

O PARQUE AMBIENTAL IPIRANGA E AS DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS NO BAIRRO JUNDIAÍ NA CIDADE DE ANÁPOLIS-GO

SESSÃO TEMÁTICA: DIMENSÃO HUMANA DO PROJETO,
DO PLANEJAMENTO E DA GESTÃO DA PAISAGEM
CATEGORIA: ARTIGO ACADÊMICO CIENTÍFICO

Autor 1: Bruno Bomfim Moreno/Universidade Estadual de Goiás/bruno.moreno@ueg.br
Autor 2: Wilton de Araújo Medeiros/ Universidade Estadual de Goiás /wilton@ueg.br
Autor 3: Maryana de Souza Pinto/ Universidade Estadual de Goiás /maryana.souza@ueg.br
Autor 4: Mateus Rocha Viana / mateusrv2@gmail.com

RESUMO

Este artigo tem por objetivo explorar alguns dos desdobramentos da implantação do Parque Ambiental Ipiranga, na cidade de Anápolis, estado de Goiás. Para tal, inicialmente, procurou-se realizar uma discussão acerca da relação do mercado imobiliário e a urgência dos parques ambientais na constituição dos sistemas de espaços livres (SEL). Como procedimento metodológico, foi elaborada a revisão da literatura atinente ao tema tratado e sobre o parque objeto de estudo, além de levantamento fotográfico e levantamentos de campo, cujos dados foram cartografados. A análise procurou demonstrar como a implantação do parque Ipiranga reforçou as vantagens locacionais do bairro em que se insere, que tem apresentado mudanças significativas em sua paisagem promovidas pela verticalização que se consolida, mesmo que não restritamente, na área de estudo.

PALAVRAS-CHAVES: Parque Ambiental Urbano; Mercado Imobiliário; Paisagem.

ABSTRACT

This article explores the repercussions of implementing of Parque do Ipiranga in Anápolis, Goiás, Brazil. The investigation begins with a discussion on the interplay between the real estate market and the imperative for environmental parks in the so called Open Space Systems. The methodological approach involves a literature review on the pertinent topic, complemented by a photographic survey and field assessments, with mapped data. The analysis showcases how the Parque do Ipiranga enhanced the locational advantages of its neighborhood, driving notable landscape changes, particularly the consolidation of verticalization in the study area.

KEYWORDS: Urban Park; Real estate market; landscape.

INTRODUÇÃO

Neste trabalho, intenta-se realizar uma discussão a respeito da formação dos parques urbanos, em especial aqueles da tipologia “ambiental”, e sua relação com o mercado imobiliário, procurando focar em alguns dos desdobramentos da implantação do Parque Ipiranga, na cidade de Anápolis, estado de Goiás.



Os parques ambientais são produtos e também produtores de alterações na configuração do uso e ocupação do solo, tendo como principal agente, o mercado imobiliário, que drena o lucro advindo da valorização de imóveis nas imediações dessa tipologia de área livre. A atuação desse agente, porém, se dá em concomitância com as ações do Estado que, via de regra, é responsável pela implantação e gestão dos parques urbanos. No Estado de Goiás, o paradigma desta interrelação foi a construção do Parque Vaca Brava, em Goiânia, na segunda metade da década de 1990.

O surgimento desse parque inicia dois processos concomitantes: proliferação de parques ambientais em todo o Estado de Goiás e a verticalização e valorização imobiliária ao entorno e proximidades dos parques, principalmente naquelas cidades que concentram maior renda. Gould e Lewis (2016, p.4), mostram como, em geral, nestes processos, os agentes imobiliários utilizam dos parques como meio para transmutar valores ético-ambientais em valorização imobiliária.

Nesta pesquisa, é interessante analisar esses dois processos concomitantes, porque a proliferação de parques ambientais em diversas cidades goianas – por meio de recursos públicos ou através de Termos de Ajuste de Condutas (TACs) –, embora não seja a principal responsável para a transmutação de valores ético-ambientais em valorização imobiliária, contribuiu, contextualizando o que passa a ser recorrente após os anos de 2000, para a inserção dessa tipologia no sistema de espaços livres (SEL)¹.

A tipologia “parque ambiental” passou também a ser inserido no tecido urbano de Anápolis onde, partir de 2009, o poder público implantou seis parques ambientais, dentre os quais, o Parque Ipiranga, localizado em um bairro que cumpre um papel de centro expandido, ofertando produtos e serviços direcionados para os segmentos da população de maior renda.

Conforme Macedo e Sakata (2010), na virada do século, dada a emergência com que a questão ambiental passa a ser tratada no mundo, a criação de parques no Brasil incorpora a racionalidade ecológica (mesmo que as vezes esvaziada de seu sentido), que passa a dar nome não só a parques (implantados majoritariamente em área de fundo de vale) como também a novos órgãos e instituições públicas e privadas que tratam do que tem se denominar de meio ambiente.

