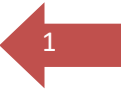


DO PRÉDIO HISTÓRICO DEGRADADO AO NOVO APARTAMENTO: POLÍTICAS DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO NO PROJETO CENTRALIZA – GOIÂNIA/GO



From the degraded historic building to the new apartment: historic heritage policies in the centraliza project – Goiânia/GO

Del edificio histórico degradado al nuevo apartamento: políticas de patrimonio histórico en el proyecto centraliza – Goiânia/GO

Lorrainy Garcia Telessio

Universidade Federal de Goiás,
Goiânia, Goiás, Brasil
E-mail: lorrainy7ga@gmail.com

Débora Ferreira da Cunha

Universidade Federal de Goiás
Goiânia, Goiás, Brasil
E-mail: debora@ufg.br

RESUMO

Esse artigo analisa as influências que a representação inicial, simbolismos e espaço vivido tiveram no planejamento de políticas públicas voltadas à revitalização e requalificação do Setor Central de Goiânia. A partir do estudo do Projeto Centraliza, investiga-se de que forma o patrimônio histórico tem sido utilizado: se como elemento formador de identidade e memória coletiva, capaz de promover pertencimento e participação social, ou como mero recurso estético, instrumentalizado por interesses mercadológicos e imobiliários. A pesquisa evidencia que, embora os discursos oficiais mencionem a valorização cultural, as ações práticas revelam contradições e fragilidades, repetindo padrões de políticas fragmentadas, descontinuadas e pouco participativas, que tratam o patrimônio mais como fachada para investimentos imobiliários do que como fortalecimento da história e cultura urbana de Goiânia.

Palavras-chave: Patrimônio histórico. Requalificação. Política urbana.

ABSTRACT

This article analyzes the influences that the initial representation, symbolisms, and lived space had on the planning of public policies aimed at the revitalization and requalification of the Central Sector. Based on the study of the Centraliza Project, it investigates how historical heritage has been used: whether as an element that forms identity and collective memory, capable of promoting belonging and social participation, or as a mere aesthetic resource, instrumentalized by market and real estate interests. The research shows that, although official discourses mention cultural valorization, the practical actions reveal contradictions and fragilities, repeating patterns of fragmented, discontinued, and weakly participatory policies that treat heritage more as a façade for real estate investments than as a strengthening of the history and urban culture of Goiânia.

Keywords: Historical heritage. Requalification. Urban policy.

RESUMEN

Este artículo analiza las influencias que la representación inicial, los simbolismos y el espacio vivido tuvieron en la planificación de políticas públicas orientadas a la revitalización y requalificación del Sector Central. A partir del estudio del Proyecto Centraliza, se investiga de qué forma el patrimonio histórico ha sido utilizado: si como elemento formador de identidad y memoria colectiva, capaz de promover pertenencia y participación social, o como mero recurso estético, instrumentalizado por intereses mercadológicos e inmobiliarios. La investigación evidencia que, aunque los discursos oficiales mencionan la valorización cultural, las acciones prácticas revelan contradicciones y fragilidades, repitiendo patrones de políticas fragmentadas, discontinuas y poco participativas, que tratan el patrimonio más como fachada para inversiones inmobiliarias que como fortalecimiento de la historia y la cultura urbana de Goiânia.

Palabras clave: Patrimonio histórico. Requalificación. Política urbana.

INTRODUÇÃO

O planejamento e a construção de Goiânia conceberam o espaço como portador da estrutura governamental, transferida da Cidade de Goiás, antiga Vila Boa, para o novo território. O convencimento da população e o levantamento de recursos para as obras se deram a partir dos símbolos da modernidade, traduzidos pela arquitetura da nova capital. O patrimônio histórico de Goiânia é, portanto, um testemunho material da política do Estado Novo Vargasista, carrega os sonhos e as emoções da época, e amplia os debates atuais sobre cultura,

história e identidade goiana, alguns bastante populares e distantes dos diálogos acadêmicos.

No setor central desta capital, construída apenas por homens de alegações modernas e valores tradicionais, a população observa dos ônibus, das calçadas irregulares, desviando de ambulantes, ou da janela de suas casas essa lacuna na preservação da memória goianiense, e, portanto, inicia espontaneamente seus questionamentos quando se deparam com algum prédio rosa, em linhas retas, buscando respostas para essa curiosidade identitária e sua polêmicas. Afinal, aquele bandeirante da estátua foi herói ou vilão? Esse Pedro Ludovico queria imitar a França? Ouvi falar que tinha trem de ferro que parava naquela estação da Feira Hippie. Como se fala “arte *Decó*”, é decô? Nossa capital é agro, ou é mesmo moderna?

Por outro lado, verifica-se nos últimos anos o crescimento de empreendimentos imobiliários no setor central, que se utilizam do patrimônio histórico como uma marca do local, um traço de identidade e arquitetura, agregando valor aos imóveis. Este fato anda de mãos dadas com ações políticas, e a materialidade da história transforma-se em possibilidade de propaganda dos planos de requalificação que cada governo tenta, como uma vitrine.

