasília: Universidade de Brasília, 2014.
- DIPASQUALE, D.; WHEATON, W. **Urban Economics and Real Estate Markets**. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall. 1996.
- D'OTTAVIANO, M. C. L. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo rico versus periferia pobre?** 2008. Tese (Doutorado) São Paulo, 2008.
- DOWDING, K & JOHN, P. **Fiscal Mobility in Metropolitan England**. England, 2002.
- DUBIN, R. Spatial autocorrelation and neighborhood quality. *Regional Science and urban Economics*, v.22, p. 433-452, 1992
- EIKA, A. Physical integration and ethnic housing segregation. **Proceedings of the 10th International Space Syntax Symposium**, 2015.
- ENDRIGUE, Taisa da Costa. **Tatuapé: A valorização imobiliária e a verticalização residencial no processo de diferenciação socioespacial**. 2008. 230f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

ENGELHARDT, G. V. & MAYER, C. J. Intergenerational transfers, loan restrictions and savings behavior: evidence from the real estate market. **Journal of Urban Economics**, 44(1), pp. 135-157, 1998.

FAVERO, L. P. L. **O mercado imobiliário residencial da região metropolitana de São Paulo**: uma aplicação de modelos de comercialização hedônica de regressão e correlação canônica. 2005. Tese de Doutorado - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005.

FERNANDES, A. Decifra-me ou te Devoro: Urbanismo Corporativo, Cidade-fragmento e Dilemas da Prática do Urbanismo no Brasil. *In*: PAVIANI, A.; GONZALES, S. F. N.; FRANCISCONI, J. G. (Org.). **Planejamento e Urbanismo na atualidade brasileira**. Brasília: Livre Expressão, 2013.

FISHMAN, Robert L. American suburbs/English suburbs: A Transatlantic Comparison. **Journal of Urban History**, SAGE - Social Science Collections, Charlotte, vol. 13, n. 3, p. 237-251, maio de 1987.

FIX, Mariana de A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263 p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas, SP. 2011.

FORD, J., Rugg, J., BURROWS, R. Conceptualising the contemporary role of housing in the transition to adult life in England. **Urban Studies**, 39 (13), 2455–2467, 2002.

FOXALL, Gordon R.. Radical behaviorist interpretation: generating and evaluating an account of consumer behavior. *Te Behavior Analyst*, v. 21, p. 321-354, 1998.

_____. Foundations of consumer behaviour analysis. *Marketing Theory*, v. 1, p. 165-199, 2001.

_____. .. *Understanding consumer choice*. New York: Palgrave Macmillan, 2008.

FREITAS, G. de. **Células desconexas**: Condomínios fechados e as políticas públicas do Distrito Federal. 2013. Dissertação (Mestrado) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2013.

FRIEDMAN, J 1981, A Conditional Logit Model of the Role of Local Public Services in Residential Choice. **Urban Studies**, vol. 18, pp. 347-58.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GONZALES, M. A. S.; FORMOSO, C. T. **Análise Conceitual das dificuldades na determinação de modelos de formação de preços através de análise de regressão**. São Leopoldo, 2000.

GUO, J.Y.; BHAT, C.R. Operationalizing the concept of neighborhood: Application to residential location choice analysis. **Journal of Transport Geography**, 2006.

HELDERMAN, A.; MULDER, C. Intergenerational transmission of property: the roles of gifts and continuities in the characteristics of the real estate market, **Urban Studies**, 44 (2), pp. 231-2, 2007.

HERMANN, B; HADDAD, E. **Mercado Imobiliário e amenidades urbanas**. Estudos econômicos, São Paulo, 237-269, 2005.

HIDALGO, R. De los pequeños condomínios a la cidade allada: las urbanizaciones cerradas y la nueva Geografía social em Santiago de Chile (1990-2000). **Revista Eure**, n.91, Santiago do Chile, 2004.

HILLIER, B.; HANSON, J. **The social logic of space**. Cambridge: CUP, 1984.

HILLIER, B. **Space is the machine**. Cambridge: CUP, 1996.

HOANG, HP & WAKEL, P 2000, Status, Quality and the Other Trade-off: Towards a New Theory of Urban Residential Location. **Urban Studies**, vol. 37, no. 1, pp. 7-35.

HOLANDA, F. Uma ponte para a urbanidade. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. São Paulo: ANPUR, n. 5, p. 61-78, nov. 2001.

_____. **Brasília: Cidade moderna, cidade eterna**. Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, 2010.

_____. **Arquitetura & urbanidade**. São Paulo: Próeditores Associados Ltda., 2003.

HOOIMEIJER, P. Households in the reduction stage and housing needs: a dynamic macro-simulation for the Netherlands up to the year 2000. **Netherlands Journal of Housing and Environmental Research**, Vol.3, n.1, 1988, p.23-37.

HOTTES, Ruth. Walter Christaller (1893-1969), in Geographisches Tashenbuch 1981-1982.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico de 2010**. Brasil, 2010. <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/habitacao.html>

INSTITUTO ECONOMICO DE PESQUISAS APLICADAS. <https://www.ipea.gov.br/portal/>

KAMAKURA, W; MAZZON, J A. Critério de estratificação e comparação de classificadores econômicos no Brasil, Scielo, São Paulo, Brasil, 2016

KOHLSDORF, M E. **A apreensão da forma da cidade**. Brasília: EdUnB, 1996.

KOTLER, Philip. **Marketing 3.0: As forças que estão definindo o novo marketing centrado no ser humano**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2010.

KOTLER, P. **Administração de Marketing**. 10ª edição, São Paulo: Pearson, 2010.

