

## Questões da produção do morar vertical e o espaço público: um olhar ao setor Marista, em Goiânia

### Questions in the production of vertical living and the public space: a look at the Marista Sector in Goiânia

### Questiones en la producción de la vivienda vertical y el espacio público: una mirada al sector Marista en Goiânia

*Lara Stival Garrote, mestre em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo, Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.*

*E-mail: larastival@usp.br  <https://orcid.org/0000-0002-4649-6895>*

*Manoel Rodrigues Alves, doutor em Arquitetura e Urbanismo, Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.*

*E-mail: mra@sc.usp.br  <http://orcid.org/0000-0002-6935-0477>*

**Para citar esse artigo:** GARROTE, L. S.; ALVES, M. R. Questões da produção do morar vertical e o espaço público: um olhar ao setor Marista, em Goiânia. *Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, v. 24, n. 2, p. 107-120, 2024.

DOI 10.5935/cadernospos.v24n2p107-120

**Submissão:** 2024-03-17

**Aceite:** 2024-07-31

### Resumo

Na contemporaneidade, presencia-se a disseminação de certos fenômenos urbanos que têm implicações significativas no espaço público, resultando em sua instrumentalização, na diminuição das interações sociais e na depreciação de seu valor. Nesse contexto, o atual aumento do urbanismo vertical residencial, orientado pelo



que o mercado imobiliário constantemente rotula como “novas formas de morar”, tem apresentado desdobramentos visíveis na cidade e no urbano. Isso não apenas porque oferece “exclusividades” intramuros aos moradores, mas também porque influencia nas formas de uso e de apropriação do espaço público e da cidade, reconfigurando, em maior ou menor grau, as práticas socioespaciais e as sociabilizações. O objetivo deste artigo é analisar algumas dessas implicações por meio das estratégias e táticas adotadas pelas empresas imobiliárias que promovem as “novas formas de morar” no setor Marista, em Goiânia. Com o método pesquisa de campo, em conjunto com a revisão bibliográfica, foi possível verificar a produção de “espacialidades do privado” que estão vinculadas a certas apropriações decorrentes de processos de verticalização e da venda de novas tipologias habitacionais, desafiando o sentido de espaço público e contribuindo com a redução da vida urbana.

**Palavras-chave:** Verticalização residencial; Práticas socioespaciais; Espaço público; Espacialidades privadas.

## Abstract

In contemporary times, we witness the dissemination of certain urban phenomena that have significant implications for public space, resulting in its instrumentalization, the reduction of social interactions, and the depreciation of its value. In this context, the current increase in residential vertical urbanism, driven by what the real estate market constantly labels as «new ways of living,» has shown visible impacts on the city and on the urban phenomenon. This is not only because it offers «exclusivities» within the walls to the residents, but also because it influences the ways public space and the city are used and appropriated, reconfiguring, to varying degrees, socio-spatial practices and social interactions. The aim of this article is to analyze some of these implications through the strategies and tactics adopted by real estate companies that promote the «new ways of living» in the Marista sector of Goiânia. Using field research methods, combined with a literature review, it was possible to identify the production of «privatized spatialities» linked to certain appropriations resulting from verticalization processes and the sale of new housing typologies, challenging the concept of public space and contributing to the reduction of urban life.

**Keywords:** Vertical residential; Socio-spatial practices; Public space; Private spatialities.

## Resumen

En la contemporaneidad, se presencia la difusión de ciertos fenómenos urbanos que tienen implicaciones significativas en el espacio público, resultando en su instrumentalización, en la disminución de las interacciones sociales y en la devaluación de su valor. El aumento actual del urbanismo vertical residencial, orientado por lo que



el mercado inmobiliario constantemente etiqueta como “nuevas formas de vivir”, ha presentado desarrollos visibles en la ciudad en la ciudad y en lo urbano. Esto no solo porque ofrece “exclusividades” intramuros a los residentes, sino también porque influye en las formas de uso y apropiación del espacio público y de la ciudad, reconfigurando las prácticas socioespaciales y las sociabilizaciones. El objetivo de este artículo es analizar algunas de estas implicaciones a través de las estrategias y tácticas adoptadas por las empresas inmobiliarias que promueven las “nuevas formas de vivir” en el sector Marista, en Goiânia. Con el método de investigación de campo, junto con la revisión bibliográfica, fue posible verificar la producción de “espacialidades privadas” que están vinculadas a ciertas apropiaciones derivadas de los procesos de verticalización y de la venta de nuevas tipologías habitacionales, desafiando el sentido de espacio público y contribuyendo a la reducción de la vida urbana.