O presente estudo tem como finalidade verificar se as ações que se pretende implementar a partir do Projeto Centraliza exprimem condições de desenvolver uma cultura histórico-identitária, que aproxime a população goianiense do conhecimento sobre a formação de Goiânia e seus debates, ampliando a convivência no espaço, ou se o Projeto é mais um na sequência de aproximadamente onze políticas de requalificação do Setor Central e seu Patrimônio Histórico, todas infrutíferas no tratamento do patrimônio como possibilidade de crescimento cultural, servindo apenas como maquiagem, fachada, pintura, e atualmente, propaganda para valorização de novos empreendimentos imobiliários.

METODOLOGIA

A pesquisa adota abordagem qualitativa, de caráter exploratório, pois busca interpretar significados e contradições presentes na formulação de políticas públicas voltadas ao patrimônio histórico no Setor Central, sobre o qual se faz o recorte espacial, onde se concentram parte dos bens tombados em Goiânia. Para compreender as bases históricas dessas políticas, realizou-se também um resgate interpretativo desde a fundação da cidade, na década de 1930, até os primeiros projetos de revitalização nos anos 1990, a fim de evidenciar continuidades e rupturas que marcam a preservação do patrimônio histórico em Goiânia, chegando ao Projeto Centraliza, datado de 2023, até seus desdobramentos, no primeiro semestre de 2025.

A metodologia dividiu-se em levantamento bibliográfico sobre produção do espaço urbano e história de Goiânia, análise documental de leis e planos das políticas relacionadas ao patrimônio, além da consulta a matérias jornalísticas da imprensa local, utilizadas como fonte para captar os discursos oficiais e sociais em torno das intervenções, bem como analisar como os dados quantitativos são manipulados pelo mercado imobiliário. Complementarmente, realizaram-se observações in loco no Setor Central, voltadas a registrar os aspectos materiais da preservação ou descaracterização de fachadas.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A construção do esquecimento

À primeira vista, a paisagem histórica do núcleo pioneiro presente no Centro de Goiânia pode parecer ao observador resultado de um processo inevitável, no qual as formas antigas naturalmente são modificadas pela necessidade econômica. É como se a finalidade do Setor Central fosse o fortalecimento do

comércio. Em consequência, temos enorme poluição visual causada pelas lojas, potencial cultural encoberto por anúncios e redução da participação democrática, uma vez que os cidadãos não são estimulados a reivindicar sua identidade e História. Para boa parte da população, principalmente habitantes de outros setores, a situação passa batida.

Essa sensação de inevitabilidade do novo sobre o antigo esconde conflitos, vivências e decisões políticas que se pretende trazer à tona para analisar a ineficácia das políticas públicas voltadas às edificações históricas e compreender como esse patrimônio é apropriado pela propaganda imobiliária. Essa experiência denominada por Lefebvre de prática espacial, influencia a qualidade do espaço, uma vez que o produz: “ela (a prática social) o põe e o supõe, numa interação dialética: ela o produz lenta e seguramente, dominando-o e dele se apropriando. Para a análise, a prática espacial de uma sociedade se descobre decifrando seu espaço.” (LEFEBVRE, 2006, p. 65).

Nesse sentido, as disputas simbólicas, vividas, percebidas, racionais e materiais que são camufladas por situações hegemônicas podem ser reveladas na relação dialética das forças sociais. Portanto, a poluição visual do centro e o descaso com o patrimônio histórico nunca foram inevitáveis. Outrossim, constroem-se como projeto. Conforme Milton Santos “Em cada momento, em última análise, a sociedade está agindo sobre ela própria, e jamais sobre a materialidade exclusivamente. A dialética, pois, não é entre sociedade e paisagem, mas entre sociedade e espaço, e vice-versa” (SANTOS, 2023, p.110).

No caso de Goiânia, a representação inicial dos fundadores sobre a nova capital revela a tendência de conflito: o espaço tratado como zero, neutro, passível de ser colonizado pela modernidade capitalista. Um território de contraposição à colonização europeia em Vila Boa, utilizando-se, porém, arquitetura da Europa para representá-lo. Imponência e novidade em detrimento do bioma, fauna, flora e das pessoas que porventura habitassem a região. Na construção

de Goiânia, “o espaço-natureza se povoa de forças políticas. A arquitetura subtrai à natureza um lugar para apresentá-la ao político através de um simbolismo” (LEFEBVRE, 2006, p. 78).

Este simbolismo foi imposto por decisão estratégica do Estado de Goiás e do governo Vargas, de modo a representar a hierarquia ufanista de uma elite republicana em formação, na qual o poder estatal se impõe sobre o cidadão, ditando seu modo de vida:

No caso de Goiânia, **existe uma preocupação em transformar o habitante em observador**. A proposta de Corrêa Lima, de utilização de elementos conceituais do barroco faz com que as praças se apresentem mais como rótulas de circulação do que propriamente como praças (COELHO, 2019, pág. 102, grifo nosso).

Isso acabou por ter uma implicação prática: o habitante, observando passivamente a construção de políticas que influenciarão a sua vida, sem delas participar, é traço característico das primeiras vivências em Goiânia: “os produtores do espaço sempre agiram segundo uma representação, ao passo que os “usuários” suportam o que se lhes é imposto, mais ou menos inserido ou justificado em seu espaço de representação” (LEFEBVRE, 2006, p. 73).