KNEIB, E. C. **Subcentros urbanos: contribuição conceitual e metodológica à sua definição e identificação para planejamento de transportes**. 2008. Tese (Doutorado em Transportes). Faculdade de Tecnologia, UnB, 2008.

_____. **Mobilidade e centralidades: reflexões, relações e relevância para a vida urbana**. Projeto e Cidade: Centralidades e Mobilidade Urbana. P.16. Universidade Federal de Goiás. Goiânia, 2014.

_____. Goiânia: características, relações e potencialidades entre centralidades, sistemas e projetos de transporte na capital. *In: Projeto e Cidade: Mobilidade e Acessibilidade em Goiânia*, Editora UFG, Goiânia, p. 13-30, 2016.

KOHLSDORF, M E. **A apreensão da forma da cidade**. Brasília: EdUnB, 1996.

KOTLER, Philip. **Marketing 3.0**: As forças que estão definindo o novo marketing centrado no ser humano. Rio de Janeiro: Elsevier, 2010.

KOTLER, P. **Administração de Marketing**. 10ª edição, São Paulo: Pearson, 2010.

KRIZEK, K 2003, Transit Supportive Home Loans: Theory, Application, and Prospects for Smart Growth. **Housing Policy Debate**, vol. 14, no. 4, pp. 657-77.

LAURIANO, W. **Gentrificação da cidade modernista**: Brasília. Caderno das Metrôpoles São Paulo, v. 17, n. 33, pp. 155-178, maio 2015.

LAKSHMANAN, D.; LI, D.; YU HO, C.; ANDERSON, W. An empirical analysis of household choices on housing and travel mode. **The Annals of Regional Science**, 45, 2010, p.423-438.

LENNMARZ, C.; RONALD, R.; **Housing careers, intergenerational support and family relationships**, Capítulo I, Londres, 2019. ISBN13: 978-0-367-26282-2

LIMONAD, E. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana? **Revista Formação**, Presidente Prudente, n. 14, v. 1, p. 31-45, 2007.

LINDSTROM, B. A sense of place: housing selection on Chicago's North Shore. **Sociological Quarterly**, vol. 31, no. 1, 1997.

LIRA, A. H. C. de. **Avaliação da qualidade de vida urbana dos condomínios horizontais da cidade de João Pessoa – PB**. João Pessoa: Universidade Federal da Paraíba. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2014.

LOPEZ-MORALES, E. Assessing exclusionary displacement through rent gap analysis in the high-rise redevelopment of Santiago, Chile. **Housing Studies** 31 (5), 540–559, 2015.

LOPEZ-MORALES, E. Gentrification in Santiago, Chile: A property-led process of dispossession and exclusion. **Urban Geography**, 1–23, 2016.
<http://dx.doi.org/10.1080/02723638.2016.1149311>.

LOUREIRO, O. I. **Delineamento no comportamento do consumidor: estratégia cognitiva do indivíduo em seu processo de decisão de compra** (Tese doutorado). USP-Programa de Pós-Graduação Faculdade de Administração. São Paulo, 2020.

LOUREIRO, Vânia R. T.; MEDEIROS, Valério Augusto S. **A lógica socioespacial da favela: padrões da informalidade auto-organizada**. REVISTA DE MORFOLOGIA URBANA. v.7, p.e00077 - 20, 2019.

LÖSCH, August. **The Economics of Location**. New Haven: Yale University Press, 1954.

LUNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACANHAN, V.; MONTEVECHI, J A. B.; PAMPOLHA, E. Uso do método da renda para avaliação de imóveis por regiões – uma aplicação nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo. 2000.

MANSO, C. F. A. **Goiânia**: uma composição urbana, moderna e contemporânea – um certo olhar. Edição do Autor, Goiânia, 2001. ISBN: 85-902277-1-5.

MARCUSE, P. Dual City: a muddy metaphor for a quartered city. **International Journal of Urban and Regional Research**, v14, n.4, 1989.

MARICATTO, E. Brasil Cidades. **Alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Vozes, 2001.

MARTINS JÚNIOR, Osmar Pires. **Os fundamentos de gestão do espaço urbano para a promoção da função socioambiental da cidade o caso de Goiânia**. 2013. Tese (Doutorado em Ciências Ambientais) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2013.

MAST, Evan. Jue Insight: The Effect Of New Market-Rate Housing Construction On The Low-Income Housing Market. *Journal Of Urban Economics* (Forthcoming), 2019.

MCKENZIE, Evan. Privatopia. Homeowner Associations And The Rise Of Residential Private Government. New Haven/Londres: Yale University Press, 1994.

MEDEIROS, V. *Urbis Brasiliae: O Labirinto Das Cidades Brasileiras*. Brasília: Edunb, 2013.

_____. **Urbis Brasiliae**, Ou Sobre Cidades Do Brasil. 2006. Dissertação (Mestrado) — Faculdade De Arquitetura E Urbanismo, Universidade De Brasília, Brasília, 2006.

MEDEIROS, Valério Augusto Soares de. **Disciplina Espaço e Organização Social: Material de Aula**. Ppg/Fau/Unb, Brasília, 2024.

MENEZES, Lucas V. **Condomínio: Status e Utopia num Subúrbio Brasileiro do Século XXI**. 2009. Dissertação De Mestrado – Universidade Federal De Minas Gerais, Escola De Arquitetura, 2009.

MEYER, Regina Maria P.; Grostein, Marta Dora. O Paradoxo dos Bairros Centrais. **Revista Urbs**, N. 18, Pp. 18-21. São Paulo: Associação Viva o Centro, Setembro/Outubro 2000.