**Palabras clave:** Verticalización residencial; Prácticas socioespaciales; Espacio público; Espacialidades privadas.

## INTRODUÇÃO<sup>1</sup>

Na cidade contemporânea, as transformações que ocorrem no espaço urbano estão condicionadas pelas dinâmicas sociais, culturais, políticas, tecnológicas e econômicas que regem o tempo presente. Nesse contexto, o avanço do capital dentro das estruturas urbanas, sob a configuração neoliberal, transforma a cidade em verdadeiros ativos financeiros, em que as formas socioespaciais resultantes desse processo – desde os edifícios, o ambiente construído, os sistemas de uso do solo, as redes de produção e troca, até os arranjos de infraestruturas metropolitanos – são moldadas com o objetivo de garantir a necessária expansão dos lucros (Brenner; Marcuse; Mayer, 2012; Simoni; Carvalho, 2024).

Diante desse cenário, em que a produção do espaço, via de regra, se encontra pautada pela lógica de circulação e domínio do capital, observa-se a proliferação de certos fenômenos urbanos que afetam significativamente o sentido de espaço público, levando à sua instrumentalização, ao enfraquecimento das interações sociais e à redução de seu valor (Alves, 2014; 2020). Assim, a proposta deste artigo é investigar algumas questões relacionadas ao urbanismo vertical residencial e ao espaço público na contemporaneidade.

Segundo os dados da Embraesp (2020), desde os anos 2000, foram construídas 9.344 torres no Brasil, das quais 8.510 foram residenciais, um valor equivalente a quase o triplo do período entre 1980 e 2000. Autores como Alves, Camargo e Cardozo (2020)

1 O presente artigo integra o desenvolvimento da dissertação de mestrado intitulada “Verticalização na cidade planejada: transformações do/no espaço urbano e dinâmicas socioespaciais em Goiânia”, cuja investigação contou com o apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (Capes) – Código de Financiamento 001. O objetivo principal foi de compreender as formas de uso, apropriação e práticas socioespaciais que se manifestam em certos espaços públicos da cidade, inseridos nos recortes empíricos escolhidos, os setores Jardim Goiás e Marista.



e Alves, Appert e Montès (2024) ressaltam que, enquanto os edifícios corporativos são representativos dessa verticalização, os edifícios residenciais verticais na contemporaneidade são mais do que soluções arquitetônicas, tornando-se também *commodities*<sup>2</sup> em um mercado global. São, portanto, elementos essenciais para gerarem fluxos de capital, sendo alvos de promotores e municipalidades como parte de uma estratégia particular de reprodução do espaço urbano (Alves; Camargo; Cardozo, 2020; Alves; Appert; Montès, 2024).

Nesse processo, o mercado imobiliário vertical, frequentemente, tem denominado essa produção como “novas formas de morar”, uma vez que essas tipologias arquitetônicas, voltadas especialmente às classes médias e altas, oferecem ao morador consumidor uma série de comodidades “exclusivas” relacionadas ao lazer, ao serviço e à segurança nos espaços intramuros<sup>3</sup>.

Teresa Caldeira, já na década de 2000, observou um processo semelhante relativo ao surgimento de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho na cidade de São Paulo, o qual denominou de “enclaves fortificados”. Embora a autora tenha dado maior ênfase aos condomínios clube e aos condomínios horizontais fechados, sua interpretação ainda se mostra pertinente para uma compreensão global desse processo: a lógica do condomínio – enclave –, ao estabelecer a versão ideal do “novo conceito de moradia”, serve como referência central a ser replicada em outras tipologias. Nestas, a tendência predominante é a exclusividade de ter “tudo no local de residência”, a busca excessiva pela segurança e a valorização de viver entre “iguais”, longe da heterogeneidade social que compõe a vida pública (Caldeira, 2000).

Em leituras mais recentes, Alves, Appert e Montès (2024) também estão contribuindo com o debate relacionado às novas estratégias mercadológicas da verticalização residencial e seus desdobramentos socioespaciais. Os autores discorrem sobre como a atual produção imobiliária vertical participa no processo de deslocamentos de certos usos e práticas para o interior dos edifícios, além de favorecer a privatização e transformação do espaço público, desencadeando processos de fragmentação socioespacial em diversas cidades.

Nesse sentido, se, por um lado, podemos afirmar que as “novas formas de morar”, na atualidade, são *commodities* que resultam da convergência entre as políticas urbanas de cunho neoliberal e as estruturas financeiras (Alves; Appert; Montès, 2024; Simoni; Carvalho, 2024), por outro, sua (re)produção tem suscitado novos

2 A habitação, tradicionalmente vista como um bem de necessidade básica e um direito humano, é cada vez mais tratada como um ativo financeiro. Indivíduos compram imóveis não apenas para uso pessoal, mas como investimento, esperando sua constante valorização. Isso transforma a habitação em uma mercadoria que pode ser comprada e vendida no mercado, semelhante a outras *commodities* (geralmente, produtos primários comercializados globalmente).

