

A centralidade do bairro Jundiá e a produção de condomínios habitacionais verticais em Anápolis-GO

Mateus Rocha Viana (IC)^{1*}, Bruno Bomfim Moreno (PQ)²

¹Academico do Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo/VIC-UEG/Campus de Ciências Exatas e Tecnológicas/mateusrv2@gmail.com

²Docente do Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Goiás

Endereço: BR-153, 3105 - Fazenda Barreiro do Meio, Anápolis - GO, 75132-903

Resumo: Este trabalho tem por objetivo analisar o processo de complexificação da centralidade urbana e a multiplicação de áreas centrais em Anápolis-GO a partir da produção habitacional verticalizada no bairro Jundiá. Este bairro tornou-se um importante subcentro para a cidade, cuja especialização funcional foi sendo formada pela concentração de atividades e serviços que se diferem do restante da cidade, e moldada pelos processos de descentralização/recentralização que se refletem na estruturação urbana. Essa especialização, sobretudo voltado aos serviços de saúde e/ou de oferta produtos e serviços mais elitizados, é determinante para a reprodução de valores e representações por parte de agentes imobiliários locais e regionais, que vêm transformando a paisagem urbana do bairro Jundiá com empreendimentos residenciais verticais, em sua maioria de alto padrão. Contribui para a construção desse conjunto de representações, que permite aos agentes imobiliários drenarem uma renda diferencial da comercialização terra urbana, a implantação do Parque Ambiental Ipiranga, que intensificou esse processo de mudança do padrão de ocupação e revalorizou o seu entorno.

Palavras-chave: Verticalização. Especialização Funcional. Centralidade Urbana.

Introdução

Na área central concentram-se as principais atividades comerciais, de serviços, de gestão pública e privada, além de equipamentos como os terminais de transportes intraurbanos. Conforme Corrêa (1991) o predomínio dessas atividades se dá em razão das vantagens oferecidas, a maior delas é a locacional que eleva o valor da terra e dos imóveis, fazendo com que se instalem na maioria das vezes atividades voltadas para o amplo mercado nacional, regional ou capaz de abranger toda a cidade, por serem capazes de transformar custos locacionais elevados dessa terra em lucros maximizados, portanto, num primeiro momento, o centro irá se destacar na paisagem por sua verticalização.



O centro urbano é preenchido até a saturação; ele apodrece ou explode. Às vezes, invertendo seu sentido, ele organiza em torno de si o vazio, a raridade. Com mais frequência, ele supõe a concentração de tudo o que existe no mundo, na natureza, no cosmos: frutos da terra, produtos da indústria, obras humanas, objetos e instrumentos, atos e situações, signos e símbolos. Em que ponto? Qualquer ponto pode tornar-se o foco, a convergência, o lugar privilegiado. De sorte que todo o espaço urbano carrega em si esse possível-impossível, sua própria negação. De sorte, que em todo o espaço urbano foi, é, e será, concentrado e poli(multi)cêntrico. A forma do espaço urbano evoca e provoca essa concentração e dispersão. (LEFEBRVE, 1999 *apud* GARCIA, 2012)

Dada a saturação do centro, a descentralização se viabiliza pelo desenvolvimento dos meios de transporte não mais presos aos trilhos e dos interesses dos agentes fundiários e imobiliários, dinâmica que pode ser observada também na cidade de Anápolis-GO desde o parcelamento do bairro Jundiaí até o atual modo de apropriação daquele espaço.

Anápolis é um município do interior do estado de Goiás com população estimada em 375.142 habitantes (IBGE, 2017). Localizada entre Goiânia e Brasília, a cidade de Anápolis, por meio da rodovia Transbrasiliana (BR 153) e da BR 060, integra um importante eixo econômico. É, ainda reconhecida pelo seu polo industrial farmacêutico, inserido no Distrito Agro-Industrial de Anápolis.