Ao assumir o governo em 1947, Jerônimo Coimbra Bueno permitiu a expansão do perímetro urbano, facilitando loteamentos, modificando o projeto original e favorecendo a lógica econômica sobre a gestão pública nas décadas de 1950 e 1960. Como consequência, houve rápido crescimento populacional e “segundo dados do censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 1970), registraram-se 133.462 pessoas em 1960 e eram estimados, em 1964, cerca de 260.000 habitantes” (FONTOURA; RESENDE, 2024). Apesar da intenção inicial de planejar o espaço nos anos 30, a dinâmica política foi corroendo esse processo pela influência de loteadores, proprietários de terra e pela atuação do governador.

O desenrolar dessa construção apresenta uma dinâmica de ordem econômica e técnica: rapidamente cumprida a função simbólica, necessária para

transferir a capital, o foco mudou. Entraram em cena questões de ordem sanitária, ocupação do solo, infraestrutura, déficit habitacional, ocupação periférica, segregação social, desenvolvimento econômico e ganho de capital privado, especialmente diante do rápido aumento populacional facilitado pelos atores políticos. Portanto, Goiânia era uma cidade nova, recém inaugurada, não havendo preocupações com a preservação de seu patrimônio.

No contexto em que Goiânia foi criada, o país encontrava-se sob o governo Vargas, cujo projeto de construção da nacionalidade ganhava força, sobretudo após a Semana de Arte Moderna. Nesse sentido, foram implementadas ações executivas e propostas legislativas voltadas à preservação da memória nacional. A constituição de 1934 consagrou como princípio constitucional a proteção de objetos de interesse histórico e de patrimônio artístico do país. As ações oficiais do Governo Vargas passaram a valorizar certos "lugares de memória", associados a acontecimentos considerados "heroicos" da história nacional:

O Decreto-Lei nº 25, assinado por Getúlio Vargas em 30 de novembro de 1937, viria organizar o trabalho do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), que, integrando a estrutura burocrática do Ministério da Educação e Saúde, funcionava a título experimental desde janeiro daquele ano. Esse diploma legal criava, também, a figura jurídica do tombamento como instrumento tutelar de preservação aos bens culturais. Estava, portanto, institucionalizada a política federal de proteção ao Patrimônio Histórico nacional. Com o SPHAN, estava criado um novo campo de representações simbólicas na construção da identidade do estado-nação representado pelo "Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. (FERNANDES, 2010, p. 11)

Goiânia, porém, esperou por quase cinquenta anos para que as agendas políticas dos governos estadual e municipal abarcassem a importância da área cultural e de preservação de sua memória:

Até o princípio da década de 1980 nenhum bem histórico, cultural ou ambiental fora tombado por iniciativa do governo do estado. Dos tombamentos na esfera do governo estadual, 100% ocorreram após a década de 1980, isso porque a Lei Estadual Nº. 8.915, de 13 de outubro de 1980, no governo de Ary Valadão, marcou o início da conscientização de preservação de bens históricos materiais em Goiás. Além disso, os governos

municipais tinham verdadeira resistência a esses processos, por temerem apresentar entraves ao “progresso” das cidades. (SILVA, LIMA, 2023, p. 164)

Dessa forma, em âmbito municipal, apenas no início dos anos 90 houve a promulgação da lei nº 7.164, de 14 de dezembro de 1992, dispondo sobre a proteção e preservação do Patrimônio Histórico e Artístico Municipal. Entretanto, nesse período, o setor central já havia se consolidado predominantemente como espaço comercial, deslocando o foco do debate para a primazia das atividades econômicas em detrimento da preservação patrimonial:

Essa legislação não foi suficiente para que as práticas patrimoniais no município estivessem articuladas às políticas urbanas. Isso porque são observadas limitações e falta de uma política mais clara acerca das ações do poder público quanto à revitalização do centro que garanta, efetivamente, a atratividade e se atenha às necessidades dos comerciantes da região, uma vez que é uma área bastante comercial. (FONTOURA, RESENDE, 2024, p. 13.)

A insuficiência observada nos anos 90 acompanhou os futuros planos de ações governamentais. Destacam-se dois planos de revitalização que tentou-se implementar, a partir dos anos 2000, que trataram do patrimônio histórico - Projeto Goiânia 21 e Projeto Cara Limpa.

Em 1998, o plano de revitalização Projeto Goiânia 21, pelo Grupo Quatro S/C Ltda., tinha como objetivo revitalizar o centro da cidade, promovendo inclusão social e econômica, valorização do patrimônio *Art Déco* e melhorias na mobilidade urbana e habitação. O projeto previa 21 planos de intervenção, contudo implementou-se apenas três ações pontuais, sendo elas o Projeto Centro Olímpico, Cine Teatro Goiânia e o Projeto Praça Cívica que, importa destacar, foi implementado em 2015, ou seja, 17 anos após a apresentação do plano.