3 Em relação aos ambientes para lazer e serviço, destacam-se os *espaços gourmet*, *playgrounds*, quadras poliesportivas, academias, brinquedotecas, salão de festas, *spas*, salas de jogos, espaços para *delivery*, mercados internos, *coworking*, entre tantas outras acomodações. Por sua vez, em relação às estratégias de segurança, ressaltam-se os sistemas de biometria e de reconhecimento facial, guarita com pulmão de entrada social e de serviço, câmeras e microcâmeras em pontos estratégicos, monitoramento perimetral e instalação de sensores em trechos estratégicos e, até mesmo, o uso de Inteligência Artificial nos projetos de segurança (ver, por exemplo, o empreendimento Casa Conceito, da Terral Incorporadora, que será construído em Goiânia. Disponível em: <https://www.terralincorporadora.com.br/lancamento/casa-conceito---praca-do-sol/69>).



questionamentos no que diz respeito à preponderância do capital na cidade e suas implicações nos usos e formas de apropriação do espaço público. Assim, se este pode ser compreendido como o lugar onde se concretizam as experiências coletivas, o convívio com as diferenças (alteridade), o espaço da civildade e do exercício democrático, em que medida a produção das “novas formas de morar” pode afetar a vida urbana?

Neste artigo, o objetivo é analisar certos usos e formas de apropriação que se manifestam na cidade e no espaço público, especialmente relacionados à produção e venda das “novas formas de morar” na Goiânia contemporânea. Especificamente, direciona-se o olhar para as táticas e estratégias adotadas por empresas imobiliárias no setor Marista, um bairro da década de 1970, composto pela classe média e alta goianiense, o qual tem sido recentemente alvo de processos de verticalização.

Goiânia foi fundada em 1933 para ser a capital planejada do estado de Goiás. Símbolo de um novo tempo, o plano original de Atílio Corrêa Lima<sup>4</sup> representava a tentativa de romper com o passado colonial e a busca pela modernização de uma parte do Brasil rural. Seu processo de verticalização iniciou-se na década de 1960, quando alguns edifícios verticais começaram a surgir timidamente nos bairros centrais. Essa timidez se contrasta com os dias atuais, em que Goiânia desponta como a capital com maior potencial de crescimento imobiliário do país, contando com 200 canteiros de obras, sendo 120 edifícios com mais de 25 pavimentos e boa parte dos empreendimentos relativos ao segmento de luxo (Branco, 2023)<sup>5</sup>.

De acordo com dados da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (Ademi), em 2022, foram lançadas 11.550 unidades na cidade, abrangendo o mercado vertical residencial, casas, hotéis e edifícios comerciais. Dessas, 11.047 referiam-se às tipologias de apartamentos. O setor Marista é um dos bairros mais valorizados da capital, cujo metro quadrado está acima de R\$ 9.000 reais. Além disso, é um dos setores que obteve maior crescimento em 2022, contando com 1.352 novas unidades residenciais (Abrainc, 2022).

Diante do exposto, quais são as implicações dessa produção nos espaços públicos do bairro? Assim, uma investigação empírica no entorno de áreas verticalizadas foi realizada, incluindo a análise das formas de apropriação e outras dinâmicas

---

4 Atílio Corrêa Lima (1901-1943) foi um arquiteto, urbanista e engenheiro brasileiro e um dos precursores dos princípios do modernismo no Brasil. Formou-se na Escola Nacional de Belas Artes do Rio de Janeiro, em 1926, e cursou Urbanismo no Institut d'Urbanisme de l'Université de Paris (IUUP), entre os anos de 1927 e 1930. Neste período, trabalhou no escritório de Alfred Agache, em Paris, um dos principais urbanistas da época, colaborando nos planos de remodelação e embelezamento do Rio de Janeiro (Diniz, 2021). O plano de Goiânia, elaborado por Atílio, é particularmente celebrado como um exemplo de planejamento urbano que buscava equilibrar desenvolvimento e qualidade de vida.

5 Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/11/mercado-imobiliario-de-goiania-cresce-no-embalo-do-agronegocio.shtml> Acesso em: 21 mar. 2024.



representativas desse processo. A partir do método *pesquisa de campo*<sup>6</sup> e da revisão bibliográfica relacionada ao espaço público, à verticalização residencial e aos aspectos de transformação da cidade e sociedade contemporânea (em livros, artigos, teses e dissertações), busca-se destacar como os processos de habitação no contexto de edifícios de grande altura, destinados à classe média e alta, influenciam as dinâmicas sociais e espaciais *na* e *com* a cidade.

