



A OCUPAÇÃO DA ELITE NA CAPITAL GOIANA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA SINTAXE ESPACIAL

NINFA REGINA DE MELO CANEDO

Universidade Nacional de Brasília

canedoninfa@gmail.com

VALÉRIO AUGUSTO SOARES DE MEDEIROS

Universidade de Brasília

valeriodemedeiros@gmail.com



A OCUPAÇÃO DA ELITE NA CAPITAL GOIANA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA SINTAXE ESPACIAL

N. R. M. Canedo, V. A. S. de Medeiros.

RESUMO

A pesquisa visa analisar a ocupação prioritária da “elite” em Goiânia/GO em sua estrutura e desempenho. Tal elite é composta por proprietários que consomem rendas e heranças, comandam o processo produtivo e são politicamente e ideologicamente hegemônicos (OLIVEIRA, 1975). O estudo, de caráter exploratório e interpretativo, investiga as formas desta ocupação: nas áreas centrais adensadas nos condomínios verticais e nas franjas da cidade nos condomínios horizontais, sendo guiado pelo aparato teórico, metodológico e técnico da Sintaxe Espacial (HILLER; HANSON, 1994). Busca-se, através de variáveis configuracionais e não configuracionais, analisar as características que justificam sua escolha locacional. Os achados apontam que a ocupação está associada às necessidades do estrato social vinculadas ao papel da localização, à existência de comodidades e à promoção de um valor de distinção, entendidos como bens prioritários da vida urbana.

1 INTRODUÇÃO

A interpretação morfológica da cidade baseia-se na classificação dos princípios de composição e dos fenômenos que envolvem a produção do traçado, na dedução das suas propriedades e na leitura do seu processo evolutivo. A interpretação tem por finalidade identificar os fatores que interferem na produção do traçado urbano, influenciando ou condicionando as configurações específicas.

A literatura aponta que as características configuracionais de forma, traçado e agenciamento são capazes de traduzir ou nortear o entendimento de sua sociedade (VILLAÇA, 2001; HOLANDA, 2002; MEDEIROS, 2013). Kohlsdorf (1996) afirma que o espaço urbano e a sociedade são duas faces da mesma moeda. Seu papel 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. Medeiros (2011) complementa que as cidades são centros de vitalidade social, econômica e política e cada um destes atributos condiciona a forma-espço segundo desejos, propósitos e objetivos específicos, de modo que estudos sobre feições morfológicas urbanas podem relevar aspectos sociais relevantes.

A localização e a acessibilidade perfazem elementos primordiais na valorização do solo: a distribuição e a ocupação do solo nos assentamentos urbanos ocorrem em grande parte motivadas pelo lucro (TRAMONTANO, 2006; CARDOSO 2000; MARICATTO, 2001). Hillier (2007), sob esta perspectiva, analisou vínculos entre uso e implicações econômicas

e comerciais na cidade de Londres. Os resultados obtidos demonstraram uma clara relação entre ruas com maiores valores de integração, propriedade relacionada à acessibilidade configuracional do espaço, e atração de lojas e novas construções, produzindo uma espécie de efeito multiplicador.

É certo que as cidades vêm se ajustando e se adequando ao meio físico, temporal, tecnológico e social; na maioria das vezes, o ajuste ocorre de modo segregador. O padrão de segregação espacial mais conhecido em nossas metrópoles é o centro *versus* periferia. Nesta lógica, Villaça (2001) afirma que as classes de alta renda ocupam áreas mais centrais dotadas de infraestrutura e serviços urbanos 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 pela cidade. Por outro lado, as periferias subequipadas e longínquas acabam por se tornar o lugar dos excluídos.

Nem sempre a relação centro/alta renda e periferia/baixa renda são verdadeiras. Por exemplo, na medida em que o centro se torna mais democrático, progressivamente passa por um processo de decadência e perda dessa população de poder aquisitivo mais elevado. Percebeu-se uma alteração desta dinâmica, entre os anos 1980 e 1990 no cenário urbano brasileiro, a partir do surgimento dos condomínios horizontais voltados para segmentos de alta renda. "O termo periferização passa a ser entendido não mais como uma distância social das áreas centrais. Ao contrário, inspirando-se nas *new towns* e *edge cities* norte-americanas, torna-se o ideal de habitação e refúgio das camadas de alta e média renda" (MANCINI, 2008, p.21).

A relação centro *versus* periferia, estudada por Villaça (2001), permitiu o entendimento nas metrópoles brasileiras a distinção de vetores não é regra: a presença de uma região rica fora dos centros constituídos, na qual há uma crescente tendência em se concentrar parcela das camadas de alta renda, indica que a concentração de um estrato social em uma área específica não impede a presença nem o crescimento de outras no mesmo espaço. Os condomínios horizontais, localizados nas franjas de cidade, vieram agregar a necessidade tanto da população quanto do mercado: os moradores buscavam segurança e "melhor qualidade de vida" e os investidores maximizarem os lucros em seus lançamentos, buscando terrenos em regiões onde o valor da terra não fosse tão elevado.

