

# **Especulação imobiliária e verticalização: um estudo a partir da implantação do Parque Cascavel<sup>1</sup>**

RESENDE, Ubiratan Pereira de<sup>2</sup>. ARRAIS, Tadeu Pereira Alencar<sup>3</sup>.

**Palavras-chave** – Especulação Imobiliária. Parques urbanos. Parque Cascavel. Goiânia

A cidade de Goiânia apresenta uma série de processos espaciais que se relacionam com a especulação imobiliária e a segregação sócio-espacial, bem como a formação de novas centralidades. Nos últimos quinze anos, o bairro Parque Amazônia, localizado na região sul, fronteira com o município de Aparecida de Goiânia, vem passando por uma série de intervenções que atestam a formação de uma nova centralidade. O dinamismo econômico e demográfico vem atraindo investimentos oriundos dos mais variados setores da atividade comercial e prestação de serviços (centros de formação profissional e de negócios, escolas, faculdades, shoppings, concessionárias, laboratórios e hospitais, entre outros). De acordo com dados do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-GO – 5ª Região), no mês de agosto de 2010, os bairros com maior número de unidades de apartamentos novos disponibilizados para venda eram: Setor Bueno (3.298 unidades), Bairro Jardim Goiás (2.907 unidades). O Parque Amazônia ocupa a terceira posição com (2.450 unidades no total).

O presente trabalho objetiva investigar como a implantação do Parque Municipal Cascavel se articula com processos de especulação imobiliária e potencializa a verticalização e o adensamento demográfico no bairro Parque Amazônia. Propõe também analisar os impactos sociais e econômicos decorrentes da implantação deste equipamento urbano sobre a paisagem, bem como o uso político e mercadológico de campanhas que associam os empreendimentos imobiliários nas proximidades do parque urbano a elementos como qualidade de vida, contato com a natureza, ascensão social e qualidade de vida. O Parque Cascavel, inaugurado pelo Governo Municipal, em 2009, localiza-se em uma faixa de preservação de fundo de vale, ocupando uma

---

<sup>1</sup> Resumo expandido VIII CONPEEX – VIII Congresso de Pesquisa, Ensino e Extensão da UFG/2011

<sup>2</sup> Mestrando em Geografia pela Universidade Federal de Goiás (UFG), Goiânia, Goiás, Professor do Centro Educacional SESC Cidadania- Goiânia, e-mail: up\_resende@hotmail.com.

<sup>3</sup> Doutor em Geografia pela Universidade Federal Fluminense (UFF, RJ). Professor adjunto do Instituto de Estudos Sócio Ambientais da Universidade Federal de Goiás.

área de aproximadamente 230.000 m<sup>2</sup>, onde foi aplicada a legislação que propõe o Zoneamento Urbano Ambiental em faixas de preservação. Tal unidade de conservação, além de outros benefícios e intervenções técnicas, apresenta: trechos de matas ciliares preservados, áreas livres destinadas às atividades de lazer e convivência, lago artificial, 1.793 metros de pista para caminhada, estações de ginástica, caminhos internos e parque infantil.

A principal justificativa para a realização desta pesquisa é a relevância de se estudar a instalação de equipamentos urbanos, como parques, e suas conseqüências sobre a dinâmica de ocupação territorial, a valorização e a construção de espaços valorizados. Segundo Kliass, parques urbanos são “espaços públicos com dimensões significativas e predominância de elementos naturais, principalmente cobertura vegetal, destinados à recreação” (1993, p. 19). A urbanização, juntamente com o processo de industrialização, à medida que vão se consolidando contribuem para a valorização e conservação do ambiente natural que passa ser reconhecido como indicador de qualidade de vida. Nas palavras de Serpa: “a necessidade de natureza nunca foi tão evidente, colocando os parques públicos no centro das novas problemáticas urbanas, e tornando o uso de ‘áreas verdes’ um direito de todos os cidadãos” (2007, p. 82). Nas metrópoles, a definição de espaços específicos para a implantação de parques passa a integrar as políticas de planejamento urbano e territorial, bem como o reconhecimento da sua importância como elemento de valorização imobiliária se manifesta nas planilhas e nos planos de expansão das grandes incorporadoras e nas plataformas políticas de variados matizes ideológicos. Podemos dizer que os parques urbanos comportam uma abordagem contraditória: por um lado, estão associados ao bem-estar das populações citadinas, pois são vistos como elementos capazes de contribuir para a construção da imagem de cidades preocupadas com indicadores de qualidade ambiental e social; por outro, articulam-se de forma nítida ao mundo dos negócios, uma vez que tendem a provocar de forma direta um acréscimo ao valor agregado do solo. O mercado imobiliário se utiliza destes elementos para promoção da verticalização através da especulação imobiliária, atuando de forma seletiva em determinadas áreas da cidade. Os fundos de vales com remanescentes de vegetação original, desde que bem localizados, se apresentam como verdadeiros achados. Em Goiânia, os Parques Buritis,