### **Questões do espaço público contemporâneo: alguns tensionamentos**

Discutir o espaço público na contemporaneidade é reconhecer a ampla e diversa gama de definições e conceitos associados, o que reflete a complexidade inerente a esse objeto. Para Alves (2014; 2020), o espaço público é o lugar das realizações humanas, da heterogeneidade social e da livre manifestação individual ou coletiva, o que ressalta sua importância para a democracia e para a vida urbana. É o lugar que não apenas media o encontro entre sujeitos diversos, mas também abriga o conflito, fortalecendo os relacionamentos e as interações sociais ao proporcionar o debate e a negociação das diferenças (Alves, 2014; 2020). O espaço é público na medida em que promove a coexistência da diversidade, das controvérsias, das imprevisibilidades e do convívio com a alteridade – natureza ou condição do que é do outro, do que é distinto.

Por sua vez, Arroyo (2011) argumenta que a cidade é tanto conceitual como factualmente um acontecimento público. Para o autor, o público é uma categoria constitutiva do urbano, onde se desenvolvem relações intersubjetivas de caráter político, social e cultural. É neste lugar que ocorre a articulação entre a dimensão física (relativa à materialidade) e a dimensão política, estabelecendo práticas espaço-temporais que definem a experiência cotidiana na cidade, a partir de um sistema de formas-atividades-significados. Isso quer dizer que a forma física se alinha com a manifestação das práticas socioespaciais que acontecem no espaço público, desencadeando um processo de significação social que interfere em seu valor.

Contudo, na contemporaneidade, Arroyo (2011) afirma que há uma desvalorização simbólica dos valores de civilidade que compõem esse lugar. Com a produção de cidades cada vez mais reguladas pela lógica do mercado e diante de certas transformações na sociedade, observa-se a proliferação de fenômenos urbanos

---

6 Trata-se de um método de investigação que se baseia nas realidades empíricas, utilizando uma abordagem qualitativa para entender um determinado fenômeno social e que envolve uma variedade de táticas, como observações, entrevistas, diários de campo e mapeamento. Além disso, requer um processo complexo de codificação e análise da realidade na qual o pesquisador está imerso (Wang; Groat, 2013). Cabe ressaltar que clássicos como *Paisagem Urbana*, de Gordon Cullen, e *A Imagem da Cidade*, de Kevin Lynch, também são leituras que podem auxiliar nas metodologias de campo e nas análises posteriores. Contudo, na proposta da dissertação em questão e, conseqüentemente, deste artigo, foram selecionadas outras abordagens, especialmente de autores antropólogos, como José Magnani, Alessia de Biase e Tim Ingold, tanto para a construção do processo de pesquisa quanto para análise dos resultados encontrados. A aproximação, ainda que de maneira introdutória, com pesquisas de caráter etnográfico, proporcionou uma abordagem inter/transdisciplinar para o entendimento de determinadas questões que são tipicamente urbanas e certos comportamentos sociais.



que tornam o espaço um ambiente altamente empresarial, constantemente mediado por dispositivos de vigilância que, com o aumento exacerbado de barreiras físicas, tensionam a cidade como bem público e cultural a ser vivenciado, em que a alteridade é essencial para sua existência (Alves, 2014; 2020).

Nesse contexto, Bauman (2005) destaca que esses fenômenos estão ligados às transformações na sociedade líquido-moderna. Para o autor, o aumento do sentimento de insegurança, diante da instabilidade do tempo presente, leva à disseminação do medo. Na tentativa de mitigar esse medo, indivíduos contribuem para a reprodução da lógica de mercado, optando por consumir espaços murados e normatizados, em que o preço pago é sempre o afastamento da vida coletiva, das relações interpessoais, do diálogo e da capacidade de conviver com desconhecidos (Bauman, 2005).

Bauman (2005) compreende que a busca por segurança se traduz no desejo de constituir uma identidade “comum” por pessoas que se consideram “iguais” umas em relação às outras, o que implica a separação territorial por meio de “espaços defensáveis”. Além das tendências de retração da sociedade para a vida privada, as formas de socialização e de apropriação também estão condicionadas ao consumo e à instantaneidade (Alves, Appert, Montès, 2024). Apesar dessa constatação, Arroyo (2011) demonstra que isso não implica a ausência de vida urbana nos espaços públicos. Entretanto, as práticas socioespaciais que ali se concretizam refletem um domínio de encontro contingente, um local meramente reduzido à circulação e concentração de pessoas, mercadorias e informações, desafiando seu potencial democrático.

