



EXTREMOS: OS IMPACTOS DA POLÍTICA URBANA NA OFERTA DE HABITAÇÃO DE ALTA E BAIXA RENDA EM GOIÂNIA (2008-2018)

NINFA REGINA DE MELO CANEDO

Universidade Nacional de Brasília

canedoninfa@gmail.com

Edinardo Rodrigues Lucas

Universidade Nacional de Brasília

edinardolucas@gmail.com

Larissa Alves Lacerda

Universidade Nacional de Brasília

larissaalveslacerda@gmail.com

Benny Shvarsberg

Universidade Nacional de Brasília

benny@unb.br



EXTREMOS: OS IMPACTOS DA POLÍTICA URBANA NA OFERTA DE HABITAÇÃO DE ALTA E BAIXA RENDA EM GOIÂNIA (2008-2018)

N. R. M. Canedo, E. R. Lucas, L. Lacerda e B. Schvarsberg

RESUMO

O artigo busca refletir sobre o espaço urbano (morfologia e tipologia) com foco na produção habitacional em dois extremos sociais: alta e baixa renda. O crescimento populacional das grandes cidades brasileiras e o boom imobiliário provocado pela facilidade de acesso à habitação ocasionaram na última década mudanças na paisagem urbana, destacando-se os lançamentos imobiliários em áreas privilegiadas e a expansão urbana desordenada. Instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e gestão social agiriam no sentido de mitigar os efeitos de uma urbanização desigual em termos de acesso à terra urbanizada e regularizada (HOLSTON, 2008; MARICATO, 2012). Porém na análise da produção habitacional na última década em Goiânia/BR é notório que a política urbana (leis e programas) conduziu a criação de territórios distintos e extremos: em um vivem os que têm o direito a todos os benefícios e serviços na cidade e, em outro os que estão à margem dela.

1 INTRODUÇÃO

A cidade vem se transformando ao longo dos séculos, de modo que a análise de sua dinâmica de apropriação possibilita o entendimento do hoje e o planejamento futuro. Falar em cidades implica reconhecer que a intenção tem elo com aquilo que se gera e constrói internamente além da forma (MEDEIROS, 2013). A literatura urbana aponta que a forma construída da cidade afeta seu desempenho (VILLAÇA, 2001; HOLANDA, 2003; ALARCON, 2004), sendo a localização e a acessibilidade elementos primordiais na valorização do solo. Desta forma, a distribuição e ocupação do solo nos assentamentos urbanos ocorrem em grande parte motivada pelo lucro (TRAMONTANO, 2006; CARDOSO, 2000; MARICATTO, 2001). Estratégias e ferramentas de planejamento têm o poder de interferir na produção do espaço e paisagem urbana, porém muitas vezes estas são usadas de maneira equivocada, ineficiente ou deturpada. Os instrumentos urbanísticos, desse modo, agiriam no sentido de mitigar os efeitos de uma urbanização desigual em termos de acesso à terra urbanizada e regularizada, sendo também uma forma de tentar redirecionar o modo capitalista de produzir cidades, de modo a diminuir suas desigualdades e maximizar suas oportunidades (HOLSTON, 2008; MARICATO, 2012).

O presente artigo visa refletir sobre a produção do espaço urbano sob aspectos da morfologia urbana e da tipologia construtiva com foco na produção habitacional para dois extremos de segmentos sociais: os empreendimentos de alta renda e a produção de habitação social. A principal hipótese aqui levantada é que, em Goiânia, dois marcos legais foram o gatilho para

a criação de dois territórios distintos e extremos: em um vivem os que têm o direito a todos os benefícios e serviços presentes na cidade e, em outro, os que estão à margem dela. Em outras palavras, o Plano Diretor (PD) de Goiânia, em seus parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo, tendeu a favorecer o território dos mais privilegiados e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em sua implementação, do ponto de vista da localização, morfologia urbana e da tipologia construtiva, tendeu a aprofundar a desigualdade já presente no tecido urbano. Optou-se por realizar essa análise do ponto de vista dos marcos legais urbanísticos durante o período de 2008-2018 em Goiânia, de forma a explorar a influência das decisões a nível da política urbana na produção do espaço pela produção habitacional, tanto a social quanto a de alto padrão.