No âmbito do patrimônio histórico, as duas últimas ações tiveram relevância basicamente estética. A criação da Vila Cultural Cora Coralina permitiu

abrir espaço e limpar a visão, ressaltando a arquitetura *Art Déco* do Teatro Goiânia, além de estruturar subterraneamente o local para receber eventos menores. Não abarcou, porém, as necessidades de ampliação do Teatro (PEREIRA, BARBOSA, REZENDE, 2016, p. 208). Na Praça Cívica, as ações também visaram ampliar a circulação de pedestres, reduzindo a poluição visual, retirando o estacionamento, reformando o piso, e alguns prédios. A limpeza visual ainda se mantém, destacando não só o acervo arquitetônico, como também o monumento Três Raças. O piso asfáltico que foi trocado por pedra portuguesa, porém, começou a se desgastar:

Figura 1 – Praça Cívica antes da intervenção



Fonte: Google maps - 2011.

Figura 2 – Praça Cívica após a intervenção



Fonte: Acervo pessoal - 2025

A partir de 2024, o Governo do Estado de Goiás iniciou intervenções de restauração e modernização nos edifícios que compõem o acervo arquitetônico e urbanístico da Praça Cívica, promovendo ações pontuais para a recuperação física dos edifícios, que não estão atreladas ao *Projeto Goiânia 21*. Dessa forma o Projeto teve sua importância ao revitalizar e desenvolver pontos específicos do território, porém não alcançou desenvolvimento amplo, nem teve continuidade:

No Projeto Goiânia 21 - Operação Centro, todo o centro foi abordado como instância territorial de identidades diferentes, no qual, cada identidade suscitou, dos arquitetos elaboradores, intervenções específicas. Tais projetos, ao todo, parecem pontos isolados e desconectados do todo urbano e do todo do centro, o que não contemporaneiza o Centro, mas atribui-

lhe o mesmo princípio urbanístico de Atílio Correa Lima ao idealizá-lo em 1933. As intervenções propostas, do ponto de vista da conectividade e zoneamento, são semelhantes às práticas dos dogmas do urbanismo moderno, contaminados pelas práticas do urbanismo predador dos shoppings e do embelezamento (PEREIRA, BARBOSA, REZENDE, 2016).

No mesmo viés do embelezamento, outra tentativa, denominada Projeto Cara Limpa, foi lançada em 2004 pelo Grupo Executivo de Revitalização do Centro (Gecentro). O objetivo era reduzir poluição visual e restaurar fachadas *Art Déco*. O projeto, entregue em 2008, focou na remoção de letreiros, totens e platibandas que encobriam e degradavam essas edificações, além de restaurar cores, ornamentos e esquadrias (AZEVEDO, 2018, p. 66).

Das 49 edificações identificadas na Avenida Goiás, entre a Praça Cívica e a Avenida Paranaíba, apenas cinco fachadas foram restauradas, em 2008, pelo Grupo Quatro S/C Ltda. e pela empresa Biapó, sob supervisão do IPHAN. Não bastasse essa reduzida implementação à época do projeto, evidencia-se, 17 anos depois, que letreiros comerciais ou pichações voltaram a encobrir algumas dessas construções, conforme se verifica no prédio do O Popular, localizado no nº 345, avenida Goiás (figura 8). Nos endereços nº 346 e 364, Avenida Goiás (figuras 3 e 5), nota-se que fachadas foram totalmente encobertas por concreto, destruindo a arquitetura *Déco* das edificações históricas:

Figura 3 – Avenida Goiás, nº 346 (2011)



Fonte: Google Maps, Street View (2011).

Figura 4 – Avenida Goiás, nº 346 (2025)



Fonte: Acervo pessoal (2025).

Figura 5 – Avenida Goiás, nº 364 (2011)



Fonte: Google Maps, Street View (2011).

Figura 6 – Avenida Goiás, nº 364(2025)



Fonte: Acervo pessoal (2025).

Figura 7 – Avenida Goiás, nº 345 (2008)



Fonte: Biapó - AZEVEDO, 2018, p. 67

Figura 8 – Avenida Goiás, nº 345 (2025)



Fonte: acervo pessoal (2025)

Assim, percebe-se a ineficácia a longo prazo do Projeto Cara Limpa, uma vez que se constituiu como mais uma política pública fragmentada, feita a partir de atividades técnicas, racionais, de cunho arquitetônico, reformando fachadas com base em ideias abstratas, pouco discutidas pela população. Desconsiderou a força do espaço social vivido, no qual os comércios se sobrepõem ao patrimônio histórico há anos, influenciando as decisões políticas (e suas omissões). Parcial em sua implementação, 44 edificações não foram contempladas,

mesmo estando dentro do projeto. Soma-se a isso a falta de transparência administrativa e orçamentária, uma vez que a população não soube o motivo de o orçamento não ter sido utilizado para o fim proposto.