Vaca Brava, Flamboyant, Areião e, mais recentemente o Cascavel, se relacionam de forma significativa com processos de especulação e verticalização. Mascarenhas (2006) afirma que esse processo produtor de localizações fundamenta-se em um modelo segregacionista, concentrando os equipamentos de lazer nas áreas mais nobres. Segundo Serpa (2005), os parques urbanos se tornaram um “objeto de consumo”, integrando estratégias de requalificação urbana. No caso do Parque Cascavel, o processo de valorização e de verticalização que se desenvolve aponta para uma forte especulação imobiliária. Segundo Silva Júnior “especular é conter, guardar algo na probabilidade de realizar uma barganha vantajosa assim que surgir a necessidade de lucro, quando o valor a ser recebido pela barganha seria muito superior ao preço da valia” (2007, p. 2) Em geral, os investidores compram terrenos em áreas dotadas de possibilidade de valorização, asseguram a posse para depois disporem dos mesmos mediante especulação. Parece ser o que se observa na área do Parque Cascavel e adjacências, cuja ocupação mais acentuada se deu nos últimos dez anos e se articula com a instalação de condôminos horizontais, um grande shopping, redes de matérias para construção, concessionárias, laboratórios e hospitais.

O Parque Cascavel atua, assim, como um importante elemento de valorização e atratividade de pessoas e investimentos. Tal processo se iniciou em áreas mais distantes do Parque, deixando os terrenos mais próximos para uma nova onda de valorização, que traz em seu bojo a radicalização do potencial de especulação imobiliária, a partir de lançamentos mais arrojados e de alto padrão, como passou a ocorrer a partir de 2009. Vale à pena lembrar que a renda do solo urbano não advém apenas de construções e benfeitorias, mas especialmente de sua localização, já que construções e infraestrutura da mesma natureza, quando feitas em locais diferentes em termos de valorização urbana, possuem preços distintos Souza (1994). A localização, enquanto valor de uso e valor de troca, é um elemento advindo do trabalho humano e de suas relações sociais, como destaca Villaça (1985).

De acordo com Bonfim (2004), é evidente que a especulação imobiliária não ocorre de forma simples e isolada e não é induzida somente por proprietários, havendo toda uma complexidade própria do ambiente urbano em constante processo de transformação. Uma das conseqüências da especulação observada em decorrência da implantação do

Parque Cascavel, sobretudo nas suas imediações, diz respeito à remoção de antigos proprietários ou posseiros da região. Como destaca Santos (1981), no Manual de Geografia Urbana, a especulação imobiliária é responsável principal pelo deslocamento do *habitat* das classes populares para a periferia, situação que para o mesmo autor determina que a acessibilidade aos serviços varie em função da renda de cada grupo social, gerando “cidades justapostas”.

Ainda seria próprio da sociedade brasileira o fato de o processo de verticalização ter sido associado a um discurso modernizador e a uma idéia de ascensão econômica e de elevação de status social, que se tornou objeto de desejo e alvo de consumo da classe média Singer (1979). Num contexto de violência crescente no país e de profundas desigualdades socioeconômicas, o status de se morar em um prédio também passou a estar associado à garantia de uma maior segurança, como destacou Martins (2005). Analisando as conseqüências mais amplas desse processo de verticalização, Almeida (2005, p. 1), destaca: “as novas torres de apartamentos vão, rapidamente, alastrando-se pela cidade, repercutindo em novas vias de trânsito, no surgimento de novas centralidades urbanas, na gentrificação de parques e praças públicas”.