2 METODOLOGIA

Usualmente na literatura a análise habitacional de interesse social e a análise da produção de alto padrão empreendida pelo mercado para o “1% da população” nas cidades brasileiras – ocorrem em pesquisas separadas. Porém, a presente pesquisa de caráter exploratório toma como estudo de caso a cidade de Goiânia, num recorte temporal de 2008 a 2018, buscando analisar a produção habitacional em grupos sociais opostos (baixa e alta renda) a partir da implantação dos Marcos Legais: Plano Diretor de Goiânia (Lei Complementar nº 171, 29 de maio de 2007) e o Programa habitacional Minha Casa Minha Vida (PMCMV - Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009). Tomou como base de dados informações da Secretaria de Planejamento de Goiânia (SEPLAN) e da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (ADEMI).

Para fins comparativos, esta pesquisa é dividida em duas frentes: a análise da produção habitacional de alta renda e a produção habitacional de interesse social. No que concerne a investigação, os aspectos metodológicos da pesquisa amparam-se na identificação e comparativo dos atributos constantes na ocupação tais como: densidade, padrão, localização e acessibilidade, refletidos na paisagem urbana local. Aborda o reflexo do Plano Diretor (PD) de 2007 da cidade de Goiânia na produção habitacional de alta renda analisando a ocupação a partir da progressão da verticalização e no outro extremo analisa os mesmos impactos na produção de habitação social após a aprovação da Lei do PMCMV.

3 ANÁLISES E DISCUSSÕES

3.1 Gatilhos: O Impacto do PD 2007 e do PMCMV 2009

Goiânia, cidade planejada para ser capital do Estado de Goiás na década de 1930, é hoje uma das principais cidades metropolitanas do Brasil. Assim como outras metrópoles brasileiras, viu sua urbanização “explodir” a partir dos anos 1960, manteve a tradição de enviar a população de baixa renda para as franjas da cidade, enfrenta desafios urbanos e metropolitanos como o provimento habitacional, especialmente para população em vulnerabilidade social.

Os anos 80 foram marcados pela substituição de residenciais unifamiliares por edifícios residenciais coletivos da alta renda, e pela construção do primeiro shopping, marcando o desenvolvimento do Setor Jardim Goiás e entorno. Nos anos 90 foram criados dispositivos legais por meio do Plano Diretor de Goiânia (1992) com intuito de reorganizar as atividades de comércio e serviço. Porém no final destes, a forte verticalização nos Setores Bueno e Oeste, bem como a deterioração do Setor Sul e a crescente violência da cidade impulsionou

a população de alta renda a render-se à proposta de espaços exclusivos, áreas verdes abundantes, segurança e o discurso da qualidade de vida proporcionados pelos condomínios fechados (BELLORIO, 2013).

O Plano Diretor (PD) é o principal instrumento de planejamento e gestão urbana no país, sendo o dispositivo de ordenamento e desenvolvimento urbano, versa sobre questões urbanas centrais como a oferta de habitação para seus cidadãos. Assim sendo, entretanto, a questão da moradia pode ser observada por dois vieses: a moradia como direito social universal e a moradia como bem de consumo, como mercadoria (IMB, 2018). O PD de Goiânia (2007) traz como diretriz a construção de uma cidade compacta e miscigenada. O plano tomou como Modelo Espacial a linearidade, baseado no sistema viário e sustentado pela oferta de transporte coletivo. Para tanto, estabeleceu os elementos estruturadores do Modelo, conforme Art. 82, que instituiu os eixos de Desenvolvimento Exclusivo. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo regulariam a densificação, a volumetria e espacialização do espaço construído, bem como as atividades.

No que se refere ao controle e ordenamento espacial, o plano substitui o índice de aproveitamento pela fração ideal como forma de disciplinar a densidade imobiliária. Como controle de ocupação, institui novos parâmetros urbanísticos quanto a ocupação e afastamentos. Utiliza como instrumento de Política Urbana as ferramentas regulatórias conforme disposições do Estatuto da Cidade, sendo estas a Onerosa do Direito de Construir e a de Alteração de Uso (ODIR E ONAULT). Tais dispositivos abriram novas frentes para a verticalização, traçando um 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, que esquematiza a relação entre densidade do empreendimento, receitas, custos da incorporação e preço do terreno (DIPASQUALE, WHEATON, 1996); vendo a possibilidade de minimizar o impacto do valor do lote com a comercialização de um número expressivamente maior de unidades, se mobiliza no lançamento de novos empreendimentos com foco no segmento de alta renda.