Sua ineficácia pode ser explicada pelo que Lefebvre analisa como o “fetichismo do espaço”, pois a construção da política pública atribuiu ao local de sua aplicabilidade um valor ou sentido próprio, do mesmo modo que o fetichismo da mercadoria, que deposita valor intrínseco ao objeto sem considerar as relações sociais que o produziram:

A tendência dominante fragmenta, recorta o espaço. Ela inventaria os conteúdos do espaço, as coisas, os objetos diversos. Especialistas desmembram o espaço e sobre ele agem parcelando-o, colocando barreiras mentais e cercas prático-sociais. Assim, o arquiteto teria por propriedade (privada) o espaço arquitetura (...). Cai-se na armadilha do espaço “em si” e como tal: da espacialidade, do fetichismo do espaço. Como anteriormente nas armadilhas da troca, do fetichismo da mercadoria e da “coisa” considerada isoladamente, tomada “em si” (LEFEBVRE, 2006, p. 134)

Projeto Centraliza: O Esvaziamento da Política Voltada ao Patrimônio Histórico no Centro De Goiânia.

O termo “patrimônio histórico” foi retirado do Plano Diretor de 2022 (Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022) e passou a ser denominado “patrimônio cultural”. Assim, o novo Plano Diretor enquadrou a “preservação dos simbolismos históricos e o despertar de uma relação de identidade da sociedade com seus espaços urbanos” no campo da promoção da cultura (GOIÂNIA, 2022). Com isso, a História de Goiânia foi reduzida a um mero componente cultural, esvaziada de sua dimensão científica, a qual sobrevive também por meio de suas fontes materiais, indispensáveis para a construção das pesquisas e identidades.

O Projeto de Lei Complementar 19/2023 (Centraliza) abarcou esse viés de esvaziamento histórico proposto pelo plano diretor, tratando o tema do patrimônio como secundário e ligado apenas ao fortalecimento de possíveis rotas turísticas, realização de eventos, e embelezamento do espaço público.

Este fato observa-se na apresentação do projeto, feita por meio de *banner* explicativo sobre o programa de requalificação do Centro. Nesse material, o tópico “Com quem conversamos” evidencia que o diagnóstico foi construído, sobretudo, a partir do diálogo com entidades representativas da indústria, do comércio e de setores empresariais, como Fecomércio, Fieg, Adial, Sicoob, Acieg, Abrasel, CDL, Secovi, Sindilojas, Sindibares, entre outros. Em contrapartida, não se identificam organizações da sociedade civil, como associações de moradores, coletivos culturais, entidades estudantis, movimentos sociais, historiadores e arquitetos.

O *banner* é dividido em 6 eixos temáticos, sendo eles: 1 - Segurança, 2 - Mobilidade, 3 - Lazer, bem estar e turismo, 4 - Cultura, preservação e esporte, 5 Infraestrutura e meio ambiente, 6 - Habitação e atividades econômicas. No eixo temático 4, as ações governamentais seriam efetivadas para sanar a ausência de pessoas e a falta de incentivos para visitação, revertendo o afastamento da população. É apenas nesse trecho que há informações relacionadas ao patrimônio histórico, sobre o qual se faria a revitalização dos prédios em *art déco*, não especificados, e a ocupação deles com atividades não mencionadas.

Esse eixo temático seria catalisado por projetos maiores, não explicados. Cita-se o Projeto Catalisador Grande Hotel, que traria a revitalização e requalificação apenas desse prédio histórico específico, e atividades turísticas e culturais.

Quando o Centraliza foi aprovado na Câmara dos Vereadores, no relatório da Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) houve mudanças que, segundo a relatora Sabrina Garcez, vereadora à época, possibilitariam a preservação das

características *art déco*, a identificação e preservação dos conjuntos arquitetônicos, espaços e paisagens de valor histórico. A principal colaboração considerada seria a possibilidade da venda de Transferência do Direito de Construir (TDC) por proprietários de imóveis tombados como contrapartida pela manutenção do imóvel. Ou seja, os donos das edificações teriam a possibilidade de vender seu potencial construtivo para empreendedores interessados em construir em outras áreas da cidade, a fim de “garantir dinheiro no bolso do proprietário”, além do aumento de isenções fiscais, uma vez que manter as características desse imóveis teria um custo muito alto.

No Centraliza, porém, não está descrita a previsão orçamentária para a sustentabilidade do programa, assim como se verifica ausência de como seriam fiscalizadas ou auferidas as contrapartidas do TDC e isenções fiscais na preservação do patrimônio histórico por parte dos imóveis comerciais ou residenciais. Muito menos há indicação de que a preservação seria incorporada como princípio de gestão urbana, possível de ser sustentada a longo prazo.

A Nota Técnica n.º 27/2024 (5440471) - IPHAN avaliou o programa e apontou um conflito relacionado ao plano diretor de 2022, no qual havia sido reconhecida a necessidade de estudar e catalogar novos bens de interesse de preservação, como, por exemplo, na região do “Bairro Popular” entre as Ruas 74 (a oeste) e 72 (a leste), indo além dos 21 prédios históricos tombados em nível federal pelo IPHAN, “restando ser delimitadas as áreas envoltórias de parte dos bens tombados em nível estadual e municipal.” Para acolher estes bens de interesse de preservação, o novo plano diretor estabeleceu a Área de Patrimônio Cultural (APAC), que não foi englobada pelo Projeto Centraliza, limitando-se apenas à preservação do núcleo pioneiro, *art déco*, e ao tombamento federal.