MONTGOMERY, M.; CURTIS, C. **Housing Mobility and Location Choice: A Review of the Literature**, Department of Urban and Regional Planning, Curtin University. *Urbanet*, 2006.

MOTTA, D. (Org). **Gestão do Uso do Solo e Disfunções do Crescimento Urbano: Avaliação e Recomendações Para A Ação Pública**. Ipea, 1998.

NETO, V. C. **Uma Metodologia para Estimar a Mais-Valia Imobiliária Decorrente de Intervenções em Infra-Estrutura de Transporte Público**. (Mestrado). Departamento de Engenharia Civil, Unb, Brasília, 2006.

OLIVEIRA-CASTRO, Jorge M.; FOXALL, GORDON R. **Análise do Comportamento do Consumidor**. In: Abreu-Rodrigues, Josele; Ribeiro, Michela R. (Orgs.). *Análise do Comportamento: Pesquisa, Teoria e Aplicação*. São Paulo: Artmed, 2005. P. 283-304.

OLIVEIRA, Vitor M. A.; MEDEIROS, Valério A. S.; CORGO, João. The urban form of Portuguese cities. **Urban Morphology**. , v.24.2, p.145 - 166, 2020.

OLIVEIRA, F. **A Economia Brasileira: Crítica à Razão Dualista**. São Paulo: Cebrap, 1975.

OLIVEIRA, V. Morpho. **Uma Metodologia de Análise Morfológica**. *Morfologia Urbana de Portugal: Abordagens e Perspectivas*. 1ª. Conferência Da Rede Lusófona de Morfologia Urbana, Porto, 2011.

OLMO, J. E. Spatial Estimation of Housing Prices and Locational Rents. **Urban Studies**, V. 32, P. 1331-1344, 1995

OSWALD, A.J. **The Housing Market and Europe's Unemployment: A Non-Technical Paper**. Department of Economics, University Of Warwick, 1999.

PACHECO, M. B.; SILVA, J., HEITOR, T. **Mapping Urban Change**. The Adaptive Capacity of Coastal Fishing Villages: The Algarve (Portugal) and Paraná (Brazil). Proceedings of The 10th International Space Syntax Symposium, 2015.

PETERSEN, F. B., DANILEVICZ, A. M. F. Análise Quantitativa e Qualitativa de Atributos Valorativos de Empreendimentos Imobiliários em Porto Alegre. **Revista Gestão Industrial**. V. 02, N. 04: P. 63-74, 2006.

PERKS, T., HAAN, M. The Housing Careers of Older Canadians: an Investigation Using Cycle 16 of the General Social Survey. **Canadians Studies in Population**, Vol.35, 2, Pp. 223-242, 2008.

PICKLES, A. R.; DAVIES, R.B. The Empirical Analysis Of Housing Carriers: A Review and a General Statistics Modelling Framework. **Environment and Planning A**, v.23. p. 465-484, 1991.

PIRES, Ana Carolina, F.; KNEIB, Érika C.; RIBEIRO, Rômulo J. C. Impactos da metropolização no sistema de transporte coletivo: estudo de caso na Região Metropolitana de Goiânia. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, v. 22, n. 47, p. 247-272, jan. 2020. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4711>.

PIRES, A. C. F. **Análise Comparativa Configuracional das Metr poles Funcionais Brasileiras**, 2024. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, 2024.

REIS, Nestor G. **Evolu o Urbana do Brasil 1500-1720**. (2  Ed.). São Paulo: Editora Pini Ltda., 2001 [1968].

RIBEIRO, L.C.Q. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: as Formas de Produ o da Moradia Na Cidade do Rio De Janeiro**. Rio De Janeiro: Civiliza o Brasileira, 1997.

RIBEIRO, R. J. C. ** ndices de Qualidade Configuracional Urbana**. XIII Encontro da Associa o Nacional De Pós-Gradua o e Pesquisa Em Planejamento Urbano e Regional, Anpur, 25-29 De Maio, Santa Catarina, 2009.

RIBEIRO, R. J. C. ** ndice Composto de Qualidade de Vida Urbana - Aspectos de Configura o Espacial, Socioecon mico e Ambientais Urbanos**. (Tese) – Universidade De Brasília, Brasília, 2008.

ROCHA, Marecilda, S. E Medeiros, Valério Augusto, S. **Morfologia Urbana em Goiânia e sua área de Influência**. Anais Do 2 . Simpósio Brasileiro de Sintaxe Espacial. Brasília, 2024

ROCHA, Marlysse C. S.; Medeiros, Valério A. S. Configura o e Urbanidade em Assentamentos da Amazônia: As Li es de Afu  (Pará, Brasil). **Revista de Morfologia Urbana.**, V.7, P.E00071 - 12, 2019.

ROOIJ, L., NES, A. N., **The Perceived Safety and Spatial Behaviour in Three Different Neighbourhoods In Rotterdam**. Proceedings of The 10th International Space Syntax Symposium, 2015.

ROSSI, P. Why Families Move: **A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility**. New York: Macmillan, 1955.

SABATINI, F. Reforma de los Mercados de Suelo em Santiago, Chile: Efectos Sobre los Precios de la Tierra y la Segregación Residencial. **Revista Eure**, Santiago do Chile, N.77, 2000.

SOLOMON, M. R. **O Comportamento do Consumidor: Comprando, Possuindo e Sendo**. 9. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2011.