Dois anos depois do lançamento do PD outra legislação, agora federal, iria impactar a produção do espaço urbano agora nas franjas da cidade. A produção recente de habitação social no Brasil é marcada pela experiência do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), iniciado em 2009. Em Goiânia, até 2014, o número de unidades contratadas era de 8.799 (LUCAS, 2016), número que não sofreu mudança significativa visto que o programa foi descontinuado em 2016 pelo Governo Temer. O PMCMV apresentou pontos negativos e positivos em Goiânia, de forma muito semelhante à atuação do programa em outras localidades, como aponta Lucas (2016): os empreendimentos em sua maioria possuem má localização e desconexão com a malha urbana, possuem projetos arquitetônicos e urbanísticos de baixa qualidade, poucas áreas verdes e deficiência ou ausência na oferta de equipamentos públicos e a predileção de elementos fornecedores de *status* (como condomínios fechados ou a presença de suítes) por elementos construtivos garantidores de uma “boa arquitetura” (como uma orientação solar adequada e abertura de janelas). O grande aporte de financiamento público, proporcionando o uso de subsídios e a liberação de crédito, tornou possível a aquisição do imóvel próprio para setores da sociedade que até então encontravam-se em sua maioria excluídas pelo mercado formal. Grandes empresas até então concentradas na produção para a alta e média renda, voltaram-se também para o chamado “segmento econômico” (FIX, 2011; REIS, 2011)

3.2 A Transformação Urbana

Comumente a ocupação urbana prioritária dos segmentos sociais de maior renda se dá de duas maneiras: regiões centrais em condomínios verticais (locais de fácil acesso, abastecidos por comércio e serviços de excelência), ou em condomínios horizontais nas franjas da cidade (alegado pela segurança, distinção e maior espaço individual de moradia). Observa-se que o processo de ocupação da “elite” é associado às necessidades do estrato social reforçado ao papel da localização, comodidades e distinção como um bem prioritário da vida urbana, que o movimento e escolha da ocupação vai além de motivações pessoais, passa por estratégias de planejamento e gestão urbana, através de legislação e ferramentas reguladoras, e pelo movimento do mercado imobiliário. (CANEDO *et al*, 2019).

O PD (2007), já de início trouxe uma grande movimentação do mercado imobiliário, em 2008 foram lançadas 10.630 unidades em 80 empreendimentos. O alto número de lançamentos se manteve até 2011 impulsionado também pelo momento econômico vivido no Brasil. Se compararmos o número de unidades habitacionais com o de empreendimentos (Gráfico 1), 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 PD de 2007 buscou elevar seus ganhos, por outro lado, tais iniciativas prenunciam o impacto ocorrido na cidade em decorrência do aumento expressivo da densidade. Os números apresentados não representam somente o movimento de oferta condicionados à economia, mas também ao novo PD.

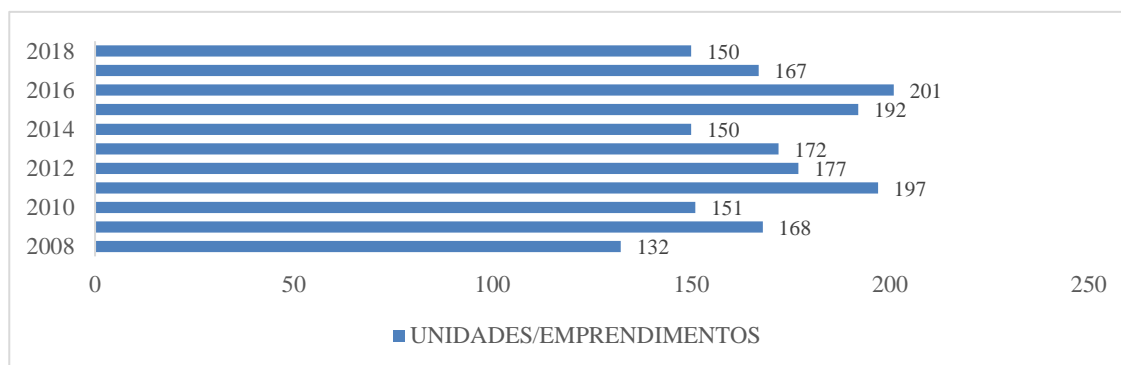


Gráfico 01: Número Médio de Unidades por Empreendimento - Goiânia – GO - 2008, 2013 e 2018. Fonte: Canedo, 2020 baseado ADEMI-GO