Nessa esteira, em 2006, é aprovado um Plano Diretor de Anápolis (Lei Complementar n. 128/2006) que incorporou, a partir do Estatuto das Cidades (Lei Federal n. 10.257/2001), preceitos como participação popular e sustentabilidade. Há, nesse sentido, uma articulação das ideias que vinham sendo propagadas em outras escalas e aquelas incorporadas no Plano Diretor local. O poder público municipal, assim, materializa a questão ambiental em forma de legislação municipal que, posteriormente, será empregada em nomes de parques da cidade. Conforme Medeiros et al (2022), a adjetivação “ambiental” utilizada na criação e implantação de parques urbanos em Anápolis cumpre um papel de *marketing*, que vende o ideário da qualidade de vida atrelada ao “verde” e ao “ecológico”, que passam a expressar uma condição de mercadoria.

Há, por este viés, uma atuação imbricada entre capital imobiliário, poder público local e refuncionalização do bairro Jundiá, o qual passar a ser identificado como uma importante área que expressa centralidade em Anápolis.

¹ Os espaços livres urbanos são conectados entre si, e, dentre eles os parques urbanos. Como diz Tângari (2009, p.3), um SEL tem o papel estruturante de conectar fragmentos isolados da vida pública. No dizer de Macedo et al (2018, p. 20), configura-se como sistema ou subsistema, embora a maioria surja ao sabor do desenvolvimento urbano.



Por esse prisma, no sentido de desenvolver as questões colocadas, e para cumprir com o objetivo proposto, este artigo foi dividido (além da introdução, considerações finais e referências bibliográficas) em duas seções: a) parques ambientais e a questão imobiliária; b) o Parque Ambiental Ipiranga.

PARQUES AMBIENTAIS E A QUESTÃO IMOBILIÁRIA

Em locais em que predominam moradores de segmentos de maior renda, ações mercadológicas buscam supervalorizar imóveis situados em áreas circunvizinhas a parques urbanos, dado ao acesso diferenciado (não só físico como também das visuais) a essas áreas – o que Corrêa (1989) chamou de amenidades naturais ou socialmente construídas e Smolka (1987), tratando da renda diferencial, denominou de vantagens locacionais e externalidades que influenciam no preço do lote urbano. É necessário, porém, levar em conta que, neste contexto geral observado – considerando os preços médios por m² – a maioria dos parques urbanos não tem sua área circundante supervalorizada. Ou seja, a valorização imobiliária não se restringe a simples transmutação de valores, especificamente, a supervalorização de uma área depende de sua localização em relação ao conjunto urbano.

No caso abordado neste artigo, o parque ambiental localiza-se em um bairro que é desdobramento do centro principal. Cumpre um papel, portanto, de “centro expandido”, a área central que têm produtos e serviços direcionados para as camadas de média e alta renda. Conforme Villaça (2001), o centro expandido é caracterizado por sua concentração de comércio e serviços sofisticados, voltados para o consumo de alto padrão. Essa especialização das atividades econômicas, se imprimiu no bairro à proporção em que houve crescente popularização da oferta de produtos e serviços no centro tradicional, que, por atender de forma mais significativa os diversos segmentos renda, permanece sendo a principal área central da cidade.

Nos centros expandidos, há alta valorização fundiária como decorrente do valor de localização, em movimentos que imputam novos vetores de valorização imobiliária. Contribui para essa valorização os investimentos privados e públicos, especialmente aqueles ligados às infraestruturas viárias e de transportes, que aumentam o grau de acessibilidade dessas áreas em expansão. Além disso, recebem ampla gama de redes de comércio e prestação de serviços, que é consequência da oferta de acessibilidade (Corrêa, 1989; Villaça, 2001).

Associado à condição de centralidade expressa pelo bairro, a apropriação pelo capital imobiliário do discurso ecológico, de bem estar e de proximidade com a natureza² como contraponto aos problemas urbanos, contribui para que se eleve, substancialmente, o preço dos imóveis circunvizinhos aos parques (Resende, 2011). “Quebrando a monotonia cinza dos monumentos arquitetônicos com o colorido das folhas, frutos e flores. [...] gera valorização imobiliária e atrai turistas, devido ao conforto e beleza estética”. (Dos Santos, 2012, p. 91).

Assim, como assevera Dos Santos (2001), podemos dizer que há um incremento no valor do metro quadrado de imóveis localizados em áreas circunvizinhas a parques ambientais. E, que,

² Aqui apenas se faz referência à lógica do capital imobiliário de separação entre seres humanos e natureza, concepção calcada no ideário ocidental do que seria natureza, como algo apartado dos seres humanos.



se esses parques estiverem localizados no centro expandido das grandes e médias cidades³, tem-se um incremento ainda maior no seu preço.