Com o passar do tempo, no entanto, houve uma nova inversão; a partir do final da década de 1990, em São Paulo, teve início um processo de retorno ao centro por parte da camada de alta renda. Baseados em estratégias de ganho de escala e tão segregadores quanto os loteamentos fechados, surgiram os condomínios verticais clubes, com facilidades e acessos rápidos aos bens e serviços, conforto, segurança e espaços livres de uso comum, impulsionados pela possibilidade de ampla verticalização em locais de maior acessibilidade e/ou integração. A tendência consolidou-se em São Paulo nos anos 2000, sendo que desde então vem se espalhando por outras capitais brasileiras.

De acordo com Canedo *et al.* (2019), a análise da distribuição da população, segundo a faixa de renda, demonstra a existência, na elite, de pelo menos dois grupos distintos quanto à ocupação: um concentrado nas regiões de maior vitalidade e densidade, ou seja, nas regiões centrais e outro em pontos isolados nas franjas urbana, nos condomínios fechados, com baixa densidade. A elite é aqui entendida como o estrato social composto por grupos proprietários, consomem rendas e heranças, comandam o processo produtivo e são politicamente dominadores e ideologicamente hegemônicos (OLIVEIRA, 1975). É

consumidora de sofisticados bens duráveis, de lazer, cultura, turismo e de serviço. Compreende as classes de alto poder aquisitivo com laços culturais e simbólicos comuns, que buscam em sua ocupação (profissional e locacional) expressar suas características de distinção.

A presente pesquisa parte destas premissas e, com base nos aspectos teóricos, metodológicos e ferramentas da Teoria da Lógica Social do Espaço (Sintaxe do Espaço/SE), tem por intuito investigar a cidade de Goiânia/GO. A capital de Goiás foi fundada em 1937, segundo plano de Attilio Correia Lima, e apresenta uma trajetória de expansão urbana marcada por processos de segregação. Até os anos 1950, a estrutura urbana pouco se distanciou do seu plano inicial, exceto a ocupação no leste da cidade (BELÓRIO, 2013). Os anos 1980 foram caracterizados 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. Os anos 1990, de acordo Alarcón (2004), corresponderam à saída da “elite” do centro, com a proliferação dos condomínios fechados. Também foram criados dispositivos legais, por meio do Plano Diretor de Goiânia (1992), com intuito de reorganizar as atividades de comércio e serviço. Em 2005, dos seis parques totalmente implantados, apenas um se localizava fora das Regiões Sul e Central, confirmando o desenvolvimento destas regiões e consequente preferência de ocupação por parte da elite.

Goiânia conta atualmente com 1.536.097 de habitantes, conforme registra a Estimativa Populacional do IBGE para 01/07/2020. Segundo dados da Secretaria de Planejamento Municipal (SEPLANH), no ano de 2019 a cidade já contabilizava 22 condomínios horizontais fechados em seu território, dos quais 17 foram implantados a partir dos anos 2000. Porém, desde 2010, vem se observando uma redução nos lançamentos desses condomínios, acompanhada pela implantação e revitalização dos parques urbanos e liberação para verticalização nas áreas adjacentes (Plano Diretor de 2007). O resultado tem sido a ampliação de empreendimentos nas imediações dos parques, o que possibilitou o movimento de retorno da “elite” goiana para o centro urbano.

A partir desses movimentos de distanciamento e aproximação ao centro da cidade, tendo em conta a discussão prévia, o artigo está organizado de modo a responder duas questões de pesquisa:

- i. Quais as principais características configuracionais presentes nas duas formas de ocupação da elite na cidade de Goiânia: nas franjas da cidade (condomínios horizontais) e na região central (condomínios verticais)?
- ii. Em que medida as duas formas de ocupação se aproximam e/ou se distanciam em termos configuracionais (conectividade, acessibilidade e integração) e configuracionais (densidade e renda)?

2 METODOLOGIA

Os aspectos metodológicos da pesquisa amparam-se na identificação da ocupação da “elite” goiana por meio da sua caracterização e análise configuracional, considerando-se o aparato teórico, metodológico e técnico da Sintaxe do Espaço. A abordagem, originalmente desenvolvida por Hillier e Hanson (1984), utiliza como base analítica a representação das unidades de espaço por meio de eixos interconectados (representação linear), que expressam todos os trajetos possíveis de serem percorridos em um sistema urbano. O

processamento da representação (mapas axial e de segmentos) permite identificar os eixos mais fáceis de serem mais alcançados a partir dos demais, bem como aqueles mais utilizados na execução dos trajetos, e resulta em dois tipos de saída: a) a numérica contempla os valores relativos à acessibilidade configuracional de cada eixo, enquanto a b) gráfica é a tradução desses valores para uma escala cromática: cores quentes expressam elevada acessibilidade, cores frias, baixa.