Os Gráficos 02 e 03 demonstram que apesar da crise econômica, o segmento de alta renda apresentou aumento do número de empreendimentos e unidades; com destaque para os classificados como luxo (300m² a 399m²) e superluxo (a partir de 400m²). 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 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 .

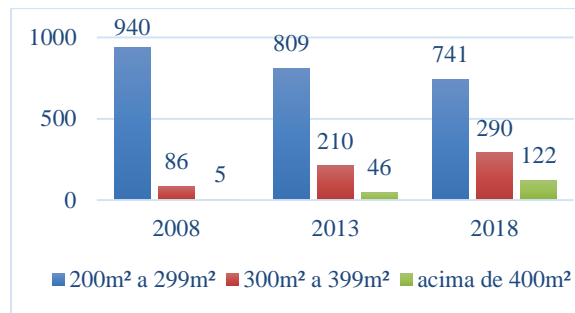
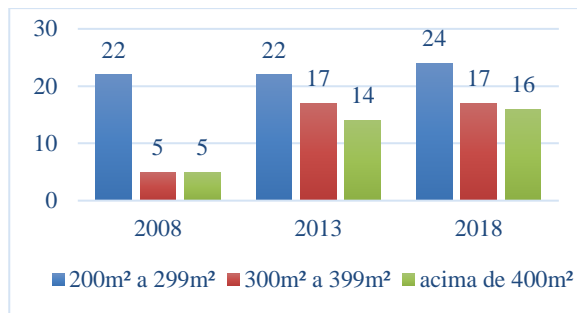


Gráfico 02 - Empreendimentos Lançados por segmento - Goiânia – GO. 2008, 2013 e 2018. Fonte: Canedo, 2020 baseado ADEMI-GO

Gráfico 03 - Unidades Lançados por segmento - Goiânia – GO. 2008, 2013 e 2018. Fonte: Canedo, 2020 baseado ADEMI-GO

De acordo com o levantamento, quase a totalidade destes lançamentos encontram-se localizados na região sul da cidade. A única exceção é o Bairro Parque Amazônia que apareceu com 1 empreendimento. O Gráfico 3 a seguir apresenta o Setor Marista como o preferido, com crescimento de quase 10 vezes no número de unidades lançadas durante o período.

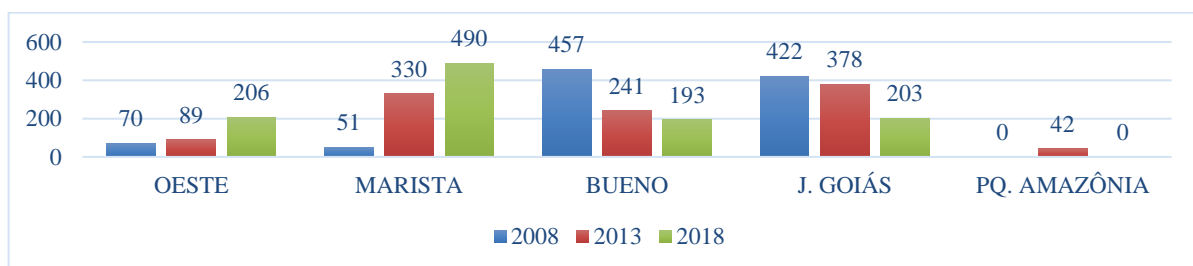


Gráfico 3. Empreendimentos lançados por Setor - Goiânia – GO (2008, 2013 e 2018) Fonte: Canedo, 2020 baseado ADEMI-GO

Confirmando o reflexo do PD na produção imobiliária de alta renda verifica-se a mudança do perfil de verticalização na região sul. No ano de 2018, observa-se a inserção dos novos empreendimentos acima de 20 e 30 pavimentos distribuídos mais frequentemente nos Setores Marista, Bueno e Jardim Goiás.