Como se vê, vai-se acrescentando valores de incremento. De tal modo que, o preço pago pela “localização privilegiada” (Villaça, 2001) se sobrepõe ao preço pago pelas estruturas. Isso demonstra a quantidade de trabalho socialmente necessário em sua produção. Nesse sentido, como destacado anteriormente, imóveis localizados em áreas que expressam centralidade têm mais trabalho dispendido em sua produção, os imóveis extrínsecos a esse perímetro o têm menos. Assim, quanto a terra urbana é interessante se permitir acesso a todo o sistema urbano, isto é, se sua localização permitir acesso a pontos importantes na cidade.

Porque como diz Royer (2009), não se dissocia que os fundos de financiamento do Estado e os orçamentos públicos deixam de se responsabilizar quanto ao bem-estar mais geral. Pois, passando a atender a demandas mais específicas, fomentam a economia de mercado. Por isso, há necessidade de refletir sobre como alcançar cidades mais justas ambientalmente e com qualidade de vida para todos. Em sintonia com a noção de “justiça ambiental”, em que, em um quadro futuro, a injustiça social teria sido superada. (Acselrad; Mello; Bezerra 2009).

Como mostram Ultramari e Rezende (2007), mais precisamente a partir da década de 1990, processos de transformações muito intensas, ocorrem em torno de Grandes Projetos Urbanos (GPUs). Articulando grande equipamentos urbanos aos usos imobiliários, empresariais e residenciais aos culturais e de lazer, esses empreendimentos são disseminados, sobretudo em países de economia avançada (Altshuler; Luberoff, 2003), aliados à acessibilidade.

Entretanto, se adaptarmos estas reflexões ao nosso objeto de estudo, iremos observar que, resguardadas as dimensões, os usos dos parques produzem efeitos similares, sobretudo no caso aplicado aos centros expandidos. Até porque, como diz Serpa (2007: 21), “no mundo ocidental, o lazer e o consumo das novas classes médias são os ‘motores’ de complexas transformações urbanas”.

Além disso, conforme análise de Medeiros (2016, 2018), no caso de Anápolis, a inserção da tipologia “parque” aparece no SEL bem antes da tipologia “parque ambiental”. Contudo, interdependentes, resulta do “poder de acessibilidade” (Villaça, 2001), a qual é fundante em quaisquer SELs. Além de seguir ao determinante epistemológico, quanto a análise contextual dos aspectos tipológicos, observados nas cidades goianas após os anos de 2000.

Conforme Sakata, Medeiros e Gonçalves (2018), após os anos de 2000 a quantidade de parques urbanos no Brasil mais que dobrou, passando de um total de 205 para 445, até 2017. Antes concentrados nas capitais, a maioria dos novos parques surgiram em cidades não litorâneas, a exemplo de Anápolis que até 2009 tinha apenas três parques⁴ e, em 2023, passou a ter treze – em 14 anos houve a ampliação do número de parques em mais de 400%.

Subsumindo a consolidação dos parques, favorecem rupturas junto à dinâmica imobiliária. (Harvey, 1996; Cuenya; Novaes; Vainer, 2013; Lima Júnior, 2003). Localizando-se sobretudo no centro expandido, uma dessas rupturas, é a gentrificação que se verifica em alguns casos, como na análise de Sakata, Medeiros e Gonçalves (2018). Associados ao fenômeno da verticalização, dizem os autores, que:

³ Ainda que não seja nosso objeto de análise neste ensaio, consideramos Anápolis uma cidade média. Para análises acerca desse centro regional, indicamos a leitura de Luz (2009) e Moreno (2023).

⁴ Parque Ambiental Antônio Marmo Canedo (Parque Da Matinha), Jundiá Praia Clube (hoje, Parque Ecológico JK) e o Central Parque Senador Onofre Quinan.



a criação e qualificação dos parques não precedeu a verticalização, mas a acompanhou. Isto sugere que o incremento dos espaços públicos, especialmente dos parques, não precede a escolha do bairro para a expansão da verticalização destinada às camadas de renda mais alta, mas é posterior. (Sakata, Medeiros e Gonçalves, 2018, p.137).

Sendo que alguns desses parques foram projetados como resultantes de TACs (Termos de Ajustamento de Conduta), em negociação direta entre o poder público municipal e empresas. É precisamente isso que vai ocorrer em Anápolis, em que a partir de 2010 foram construídos seis parques ambientais. Conforme já observamos alhures, a implantação do Parque Ipiranga no bairro Jundiá, se destaca e será objeto de análise no item seguinte.