SANCHEZ, Tw & DAWKINS, Cj. Distinguishing City and Suburban Movers: evidence from the American Housing Survey, **Housing Policy Debate**, Vol. 12, No. 3, Pp. 607-31, 2001.

SANTOS, Milton - **Uma Revisão da Teoria dos Lugares Centrais**. In: Economia Espacial: Críticas e Alternativas. São Paulo: Hucitec, 1979.

SAVAGE, M., Bagnall, G., Longhurst, B.J. **Globalization and Belonging**. Sage, London, 2004.

SAVAGE, M., **Cultural Capital and Elective Belonging: a British Case Study**. In: Thomä, D., Henning, C., Schmid, H.B. (Eds.), Social Capital, Social Identities: from Ownership yo Belonging. Walter de Gruyter, Berlin, p. 29–54, 2014.

SECOVI-SP - Sindicato dos Condomínios e Imobiliárias de São Paulo. **Anuário do Mercado Imobiliário 2020**. Disponível em: <[Http://Secovi.Com.Br/Downloads/Url/2572](http://Secovi.Com.Br/Downloads/Url/2572)>.

SECOVI-GO - Sindicato dos Condomínios e Imobiliárias de Goiás. Disponível em: <[Https://www.Portalsecovi.Com.Br/](https://www.portalsecovi.com.br/)>.

SEPLANH, Secretaria de Planejamento e Habitação – Prefeitura De Goiânia.

SIEVERTS, Thomas. **Do Transbordamento entre Cidades (Zwischenstadt) às Cidades Regionais**. In: Reis, Nestor G.; Portas, Nuno; Tanaka, Marta Soban. Dispersão Urbana. Diálogos Sobre Pesquisa / Brasil – Europa. São Paulo: Fau-Usp, 2007.

SIMMONS, J.W. Changing Residence In The City. **Geographical Review**, Vol.58, 1968, P.622-651.

SILVA, J. M. P., ROMERA, C. G., & GONÇALVES, A. C. V. Transformação, Forma Urbana e Localização de Renda: Identificação de Padrões nas Cidades Brasileiras. **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, 17(2), 86-113, 2019. [Https://Doi.Org/10.11606/Issn.1984-4506.V17i2p86-113](https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.V17i2p86-113)

SILVA, D. S. F. da. **Para Dentro das Portarias, por Detrás das Cancelas**: Características e Condicionantes da Autossegregação de Elites em Campinas. Campinas, Sp: [S.N.], 2016 (1987).

SILVA, W.A. Novos Centros, Novas Centralidades, Novas Diferenças: a Fragmentação do Espaço Urbano de Londrina. In: **Revista De Geografia**, 2004.

SOLOMON, M. R. **O Comportamento do Consumidor: Comprando, Possuindo e Sendo**. 9. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2011.

SOUTH, Scott J., CROWDER, Kyle D. Escaping Distressed Neighborhoods: Individual, Community and Metropolitan Influences. **American Journal of Sociology**, 102: 1040 – 84, 1997.

SOUZA, Marcelo L. **Problemática Sócio-Espacial nas Metrôpoles Brasileiras**. Rio De Janeiro, Bertand BRASIL, 2000.

STILLERMAN, J. Housing Routes, Elective Belonging and Family Ties in Chilean Middle Class. **Housing Choices Journal**, 2017. Disponível Em: <www.elsevier.com>. Acessado em 20/11/2020.

TIEBOUT, C.M. A Pure Theory of Local Expenditures. **Journal of Political Economy**, Vol. 64, No. 3, Pp. 416-24, 1956.

TORRES, André Luiz T. S.; COSTA, Elisângela M. **Análise Diacrônica da Cidade de Goiânia a Partir de Mapas Axiais**. (Programa de Pesquisa E Pós-Graduação Da Fau/Unb) - Universidade De Brasília, 2015.

TORRES, André Luiz Teixeira e Silva. **O Frágil Limiar Entre Espaços Públicos e Vazios Urbanos: Uma Análise das Condições para Assegurar a Vitalidade nos Assentamentos**. 2017. Dissertação (Programa De Pesquisa e Pós-Graduação da Fau/Unb) - Universidade De Brasília, 2017

TOUSSAINT-COMEAU, M.; RHINE, S.L.W. **The Relationship Between Hispanic Residential Location and Homeownership**. Economic Perspectives, 2004.

TRAMONTANO, M. **Habitação, Hábitos e Habitantes: Tendências Contemporâneas Metropolitanas**. In: Sigradi 2000 – Congresso Ibero – Americano de Gráfica Digital, Iv, 2000, Rio De Janeiro. Anais 2000.

_____. Apartamentos Em São Paulo: Brevíssimo Exame de uma História Controversa. In: **Revista Au. Arquitetura E Urbanismo**, V. Abril, P. 68-71, 2006.

TRIGUEIRO, E. B. F.; TEIXEIRA, R. B. **Acessibilidade, usos e gente – presente e passado: um estudo morfológico comparativo entre Natal e Dakar**. 1º Simpósio Brasileiro de Cartografia Histórica. Paraty, 10-13 De Maio, 2011.

VIEIRA, P. Attilio Correia Lima e o Planejamento de Goiânia. **Um Marco Moderno na Conquista do Sertão Brasileiro**, V. 4, N ° 4, Unicamp, São Paulo. 2011.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Interurbano no Brasil**. 1. Ed. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp: Lincoln Institute, 2001.

WEBER, M. **Class, Status, Party**. In: Gerth, H. H; Mills, C. W. From Max Weber: Essays in Sociology. New York: Oxford University Press, 1977.