É observado também pela nota técnica a contradição do programa ao estabelecer grande benefício fiscal a possíveis espaços de uso destrutivo, possibilitando ser vantajoso a destruição de imóveis para construir estacionamentos,

abrindo, portanto, facilidades de desconstrução do conjunto arquitetônico que compõe a paisagem urbana.

Nesse sentido, o Centraliza reproduz o caráter fragmentado e descontínuo das políticas urbanas anteriormente tentadas para a requalificação do centro de Goiânia. Outro fato a ser ressaltado é o projeto não reforçar a aplicação da Lei Complementar nº 326, de 2020 (Goiânia, 2020), conhecida como *Lei das Fachadas*, a qual instituiu o Programa de Ordenação dos Engenheiros Públicos nos Núcleos Urbanos Pioneiros de Goiânia, com o objetivo de combater a poluição visual, preservar o patrimônio histórico-cultural e valorizar a paisagem urbana. Ou seja, trata-se de uma norma voltada para o setor central, que poderia contribuir para a preservação do patrimônio, mas que não é efetivamente cumprida, fiscalizada ou retomada pelo Centraliza.

O projeto estava na fase de apresentação das emendas na Câmara Municipal, quando foi recolhido pela prefeitura, em fevereiro de 2025. Sandro Mabel, atual prefeito, indicou que o plano seguirá em etapas ao legislativo. Analisa-se implementar incentivos fiscais e investimentos para atrair capital privado, e prevê a revitalização de prédios históricos com base em retrofit e incentivo a atividades comerciais, como restaurantes ao estilo europeu. Assim como os pioneiros construtores, 92 anos depois o prefeito também pretende recorrer à arquitetura europeia para valorização local (NEVES, 2025).

Logo, o perfil empresarial do prefeito Sandro Mabel logrou apoio dos comerciantes e empresários do centro de Goiânia. Soma-se a isso o fato de que a patrimonialização sem pertencimento e a ausência do debate histórico reforçaram a percepção da população em relação às edificações históricas apenas como objetos estéticos. Esses fatores provavelmente influenciarão os novos rumos do Projeto Centraliza, uma vez que os atores políticos e suas necessidades de apelo eleitoral tendem a influenciar a formação de políticas públicas:

Na maioria das democracias liberais, a tarefa de governar não é confiada aos próprios cidadãos, mas sim aos seus representantes. Mas, como esses

representantes dependem de seu apelo aos eleitores para ganhar as eleições, eles precisam levar a opinião pública em consideração. E eleições fornecem plataformas para que os partidos definam os esforços eleitorais dos políticos para controlar gabinetes legislativos e executivos. Uma vez em existência, os partidos trabalham para apresentar estratégias inovadoras para ganhar as eleições, incluindo a preparação de pacotes de políticas para atrair eleitores. Esses pacotes geralmente formam uma fonte vital para as agendas de políticas públicas. (HOWLETT, RAMESH, PERL, 2009)

A Valorização Imobiliária do Setor Central em Goiânia

“O maior interesse pelo centro já começou a se refletir na valorização de imóveis na região” é o que traz a reportagem do jornal goianiense O Popular, em fevereiro de 2025 (MONTEIRO, 2025). Os entrevistados são diretores e sócios de incorporadoras, bem como o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (ADEMI-GO). A reportagem deixa clara a aposta dos investidores no Projeto Centraliza. Todos apontam os incentivos públicos como chamarizes de clientes, dentre eles a isenção de IPTU por cinco anos para novos moradores e alteração nas questões tributárias, com isenção de ISTI. O mercado imobiliário é colocado como parte da revitalização do Setor Central.

No banner de apresentação do Projeto Centraliza, o uso identificado, ou seja, a função predominante do espaço urbano no setor central, foi definido pela necessidade de retomada econômica da região, com o objetivo de torná-la atrativa ao setor produtivo, além do estímulo à moradia.

Nota-se esse estímulo no aumento de edificações recentemente entregues ou ainda em fase de construção no Setor Central, promovidas por diferentes construtoras. Esses empreendimentos trazem novidades que até então não faziam parte da paisagem local, como a oferta de rooftop, presente no edifício Katedral, localizado na Rua 20. Essa tendência da construção civil desloca parte das áreas de lazer para o topo dos edifícios, tratando como sofisticação a redução ou ausência de espaços destinados à jardinagem, à circulação e à convivência. Interessa observar que tal prática contrasta com o planejamento inicial pretendido para Goiânia, uma vez que na legislação definidora da nova cidade, os

espaços e o jardim eram elementos fundamentais. “Na nova capital, passou-se a respeitar os afastamentos, tanto nas laterais, quanto em relação às vias públicas. Isto permitia a implementação de pequenos jardins particulares, que por si só podem ser vistos como elementos de extrema modernidade (COELHO, 2019, pág. 103).”

Observa-se, ainda, a estratégia publicitária de dois empreendimentos em fase de construção, os quais se apropriam do patrimônio histórico como recurso de valorização em suas campanhas. Em agosto de 2024, o valor de um apartamento de 55 m² no *Central Park Residencial* (figura 9) era de aproximadamente R\$ 383 mil, enquanto uma unidade de 58 m² no *Ludovic Apartments* (figura 10 e 11) alcançava R\$ 472 mil:

Figura 9 – Empreendimento Central Park



RDINIZ INCORPORADORA. Central Park Residencial [book digital]. Goiânia, 2024.