Nesta pesquisa, as análises desenvolvidas para Goiânia foram divididas em três etapas: 1) global, de delimitação da área de ocupação para modelagem dos mapas axial e de segmentos (baseado na representação da rede de caminhos de todo o sistema urbano nos *softwares* QGis 2.18.11, *plugin* Space Syntax Toolkit e Dephtmap X 0.35); 2) local, correspondendo à investigação de duas áreas, com levantamento de informações sobre centralidade (identificação de comércios e serviços) e facilidade de deslocamento (modelagem sintática): a) periférica, nos condomínios horizontais, com a inclusão das principais vias de acesso à Região Central (Setores Bueno, Oeste, Marista, Jardim Goiás, Central, Sul e Universitário) e b) Região Central, com foco nos condomínios verticais; e 3) interpretação comparada entre as duas áreas (análise local) e a cidade (análise global).

A definição das variáveis se deu em função do escopo da pesquisa e resultou em dois grupos: configuracional e não configuracional. Para o primeiro, baseada em medidas da Sintaxe do Espaço, foram analisadas: 1) conectividade (número médio de conexões/cruzamentos dos eixos do sistema, o que afeta a oferta de rotas e trajetos; extraída do mapa axial); 2) integração (medida de centralidade oriunda do mapa axial que indica as linhas que podem ser mais facilmente alcançadas a partir de todas as demais existentes; linhas mais acessíveis tendem a concentrar usos e atividades que se beneficiam desse movimento potencial, como comércio e serviços, o que resulta na coincidência com centros ativos urbanos (MEDEIROS, 2013); 3) *NAIN* (medida normalizada de integração, extraída do mapa de segmentos (COELHO, 2017) e 4) *NACH* (medida normalizada de escolha, extraída do mapa de segmentos, que indica o quanto os caminhos/eixos/segmentos são utilizados na execução das rotas e trajetos) (COELHO, 2017). Para o segundo grupo, foram interpretadas: 5) renda e 6) densidade, que permitem identificar a maneira de apropriação do espaço (localização) em sua densidade (delimitação dos condomínios horizontais e verticais) e estratificação por faixa de renda.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.1 A ocupação da elite na expansão urbana

Goiânia é uma cidade de topografia plana e possui um traçado regular em quadriculas. Sua expansão, como na maioria das grandes estruturas urbanas brasileiras, 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 elite goianiense começou sua ocupação em torno da Praça Cívica e no Setor Sul (bairro planejado inspirado nas “cidades jardins”) em grandes casas. A cidade, nos anos 1960, sofreu um acelerado crescimento demográfico. Os adensamentos populacionais ocorreram nos bairros de classe alta, principalmente no Setor Oeste, junto ao centro, no Setor Aeroporto e no extremo sul do município, no Setor Bueno (MORAES, 1991). Também nesta década surgiu, ao norte da capital, o empreendimento Setor Jaó. Destinado à população de alta renda, caracterizava-se por grandes lotes e pela

presença de um parque; a princípio não apresentou boa aceitação, pois a classe alta se manteve na Região Sul da cidade.

O resultado progressivo foram os bairros com alta valorização serem adensados mais rapidamente: as décadas de 1980 e 1990 foram marcadas pela euforia do mercado imobiliário de alta renda com a possibilidade de verticalização nos Setores Oeste e Bueno (BELÓRIO, 2013). Entretanto, na busca por “qualidade de vida” baseada em distinção, segurança e áreas verdes, iniciou-se no final dos anos 1990 o movimento de saída da elite para as franjas da cidade nos condomínios horizontais de luxo, o que perdurou pelas duas décadas seguintes. A partir de 2010, segundo Canedo *et al.* (2019), com a possibilidade de verticalização em altura nas regiões centrais, novamente o mercado visualizou a possibilidade de maximizar seus lucros com grandes empreendimentos de luxo nas regiões mais valorizadas, tendo como alvo o consumidor cansado do deslocamento, que buscou acessibilidade e integração, com distinção e comodidade, na volta às regiões centrais.

3.2 Análise das variáveis não configuracionais: densidade e renda

Goiânia possui atualmente uma área territorial de 739 km² com densidade de 2.023,95 hab./Km². O Quadro 1, que classifica as regiões administrativas por população e superfície, possibilita a identificação geral da densidade por região. A maior densidade populacional é encontrada nas Regiões Central e Sul, com 7.542,95 e 6.874,37 hab./Km² respectivamente: as menores estão nas Regiões Oeste e Norte, com 1.430,99 e 1.637,60 hab./Km².