O PARQUE AMBIENTAL IPIRANGA

Em Anápolis foram implantados, até 2023, treze parques urbanos. É importante salientar que a partir de 2010, houve um crescimento exponencial da criação de parques na cidade, conforme já destacado. Dentre os parques implantados, o Ipiranga inaugurou, em 2010, um novo período

Antes de adentrar à discussão das dinâmicas imobiliárias, em especial, sobre a verticalização no entorno do Parque Ipiranga, vale mencionar que desde o projeto de loteamento do que hoje é o bairro Jundiá havia uma diferenciação dele no conjunto urbano, especialmente porque já se vendia a ideia uma nova localização aprazível. Isso ocorre, porque, desde a década 1940, o então loteamento já possuía extensas áreas verdes em claras referências à ideia de cidade jardim – inclusive constava em seu projeto original, além das áreas livres, um clube. Na década de 1960 houve a ampliação de áreas livres com a construção de um clube campestre. Mesmo com o apelo comercial do ideário de “cidade jardim”, o loteamento permaneceu com baixa ocupação.

A ocupação só se amplia a partir dos anos de 1970, quando a cidade começa se expandir no sentido sul, após a implantação do Distrito Agroindustrial de Anápolis (loteamento de uso industrial que direcionou a expansão territorial urbana para o sul da cidade). O bairro Jundiá consolidou-se a partir dos anos 2000 e passou a exercer papel de centro expandido, após 2010. Com a construção do Parque Ipiranga, o mercado imobiliário não precisou requestrar como *marketing* a imagem pretérita de um bairro aprazível, porque, na verdade, tornou-se hegemônico “um estilo de vida de classes médias, que homogeneiza as diferenças culturais em prol de modos de consumo mundializados”. (Serpa, 2007, p.26).

Portanto, além da produção diferenciada do urbano na escala da cidade, se imprimem no bairro dinâmicas e processos de uma ordem distante/global, que tem por natureza a homogeneização dos hábitos. Um dos elementos que isso expressa, é a verticalização a partir das imediações do Parque. No caso do Parque Ipiranga, sobretudo aquela acima de dez pavimentos, ocorreu como um marco, posteriormente à sua implantação. Ou seja, esse equipamento urbano somou-se à dinâmica imobiliária de valorização e extração da renda diferencial da terra urbana a partir do bairro Jundiá, como já adiantava a análise mais geral sobre parques urbanos de Sakata, Medeiros e Gonçalves (2018).

Desse modo, constata-se que, por mais que a implantação do parque tenha sido realizada pelo poder público municipal, tanto a implantação em si, quanto as características projetuais específicas, bem como o modo de ocupação lindeira, decorre de um desdobramento da dinâmica imobiliária da cidade de Anápolis, e das estratégias dos agentes imobiliários que nela atuam. A emergência, por assim dizer, da implantação de um parque na área, passa a ser

produto da confluência de várias determinações, as quais corroboram e ratificam os interesses mercadológicos pela terra urbana naquela localização.

Conforme Santos (2008), os primeiros edifícios do bairro Jundiaí foram construídos no final da década de 1980 que, pelo gabarito relativamente baixo, não promoveram mudanças consideráveis na paisagem urbana. É somente no fim da década de 1990 que a verticalização conquista ares semelhantes aos da produção imobiliária no início do século XXI, com edifícios cada vez mais altos – a partir da segunda década do século XXI, o processo de verticalização passou a romper com a marca de 20 pavimentos, o que certamente tem mudado a paisagem urbana. A mudança do gabarito das edificações pode ser percebida a partir da Figura 1, que traz imagens de satélite em dois momentos (2003 e 2023).