A partir dessas considerações, destaca-se a importância de investigar as implicações de certas tipologias arquitetônicas, como as “novas formas de morar”, no espaço público. Como estruturas que se fecham em si mesmas e contribuem para o redirecionamento das práticas em direção aos espaços coletivos privados no plano vertical, existem outras nuances que permeiam e condicionam as vivências urbanas na cidade. Diante do avanço dessas tipologias em Goiânia, mais especificamente no setor Marista, cabe observar tais manifestações sociais e espaciais que se fazem presentes nos espaços públicos do bairro.

### **Usos e apropriações privadas no setor Marista**

Ao contrário de outros bairros da capital, o Marista não foi planejado; surgiu da ocupação ilegal de uma parte da área doada pelo estado à Congregação Marista (Paula, 2003). Por esse motivo, sua história está intrinsecamente ligada à criação do Colégio Marista, estabelecido em 1962 em uma região que, na época, pertencia ao atual setor adjacente Pedro Ludovico. Com a chegada do colégio, a área ao seu redor tornou-se altamente valorizada, levando à construção de mansões luxuosas que contrastavam com as ocupações ilegais estabelecidas no córrego Areião. De acordo com Paula (2003), esse cenário desencadeou uma pressão significativa



por parte dos moradores dessas mansões e da Congregação para se separarem do setor Pedro Ludovico e estabelecerem a própria área. Assim, o Marista foi oficialmente fundado em 1971 (Figura 1).



Figura 1: Mapa do setor Marista, em Goiânia, com levantamento dos condomínios verticais construídos, em construção ou em fase de lançamento. Fonte: Elaborada pelos autores, 2024.

O bairro é consideravelmente consolidado e totalmente urbanizado. Apesar do processo de verticalização em curso, o padrão horizontal ainda é o predominante, embora seja notável a presença de construtoras e incorporadoras ao longo da Alameda Ricardo Paranhos, refletindo em novas construções. Também é caracterizado pela concentração de serviços médico-hospitalares, comércios varejistas, restaurantes tradicionais e, mais recentemente, conta com a chegada de restaurantes mais sofisticados nas antigas casas convertidas para tal uso, o que fortalece sua centralidade e contribui para que o setor seja uma das áreas mais desejadas para se morar.

Em relação ao recorte empírico escolhido para o desenvolvimento da pesquisa de campo, foi considerada a presença de espaços públicos qualificados, como o Parque Areião e o canteiro central da Alameda Ricardo Paranhos (Figura 1), espaços possíveis para sociabilidades urbanas e análise de práticas socioespaciais<sup>7</sup>. Para este artigo, as análises estão concentradas nas formas de apropriação que estão

7 As incursões em campo ocorreram ao longo do mês de julho de 2023, tanto em dias úteis quanto em fins de semana, abrangendo diferentes períodos do dia. As práticas estudadas compreenderam as atividades relacionadas ao consumo, ao ócio e lazer, às atividades físicas e esportivas, à manutenção da vida vertical e às dinâmicas imobiliárias. Contudo, devido ao escopo do artigo, destaca-se apenas as últimas, uma vez que estas também atuam na reconfiguração de certas práticas no espaço urbano.



associados aos processos de verticalização e à venda de “novas formas de morar”. Tais usos são reflexos de estratégias e táticas adotadas por empresas imobiliárias, mas que são carregadas de implicações para a vida urbana.

Somada a essas questões, ao “mergulhar” em campo, elementos físicos e simbólicos resultantes de processos de verticalização residencial necessitam, também, de certa atenção, uma vez que interferem na experiência do indivíduo na cidade. Em primeiro lugar, as incursões nos espaços públicos revelaram que as “novas formas de morar” no setor Marista, embora apresentem certa permeabilidade visual em seus recuos frontais, seja por meio do distanciamento da guarita, seja por barreiras translúcidas, têm dispositivos tecnológicos de segurança em suas entradas e perímetros (Figura 2).

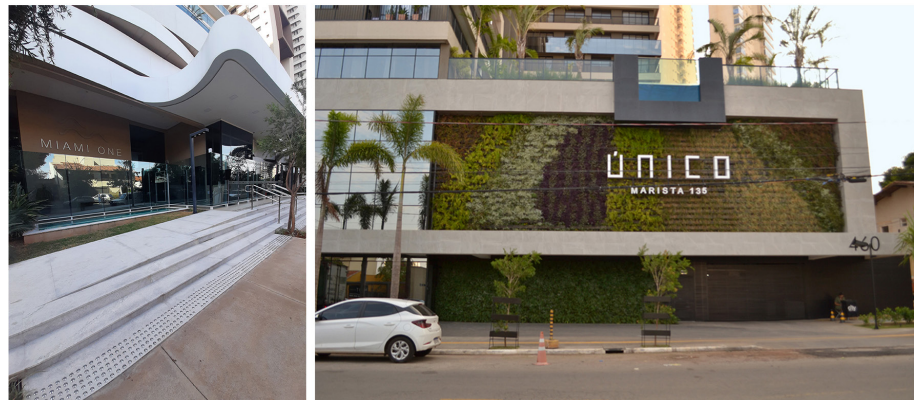


Figura 2: À esquerda, barreiras translúcidas e elevação da calçada para definir o que é público do que é privado; à direita, elevação da área de lazer. Fonte: Elaborada pelos autores, 2023.