**Quadro 1. Distribuição das Regionais Administrativas em Goiânia
Relação Regional/População/Superfície – Fonte: Prefeitura de Goiânia, 2019.**

	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	Norte	124.239	86,82
	Goiânia¹	1.495.705	739



A alta densidade no primeiro grupo se justifica não só por se tratarem de áreas inicialmente ocupadas, mas também pela verticalização; as baixas, por sua vez, compreendem novas áreas de expansão com vazios urbanos e, em alguns casos, consistem em áreas de chácaras ou condomínios horizontais de luxo. A Figura 1 esclarece a distribuição populacional da cidade, a partir da cor vermelha em escala crescente: baixa densidade está em rosa e alta em vermelho intenso. Mesmo confirmando as Regiões Centro e Sul como as mais adensadas, o mapa apresenta pontos de alta densidade espalhados por toda a cidade. Além da presença da verticalização não apenas nas áreas centrais, é relevante registrar a ocupação de famílias de baixa renda (mais numerosas) aglomeradas em várias unidades em pequenos lotes na periferia. Por outro lado, também cabe apontar a presença dos condomínios fechados de luxo, implantados em grandes áreas, ocupados por famílias pequenas. É possível observar na Região Central uma área de baixa densidade, que corresponde ao Setor Sul, bairro com traçado urbanístico tombado e uso do solo restrito a edificações de dois pavimentos. Outro ponto a se considerar é o fato de o mapa estar baseado nos dados do IBGE de 2010, quando o Setor Marista se encontrava com restrição

de ocupação (categorizado pelo uso do solo com baixa densidade). A partir daquele ano, com a liberação de empreendimentos em grande altura para o local, o setor passou a experimentar intensa verticalização.

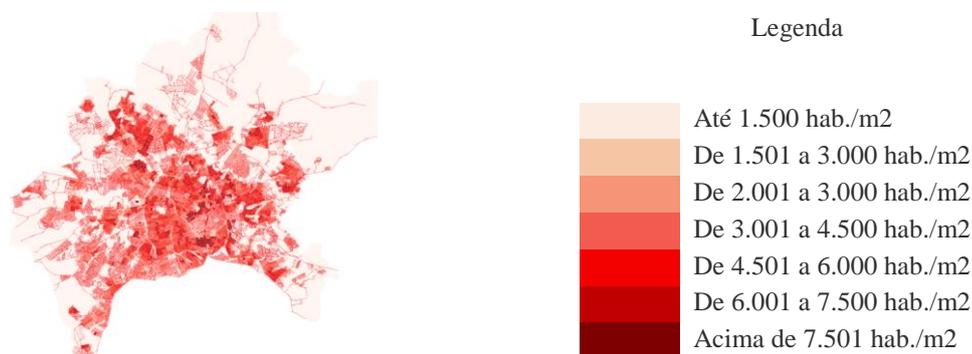


Figura 1 – Mapa de densidade populacional de Goiânia (IBGE 2010). Fonte: autoria própria.

No que diz respeito à renda, o valor médio por unidade habitacional em Goiânia é de 3,2 salários mínimos, entretanto nas áreas centrais e condomínios fechados encontram-se rendas acima de 10 SM (Figuras 2 e 3).

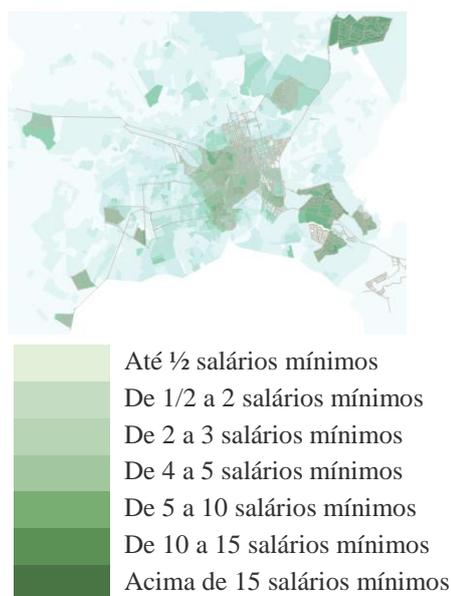


Figura 2 – Mapa de conectividade de Goiânia (2019). Fonte: autoria própria.