Figura 1 – Mudança do gabarito das edificações nas imediações do Parque Ipiranga



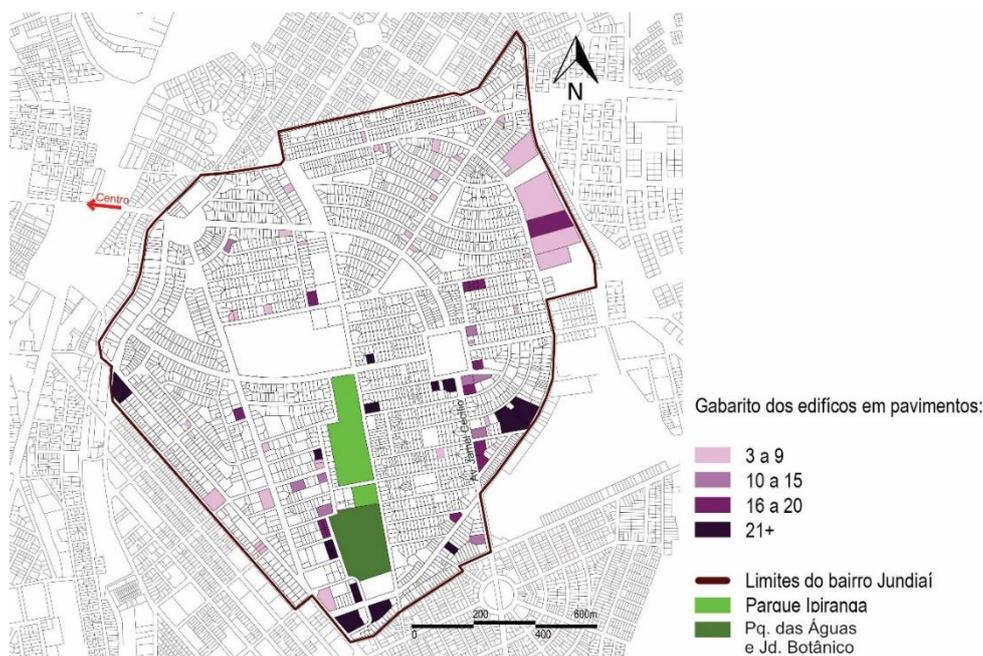
Fonte: Google Earth, imagens de maio de 2003 e maio de 2023.

Mesmo com a ampliação da densidade demográfica via verticalização, é perceptível na imagem do ano de 2023 a existência tanto de lotes sem edificações como aqueles que têm edificações de baixo gabarito, o que certamente possibilita que os agentes imobiliários ainda repliquem a área do terreno, respeitando os índices urbanísticos, em múltiplos pavimentos e ampliando a possibilidade de extração da renda diferencial dos imóveis naquela localização.

De forma a se ter um panorama da construção de múltiplos pavimentos no bairro, a verticalização foi espacializada a partir da Figura 2, em que se pode notar a concentração de edifícios acima de dez pavimentos em duas áreas: nas imediações da Avenida Jamel Cecílio e no entorno do Parque Ipiranga – que a partir de 2023, passou a articular parques adjacentes que conformarão uma só área.



Figura 3: Mapa gabarito dos edifícios no bairro Jundiáí



Fonte: Trabalho de campo, 2023

As Construtoras e Incorporadoras que atuam no bairro são majoritariamente de âmbito local e regional (principalmente o estado de Goiás). A EMISA, a empresas com sede em Anápolis, nos últimos anos centrou sua atuação no bairro Jundiáí – mais da metade de seus empreendimentos se localizam no bairro, conforme pode ser observado pela Quadro 1.

Quadro 1 – Construtoras, incorporadoras e empreendimentos na cidade de Anápolis (2023)

Construtoras e Incorporadoras	Empreendimentos em Anápolis	Empreendimentos no bairro Jundiáí		Sede	Abrangência de Atuação	Surgimento
		Absoluto	%			
EMISA	21	13	62%	Anápolis	Regional (GO e TO)	1978
ENGECOM	15	9	60%	Anápolis	Local	1986
OPUS	3	3	100%	Goiânia	Regional (GO e TO)	2006
MBC	10	2	20%	Anápolis	Estadual	1998
LUGASA	10	8	80%	Anápolis	Regional (DF e GO)	1991
EURO	5	3	60%	Anápolis	Local	1978
CONSTRIO	7	1	14%	Anápolis	Local	2014
FC Construtura e Incorporadora	2	2	100%	Anápolis	Local	2012
CONTRUIVEST	3	3	100%	Anápolis	Local	2006
Total	76	44	58%			

Fonte: Levantamento de campo (2023) e sítio eletrônico das empresas

Das construtoras que atuam no bairro Jundiáí e em outras áreas na cidade de Anápolis, 58% de todos empreendimentos se concentram no bairro, contra 42% em outras áreas da cidade. De

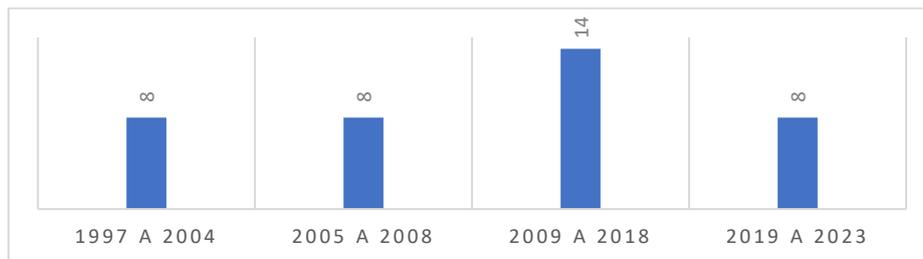


todos esses empreendimentos do bairro Jundiaí, apenas um da OPUS não é um edifício residencial, ou seja, a habitação vertical está se consolidando como um padrão de ocupação no bairro a partir desses agentes imobiliários, dos quais aproximadamente 1/3 (29,5%) pertence apenas à EMISA. Destacam-se, também, as empresas OPUS, FC Construtora e Incorporadora e a CONSTRUIVEST que têm o bairro Jundiaí como o único local de seus investimentos, ou seja, 100% de seus empreendimentos se dão nessa porção da cidade.