WINTER, I., Stone, W., Reconceptualizing Australian Housing Careers. Australian Institute of Family Studies. **Working Paper**, n.17, 1999.

YIN, R. K., **Estudo de Caso: Planejamento e Métodos**, 2ª. Edição, Bookman, Porto Alegre, 2001, 204p.

ZAKO, R. Perceptions of Livability in the Urban Realm: Between the Physical Attributes of the Built Environment and The Anti---Social Behaviour of its Users. **Proceedings Of The 10th International Space Syntax Symposium**, 2015.

ZECHLINSKI, Ana Paula P. **Configuração e Práticas no Espaço Urbano**: uma Análise da Estrutura Urbana. Porto Alegre, 2013

APÊNDICES

APÊNDICE A - Questionário: Análise do perfil e "carreira habitacional" de moradores de condomínios residenciais em Goiânia/GO: escolhas e motivações para a mobilidade habitacional da alta renda

Análise do perfil e "carreira habitacional" de moradores de condomínios residenciais em Goiânia/GO: escolhas e motivações para a mobilidade habitacional da alta renda

O estudo tem como objetivo analisar o perfil e a história habitacional de moradores de condomínios fechados (horizontais e verticais) em Goiânia, no intuito de identificar suas escolhas, motivações e movimentação locacional pela cidade. O questionário integra pesquisa de doutorado em desenvolvimento no PPG/FAU/UNB com o propósito de analisar o movimento habitacional da população de alta renda em Goiânia.

As perguntas a seguir deverão ser respondidas pelo responsável do domicílio (unidades habitacionais em condomínios, verticais com área privativa superior a 199 m², e horizontais com áreas do lote superior a 450m², próprias ou alugadas).

* Indica uma pergunta obrigatória.

1. Marcar apenas uma oval.

Opção 1

Perfil do(a) Morador(a)

A seção tem por objetivo identificar o perfil do(a) morador(a) de condomínios direcionados a alta renda em Goiânia/GO.

2. Qual o seu gênero? *

Marcar apenas uma oval.

Masculino

Feminino

Outro

3. Qual a sua idade? *

Marcar apenas uma oval.

- De 20 a 29 anos
- De 30 a 39 anos
- De 40 a 49 anos
- De 50 a 59 anos
- De 60 a 69 anos
- Igual ou superior a 70 anos

4. Qual a sua profissão? *

Marcar apenas uma oval.

- Profissional Liberal
- Empresário
- Comerciante
- Industrial
- Produtor Rural
- Funcionário Público
- Executivo
- Professor
- Outra

5. Qual a sua escolaridade? *

Marcar apenas uma oval.

- Ensino Fundamental
- Ensino Médio
- Ensino Superior
- Especialização
- Mestrado
- Doutorado
- Pós-doutorado
- Outra

6. Qual a sua renda bruta familiar mensal? *

Marcar apenas uma oval.

- De 10 a 15 salários mínimos
- De 16 a 20 salários mínimos
- De 21 a 25 salários mínimos
- De 26 a 30 salários mínimos
- Igual ou superior a 31 salários mínimos

7. Qual o seu estado civil? *

Marcar apenas uma oval.

- Solteiro(a)
- Casado(a)
- Divorciado(a)
- Viúvo(a)
- Outro

8. Qual a idade do seu cônjuge? *

Marcar apenas uma oval.

- De 20 a 29 anos
- De 30 a 39 anos
- De 40 a 49 anos
- De 50 a 59 anos
- De 60 a 69 anos
- Igual ou superior a 70 anos
- Não se aplica

9. Qual a escolaridade do seu cônjuge? *

Marcar apenas uma oval.

- Ensino Fundamental
- Ensino Médio
- Ensino Superior
- Especialização
- Mestrado
- Doutorado
- Pós-doutorado
- Outro
- Não se aplica

10. Qual a profissão do seu cônjuge? *

Marcar apenas uma oval.

- Profissional Liberal
- Empresário
- Comerciante
- Industrial
- Produtor Rural
- Funcionário Público
- Executivo
- Professor
- Outra
- Não se aplica

11. Quantos filhos você tem? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhum
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 ou mais

12. Qual a faixa etária dos seus filhos? *

Marcar apenas uma oval.

- Infância (até 12 anos)
- Adolescência (de 13 a 19 anos)
- Jovem (de 20 a 35 anos)
- Adulto (de 36 a 59 anos)
- Mais de 60 anos
- Não se aplica

13. Quantas pessoas residem em sua residência? *

Marcar apenas uma oval.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Acima de 5

Perfil Sociocultural

As repostas devem ser baseadas em suas realidades e experiências em situação de normalidade, desconsiderando-se o momento específico da pandemia (Covid-19).

14. Quantos veículos você tem em sua casa? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhum
 1
 2
 3
 4
 5 ou mais

15. Quantos funcionários trabalham regularmente em sua residência, incluindo diarista, motorista e babá? *

Marcar apenas uma oval.

- 1
 2
 3
 4
 5 ou mais

16. Você possui casa de veraneio/férias? *

Marcar apenas uma oval.

- Sim
 Não

17. Com que frequência você costuma realizar reuniões sociais (jantares, churrascos, confraternizações etc.) em sua residência? *

Marcar apenas uma oval.

- Semanalmente
 Quinzenalmente
 Mensalmente
 Semestralmente
 Ocasionalmente
 Raramente
 Nunca

18. Além da sua família nuclear, para quantas pessoas são os eventos realizados em sua residência, em média? *

Marcar apenas uma oval.