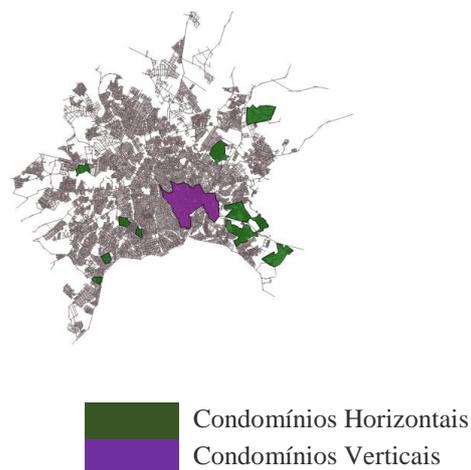


Figura 3 – Localização de condomínios em Goiânia (2019). Fonte: autoria própria.

Por meio do mapa de distribuição de renda pelo território (IBGE, 2010), expresso na Figura 2, é possível observar que as regiões mais centrais são ocupadas pela população de média e alta renda: às populações de baixa renda são reservadas às periferias. Porém, identificam-se alguns bolsões de elevada renda nas franjas urbanas, fruto do movimento de autoss segregação associado aos condomínios fechados. A Figura 3 apresenta em destaque as regiões ocupadas pela alta renda (condomínios verticais e horizontais), o que permite observar paralelos com a Figura 2.

3.3 Análise das variáveis configuracionais: conectividade, integração e acessibilidade

A cidade de Goiânia apresentou um crescimento rápido e desordenado nas últimas décadas. Apesar da regularidade do traçado sobre relevo relativamente plano, o que favorece as conexões, a cidade hoje apresenta uma conectividade média baixa. Na Figura 4, observa-se uma distribuição quase homogênea em termos de conectividade, com piora nas regiões periféricas (azul), decorrente da redução dos cruzamentos entre eixos, o que diminui a oferta de rotas e trajetos. A Figura 5, por sua vez, compreende o mapa de integração global, em que é possível perceber a concentração de eixos mais acessíveis (em cores quentes) nas áreas centrais, avançando em algumas direções. Estruturada em dois eixos principais, Norte/Sul e Leste/Oeste, que concentram a rede de infraestrutura e serviços, o que é favorecido pela legislação de uso do solo direcionada no incentivo ao adensamento habitacional, observa-se em Goiânia a sincronia entre acessibilidade e a ocupação das áreas nobres centrais. Percebe-se o quão relacionada é a condição de integração com o desenvolvimento econômico.

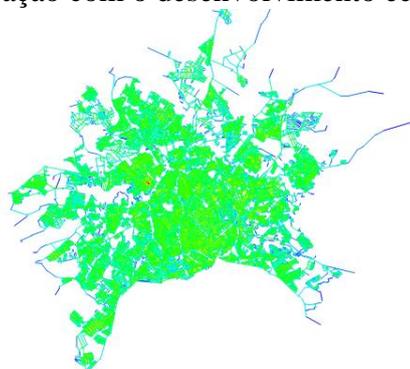


Figura 4 – Mapa de conectividade de Goiânia (2019) (mapa axial). Fonte: autoria própria.

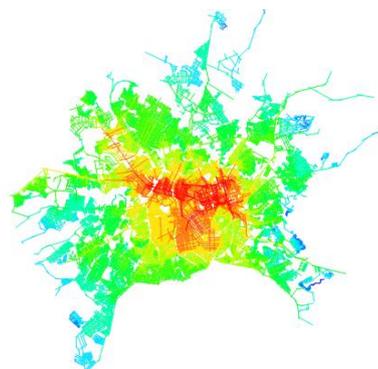


Figura 5 – Mapa de integração global de Goiânia (2019) (mapa axial). Fonte: autoria própria.

A ocupação residencial obedece à mesma ordem: regiões abastecidas de comércio e serviço tendem a ser ocupadas também pelas melhores e mais valorizadas residências. Observa-se claramente a existência de uma elevada integração (vermelho) na Região Central, que se estende em cor laranja para a Região Sul, correspondente à área ocupada pela elite nos condomínios verticais. Por outro lado, os territórios ocupados pelos condomínios fechados nas áreas periféricas da cidade apresentam baixa integração.

No que se refere à integração normalizada oriunda do mapa de segmentos, os achados se aproximam àqueles da integração vinculada ao mapa axial: o eixo em destaque (vermelho) se estende diagonalmente, expandindo-se para a Região Sul com tons amarelo e laranja, deixando visível a centralidade urbana. Na Figura 6 pode-se observar que os “melhores” caminhos, aqueles que são mais fáceis de serem alcançados a partir de qualquer parte do sistema urbano, estão localizados na Região Central, bem servida de comércio e serviços, como já registrado. A via principal corresponde à Avenida Anhanguera, que estabelece a ligação de Trindade e Senador Canedo com Goiânia. As linhas em laranja complementam os acessos e seguem para a Região Sul, marcada pela verticalização e ocupação da elite.