Anápolis, por seu processo de descentralização/recentralização, comporta hoje de modo disperso no território uma diversidade de atividades comerciais e de serviços. Conforme Corrêa (1995), isso permite que a dinâmica local se torne mais complexa e repercute na escala intraurbana, na qual se desenvolvem os processos e formas espaciais como, por exemplo, a centralização, descentralização e a formação de novas centralidades. Dentro desse processo se destaca o bairro Jundiaí por sua especialização em relação ao centro tradicional da cidade.

O bairro Jundiaí foi implantado em 1943, lançado pela Sociedade Imobiliária Anapolina, tinha como proposta ter um uso/ocupação residencial. Desde a sua criação, o bairro Jundiaí recebeu grande atenção de empresários e do poder público, estabelecida por meio de um plano urbanístico que o interligou ao centro da cidade. Com a inauguração da Santa Casa de Misericórdia de Anápolis, em 1946, e a proximidade do bairro com o centro, ao longo dos anos os serviços médico-hospitalares foram se inserindo na área, que hoje apresenta uma especialização funcional (SOUZA; LUZ, 2014).



Além disso, hoje o bairro se destaca pela variedade de oferta de espaços de lazer (principalmente noturno), de atividades comerciais e de serviços (instituições públicas, inclusive) como, por exemplo, academias, bancos, escritórios, clínicas, lojas de vestuário, restaurantes, escolas (ensino formal e de idiomas) etc. É local também da inserção de um dos mais importantes parques da cidade, o Parque Ipiranga. O Parque foi implantado no ano de 2010 e contribuiu decisivamente para o processo já vigente de valorização imobiliária/fundiária, que se desdobrou na produção de habitação verticalizada, sobretudo nas imediações do referido parque. Por sua diversidade de serviços e pela sua rápida verticalização, o bairro tornou-se bastante movimentado, tencionando o trânsito na área.

Considerando esses elementos, se vê a necessidade de identificar como a concentração de atividades terciárias no bairro Jundiaí participa do processo de descentralização/recentralização e de que modo esse processo tem desdobramentos na complexificação da centralidade e, por conseguinte, na estruturação do espaço intraurbano de Anápolis.

Material e Métodos

O recorte espacial desta proposição diz respeito ao bairro Jundiaí, porção leste da cidade de Anápolis. O recorte temporal, por sua vez, está ligado às dinâmicas de ordem e escalas mais amplas que dizem respeito ao processo de reestruturação urbana e da cidade, mais perceptível a partir da década de 1970.

Especificamente no que diz respeito aos procedimentos metodológicos, para esta proposição, dividem-se em quatro níveis articulados entre si e que se interpenetram, compreendendo: a) revisão bibliográfica; b) entrevistas e levantamentos de ordem e natureza diversificadas (documental, fotográfico, estatísticos etc.); c) organização dos dados dos levantamentos e elaboração de diagramas e plantas e; d) síntese e tentativa de compreensão dos dados.

Resultados e Discussão

Os levantamentos feitos no bairro Jundiaí, se atentaram a três aspectos: tipologias de usos, os agentes responsáveis pela verticalização residencial na área





tais como construtoras e proprietários e no período de intensificação do processo de verticalização.

Quanto aos usos, o bairro Jundiáí em sua proposta inicial, na década de 1940, como mencionado anteriormente, apresentava uma intenção de uso/ocupação predominante residencial e com a implantação da Santa Casa de Misericórdia no alto do eixo de conexão Bairro/Centro (figura 1) cria, portanto, um modelo de expansão articulado com os serviços na área da saúde.

Com toda a propaganda em torno da proximidade com o centro e a consolidação de status de bairro-nobre, a atividade terciária também irá se instalar na área, com predomínio na Avenida São Francisco. Na medida em que se consolidou o eixo especializado de saúde e a instalação de atividades comerciais e de serviços diversas (figura 2), o bairro passa a desempenhar o caráter de nova centralidade na cidade de Anápolis.

Conforme Luz (2010),

as cidades médias constituem espaços nos quais se intensificam os processos de circulação e produção, que repercutem na formação de novas centralidades, como no caso dos subcentros e eixos comerciais. Como em todas as cidades, inicialmente a concentração das atividades terciárias estava circunscrita ao centro tradicional, todavia, a expansão urbana das cidades, principalmente nas últimas décadas do século XX, direcionou essas atividades para outros pontos da cidade, produzindo subcentros e eixos comerciais e, também, contribuindo para a própria especialização das atividades, bem como, a refuncionalização das cidades médias.