- Até 6 pessoas
 De 7 a 15 pessoas
 De 16 a 25 pessoas
 Mais de 26 pessoas
 Não se aplica

19. Com que frequência você vai a restaurantes? *

Marcar apenas uma oval.

- Diariamente
 Semanalmente
 Mensalmente
 Frequentemente
 Ocasionalmente
 Raramente
 Nunca

20. Com que frequência você vai a cinema, teatro ou shows? *

Marcar apenas uma oval.

- Semanalmente
 Mensalmente
 Frequentemente
 Ocasionalmente
 Raramente
 Nunca

21. Com que frequência você realiza viagens nacionais de lazer? *

Marcar apenas uma oval.

- Mensalmente
- De 1 a 3 vezes por semestre
- Anualmente
- Frequentemente
- Ocasionalmente
- Raramente
- Nunca

22. Com que frequência você realiza viagens internacionais de lazer? *

Marcar apenas uma oval.

- Mensalmente
- De 1 a 3 vezes por semestre
- Anualmente
- Frequentemente
- Ocasionalmente
- Raramente
- Nunca

23. Marque os três principais itens de consumo sua preferência? *

Marque todas que se aplicam.

- Tecnologia
- Som e Vídeo
- Moda
- Artigos para Casa
- Obras de Arte
- Jóias
- Artigos Esportivos
- Livros
- Gastronomia
- Viagens
- Lazer
- Outros

Moradia Atual - Caracterização e Necessidades

24. Em que tipo de residência você mora? *

Marcar apenas uma oval.

- Vertical (Edifício)
- Horizontal (Casa)

25. Qual é a localização de sua atual residência? *

Marcar apenas uma oval.

- Região Sul (Setor Marista, Setor Oeste, Setor Bueno, Jardim Goiás)
- Região Sudeste (Residencial Alphaville, Jardins, Portal do Sol etc.)
- Região Sudoeste (Granville, Jardins Florença)
- Região Leste (Aldeia do Vale)
- Região Oeste (Condomínio do Lago)
- Outra região de Goiânia

26. A sua moradia é? *

Marcar apenas uma oval.

- Própria
- Alugada
- Cedida/Emprestada

27. Qual a metragem/área estimada de sua residência? *

Marcar apenas uma oval.

- De 200 a 299m²
- De 300 a 399m²
- De 400 a 499m²
- De 500 a 699m²
- Igual ou superior a 700m²

28. Qual a configuração da sua residência? *

Marcar apenas uma oval.

- 3 suítes
- 4 suítes
- 5 suítes
- 6 ou mais suítes
- Outra

29. Há quanto tempo você mora em sua atual residência? *

Marcar apenas uma oval.

- Menos de 1 ano
- De 1 a 2 anos
- De 3 a 4 anos
- De 5 a 6 anos
- De 7 a 10 anos
- Acima de 10 anos

30. Qual foi a principal motivação para a mudança para sua atual residência? *

Marcar apenas uma oval.

- Necessidade de maior espaço interno
- Necessidade de maior espaço externo
- Proximidade de serviços e comércio de qualidade
- Necessidade de maior lazer privativo
- Proximidade ao posto de trabalho
- Vizinhança
- Necessidade de modernização do imóvel
- Mudança de status social
- Adequação a nova realidade familiar
- Outra

31. Cite os três itens de maior relevância para a escolha de sua atual residência? *

Marque todas que se aplicam.

- Atrativos naturais
- Área interna da unidade
- Configuração da planta
- Valor do imóvel
- Área de lazer interna
- Área de lazer externa
- Localização
- Status social
- Vizinhança
- Vista panorâmica
- Segurança
- Outro

32. De maneira global, quanto à localização, qual é o seu nível de satisfação com a sua atual residência? *

Marcar apenas uma oval.

- Muito satisfeito
- Satisfeito
- Razoavelmente satisfeito
- Insatisfeito
- Muito insatisfeito

33. Qual a possibilidade de continuar neste endereço por mais 5 anos? *

Marcar apenas uma oval.

- Altíssima
- Alta
- Razoavelmente alta
- Baixa
- Baixíssima

34. Qual seria a principal motivação que levaria você a se mudar de sua atual residência? *

Marcar apenas uma oval.

- Adequação do espaço interno
- Maior privacidade/exclusividade
- Mudança de status social
- Proximidade de comércio e serviço de qualidade
- Vizinhança
- Mobilidade
- Modernização do imóvel
- Outra

Carreira Habitacional - Eventos Familiares e Profissionais

A seção busca entender a relação entre a mudança de moradia e os eventos familiares e profissionais. Tais eventos são organizados temporariamente a partir da idade do(a) chefe da família quando o evento aconteceu.

35. Com que idade você saiu da casa dos pais (ou responsáveis) para morar como independente? *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos
- Não se aplica

36. Que idade você tinha quando se casou? *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos
- Não se aplica

37. Qual a sua idade quando seu primeiro filho nasceu? *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos
- Não se aplica

38. Qual a sua idade quando seu segundo filho nasceu? *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos
- Não se aplica

39. Qual a sua idade quando seu terceiro filho nasceu? *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos
- Não se aplica

40. Quantos anos você tinha quando se divorciou ou ficou viúvo? *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos
- Não se aplica

41. Quantos anos você tinha quando recebeu sua primeira promoção, mudança ou expansão de seu negócio? *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos
- Não se aplica

42. Quantos anos você tinha quando recebeu sua segunda promoção, mudança ou expansão de seu negócio? *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos
- Não se aplica

43. Quantos anos você tinha quando recebeu sua herança *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos
- Não se aplica

Carreira Habitacional - Motivações e Mudanças Habitacionais

As perguntas a seguir buscam entender as motivações para as suas mudanças de moradia ao longo do tempo, a partir da saída da casa dos pais (ou responsáveis), na sequência em que ocorreram: primeira, segunda, terceira, quarta etc. Responda somente as sequências que se aplicam até a mudança para sua atual residência.