Muros, cercas elétricas, câmeras de vigilância e até certas composições paisagísticas são utilizadas como estratégias defensivas, influenciando profundamente a formação das subjetividades e a maneira como as pessoas vivenciam a cidade. Esses elementos geram uma sensação de separação e isolamento, aumentam os conflitos entre diferentes grupos sociais e destacam a falta de coesão social. Nesse mesmo contexto, vale destacar que a elevação das áreas comuns e de lazer, intensificada nos empreendimentos que têm blocos de estacionamentos em pavimentos superiores, cria verdadeiros “paredões” equipados com sensores e dispositivos de monitoramento, que permeiam todo o percurso ao nível do pedestre. Isso, por sua vez, não apenas exacerba o distanciamento da “vida vertical” em relação aos espaços públicos (Figura 2) como permite o controle e a vigilância constante dos indivíduos que transitam no entorno dos empreendimentos (Figura 3, à esquerda).

Ainda, nota-se que o paisagismo dos empreendimentos tem função estratégica na configuração do morar vertical, intervindo nas práticas socioespaciais. Como Alves (2018) observou no caso do bairro Brooklyn, em São Paulo, as faixas de vegetação que cercam os recuos frontais e laterais dos condomínios no setor Marista passam a delimitar o caminho do pedestre e a influenciar no controle de acesso ao empreendimento. Assim, tornam algumas áreas impossíveis de



Figura 3: À esquerda, sistemas de vigilância e jardins nos perímetros dos empreendimentos; à direita, floreira com o nome da Incorporadora e do empreendimento. Fonte: Elaborada pelos autores, 2023.

serem apropriadas para socializações e definem claramente os limites que separam o que é público do que é privado, garantindo que o fluxo de pessoas seja restrito. Além de configurarem-se como estratégias defensivas em Goiânia, o paisagismo também é utilizado como peça de marketing por parte das empresas (Figura 3, à direita).

Após a percepção das características físicas desse tipo de produção imobiliária no ambiente urbano, em um segundo momento, direcionando os olhares para as estratégias e táticas das incorporadoras e construtoras, evidenciou-se uma forte atuação dessas empresas na apropriação dos espaços públicos, como local para divulgação de seus produtos – as “novas formas de morar”. Essa atuação é percebida principalmente nos fins de semana, dias com maiores movimentações de praticantes ao longo do Parque Areião e da Alameda Ricardo Paranhos. As táticas identificadas compreendiam a apropriação privada desses espaços por meio de corretores imobiliários e seus *stands* de informações, distribuindo aos praticantes panfletos e “brindes”, como picolés, sorvetes, barras de cereais, água e acessórios para animais de estimação (Figuras 4 e 5).



Figura 4: À esquerda, corretores imobiliários distribuindo picolés no Parque Areião; à direita, stand de informações na pista de corrida da Alameda Ricardo Paranhos. Fonte: Elaborada pelos autores, 2023.