As residências unifamiliares vêm sendo substituídas por torres de alto padrão aumentando de forma abrupta o perfil e a densidade da região (Figura 1). De fato, alguns fatores condicionam a escolha do local de moradia e estão ligados diretamente às características do entorno, áreas mais centrais, com melhor integração e servidas com diferenciais espaciais apresentam maiores procura e conseqüente maior valor (CARVALHO, SABOYA, 2017).



Fig. 1 Vista do Parque Areão e entorno – Setor Marista - Goiânia - Ano 2010 e 2018. Fonte:<https://www.fotografiasaereas.com.br/imagem-aerea/parque-areiao>

As praças inseridas nestas áreas somadas aos seus elementos agregadores de “bem-estar” intensificam esta dinâmica (Figura 2). Elas vêm agregando ao passar dos anos novos valores e significados na sociedade contemporânea, trazendo consigo facilidades, múltiplos estímulos e valorização à vida urbana; por outro, estas experiências cada vez mais têm gerado dinâmicas, relações impessoais e interesse mercadológico (VAZ, 2010).



Fig. 2 Vista Aérea da Praça do Sol e Parque Lago das Rosas – Setor Oeste - Goiânia - Ano 2018. Fonte:<https://www.dm.com.br/cotidiano/2018/10/goiania-a-capital-que-trouxe-brasilia/>

No outro extremo da cidade, o PMCMV nos apresenta diferentes estratégias de produção do espaço: pequenos condomínios fechados, quadras de habitação de interesse social em novos bairros e grandes conjuntos habitacionais, – todos modelos presentes na periferia da cidade. Nos conjuntos Irisville e Bertim Belchior (2009), o projeto de loteamento se baseia na criação de condomínios fechados com casas isoladas no lote em áreas extremamente periféricas e desconectadas da malha urbana existente (Figura 3). Aqui a estratégia é impor um padrão de *status* tirando o foco de questões realmente importantes, como a localização adequada e a falta de espaços e serviços públicos na região.



Fig. 3 .Residencial Bertim Belchior em imagem capturada em setembro de 2011. O condomínio é fechado por alambrado, aumentando os deslocamentos. Fonte: GOOGLE EARTH, 2015

Outro modelo encontrado em Goiânia é a ocupação de quadras em loteamentos privados (Figura 4), em que cabe ao poder público apenas definir tipologias e a produção das unidades – já que o desenho e localização do bairro são definidos pelo proprietário. O empreendedor passa a doar lotes para a prefeitura, e via de regra fica à disposição do município as áreas com a pior localização do empreendimento. Em contrapartida a área tem um alto investimento público gerando valorização ao empreendimento.



Fig. 4 Residencial Antônio Carlos Pires e Orlando de Moraes, com quadras destinadas à HIS — imagem modificada para fins de visualização mais didática. Fonte: GOOGLE EARTH, 2015 – Diagramação: Edinaldo Lucas

A “doação” de partes de empreendimentos privados a um banco de lotes públicos, *a priori*, parece ser uma solução útil, ou parte dela. Porém, é necessário refletir, através dos exemplos apresentados, que, ao locar essas famílias longe dos equipamentos sociais e de linhas estruturais de transporte coletivo, o ônus pode ser maior que o benefício. Para o município,

acarreta despesas ao provimento dessas; para a população, o ônus é a segregação, a falta de acesso à cidade.