44. Em quantas residências você já morou desde a saída da casa de seus pais (ou responsáveis)? *

Marcar apenas uma oval.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Acima de 5

45. Por quantos anos você morou na sua primeira moradia pós saída da casa dos pais (ou responsáveis)? *

Marcar apenas uma oval.

- Menos de 1 ano
 De 1 a 2 anos
 De 3 a 4 anos
 De 5 a 10 anos
 Acima de 10 anos

46. Qual era o tipo da sua primeira moradia? *

Marcar apenas uma oval.

- Casa
 Apartamento

47. Qual era a condição da sua primeira moradia? *

Marcar apenas uma oval.

- Própria
 Alugada
 Cedida/Emprestada

48. Qual era a localização da sua primeira moradia? (Região da Cidade) *

Marcar apenas uma oval.

- Região Central (Setor Central, Universitário, Aeroporto, Sul etc.)
 Região Sul (Setor Oeste, Marista, Bueno, Alto da Glória, Bela Vista, Jardim Goiás etc.)
 Região Norte (Setor Ferroviário, Goiânia II etc.)
 Região Sudeste (Residencial Alphaville, Portal, Jardins Verona, Paris, Athenas etc.)
 Região Sudoeste (Novo Horizonte, Granville, Jardins Florença etc.)
 Região Leste (Aldeia do Vale, Jaó etc.)
 Região Noroeste (Condomínio do Lago etc.)
 Outra cidade

49. Qual era a configuração da sua primeira moradia? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma suíte
 1 suíte
 2 suítes
 3 suítes
 4 suítes ou mais

50. Quais foram as três principais motivações de mudança para a segunda moradia? *

Marque todas que se aplicam.

- Insatisfação com a localização
- Insatisfação com o trânsito
- Insatisfação com o comércio e o serviço locais
- Insatisfação com a vizinhança
- Insatisfação com a dimensão do imóvel (grande ou pequeno)
- Insatisfação com o lazer externo
- Insatisfação com a manutenção do imóvel
- Insatisfação com as áreas verdes próximas
- Insatisfação com o lazer interno
- Insatisfação com a configuração da planta
- Insegurança
- Aumento da família
- Mudança de emprego
- Mudança de cidade
- Mudança de status social
- Recebimento de herança

51. Quantos anos você tinha quando se mudou para a segunda moradia? *

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos

52. Por quantos anos você morou na sua segunda moradia? *

Marcar apenas uma oval.

- Menos de 1 ano
 De 1 a 2 anos
 De 3 a 4 anos
 De 5 a 10 anos
 Acima de 10 anos

53. Qual era o tipo da sua segunda moradia? *

Marcar apenas uma oval.

- Casa
 Apartamento

54. Qual era a condição da sua segunda moradia? *

Marcar apenas uma oval.

- Própria
 Alugada
 Cedida/Emprestada

55. Qual era a localização da sua segunda moradia? (Região da Cidade) *

Marcar apenas uma oval.

- Região Central (Setor Central, Universitário, Aeroporto, Sul etc.)
 Região Sul (Setor Oeste, Marista, Bueno, Alto da Glória, Bela Vista, Jardim Goiás etc.)
 Região Norte (Setor Ferroviário, Goiânia II etc.)
 Região Sudeste (Residencial Alphaville, Portal, Jardins Verona, Paris, Athenas etc.)
 Região Sudoeste (Novo Horizonte, Granville, Jardins Florença etc.)
 Região Noroeste (Condomínio do Lago etc.)
 Outra cidade

56. Qual era a configuração da sua segunda moradia? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma suíte
 1 suíte
 2 suítes
 3 suítes
 4 suítes ou mais

57. Quais foram as três principais motivações de mudança para a terceira moradia?

Marque todas que se aplicam.

- Insatisfação com a localização
- Insatisfação com o trânsito
- Insatisfação com o comércio e o serviço locais
- Insatisfação com a vizinhança
- Insatisfação com a dimensão do imóvel (grande ou pequeno)
- Insatisfação com o lazer externo
- Insatisfação com a manutenção do imóvel
- insatisfação com as áreas verdes próximas
- insatisfação com o lazer interno
- insatisfação com a configuração da planta
- Insegurança
- Aumento da família
- Mudança de emprego
- Mudança de cidade
- Mudança de status social
- Recebimento de herança

58. Quantos anos você tinha quando se mudou para a terceira moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 40 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos

59. Por quantos anos você morou na sua terceira moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Menos de 1 ano
 De 1 a 2 anos
 De 3 a 4 anos
 De 5 a 10 anos
 Acima de 10 anos

60. Qual era o tipo da sua terceira moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Casa
 Apartamento

61. Qual era a condição da sua terceira moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Própria
 Alugada
 Cedida/Emprestada

62. Qual era a localização da sua terceira moradia? (Região da Cidade)

Marcar apenas uma oval.