Outro fato que chama a atenção ao abordar os agentes é a presença da Opus, empresa com matriz em Goiânia e que atua, seja pela localização ou pelo padrão construtivo, exclusivamente, para segmentos de alta renda. A estratégia espacial da empresa se por um lado demonstra viabilidade do rentismo a partir da implantação e comercialização de empreendimentos no bairro, demonstra-se também de forma singular, haja visto que há certa hegemonia de agentes locais na atuação no bairro.

Conforme pode ser observado no Gráfico 1, nota-se que em 26 anos a paisagem do bairro transformou-se profundamente (Figura 2). Vale lembrar que em 2010 ocorreu a inauguração do Parque Ambiental Ipiranga, elemento que vai acrescentar novos elementos ao processo de valorização do bairro, sobretudo a partir dos elementos simbólicos que a implantação de um parque traz.

Gráfico 1: Ano de inauguração dos principais edifícios no Bairro Jundiaí



Fonte: Santos (2008), Viana (2018) e Levantamento de Campo (2023)

Os recortes temporais entre 2005 a 2008 e 2019 a 2023 (ainda em curso) tiveram médias de inauguração mais representativas (2 a cada ano), já no período entre 2009 e 2018, essa média ficou um pouco abaixo daquelas (1,4 lançamentos por ano). Antes de 2005 essa média era inferior, 1 lançamento a cada ano, assim, esse levantamento tem demonstra que, embora variante, o ritmo com que o bairro está recebendo edifícios verticais, principalmente acima de 10 pavimentos, está crescendo. Se no tempo é possível perceber esse crescimento, na paisagem também, haja visto o que se apresenta na Figura 3, que traz uma fotografia panorâmica da inserção do parque no bairro Jundiaí.

Figura 3: Skyline evidenciando o aglomerado de edifícios no bairro Jundiáí



Fonte: Prefeitura Municipal de Anápolis⁵, 2023.

A concentração de novos condomínios verticais nas proximidades do Parque Ipiranga incorporou e consolidou este aspecto genérico/global da paisagem, tornando-a comum no processo de urbanização imposto a partir da substituição das habitações unifamiliares por novos empreendimentos, voltados para a nova vista dos parques, uma mercadoria recentemente criada na cidade de Anápolis.

Na orla do Ipiranga, restaurantes e bares direcionados à classe A foram montados. Prédios de luxos, de quatro quartos com suítes, também estão sendo construídos no entorno do Parque. ‘Temos visto as construtoras de Anápolis e de fora [da cidade] comprando casas, inclusive de pessoas tradicionais, e demolindo-as para fazerem novas construções, o que é comum em torno de parques do porte do Ipiranga, afirma o secretário de Meio Ambiente e Agricultura.’ (Jornal Opção⁶, 2008)

A venda da paisagem e do *status* agregado ao bairro vai ser o que Villaça (2011) denomina como terra-localização. Para o autor, não é totalmente verdade que a valorização da terra urbana seja oriunda de investimentos públicos realizados no entorno, pavimentação de vias, execução de infraestrutura de saneamento, equipamentos sociais e especialmente a infraestrutura de transporte. Compreende-se que no bairro Jundiáí o valor da terra vem sendo dado não apenas pelo trabalho produzido e incorporado na terra, mas a partir também de fatores subjetivos, como a acessibilidade, constante manutenção da infraestrutura básica, assim como as amenidades “naturais”, no caso o Parque Ambiental Ipiranga.

Além da potencialidade que o bairro apresenta de se ampliar essa dinâmica imobiliária, há outro fator que provavelmente irá acirrar o processo em curso. Em área contígua ao Parque Ipiranga

⁵ Disponível em <https://www.anapolis.go.gov.br/jardim-botanico-sera-parte-do-maior-complexo-de-lazer-de-anapolis/>. Acesso em 06 de dezembro de 2023.

⁶ Disponível em <http://www.jornalopcao.com.br/colunas/anapolis/maior-parque-de-goias-tem-inspiracaopaulista>. Acessado em: 03 de agosto de 2018.

– Figura 4, foi inaugurado em janeiro de 2023, o Parque das Águas⁷, área destinado ao lazer da população, cujas características projetuais expressas na dotação de mobiliários e *layout*, tanto consolidam quanto reforçam a seletividade do investimento público no bairro Jundiaí, em detrimento de outras áreas da cidade que carecem de espaços como esse.