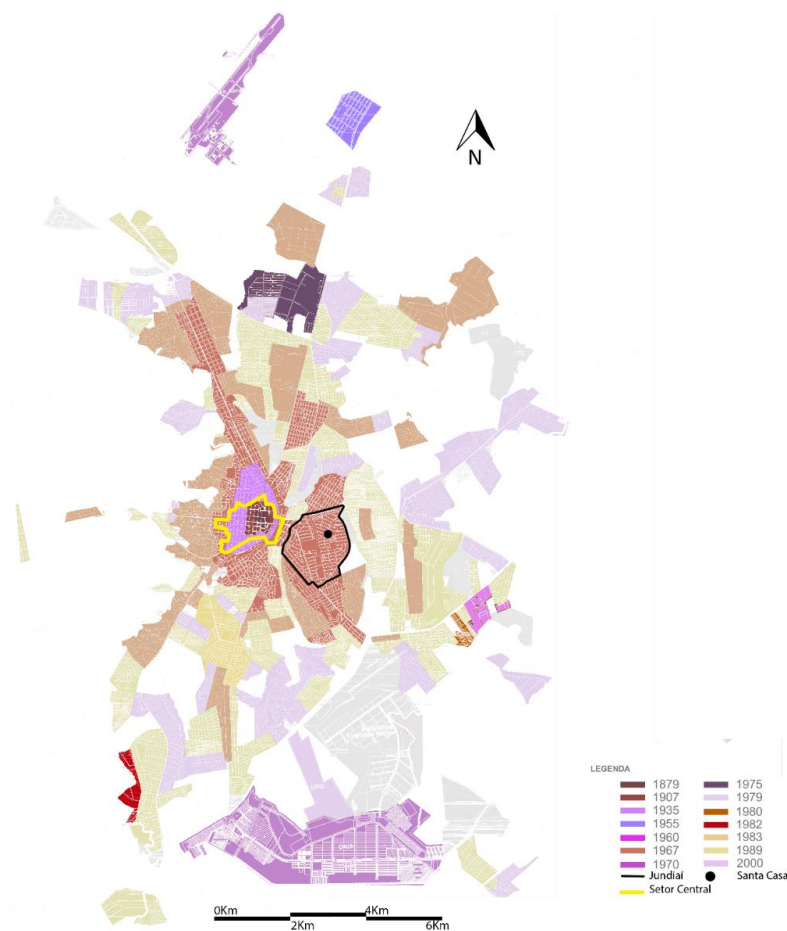


Figura 1: Mapa de Expansão Urbana de Anápolis, com destaque ao bairro Jundiá e ao Hospital Santa Casa e Setor Central
Fonte: ANAPOLIS (2016)