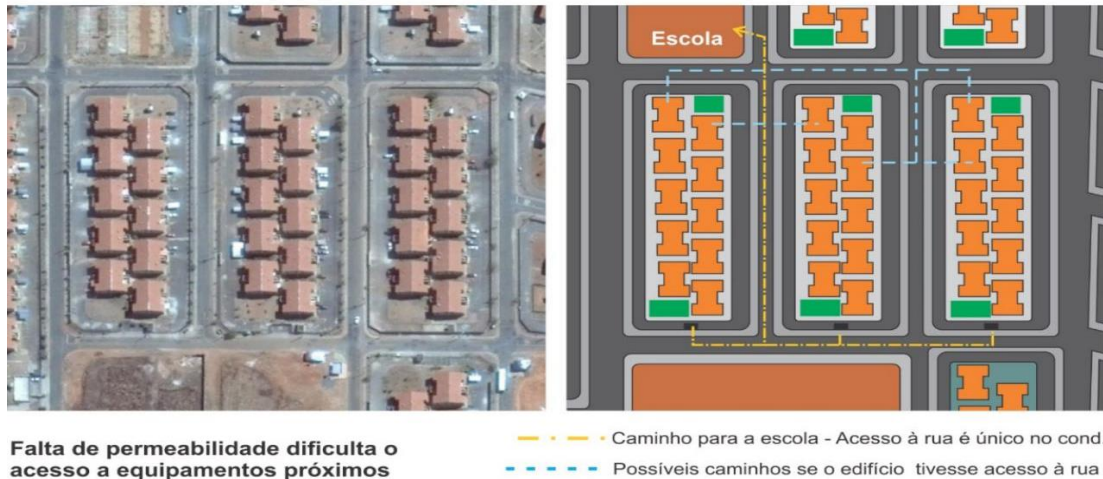
O grande conjunto habitacional nas franjas da cidade é outro recurso usado pelos empreendedores do PMCMV, o Residencial Jardim do Cerrado (Figura 5) é exemplo desse modelo. Localizado na região oeste, bem próximo da divisa com o município de Trindade, dista quase 25 quilômetros do centro da cidade. O parcelamento foi concebido sob diretrizes mínimas, tais como acessibilidade ao bairro, adequações do sistema viário interno do parcelamento à rede viária de Goiânia proposta pelo plano diretor, parâmetros urbanísticos que incidem nas propriedades públicas e privadas, enfim, distribuição e dimensionamento das áreas verdes e institucionais.



Fig. 5 Na imagem aérea de 2015 temos a exata percepção das etapas já concretizadas no Residencial Jardim Cerrado. Fonte: GOOGLE EARTH, 2015; com composição gráfica e diagramação dos autores.

No empreendimento há dois modelos de ocupação do território: a casa isolada (etapas 1 a 4) e condomínios de casas, casas sobrepostas e sobrados (etapas 6 a 11). Ao analisarmos o projeto de implantação das casas sobrepostas, vemos que, em vez de a proposição de densidade maior trazer espaços livres e qualificados, ocorre a criação de mais vias. Chega-se ao cúmulo de três vias paralelas com a mesma função: dar acesso à unidade residencial (vide Figura 6). Os espaços públicos e livres foram ignorados em detrimento dos pequenos e segregados *playgrounds* internos. A forma com que estão implantados os condomínios desestimula o uso do espaço público da rua, pois as entradas são únicas em uma grande quadra, atrapalhando a permeabilidade para quem se locomove a pé. A forma com que estão implantados os condomínios na etapa 6, 7 e 10 do Jardim Cerrado desestimula o uso do espaço público da rua, pois as entradas são únicas e em uma grande quadra; ou seja, atrapalha a permeabilidade para quem se locomove a pé. Outro fato é que a maioria dos acessos parece ser feita com prioridade para o automóvel.

O CONJUNTO DE QUADRAS



Falta de permeabilidade dificulta o acesso a equipamentos próximos

— — Caminho para a escola - Acesso à rua é único no cond.
- - - Possíveis caminhos se o edifício tivesse acesso à rua

Conjunto de quadras, falta de permeabilidade dificulta a realização de trajetos possivelmente curtos
Fonte: Google Earth (2015) e gráfico do autor

Fig. 6 Análise das quadras do Residencial Jardim Cerrado.

Fonte: LUCAS, 2016

Estudos demonstram que o desenho urbano é incapaz de proporcionar por si só uma mudança social e cultural (HOLANDA,2003); porém induzem a criação de condições — espaços, organização espacial, meios arquitetônicos — que possibilitem à rua ou ao espaço público ser local de encontro de diferenças e de atores diferentes, de modo a proporcionar a troca de experiências.

É notável que estratégia de marketing do segmento econômico no Residencial Jardim Cerrado busque apoio em uma *sensação* de segurança e na manutenção de símbolos de *status*, tais como ser “bairro planejado”, ter casas com laje e suíte — mesmo que mínima — e ter condomínio fechado com muros e guarita, os quais, se podem garantir segurança interna, criam um tecido urbano perigoso porque anula a presença e o fluxo de pessoas vizinhas.