Figura 10 – Empreendimento Ludovic Apartments



TAPAJÓS ENGENHARIA. Ludovic Apartments [material publicitário digital]. Goiânia, 2024.

Figura 11 – Ludovic Apartaments



TAPAJÓS ENGENHARIA. Ludovic Apartments [material publicitário digital]. Goiânia, 2024.

Assim, observa-se nas divulgações que a função histórico-cultural dos edifícios cede lugar aos interesses mercadológicos, passando a ter papel de propaganda. Perde-se a dimensão histórica para reforçar a questão visual. Isso porque os novos prédios trazem novas técnicas de construção e estética, que transmitem a sensação de lugar novo, mesmo que o Setor Central seja um dos bairros mais antigos de Goiânia, e o edifício histórico torna-se um adereço de valorização desse novo lugar: “Mais uma vez, todos os objetos e ações veem modificada sua significação absoluta (ou tendencial) e ganham uma significação relativa, provisoriamente verdadeira, diferente daquela do momento anterior e impossível em outro lugar. É dessa maneira que se constitui uma espécie de tempo do lugar.” (SANTOS, 2023, p. 59)

Esse movimento revela o processo hegemônico de produção do espaço nos termos de Milton Santos, segundo o qual os novos sistemas de objetos se articulam aos novos sistemas de ações, definindo a qualidade e o valor do espaço, e também modificando o tempo geográfico.

Destaca-se que este cenário foi reforçado pelas bases legais estabelecidas tanto no Plano Diretor de 2022 quanto no Programa Centraliza, que previram instrumentos para estimular a ocupação do centro e a realização de novos empreendimentos, como os incentivos fiscais no IPTU, ITBI, além da possibili-

dade de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir (TDC) e da flexibilidade na negociação de parâmetros urbanísticos, como altura, densidade e uso do solo.

Portanto, na reatualização do bairro pela ótica do mercado imobiliário reforça-se o sentido estético dos prédios históricos, e sua significação é utilizada como possibilidade de propaganda, posicionamento e fortalecimento do espaço como marca. É o que se chama de *Branding*. Esse processo revela um novo conflito: o caráter visual desses empreendimentos imobiliários possui status de cenário, sem impactar positivamente na função social da moradia e infraestrutura local. Pelo contrário, o metro quadrado no setor central em fevereiro de 2025 está no valor de R\$ 5.075,00 (MONTEIRO, 2025), tornando o acesso à habitação ainda mais restrito.

Muito menos há evidências de que esses empreendimentos tenham pressionado os atores políticos quanto ao cuidado com o patrimônio histórico. Tampouco o poder público apresentou à sociedade estudos ou planos sobre os impactos desses novos edifícios no trânsito, na poluição visual, vivência dos moradores do centro. Isso ocorre porque a espetacularização incentiva pessoas a consumirem o espaço como imagem-produto, sem reivindicá-lo ou vivenciá-lo a partir da cidadania, existência e identidade. O espetáculo visual (apartamentos bonitos, desejáveis, decorados) esconde a repetição de prédios construídos sob o mesmo conceito de verticalização, desincentivando a possibilidade criativa e cultural que existe na paisagem do centro.

Note-se ainda que estes espaços têm um caráter visual cada vez mais pronunciado. São fabricados para o visível: pessoas e coisas, espaços e aqueles que os envolvem. Este traço dominante, a visualização (mais importante que a "espetacularização", que, aliás, ele inclui) mascara a repetição. As pessoas olham, confundindo a vida, a vista, a visão. Constrói-se sobre dossiês e planos. Compra-se a partir de imagens (LEFEBVRE, 2006, p. 115).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No âmbito da preservação do patrimônio histórico, há indícios de que o Projeto Centraliza continuará adotando a mesma forma de política tentada e parcialmente implementada ao longo dos anos: sucessivas intervenções de revitalização e requalificação pautada apenas no tombamento federal das edificações, relegando o espaço ao aspecto estilístico do *art déco*, com limitadas ações (muitas vezes nenhuma) de circulação educacional, turística e cultural, focando na atração de consumidores para os comércios locais.

A consequência é a provável incapacidade de construir aparato capaz de incentivar o debate histórico e identitário de que os goianienses carecem, seguindo a tendência de planos voltados apenas ao núcleo pioneiro de construções, a partir do embelezamento, e pelo viés economicista, pois necessariamente só puderam emergir desse próprio espaço, de suas representações e vivências. No caso do Centraliza, a questão ainda é mais limitada, pois se reduz ao prédio do Grande Hotel, e incentivos financeiros para proprietários que queiram preservar o imóvel histórico, sem indicação de quais seriam eles.

O processo dialético, em que a atualização do espaço tensiona os objetos antigos, explica a ineficácia dos planos para preservação do patrimônio histórico, incluindo o Centraliza, de modo que o esvaziamento da memória se torna projeto. A população, que inicialmente não foi acolhida por esse patrimônio, não se identifica, e dessa forma não reivindica o direito à sua cultura. Essa incapacidade do poder público tende a beneficiar as forças hegemônicas de ordem econômica, observadas, por exemplo, na falta de fiscalização da lei das fachadas, ou na destruição do patrimônio histórico sem que ocorram punições, como verificado nas figuras 4 e 6. Inclui-se também como beneficiários os novos empreendimentos imobiliários, que tiveram aumento no valor da venda de seus apartamentos.