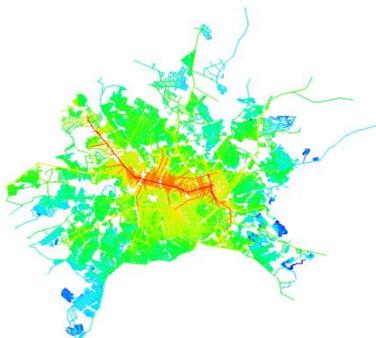


Figura 6 – Mapa de integração normalizada NAIN de Goiânia (2019) (mapa de segmentos). Fonte: autoria própria.

Em relação aos condomínios horizontais periféricos, estes historicamente surgiram como fruto do desejo de autosegregação da elite em processo ocorrido mais fortemente nos anos 2000, com lançamentos de 17 condomínios em regiões distintas (Sudoeste, Sudeste, Leste e Oeste). Se os das primeiras regiões se encontravam em certa proximidade com a malha urbana, nas últimas localizavam-se fora do aglomerado. Por se instalarem fora da malha, estavam em condição de baixa conectividade e isolamento, o que é refletido nos baixos índices de integração. Apesar de desfrutarem da aparente segurança e distinção, padecem da falta de integração e acessibilidade, a implicar acesso comprometido a comércio e serviços.

No que diz respeito aos condomínios verticais centrais, foi analisada uma fração correspondente aos bairros Setor Oeste, Marista, Bueno e Jardim Goiás, acrescidos do Setor Sul, Central e Universitário. A Figura 7 expressa esta área e sua conectividade, de modo que é possível perceber valores elevados, o que é resultante do predomínio de um sistema regular em quadriculas; a exceção é encontrada apenas no Setor Sul, que possui um desenho orgânico característico das cidades-jardins. A boa conectividade favorece a implantação de equipamentos: a região possui uma completa rede de comércio e serviços, com equipamentos como escolas e clínicas de excelência, em especial nos Setores Marista, Oeste e Bueno. Além destes, conta também com atrativos naturais, com parques urbanos paisagisticamente tratados, o que valoriza as áreas do entorno. Todos estes fatores favorecem e justificam a elevada densidade, o alto valor das terras e a consequente ocupação da elite. Também a alta integração vinculada a uma acessibilidade potencial (Figura 8) contribui para a vitalidade dos espaços, o que reforça a valorização imobiliária.

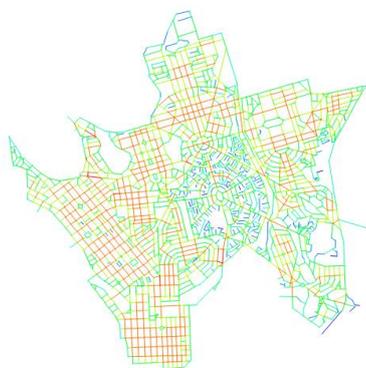


Figura 7 – Mapa de conectividade da região central de Goiânia (2019) (condomínios verticais). Fonte: autoria própria.

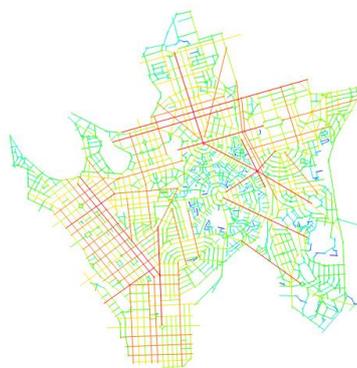


Figura 8 – Mapa de integração da região central de Goiânia (2019) (condomínios verticais). Fonte: autoria própria.

A Figura 8 apresenta a alta integração constante nos Setores Bueno, Oeste e nas proximidades com a Praça Cívica. A verticalização nestas áreas é algo presente desde os anos 1970, mas nos últimos 10 anos, com a possibilidade de verticalização sem restrição de altura, vários empreendimentos residenciais destinados à elite vêm sendo lançados, próximos aos parques e ao longo das vias de maior potencial de escoamento.

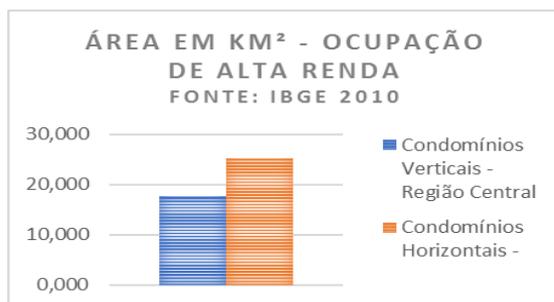
3.3 Os comparativos entre as áreas e a cidade

A Sintaxe Espacial permite a análise não apenas a partir da saída gráfica, conforme leitura qualitativa executada nos itens anteriores. É possível explorar os resultados numéricos, como os presentes no Quadro 2, onde também constam as demais variáveis de interesse para o estudo.