Assim, as estratégias que produzem o espaço urbano — segregado, monótono, murado, entre grades, com mais vias que espaços públicos — exprime a (re)produção do capital e suas parcerias público-privadas, nas quais a quantidade e imediatismo se superpõem à qualidade e acabam por construir boa parte da cidade. No mapeamento a seguir (Figura 7) fica claro a produção da habitação de interesse social nas franjas da cidade, desconectados de um planejamento amplo da cidade e seus custos operacionais.

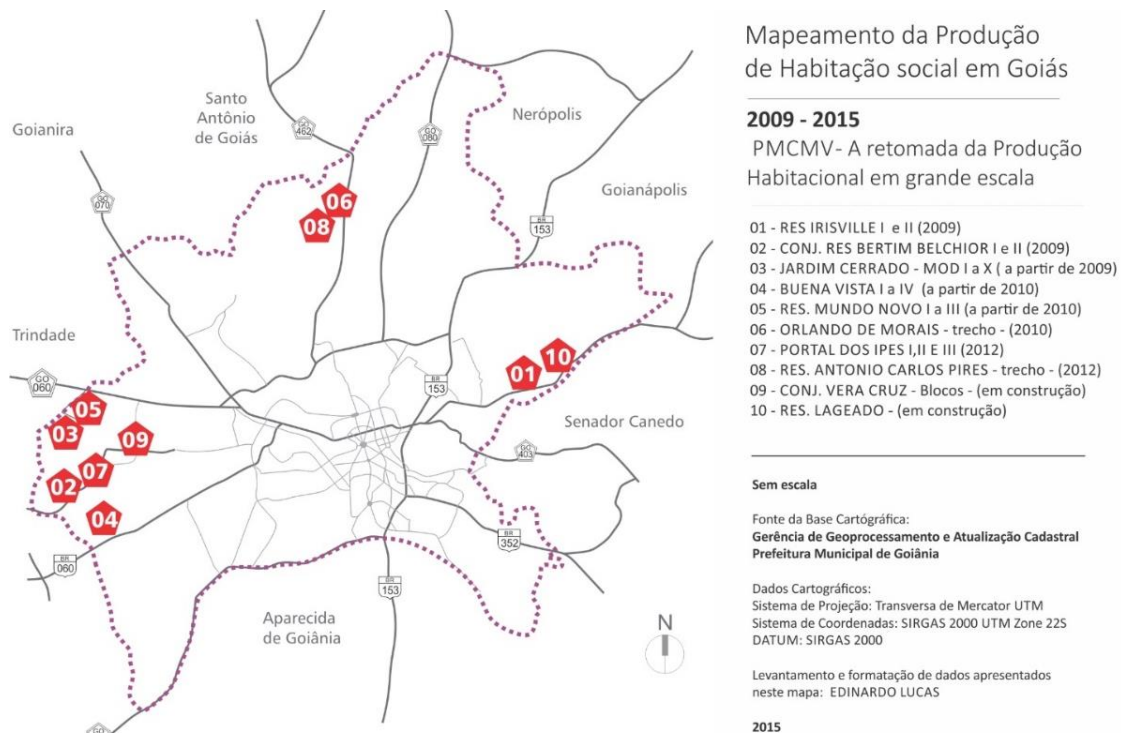


Fig 7 Mapa esquemático com a localização dos empreendimentos produzidos pelo Estado no período de 2009–15 (não inclui os empreendimentos do programa MCMV–entidades). Fonte LUCAS, 2016.

4 CONCLUSÕES

Dois cenários foram apresentados. A produção de habitação para alta renda teve como gatilho o PD (2007) e tem como característica a verticalização de áreas bem localizadas dotadas de infraestrutura e de serviços públicos e privados. Em outro extremo, a produção de habitação social retomada em grande escala pelo PMCMV que produziu um imenso e monótono conjunto habitacional no limite do município sem infraestrutura e serviços adequados. Na mesma cidade, duas cidades bem diferentes: no centro vivem os que têm o acesso a cidade e a todos os seus benefícios e no extremo os que vivem à margem.