- Região Central (Setor Central, Universitário, Aeroporto, Sul etc.)
 Região Sul (Setor Oeste, Marista, Bueno, Alto da Glória, Bela Vista, Jardim Goiás etc.)
 Região Norte (Setor Ferroviário, Goiânia II etc.)
 Região Sudeste (Residencial Alphaville, Portal, Jardins Verona, Paris, Athenas etc.)
 Região Sudoeste (Novo Horizonte, Granville, Jardins Florença etc.)
 Região Noroeste (Condomínio do Lago etc.)
 Outra cidade

63. Qual era a configuração da sua terceira moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma suíte
 1 suíte
 2 suítes
 3 suítes
 4 suítes ou mais

64. Quais foram as três principais motivações de mudança para a quarta moradia?

Marque todas que se aplicam.

- Insatisfação com a localização
- Insatisfação com o trânsito
- Insatisfação com o comércio e o serviço locais
- Insatisfação com a vizinhança
- Insatisfação com a dimensão do imóvel (grande ou pequeno)
- Insatisfação com o lazer externo
- Insatisfação com a manutenção do imóvel
- insatisfação com as áreas verdes próximas
- insatisfação com o lazer interno
- insatisfação com a configuração da planta
- Insegurança
- Aumento da família
- Mudança de emprego
- Mudança de cidade
- Mudança de status social
- Recebimento de herança

65. Quantos anos você tinha quando se mudou para a quarta moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Abaixo de 20 anos
- De 20 a 24 anos
- De 25 a 29 anos
- De 30 a 34 anos
- De 35 a 39 anos
- De 40 a 44 anos
- De 45 a 49 anos
- Igual ou superior a 50 anos

66. Por quantos anos você morou na sua quarta moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Menos de 1 ano
- De 1 a 2 anos
- De 3 a 4 anos
- De 5 a 10 anos
- Acima de 10 anos

67. Qual era o tipo da sua quarta moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Casa
- Apartamento

68. Qual era a condição da sua quarta moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Própria
- Alugada
- Cedida/Emprestada

69. Qual era a localização da sua quarta moradia? (Região da Cidade)

Marcar apenas uma oval.

- Região Central (Setor Central, Universitário, Aeroporto, Sul etc.)
- Região Sul (Setor Oeste, Marista, Bueno, Alto da Glória, Bela Vista, Jardim Goiás etc.)
- Região Norte (Setor Ferroviário, Goiânia II etc.)
- Região Sudeste (Residencial Alphaville, Portal, Jardins Verona, Paris, Athenas etc.)
- Região Sudoeste (Novo Horizonte, Granville, Jardins Florença etc.)
- Região Noroeste (Condomínio do Lago etc.)
- Outra cidade

70. Qual era a configuração da sua quarta moradia?

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma suíte
- 1 suíte
- 2 suítes
- 3 suítes
- 4 suítes ou mais

71. Quais foram as três principais motivações de mudança para a quinta moradia?

Marque todas que se aplicam.

- Insatisfação com a localização
- Insatisfação com o trânsito
- Insatisfação com o comércio e serviço locais
- Insatisfação com a vizinhança
- Insatisfação com a dimensão do imóvel (grande ou pequeno)
- Insatisfação com o lazer externo
- Insatisfação com a manutenção do imóvel
- insatisfação com as áreas verdes próximas
- insatisfação com o lazer interno
- insatisfação com a configuração da planta
- Insegurança
- Aumento da família
- Mudança de emprego
- Mudança de cidade
- Mudança de status social
- Recebimento de herança

Motivações e escolhas para definição locacional

72. Quanto tempo levou para a compra/construção da última moradia? *

Marcar apenas uma oval.

- Menos de 1 mês
- De 2 a 5 meses
- De 6 meses a 1 ano
- De 1 a 2 anos
- Acima de 2 anos

73. Comprou em qual estágio de construção? *

Marcar apenas uma oval.

- Lançamento
- Fundação
- Alvenaria
- Acabamento
- Pronta
- Usada
- Lote e Projeto Próprio

74. Houve limitação de oferta disponível? *

Marcar apenas uma oval.

- Sim
- Não

75. Qual a importância da localização estratégica (central) para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
- Baixa
- Média
- Alta
- Primordial

76. Qual a importância da proximidade a escola de excelência para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
 Baixa
 Média
 Alta
 Primordial

77. Qual a importância da proximidade a clínicas e unidades de saúde de excelência para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
 Baixa
 Média
 Alta
 Primordial

78. Qual a importância da proximidade a comércio e serviços de qualidade para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
 Baixa
 Média
 Alta
 Primordial

79. Qual a importância da arborização para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
- Baixa
- Média
- Alta
- Primordial

80. Qual a importância da proximidade a praça (área verde) para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
- Baixa
- Média
- Alta
- Primordial

81. Qual a importância de atrativos de lazer interno do empreendimento para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
- Baixa
- Média
- Alta
- Primordial

82. Qual a importância de atrativos de lazer externo ao empreendimento para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
 Baixa
 Média
 Alta
 Primordial

83. Qual a importância da dimensão interna para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
 Baixa
 Média
 Alta
 Primordial

84. Qual a importância da compartimentação da planta para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
 Baixa
 Média
 Alta
 Primordial

85. Qual a importância da "vista definitiva" para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- O⁵
- Baixa
- Média
- Alta
- Primordial

86. Qual a importância da segurança para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
- Baixa
- Média
- Alta
- Primordial

87. Qual a importância da vizinhança para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
- Baixa
- Média
- Alta
- Primordial

88. Qual a importância da exclusividade e o status social para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
- Baixa
- Média
- Alta
- Primordial

89. Qual a importância do valor ou da possibilidade de valorização para a definição de escolha do imóvel? *

Marcar apenas uma oval.

- Nenhuma
- Baixa
- Média
- Alta
- Primordial