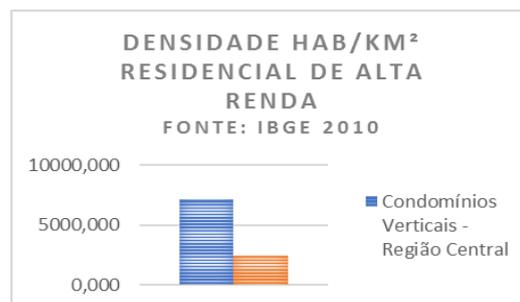
Quadro 2. Comparativo de variáveis entre Goiânia (sistema urbano), condomínios verticais (região central) e condomínios horizontais. Fonte: Autoria Própria.

	Área Km ²	Densidade	Renda Salário Mínimo	Conectividade	Integração Global	NAIN
Goiânia (sistema)	739,0	2.023,95	3,2	4,391	0,563	0,867
Cond. verticais	17,17	7.208,66	10,6	4,428	1,119	1,138
Cond. horizontais	25,23	2.475,72	14,3	4,090	0,500	0,603
Média Brasil (MEDEIROS, 2013)				3,900	0,754	

Do ponto de vista de área territorial, os dados representados no Gráfico 1 expressam que os condomínios horizontais ocupam uma área maior na cidade em relação aos condomínios verticais: 3,41% contra 2,32%, respectivamente. O mesmo não se repete, entretanto, na relação com o número de habitantes (Gráfico 2).



**Gráfico 1 – Ocupação territorial de alta renda em Goiânia (área).
Fonte: Censo IBGE, 2010.**



**Gráfico 2 – Densidade habitacional de alta renda em Goiânia (hab./Km²).
Fonte: Censo IBGE, 2010.**

Os dados demonstram que a densidade encontrada nestas ocupações são, respectivamente, quase 280% e 343% maior que a da cidade de Goiânia, comprovando a má distribuição populacional (Quadro 2). No Gráfico 3 foi acrescentada ao comparativo de conectividade a média das cidades brasileiras (MEDEIROS, 2013). Na análise, é possível constatar que a conectividade encontrada em Goiânia, para todas as frações e sistema, é superior à nacional: mesmo os condomínios verticais com piores valores encontram-se ligeiramente acima da média do país. O destaque fica para as áreas ocupadas pelos condomínios

verticais, que compreendem vias mais conectadas e acessíveis. Os condomínios horizontais, por se encontrarem nas franjas da cidade, apresentam-se em pior condição de integração, com índices substancialmente menores. O Gráfico 4, que contempla a integração global oriunda do mapa axial, deixa visível a posição de vantagem das áreas ocupadas pelos condomínios verticais, tanto em relação à cidade quanto à média nacional: os valores são quase 100% melhores que os de Goiânia, e 30% melhores que a média nacional.



Gráfico 3 – Comparativo de conectividade (2019) (mapa axial). Fonte: autoria própria.



Gráfico 4 – Comparativo de integração global (2019) (mapa axial). Fonte: autoria própria.

No Gráfico 5, é possível visualizar a melhoria de condição da região central em relação a Goiânia, e principalmente em relação aos condomínios horizontais. Os valores dos condomínios verticais para NAIN comprovam a sua melhor acessibilidade. Observa-se, portanto, que as variáveis densidade e renda encontram-se relacionadas às medidas de conectividade e integração, demonstrando o papel da acessibilidade para a ocupação da elite.

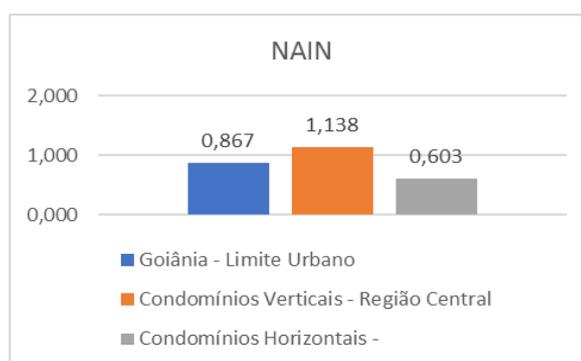


Gráfico 5 – Comparativo de NAIN (2019) (mapa de segmentos). Fonte: autoria própria.

4 CONCLUSÕES

O artigo buscou identificar o diálogo entre características configuracionais e não configuracionais para compreender a ocupação da elite na cidade de Goiânia, levando em conta aspectos de renda, densidade e acessibilidade, lidos por meio da Sintaxe do Espaço ou Teoria da Lógica Social do Espaço. As análises obtidas permitiram responder às duas questões de pesquisa e demonstraram a importância da localização para o processo de

distribuição territorial da camada de alta renda que, diferentemente de outras classes sociais, usufrui o “direito de escolha”, confirmando a literatura existente (TRAMONTANO, 2006; CARDOSO 2000; MARICATTO, 2001).