No caso da produção para alta renda, a mudança do PD foi mais que facilitadora, foi impulsionadora do mercado com a liberação de verticalização para além de 30 pavimentos, sendo fortalecida por instrumentos urbanísticos como a ODIR E ONALT e a implementação de praças e parques urbanos agregando valorização. A localização, entretanto, se dá em espaços específicos; a ocupação da elite ocorre nas áreas valorizadas: a Região Sul, nos bairros Setor Bueno, Oeste e Marista, servidos pelos melhores serviços e comércios, cercados pelos parques urbanos. A inserção destes empreendimentos na malha urbana central resultou a curto prazo na verticalização sem limites, podendo trazer em médio e longo prazo um conjunto de transformações com o aumento de densidade, tais como: problemas com mobilidade, problemas com insuficiência de infraestrutura (energética, hídrica, segurança e de comunicação), problemas com as relações de comércio e serviço e também nas suas “feições”, com o emparedamento das quadras e os maciços de arranha-céus.

Lá noutro extremo da cidade, a densidade, alcançada com as casas sobrepostas do PMCMV, não busca um modelo de cidade compacta onde serviços, benefícios e os bônus da urbanidade estão próximos à maioria das pessoas. O único objetivo é o maior número de

unidades no empreendimento, gerando lucros às empreiteiras e ganho político imediato ao gestor público. O aumento da densidade na periferia da cidade também acarretará problemas de mobilidade e alto custo de infraestrutura.

É fato que o PD não promoveu a integração das diversas políticas urbanas. Ao passo que instituiu instrumentos para o mercado imobiliário elevar seus lucros com a verticalização sem limites, o PMCMV produziu parte do território à revelia de diretrizes do plano como “criar uma cidade compacta e miscigenada”. O PD deveria articular instrumentos que promovessem a melhor localização de habitações para classe baixa e média. Instrumentos esses que obrigassem a ocupação de vazios urbanos e lotes vagos contendo a expansão indiscriminada da cidade. Tampouco significa que apenas a criação e inserção dos instrumentos nos planos diretores seriam capazes de atingir tais objetivos, pois como aponta Ermínia Maricato, “nenhum instrumento é adequado em si, mas depende da sua finalidade e operação” (MARICATO, 2013, p.96).

Cabe entender que as duas paisagens extremas são produto de legislações criadas pelo poder público, em consonância com empresas privadas, são também retrato da desigualdade presente em Goiânia. Em suma, na produção de habitação para alta ou baixa renda, é 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).

A nós fica a tarefa de contrapor esses processos com estudos que possibilitem entender as estratégias de produção do espaço para qualificar atores que possam atuar na defesa do bem comum. Aí está a nossa responsabilidade. Seguimos pesquisando os processos que produzem as cidades para poder ser instrumento para transformá-las.

5 REFERÊNCIAS

Alarcon, L. E. L. (2004) **A centralidade em Goiânia**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de Brasília. Brasília.

Bellorio, G. B. (2013) **Adensamento e verticalização em Goiânia nos Planos Diretores (1968-2007)**. Dissertação (Mestrado), Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Goiânia.

Canedo, N. R. M; Medeiros, V. A. S; Gondim, M. F. (2019) **Ocupação da “Elite” na capital Goiana: Um estudo da mobilidade habitacional**. ENAMPUR 2019. Natal.

Cardoso, A. L. (2000) **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.

Carlos, Ana Fani Alessandri. (2008) **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: ed. USP.

Carvalho, A; Saboya, R. T. (2017) **A localização residencial em uma cidade vertical: um estudo sintático em Florianópolis**. Urb. Revista Brasileira de Gestão Urbana.

Dipasquale, D.; Wheaton, W. (1996) *Urban Economics and Real Estate Markets*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.

Fix, Mariana de A. B. (2011) **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 263 p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas, SP.

Holanda, Frederico de. (2003) **Arquitetura & urbanidade**. São Paulo: Próeditores Associados Ltda., 2003.

Holston, James. (2013) **Cidadania Insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras.

Lucas, E. R. (2016) **Cidades na cidade: habitação social e produção do espaço urbano em Goiânia**. Orientadora: Eline Maria Moura Pereira Caixeta. 2016. 172 f. Dissertação (Mestrado em Projeto e Cidade) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia.

Maricato, Ermínia. (2012) **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil**. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes. 7ed. 121-192.

Maricato, Ermínia. (2013) **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. São Paulo: Vozes. 7ed.

Medeiros, V. (2013) **Urbis Brasiliae: o Labirinto das Cidades Brasileiras**. Brasília: EdUnB, 2013.