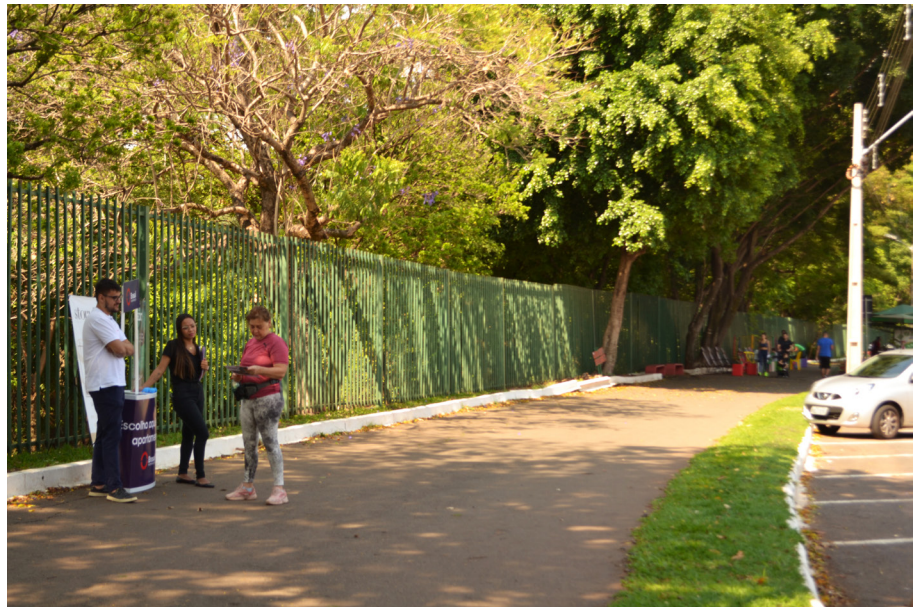


Figura 5: Interação entre praticantes e corretores imobiliários no Parque Areião. Fonte: Elaborada pelos autores, 2023.

Além disso, ficou perceptível que a atuação dessas empresas não se restringe às apropriações identificadas nos objetos empíricos selecionados. Ela também se manifesta em disputas pelos espaços privados, como meio de ampliar os lucros, ocorrendo de duas maneiras distintas. Uma das formas acontece antes mesmo do início do canteiro de obras, quando se criam espaços voltados ao consumo e ao lazer nos terrenos onde serão construídos os condomínios verticais. Nesse processo, o mais comum é a parceria com marcas de estabelecimentos temporários, como cafeterias e *foodparks*, mas também foram vistos *playground*, *pet places* e espaços “contemplativos” (Figura 6).



Figura 6: Novas espacialidades voltadas ao consumo e lazer. Fonte: Elaborada pelos autores, 2023.

A segunda forma observada nas incursões está relacionada aos espaços físicos que centralizam a comercialização das “novas formas de morar” das próprias empresas imobiliárias. Nesses espaços, são realizados os mais diferentes eventos para atrair futuros moradores e investidores. A Figura 7 é representativa desse processo: à esquerda, uma chamada para uma sessão de cinema na sede da EBM Incorporações; à direita, atividades físicas na calçada do espaço da City Soluções Imobiliárias, expandindo-se para a Alameda Ricardo Paranhos.



Figura 7: À esquerda, leia-se “Cineminha EBM – Colônia de Férias”; à direita, calçada do empreendimento Azure da City Soluções Imobiliárias. Fonte: Elaborada pelos autores, 2023.

Diante do exposto neste artigo, as dinâmicas observadas em campo trazem novas camadas para as investigações sobre o espaço público e as transformações nas práticas socioespaciais. A primeira está relacionada à apropriação privada dos espaços públicos, compreendidos pelo Parque Areião e pela Alameda Ricardo Paranhos, no setor Marista. Nesse caso, o espaço público é visto como um palco para estimular o consumo de determinada mercadoria, por meio dos *stands* de comercialização da habitação vertical fixados nos objetos empíricos, que interrompem usos e atividades diversas e espontâneas no Parque e na Alameda.

Além disso, a segunda forma está relacionada aos espaços privados das empresas imobiliárias, isto é, nos terrenos onde serão implantadas as “novas formas de morar” ou naqueles que centralizam a comercialização da mercadoria-habitação. Com a promoção de usos de caráter privado, ativados tanto pelo consumo quanto pelos mais diferentes eventos, tais estratégias demonstram a crescente privatização do espaço urbano, contribuindo para a substituição das interações sociais efetivamente públicas. Isso ocorre porque práticas socioespaciais são deslocadas do Parque Areião e da Alameda Ricardo Paranhos para locais onde a atmosfera “pública” real não existe (Alves; Appert; Montès, 2024), visto que são os interesses mercadológicos que norteiam os comportamentos e as formas de socialização.

Nesse sentido, a naturalização dessas tipologias urbanas abre espaço para novos arranjos de dominação, contribuindo com o que Alves, Appert e Montès (2024) alcunharam processo de perversão do espaço urbano (e público). Segundo os autores, a “perversão” se manifesta como um processo que permanece sob o controle do poder político. O modo como esses edifícios são produzidos e permitidos pelo planejamento urbano, além de redirecionar as práticas para o interior dos condomínios verticais, provoca outras implicações socioespaciais. Assiste-se, então, como “espacialidades do privado”, promovem a dissolução das experiências urbanas e condicionam a instrumentalização e a redução da vida pública.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A experiência da verticalização residencial aqui discutida, a partir do caso do setor Marista, permite contribuir com as discussões sobre o espaço público na



contemporaneidade, as quais não se esgotam. Neste artigo, o objeto de análise se vê tensionado tanto por usos e apropriações de empresas que produzem e comercializam edifícios residenciais verticais, transformando-o em palco de espetacularização para garantir processos de mercadorização, quanto pelo retraimento da vida social para espaços fechados e monitorados. Diante da investigação, questiona-se até que ponto esse modo de produção imobiliária está ampliando a participação de empresas e suas respectivas marcas no espaço urbano, promovendo explicitamente a privatização da cidade, inclusive em áreas que até então não estavam sob seu domínio.