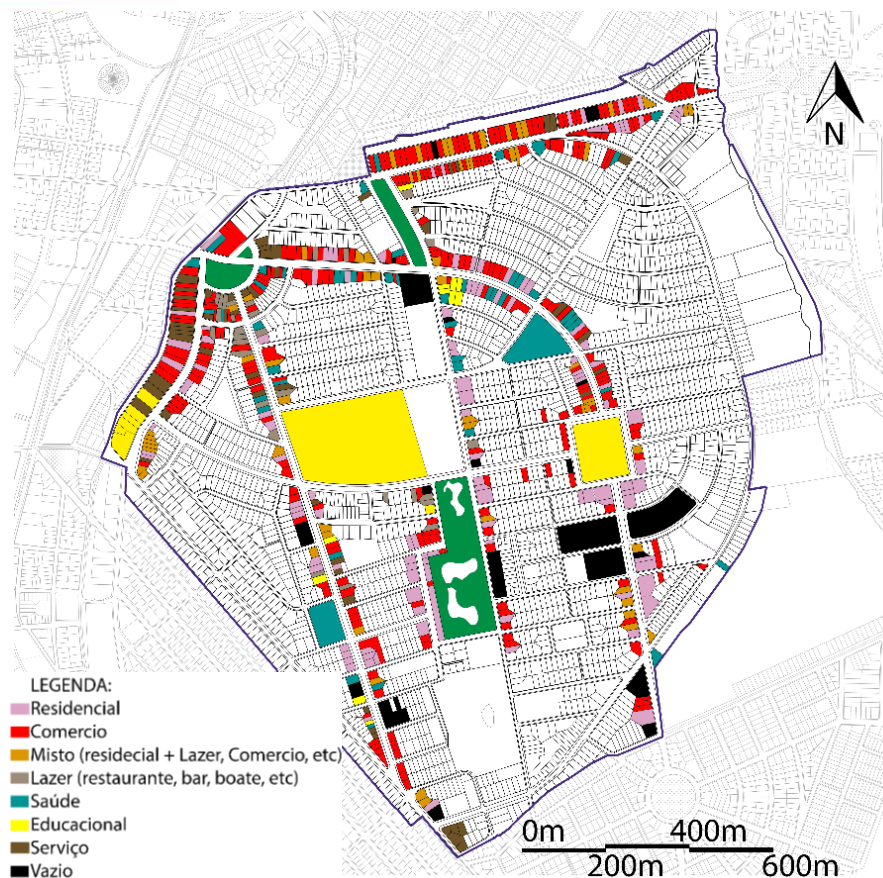


Figura 2: Mapa de usos nas principais vias do bairro Jundiá
Fonte: Trabalho de Campo, 2018

Com a refuncionalização uma parcela do loteamento sendo ocupada por outras atividades que não a residencial, os agentes responsáveis pela modificação do espaço urbano movido pelos interesses de mercado, que visa obtenção de renda diferencial da terra, lucram com a escassez desses terrenos, objetificando a exclusividade e as facilidades de vida urbana (água, esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais, além da atividade terciária que se instalava). Os proprietários fundiários e promotores imobiliários obtêm tal liberdade em suas ações no espaço exercendo pressão junto ao poder público visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo. Nesse sentido,

o caráter mutável do uso do solo na cidade capitalista decorre fundamentalmente de dois fatores: as necessidades do processo de acumulação capitalista e das necessidades de reprodução ampliada das classes sociais, pois sendo o espaço a expressão territorializada da sociedade, o maior ou profunda na cidade moderna, na qual as edificações tornam-se cada vez mais verticalizadas gerando uma reconfiguração na paisagem urbana (SANTOS, 2008).

Ainda tomando como referencial a pesquisa de Santos (2008), os primeiros edifícios do bairro Jundiaí foram construídos no final da década de 1980, produzidos com baixo porte sem proporcionar mudanças consideráveis na paisagem do bairro. É somente no fim da década de 1990 que a verticalização conquista ares semelhantes aos da atual produção habitacional, com edifícios cada vez mais altos, enormes barreiras de concreto e aço.

Considerando edificações a partir de três pavimentos, gabarito que já traz mudanças significativas à paisagem, a construção em altura no bairro se coloca da seguinte forma: os edifícios de três a nove pavimentos perfazem 52,3% do total de 65 edificações, enquanto que aqueles que possuem 10 ou mais pavimentos, perfazem 47,7% do total – ver gráfico 1.



Gráfico 1: Número de Empreendimentos x Gabarito
Fonte: Levantamento de Campo (2018)

As Empreiteiras que atuam sobre o bairro são de âmbito local e regional (principalmente o estado de Goiás). A EMISA, uma das empresas que atua no bairro, nos últimos anos se tornou a empreiteira com maior prestígio em Anápolis, devido a quantidade de empreendimentos na cidade e no bairro Jundiá – mais da metade de seus empreendimentos se localizam no bairro, conforme pode ser observado pela tabela 1.