Para a investigação do estudo de caso, os achados apontaram a existência das duas formas de ocupação, cuja distinção se dá no eixo densidade/localização: nas áreas centrais há maior densidade em função da verticalização, enquanto nas franjas a densidade é substancialmente menor, devido aos tamanhos dos lotes e à presença de áreas naturais. Na relação renda/localização, os condomínios horizontais, por configurarem um “grupo” hermético na essência, possuem homogeneidade superior às áreas centrais que, por sua vez, contam com espaços mistos, mesclados por novos empreendimentos e habitações remanescentes de décadas anteriores.

Os dois grupos, quanto aos aspectos configuracionais, apresentam expressiva distinção nas relações de acessibilidade. Os condomínios horizontais, devido à localização periférica à malha principal da cidade, encontram-se limitados em seus acessos e conexões, precarizando a integração e a acessibilidade aos principais comércios e serviços. Os condomínios verticais dispostos em as áreas centrais, por outro lado, encontram-se interligados por complexa rede de vias, servidas pelos mais variados comércios e qualificados serviços. Os condomínios horizontais, pelo isolamento, são literalmente ilhas de “riqueza”, portanto não a refletem nem irradiam um possível desenvolvimento nos arredores. Opostamente, registra-se um desenvolvimento econômico superior nos arredores das regiões centrais. Confirma-se aqui a relação entre ruas com maiores valores de integração e acessibilidade a espaços de desenvolvimento local e regional. Sendo assim, espaços integrados e acessíveis são capazes de atrair novos empreendimentos, promovendo um efeito multiplicador nestes e seus arredores.

Por fim, entende-se que respostas configuracionais significativas foram encontradas, porém muitas outras perguntas foram suscitadas, dentre elas as motivações da elite quanto à escolha da localização, visto que os condomínios horizontais parecem estar em grande desvantagem em relação aos condomínios verticais, pelo menos no que diz respeito à acessibilidade. Será o desejo de menor densidade o maior motivador de escolha? Até quando a elite estaria disposta a abrir mão da comodidade, proximidade do comércio e serviços em prol da distinção, exclusividade e espaço? Acredita-se existirem motivações intrínsecas e extrínsecas para a ocupação, de modo que avançar no retorno da elite para as regiões centrais pode esclarecer a respeito da determinação de escolhas e valoração dos espaços pela população deste grupo social.

4 REFERÊNCIAS

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

Canedo, N. R. M.; Medeiros, V.; Gondim, M. (2019) A ocupação da “elite” na capital goiana: um estudo da mobilidade habitacional. **Anais XVIII ENANPUR**.

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.

Coelho, J. M. (2017) **Na riqueza e na pobreza: o papel da configuração para o estudo de centralidades e desigualdades socioespaciais em Brasília**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), PPG/FAU - Universidade de Brasília, Brasília.

Hillier, B.; Hanson, J. (1984) **The Social Logic of Space**. Londres, Cambridge University Press.

Hillier, B. (2007) **Space is the machine: configurational theory of architecture**. London, United Kingdom, UCL.

Holanda, F. (2003) **Arquitetura & urbanidade**. São Paulo, Próeditores Associados Ltda.

Kohlsdorf, M. E. (1996) **A apreensão da forma da cidade**. Brasília, Ed. UnB.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE (2019). Disponível em: <http://biblioteca.ibge.gov.br>. Acesso em 18/07/2019.

Mancini, G. (2008) **Avaliação dos custos da urbanização dispersa no Distrito Federal**. Dissertação de Mestrado. Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pesquisa e Pós-Graduação, Brasília-DF.

Maricatto, E. (2001) **Brasil Cidades: Alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro, Vozes.

Medeiros, V. A. S. (2006) **Urbis Brasiliae ou sobre cidades do Brasil: inserindo assentamentos urbanos do país em investigações configuracionais comparativas**. Tese (Doutorado) – PPG/FAU/UnB, Brasília.

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

Moraes, S. (1991) **O empreendedor imobiliário e o Estado: o processo de expansão de Goiânia em direção sul 1975-1985**. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, DF.

Oliveira, F. (1975) **A economia brasileira: crítica à razão dualista**. Cebrap, São Paulo.

Tramontano, M. (2000) Habitação, Hábitos e habitantes: tendências contemporâneas metropolitanas. In: **Anais Sigradi 2000 – Congresso Ibero – Americano de Gráfica Digital**, IV, 2000, Rio de Janeiro.

Villaça, F. (2001) **Espaço interurbano no Brasil**. 1ª. ed. Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, São Paulo.