Com aproximações a trabalhos já publicados sobre a verticalização residencial, os exemplos empíricos deste artigo não são apenas ilustrativos, mas são a base do argumento (Alves; Appert; Montès, 2024). As transformações observadas do e no espaço urbano e público, condicionadas pela lógica de acumulação flexível e pelas dinâmicas do capital imobiliário e financeiro, desencadeiam aquilo que podemos denominar de “espacialidades do privado”, as quais estruturam, promovem novos usos e apropriações e transformam as dinâmicas socioespaciais. A tendência à homogeneização social, o uso instrumental dos espaços e a crescente privatização do ambiente urbano desafiam o sentido pleno do espaço público, onde a alteridade, as controvérsias, a espontaneidade e a imprevisibilidade são fundamentais para a vida urbana.

## REFERÊNCIAS

- ALVES, M. R. Public Spaces, Spaces of Public Domain: icons of a contemporary simulacrum?. In: Carlos Smaniotto Costa; Monika Maciulienė; Marluce Menezes; Barbara Marusic. (Org.). *'Co-creation of Public Open Places. Practice-Reflection-Learning'*. 1. ed. Lisboa: Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias, 2020, p. 71-84.
- ALVES, M. R. Transformações Culturais e Contradições Urbanas do Espaço Público Contemporâneo. *Revista Cidades*, São Paulo, v. 11, n. 19, p. 470-497, 2014.
- ALVES, M. R.; CAMARGO, C. M.; CARDOZO, L. C. Questões da Verticalização Urbana na França e no Brasil. Projeto Highrise. *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, [S. l.], v. 18, p. 138-166, 2020. DOI 10.11606/issn.1984-4506.v18i2p138-166. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/170762/163219>. Acesso em: 16 mar. 2024.
- ALVES, M. Vertical urbanisms and the regulatory production of “urban volumes”. In: URBAN AFFAIR ASSOCIATION 2018 MEETING, 48th, Toronto, 2018. *Anais* [...] Toronto: Urban Affair Association, 2018, p. 63.
- ALVES, M.; APPERT, M.; MONTÈS, C. *Producing and Living the High-rise: new contexts, old questions?*. 1. ed. Wilmington: Vernon Press, 2024.



ARROYO, J. *Espacio Público entre Afirmaciones y Desplazamientos*. 1. ed. Santa Fe: Ediciones UNL, 2020. Disponível em: [https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar:8443/bitstream/handle/11185/5570/JulioArroyo\\_EspacioPublico\\_DIGITAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar:8443/bitstream/handle/11185/5570/JulioArroyo_EspacioPublico_DIGITAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 22 mar. 2024.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS (ABRAIN). Relatório ABRAIN Mercado Imobiliário Capitais Brasileiras – 1º trimestre de 2023. *Brain Inteligência Estratégica*, São Paulo, p. 1-41, 2022.

BAUMAN, Z. *Vida Líquida*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2005.

BRANCO, A. P. Mercado imobiliário de Goiânia cresce no embalo do agronegócio. *Folha S.Paulo*, 2023. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/11/mercado-imobiliario-de-goiania-cresce-no-embalo-do-agronegocio.shtml>. Acesso em: 11 mar. 2024.

BRENNER, N.; MARCUSE, P.; MAYER, M. An Introduction. In: BRENNER, N.; MARCUSE, P.; MAYER, M. (org.). *Cities For People, Not For Profit*. London: Routledge, 2012. p. 1-10.

CALDEIRA, T. *Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em SP*. São Paulo: Edusp, 2000.

DINIZ, A. *Goiânia de Atílio Corrêa Lima (1932 a 1935): Ideal estético e realidade política*. 1. ed. Goiânia: Nega Lilo Editora, 2021. p. 307.

EMPRESA BRASILEIRA DE ESTUDOS DE PATRIMÔNIO. Base de Dados de Lançamentos Imobiliários, 2020.

GROAT, L.; WANG, D. *Architectural research methods*. Nova York: John Wiley and sons, 2013.

PAULA, F. M. A. *Descentralização e segregação socioespacial em Goiânia: uma análise da centralidade dos setores Bueno, Oeste e Marista*. 2007. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2003.

SIMONI, C.; CARVALHO, H.. Subsidized housing in the metropolis of São Paulo: Typological and geographic changes from boom to bust. In: Alves, M., Appert, M., Montès, C., *Producing and Living the High-rise: new contexts, old questions?*. 1. ed. Wilmington: Vernon Press. 2024. p. 105-132.