Das construtoras que atuam no bairro Jundiá e em outras áreas na cidade de Anápolis, 56% de todos empreendimentos se concentram no bairro contra 44% em outras áreas da cidade. De todos esses empreendimentos do bairro Jundiá, apenas um da OPUS não é um edifício vertical residencial, ou seja, a habitação vertical está se consolidando como um padrão de ocupação no bairro a partir desses agentes imobiliários, dos quais mais de 1/3 (38%) pertence apenas à EMISA. Destacam-se, também, as empresas OPUS e CONSTRUIVEST que têm o bairro Jundiá como o único local de seus investimentos, ou seja, 100% de seus empreendimentos se dão nessa porção da cidade.

Construtoras	Empreendimentos em Anápolis	Empreendimentos no bairro Jundiá		Sede	Abrangência de Atuação	Surgimento
		Absoluto	%			
EMISA	17	11	65%	Anápolis	Estadual	1978
ENGECOM	9	5	56%	Anápolis	Local	1986
OPUS	2	2	100%	Goiânia	Estadual	s/d
MBC	5	1	20%	Anápolis	Estadual	2000 (aproxim.)
LUGASA	7	5	71%	Anápolis	Estadual	1991
EURO	3	1	33%	Anápolis	Local	1978 - Local
CONSTRIO	6	1	17%	Anápolis	Local	s/d
CONTRUIVEST	3	3	100%	Anápolis	Local	s/d
Total	52	29	56%			

Tabela 1: Construtoras e empreendimentos no Bairro Jundiá

Fonte: Site das construtoras (2018)

Conforme pode ser observado no gráfico 2, nota-se que em 21 anos a paisagem urbana do bairro transformou-se profundamente (foto 1), principalmente nos intervalos de 2005 a 2008 (intervalo de 4 anos em que ocorreu o maior número de construções) e de 2009 a 2018. Vale lembrar que em 2010 ocorreu a inauguração do Parque Ambiental Ipiranga, elemento que vai acirrar o processo de valorização do

bairro, sobretudo a partir dos elementos simbólicos que a implantação de um parque traz, atribuindo novos valores e ampliando o preço dos imóveis do entorno.

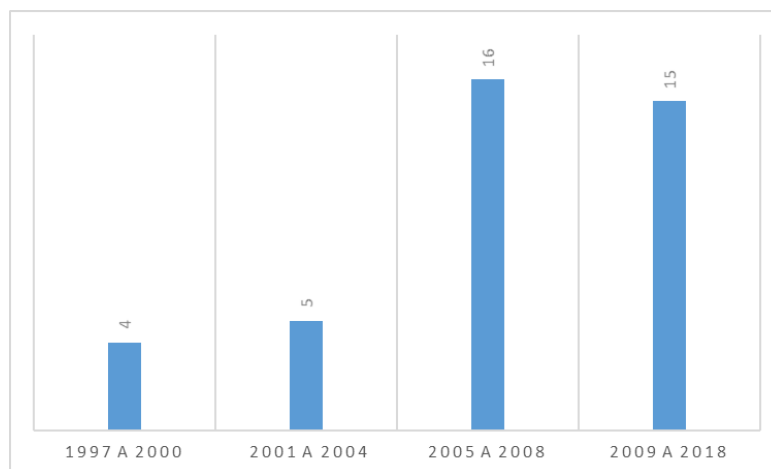


Gráfico 2: Ano de inauguração dos principais edifícios no Bairro Jundiá

Fonte: Levantamento de Campo (2018)

A aglomeração de novas construções nas proximidades do Parque Ipiranga se tornou comum, substituindo as casas unifamiliares por novos empreendimentos voltados para a nova vista do parque.

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 OPÇÃO, 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 Jundiá 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, que fortalecem o a prática do monopólio, dado pela exclusividade no mercado imobiliário.

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 21 anos a paisagem urbana do bairro Jundiaí transformou-se profundamente, nos intervalos de 2005 a 2008 – intervalo de 4 anos em que ocorreu o maior número de construções – e de 2009 a 2018 – período de inauguração do Parque Ambiental Ipiranga – há a consolidação de empreendimentos habitacionais verticalizados de padrão elevado, que irão se concentrar, sobretudo aqueles que possuem mais de 10 pavimentos, próximos ao Parque Ipiranga e à Avenida Jamel Cecílio.