Observa-se, então, de acordo com Cano (1992), a aproximação entre o capital mercantil imobiliário e o Estado, o qual passa pouco a pouco a dividir a gestão do espaço urbano e o processo de ocupação do solo com as incorporadoras. Kandir, além disso, chama atenção para o fato de que “a especulação imobiliária tem sido também a ‘parteira’ da corrupção nos órgãos públicos” (1983, p. 116), criando mecanismos de influência nas decisões governamentais, que passam muitas vezes a serem pautadas de acordo com os interesses dos especuladores, inclusive no que diz respeito à implantação de parques urbanos.

Em termos metodológicos, partimos do pressuposto de que o espaço é um produto social, advindo do trabalho de homens concretos. Nele podemos observar que as sociedades deixam impressas suas marcas, suas obras e as contradições que permeiam a existência humana. Segundo Moreira (1987), o trabalho geográfico consiste em captar o movimento da História e sua materialização em formas espaciais. O embasamento metodológico que tem guiado o desenvolvimento deste projeto de pesquisa possui dois pontos de partida fundamentais: 1) pesquisa bibliográfica em

bancos de teses e dissertações, artigos e livros para revisão teórica que possam embasar e fornecer elementos para a sistematização da pesquisa em documentos, leis, textos e decretos governamentais; 2) análise de campanhas publicitárias de empreendimentos imobiliários nas imediações do Parque Cascavel que possam ser úteis na apropriação do objeto de investigação, a partir de conceitos estruturantes, tais como: espaço urbano, intra-urbano, segregação espacial, especulação imobiliária, uso do solo urbano e verticalização. Ao longo do trabalho empírico, vem sendo realizadas análise documental (de decretos, portarias, leis, planos governamentais e peças publicitárias), entrevistas semi-estruturadas com representantes do setor imobiliário, bem como a observação e mapeamento da ocupação imobiliária e do uso do solo.

### Referências

- CANO, W. Relatório Final – Parte III – Apresentação do estudo de caso do município de Campinas – Pesquisa “*O Estado e o capital mercantil urbano na urbanização paulista 1970-80*”. Convênio Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo /Fundação Economia de Campinas – Instituto de Economia, UNICAMP, 1990.
- KLIASS, R. G.. *Parques urbanos de São Paulo e sua evolução na cidade*. São Paulo: Pini, 1993.
- MARTINS, Priscila C.. *A Verticalização em Catalão (GO): os condomínios residenciais (1975 – 2005)*. Disponível em <http://egal2009.easyplanners.info>, acessado em 02.06.2010.
- MASCARENHAS, G. Contribuições da geografia ao estudo do lazer. In: VII SEMINÁRIO LAZER EM DEBATE. *Anais...* Rio de Janeiro, 2006. CD-ROM.
- MOREIRA, Ruy. *O que é Geografia*. Rio de Janeiro: Brasiliense, 1987.
- SANTOS, M. *Manual de Geografia Urbana*. São Paulo: Hucitec, 1981.
- \_\_\_\_\_. Alguns problemas atuais da contribuição marxista à geografia. In: SANTOS, Milton (ORG). *Novos rumos da Geografia Brasileira*. São Paulo: HUCITEC, 1982.
- SERPA, A. *O espaço público na cidade contemporânea*. São Paulo: CONTEXTO, 2007.
- SERPA, A. S. P. Parque público: um “álbi verde” no centro de operações recentes de requalificação urbana?. *Revista Cidades*. Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, v. 2, n. 3, 2005, pp. 111-141.
- SILVA, F.B e FERREIRA, W. R.. *Parques urbanos de Uberlândia: estudo de caso no Parque Municipal Victório Siqueirolli*. II Simpósio Regional de Geografia “Perspectivas Para o Cerrado no Século XXI”. Universidade Federal de Uberlândia – Instituto de Geografia, 26 a 29 de Novembro de 2003, disponível em [www.ig.ufu.br/2srg/5/5-20.pdf](http://www.ig.ufu.br/2srg/5/5-20.pdf), acessado em 15.11.09.
- SINGER, Paul. Uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org.) *A produção capitalista da casa (e a cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.
- SOUZA, M.A.A. de. *A identidade da metrópole*. São Paulo: Hucitec e Edusp, 1994.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel, 1998.