Figura 4 – Continuidade entre o Parque Ipiranga (direita), Parque das Águas (esquerda/superior) e Jardim Botânico (esquerda/inferior)



Fonte: Contexto⁸

Compondo ainda, e formando o que podemos chamar de um complexo qualificado de áreas livres, e com inauguração em 14 de dezembro de 2023, o Jardim Botânico, uma área de fundo de vale com resquício florestal e que se integra aos demais parques. Esses três parques são integrados por um corpo d'água, o Córrego Ipiranga que, por sua vez, compõe a bacia do Rio da Antas, importante afluente que corta a cidade de Anápolis. Os dois parques em funcionamento, implantados com uma diferença de 13 anos, desempenham um papel importante no que se refere ao lazer dos cidadãos, atraindo pessoas de toda a cidade, principalmente aos finais de semana. A implantação de um terceiro parque reforça a hipótese de emergência de consolidação daquela localização como uma área de *status* de paisagem genérica/global elevado no conjunto urbano, ao passo em que, por ser um investimento ideologicamente colocado como sendo para a cidade, se justifica, assim como já dizia Villaça (2001).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em Anápolis é perceptível que a verticalização acontece, com exceção do centro tradicional, pontualmente em locais onde houve uma expressiva expansão das atividades terciárias e/ou instalação de serviços especializados, processo este que reflete na produção do espaço intraurbano e na dinâmica econômica da cidade. Notou-se que em menos de três décadas a paisagem urbana do bairro Jundiaí transformou-se profundamente, especialmente pela área

⁷ Disponível em <https://www.anapolis.go.gov.br/novo-cartao-postal-da-cidade-parque-das-aguas-e-entregue-a-populacao/>. Acesso em 12 de novembro de 2023.

⁸ Disponível em: <https://portalcontexto.com/complexo-de-parques-ambientais-de-anapolis-contara-com-quase-90-mil-metros-quadrado/>. Acesso em 12 de novembro de 2023.



configurar com potencial de se extrair, pela centralidade que exerce, rendas extra dada as suas vantagens locais.

O Parque Ipiranga, produto e também replicador dessa dinâmica, é inaugurado em 2010 e marca uma nova fase de implantação de parques urbanos em Anápolis, que naquele momento passaram a ser adjetivados como “ambientais”. Verificando o período de inauguração dos edifícios mais altos inseridos no bairro, percebeu-se que são anteriores à implantação do parque, nesse sentido, o Parque Ipiranga não inaugura a dinâmica de verticalização que se processa naquela localização, mas reforça e amplia as possibilidades de reprodução da terra como valor de troca.

Verificou-se na pesquisa, no que concerne às atividades das empreiteiras, que mais da metade de todos investimentos desses agentes na cidade de Anápolis estão inseridos no bairro Jundiá e, em sua maioria, são representados por edifícios direcionados para segmentos de média e alta renda. Isso se deve às representações atribuídas ao bairro desde a sua inauguração – orientado para segmentos de renda mais elevada –, que se reforçam após passar a desempenhar função de centro expandido. Essa questão, tratada ao longo do trabalho, reforça o que os autores a partir dos quais balizamos esta análise: a “área verde” por si não é capaz de gerar uma dinâmica imobiliária de hipervalorização de seu entorno, haja visto que a ampliação dos preços dos imóveis depende da localização dela na estrutura urbana, ou seja, se ela está inserida em um bairro que já incorpora interesses de reprodução de capitais e agentes imobiliários.

Além desses aspectos dados pela síntese do trabalho, vale refletir ainda sobre uma última questão. Não é possível pensar na concentração de atividades comerciais e de serviços no bairro Jundiá e a substituição de habitação unifamiliar por edifícios verticais (com mais de até 20 pavimentos), sem que fossem criadas novas localizações na cidade para abrigar, mesmo que não só, moradores do bairro Jundiá – em especial aqueles que pertencem aos segmentos de renda mais elevada. A mudança nessa localização implicou na mudança de outras e na própria complexificação da estrutura urbana, que passa a conviver agora com uma certa explosão de espaços residenciais fechadas para segmentos de médio e alto poder aquisitivo, produtos do processo de autosegregação socioespacial.

REFERÊNCIAS

ACSELRAD, Henry; MELLO, Cecília Campello do Amaral; BEZERRA, Gustavo das Neves, (Orgs.). **O que é Justiça Ambiental?** Rio de Janeiro: Garamond, 2009.

ALTHULER, Alan; LUBEROFF, David. The changing politics of urban Meg-projects. **Land Lines**, Boston, Lincoln Institute of Land policy, v. 15, n. 4, out. 2003.

CORRÊA, Roberto. Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: editora Ática, 1989.

CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. **Grandes projetos urbanos: olhares críticos sobre a experiência argentina e brasileira**. Porto Alegre: Masquatro, 2013.

DOS SANTOS, Ottoni; LISBOA, Carolina; CARVALHO Fabíola. **Análise da arborização viária do bairro de Petrópolis, Natal-RN: uma abordagem para diagnóstico e planejamento da flora urbana**. REVSBAU: Piracicaba-SP, v.7, n.4, p.90-106, 2012.

GOULD, Kenneth; LEWIS, Tammy (2016). **Green Gentrification: urban sustainability and the struggle for environmental justice**. Londres, Routledge.



HARVEY, David. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. **Espaço & Debates** – Revista de Estudos Regionais e Urbanos, v. 39, p. 48-64, 1996.

LIMA JÚNIOR, Pedro Novaes **Uma estratégia chamada ‘Planejamento Estratégico’**: deslocamentos espaciais e atribuições de sentido na teoria do planejamento urbano. 2003. Tese Doutorado. IPUR/UFRJ: Rio de Janeiro, 2003.

LUZ, Janes Socorro da. **A (Re)Produção do Espaço de Anápolis/GO**: a trajetória de uma cidade média entre duas metrópoles, 1970-2000. Uberlândia-MG, 2009. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia.

MACEDO, Silvio Soares; FRANCINE, Gramacho Sakata. **Parques urbanos no Brasil**. São Paulo: EDUSP, 2010.

MACEDO, Silvio Soares et al. **Os sistemas de espaços livres e a constituição da esfera pública contemporânea no Brasil**. São Paulo: EDUSP, 2018.

MEDEIROS, Wilton Araújo de. Paisagem urbana e sistema de espaços livres a partir da análise morfológica e comparativa entre três parques de Anápolis. **Anais do ENAPARQ 2016**. Disponível em <http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-4/SESSAO%2030/S30-03-MEDEIROS,%20W.pdf>

_____. Constituição da forma urbana de Goiânia: In: MACEDO, S. S.; QUEIROGA, E. F.; CAMPOS, A. C. De A.; CUSTÓDIO, V. **Quadro geral da forma e do sistema de espaços livres das cidades brasileiras**. São Paulo: FAUUSP, 2018.

MEDEIROS, Wilton de Araujo et al. Parques contemporâneos em Anápolis (GO): aproximações teóricas a partir da imagem da paisagem. In: Glauco de Paula Coccoza; Lucimara Albieri. (Org.). **Sistemas de espaços livres em cidades médias brasileiras**. 1ed. Uberlândia: Sibipiruna, 2022, v. 1, p. 184-208.

MORENO, Bruno Bomfim. **A situação geográfica singular e os papéis de intermediação na rede urbana**: uma análise da inserção de Anápolis no arranjo urbano-regional. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal da Grande Dourados, 2023.

RESENDE, Otávia Melina de. **Arborização urbana**. Monografia. Barbacena: Universidade Presidente Antonio Carlos, 2011.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese. FAU/USP. São Paulo, 2009.

SAKATA, Francine Gramacho; MEDEIROS, Wilton Araújo de. GONÇALVES, Fábio Mariz. Gentrificação verde em Goiânia: O papel dos parques brasileiros do século XXI nas transformações urbanas. *Sociabilidades Urbanas – Revista de Antropologia e Sociologia*, v2, n6, p. 137-149, novembro de 2018. ISSN 2526-4702. DOSSIÊ <http://www.cchla.ufpb.br/sociabilidadesurbanas/>.

SANTOS, Pedro Henrique Pio. **O Processo de verticalização na cidade de Anápolis entre os anos de 1997 e 2008**: Mudanças na paisagem do bairro Jundiá. Monografia (Curso de Geografia) Universidade Estadual de Goiás – UEG CCESH -Unidade Universitária de Ciências Socioeconômicas e Humanas de Anápolis. Anápolis 2008.

SMOLKA, Martim Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, V. 2, N. 1, P. 41-78, jan/abr. 1987

SERPA. Ângelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2007.



TÂNGARI, Vera. et al. As formas e os usos dos sistemas de espaços livres nas cidades brasileiras. In: (IDEM). **Sistemas de Espaços livres**: cotidiano, apropriações e ausências. Rio de Janeiro: PROARQ, 2009, p. 18-27.

ULTRAMARI, Clóvis; REZENDE, Denis Alcides. Grandes projetos urbanos: conceitos e referenciais. **Ambiente Construído**, v. 01, p. 07-14, 2007.

VIANA, Mateus Rocha. **A complexificação da centralidade e o processo de verticalização na cidade de Anápolis-GO**: estudo de caso do bairro Jundiá. Relatório final de Iniciação Científica. Anápolis: UEG, 2018.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel FAPESP, 2001.