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 Jundiaí e, em sua maioria, são representados por edifícios de alto padrão. Isso se deve às representações que o bairro possuía, desde a sua inauguração – orientado para habitação de padrão elevado, embora com baixas densidades. Além desse elemento, pelo bairro exercer uma função de subcentro especializado e ter acesso facilitado ao centro tradicional, ocorre uma mudança no padrão de ocupação da área, em que as casas unifamiliares vêm sendo substituídas por torres residenciais.

Portanto, no Jundiaí, a verticalização é produto da localização privilegiada do bairro que, em um passado não tão distante, foi/é local de habitação de estratos de alto poder aquisitivo que, em determinado momento, passa a exercer uma centralidade urbana a partir da concentração de comércio e serviços especializados e orientados para uma parcela de alto poder aquisitivo. A concentração de comércio e serviços vem reafirmar as representações em torno do bairro, que passa por uma nova reconfiguração a partir de novos empreendimentos, agora não mais no tipo de uso, mas na tipologia de ocupação, que deixa de ser de um ou dois pavimentos para torres de até vinte e sete pavimentos.

Agradecimentos



Ao Prof. Bruno Moreno por ser tão compreensivo em todo o processo de orientação deste trabalho.

Referências

- ANÁPOLIS NA REDE. Disponível em: https://www.facebook.com/pg/Anapolisnarede/photos/?ref=page_internal. Acessado em: 07/05/2018
- CORREA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.
- GARCIA, Virgílio Tomas. *Dinâmicas urbanas recentes: o setor terciário, descentralização e a formação de novos pontos de comércio em Anápolis (GO)*. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade de Brasília, Departamento de Geografia, 2012.
- IBGE. Estatísticas por cidade e estado. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/por-cidade-estado-estatisticas.html?t=destaques&c=5201108>. Acessado em: 18/08/2018.
- JORNAL OPÇÃO. Maior Parque de Goiás tem inspiração paulista. Disponível em: <http://www.jornalopcao.com.br/colunas/anapolis/maior-parque-de-goias-tem-inspiracao-paulista>. Acessado em: 03/08/2018.
- LUZ, Janes. S. da. *A (Re)Produção do Espaço de Anápolis/GO: a trajetória de uma cidade média entre duas metrópoles, 1970-2000*. 2009. 349 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2009.
- MONTESSORO, Cláudia Cristina Lopes. *Centralidade urbana e comércio informal: os novos espaços de consumo no centro de Anápolis-GO*. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Câmpus de Presidente Prudente. 2006.
- PEREIRA, Zuzy dos Reis; LUZ, Janes. Socorro da. Uma análise preliminar sobre a temática das cidades médias e as novas centralidades: a formação de subcentros e eixos comerciais em Anápolis (GO). *Revista Anápolis Digital (online)*. Anápolis: Secretaria Municipal de Educação/Secretaria Municipal de Ciência, Tecnologia e Inovação, v.1, 2011, p.1-14.
- SANTOS, Pedro Henrique Pio. *O Processo de verticalização na cidade de Anápolis entre os anos de 1997 e 2008: Mudanças na paisagem do bairro Jundiáí*. Monografia (Curso de Geografia) Universidade Estadual de Goiás – UEG CCESH -Unidade Universitária de Ciências Socioeconômicas e Humanas de Anápolis. Anápolis 2008.
- SOUZA, Bruno Augusto de; LUZ, Janes Socorro da. A centralização e a descentralização na cidade de Anápolis (GO): novas centralidades e eixos comerciais. *Revista de Economia*. Anápolis-GO, vol. 10, nº02, p. 36-100, Jul./Dez. 2014.
- SPOSITO, Maria Encarnação B. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. *Revista de Geografia*. São Paulo: UNESP, v.10, 1991, p.1-18.
- _____. Novas Formas Comerciais e a redefinição da centralidade intra-urbana. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Textos e Contextos para a leitura geográfica de uma cidade média*. Presidente Prudente: UNESP, 2001.
- VILLAÇA, Flávio. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2011.