Após mais de dois anos de debates e votações, o que o Projeto Centraliza conseguiu de fato efetivar na experiência concreta foi a valorização econômica do metro quadrado no Centro de Goiânia. Até a escrita deste artigo, não houve a revitalização de avenidas, estímulo à reforma de antigas moradias, construção de praças ou melhoria da circulação, e muito menos apoio e incentivo ao debate histórico-goianiense.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Angélica Fernandes. *Memória art déco em Goiânia: A Busca por uma Identidade*. Dissertação (Mestrado). Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2018.

COELHO, Gustavo Neiva. *A Estética do Poder e da Modernidade: Arquitetura art déco em Goiânia*. Goiânia: Editora Trilhas Urbanas, 2019.

FERNANDES, José Ricardo Oriá. Muito antes do SPHAN: a política de patrimônio histórico no Brasil (1838-1937). In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL POLÍTICAS CULTURAIS, 1., 2010, Rio de Janeiro. *Anais [...]*. Rio de Janeiro: Fundação Casa de Rui Barbosa, 2010.

GOIÂNIA (Município). *Centraliza: Programa de requalificação do Centro de Goiânia – apresentação*. PDF de divulgação da Prefeitura de Goiânia, [Goiânia], 2024. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/CENTRALIZA-COMPLETO.key.pdf>. Acesso em: 23 ago. 2025.

GOIÂNIA (Município). *Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022*. Dispõe sobre a revisão e atualização do Plano Diretor de Goiânia. *Diário Oficial do Município de Goiânia*, Goiânia, 4 mar. 2022.

GOIÂNIA (Município). *Projeto de Lei Complementar n.º 19, de 2023*. Dispõe sobre o plano de requalificação do Centro de Goiânia – Programa Centraliza e dá outras providências. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/PL-CENTRALIZA-06-12.pdf>. Acesso em: 23 ago. 2025.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL – IPHAN-GO. *Nota Técnica n.º 27/2024/COTEC IPHAN-GO/IPHAN-GO: Programa Centraliza, em área pertencente ao Acervo Arquitetônico art déco e Urbanístico de Goiânia*.

Processo nº 01516.000549/2024-32. Goiânia, 14 out. 2024. Disponível em: https://suap.camaragyn.go.gov.br/processo_eletronico/visualizar_processo/2489bcfe-7c68-40f0-b467-c929889bc3fc/. Acesso em: 26 ago. 2025.

LEFEBVRE, Henri. *A produção do espaço*. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev. 2006.

LEIJOTO, Márcio. Comerciantes querem que projeto Centraliza fique para 2025. *O Popular*, Goiânia, 8 nov. 2024. Disponível em: <https://opopular.com.br/cidades/comerciantes-querem-que-projeto-centraliza-fique-para-2025-1.3197376>. Acesso em: 26 ago. 2025.

MONTEIRO, Lúcia. Setor Central foi o bairro de maior valorização de Goiânia em 2024. *O Popular*, Goiânia, 28 fev. 2025. Disponível em: <https://opopular.com.br/economia/setor-central-foi-o-bairro-de-maior-valorizac-o-de-goiania-em-2024-1.3236425>. Acesso em: 26 ago. 2025.

NEVES, Gabriel. Mabel "fatia" Centraliza e enviará projetos em etapas. *O Popular*, Goiânia, mar. 2025. Disponível em: <https://opopular.com.br/politica/mabel-fatia-centraliza-e-enviara-projetos-em-etapas-1.3242270> Acesso 26 ago. 2025

PEREIRA, Pedro Henrique Máximo; BARBOSA, Lucas Jordano de Melo; REZENDE, Mayara Dayanne Sousa. Título... *Revista Mirante*, Anápolis, v. 9, n. 1, jun. 2016.

ROSANGELA, Alves Fontoura; RESENDE, Sandra Catharinne Pantaleão. Políticas públicas e gestão do município de Goiânia: ações de preservação e conservação do centro histórico da cidade. *International Journal of Scientific Management and Tourism*, Curitiba, v. 10, n. 4, p. 01-22, 2024.

SANTOS, Milton. *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção*. São Paulo: Editora USP, 2023.

SILVA, Jordana Gouveia; LIMA, Luana Nunes Martins. Pedra, Cal e art déco: O Setor Central de Goiânia entre o Discurso de Modernidade e a Preservação Tardia. *Rev. Caliandra*, Goiânia, v. 3, n. 1, p. 157-172, jan./jun. 2023.

Tvcamaragoiania. Centraliza é aprovado em primeira votação. *YouTube*, 28 de maio de 2024. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=7dSogZSMXNg>. Acesso em: 26 ago. 2025.

WU, Xun; RAMESH, M.; HOWLETT, Michael; SCOTT, Fritzen. *Guias de Políticas Públicas: Gerenciando Processos*. Brasília: Enap, 2014.